



**HAL**  
open science

## **REDIVIVUS - Les mouvements modernes rattrapés par la marche du durable. Leçons, adaptations et inventions des lieux du quotidien. Bordeaux-France I Cincinnati - États-Unis**

Aline Barlet, Loeiz Caradec, Fanny Gerbeaud, Patrice Godier, Juan Kent Fitzsimons, Louise Jammet, Conrad Kickert, Régis Le Normand, Caroline Mazel, Emmanuel Mérida, et al.

### ► To cite this version:

Aline Barlet, Loeiz Caradec, Fanny Gerbeaud, Patrice Godier, Juan Kent Fitzsimons, et al. REDIVIVUS - Les mouvements modernes rattrapés par la marche du durable. Leçons, adaptations et inventions des lieux du quotidien. Bordeaux-France I Cincinnati - États-Unis. [Rapport de recherche] ArchiXX-2019-FIT, Ministère de la culture / Bureau de la recherche architecturale, urbaine et paysagère (BRAUP); Profession Architecture Ville et Environnement (PAVE); Groupe Recherche Environnement, Confort, Conception Architecturale et Urbaine (GRECCAU); Ecole nationale supérieure d'architecture de Bordeaux (ENSAP). 2019. hal-03760705

**HAL Id: hal-03760705**

**<https://hal.science/hal-03760705>**

Submitted on 31 Aug 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Redivivus : Les mouvements modernes rattrapés par la marche du durable

Leçons, adaptations et inventions des lieux du quotidien

Bordeaux - France  
Cincinnati - Etats-Unis



Programme pluriannuel de recherche 2016-2020  
**Architecture du XX<sup>e</sup> siècle,  
matière à projet  
pour la ville durable du XXI<sup>e</sup> siècle**

En partenariat avec le ministère de la Transition écologique et solidaire et le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en lien avec le Plan urbanisme construction architecture, l'Agence nationale pour le renouvellement urbain, la Caisse des dépôts et consignations et l'Union sociale pour l'habitat.





### ***Auteurs et contributeurs***

Aline Barlet  
Loeiz Caradec  
J. Kent Fitzsimons  
Fanny Gerbeaud  
Patrice Godier  
Louise Jammet  
Conrad Kickert  
Régis Le Normand  
Caroline Mazel  
Emmanuel Mérida  
Rebecca Williamson

### ***Assistance pour la recherche documentaire***

Abdulaziz Alsaqobi  
Caroline Bozzi  
Benyameen Ghareeb

### ***Assistance pour les enquêtes et mesures***

Sophie Forestier  
Marina Medeiros Cortês  
Agnès Rémy  
Dieudonné Simba  
Assia Talhi

### ***Transcriptions des entretiens***

Frederik Moncla

### ***Dessins***

Jonathan Bidou  
Ameline Dumouchel  
Philippe Mialhe

### ***Graphisme***

Sébastien Lamour

### ***Remerciements pour leur participation***

Giulia Marino  
Ignacio Requena-Ruiz  
Simon Schmidig



# Table des matières

## PRESENTATION DU PROJET DE RECHERCHE

Le projet	9
L'équipe	13
Les partenaires et interlocuteurs	15
Méthodologie	17
Actions pédagogiques	33

## PARTIE I - LE FUTUR ANTERIEUR (autour de 1970)

1.1. Bordeaux dans les années 60-70	43
1.2. Le contexte des idées en architecture et en urbanisme	47
1.3. Les cas d'études	53
1.3.1. Le quartier Mériadeck	57
1.3.2. Les Aubiers	69
1.3.3. Le Hameau de Noailles	81
1.3.4. Quartier Pontet-Lamartine	91
1.3.5. Les cas américains :	99
1.3.5.i. Park Town	100
1.3.5.ii. Regency Square	107
1.3.5.iii. One Lytle Place	114
1.3.5.iiii. Three Sisters	121

## PARTIE II - LE PRESENT (vers 2017)

2.1. Mutations urbaines : le cycle de la ville et les cycles des quartiers	129
2.2. Habiter l'architecture moderne aujourd'hui : perceptions et appropriations	157
2.3. Un patrimoine durable sous conditions	195

## PARTIE III - LE FUTUR DU PASSE (2019 et après)

3.1. Quatre attitudes d'habitants envers le patrimoine et le durable	223
3.2. Guide pour conjuguer le patrimoine en tant qu'habitat durable	237



# PRÉSENTATION DU PROJET DE RECHERCHE

Le projet

L'équipe

Les partenaires et interlocuteurs

Note méthodologique

Actions pédagogiques





# Le projet

## Présentation sommaire

Cette recherche étudie des quartiers et immeubles de logement conçus et construits autour de 1970 afin d'analyser les problématiques spécifiques à leur restructuration, réhabilitation, et réintégration urbaine, à l'aune des exigences relatives à la notion de la ville durable. Les projets de cette période se situent au bord d'un tournant historique qui ébranlera profondément le rapport que les sociétés occidentales entretenaient avec l'énergie et avec l'environnement, et dont les effets semblent amplifiés aujourd'hui. Sous l'influence de nouvelles contraintes et idées portant sur les bâtiments et la ville, la production architecturale et urbaine dès la fin des années 1970 marquera une rupture importante avec celle d'une période qui se révélera par la suite comme le crépuscule des « Trente Glorieuses ». Notre hypothèse principale est que, du point de vue de l'élaboration de la ville durable au XXI<sup>ème</sup> siècle, l'intérêt de ces opérations comme patrimoine est double. D'abord par leur historicité, car elles sont les dernières manifestations d'une lignée moderniste initiées plusieurs décennies plus tôt. Et ensuite parce que, justement en raison de cette apparente obsolescence, elles sont sources à la fois de problèmes et d'opportunités spécifiques à un moment où le cadre de production architecturale et urbaine se resserre autour de normes et de typologies relativement contraignantes. L'objectif de la recherche est de mettre au jour les particularités des interventions architecturales, urbaines et opérationnelles visant l'adéquation de ce patrimoine avec la ville durable à venir, et d'éclairer les dispositifs techniques, politiques et sociaux qu'elles mettent en œuvre pour ce faire.

Une équipe pluridisciplinaire associant l'architecture, l'urbanisme, les sciences techniques et les sciences humaines (sociologie urbaine et de l'habitat, sciences politiques, psychologie de l'environnement) étudie les interdépendances de ces dispositifs et développe un cadre conceptuel et des modalités d'action synthétiques pour le recyclage d'un patrimoine du quotidien arrivé à la fin d'un cycle de vie. La problématique générale de la recherche part du constat que les productions de l'habitat de l'après-guerre déclinant différentes facettes du mouvement moderne, sont aujourd'hui rattrapées par une croissance urbaine informée par un ensemble d'enjeux, de principes et d'objectifs qui ont émergé depuis les années 1980. Les crises énergétiques de 1973 et 1979 constituent une rupture importante pour le bâtiment et la ville, tandis que le réchauffement climatique agit aujourd'hui comme accélérateur de la transition énergétique et environnementale. Nous nous intéressons donc aux manières dont des opérations de logement emblématiques de l'après-guerre se prêtent à leur recyclage au sein de la « ville durable », entendue tant comme idéal que comme urbanisation effective.

La méthode consiste en une comparaison entre cas d'études situés à Bordeaux, avec une étude parallèle à Cincinnati (Ohio, Etats-Unis). Les cas choisis incarnent des théories,

doctrines et principes architecturaux et urbains hérités du mouvement moderne. Fonctionnant comme « analyseurs » des mutations en cours, ces cas représentent une diversité contrastée : par les principes modernistes qu'ils incarnent (morphologie, typologie, localisation) ; par les initiateurs, responsables et participants du projet de requalification (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, copropriétés, habitants), et par le cadre opérationnel du projet (« 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » ou l'eco-quartier de Ginko à Bordeaux, programme « Hope VI » aux Etats-Unis).

La recherche entend mettre en évidence le changement de paradigmes—entendus comme cadres de pensée et d'action—entre l'idéal spatial et la visée industrielle du modernisme architectural et urbain, et des concepts ayant récemment gagné du terrain avec l'émergence de l'injonction du développement durable pour l'habitat, tel que le lieu, la participation, et la sobriété. Mettre en regard ces deux tendances historiques devrait permettre un recul critique sur les intentions et résultats de chacun, évitant ainsi tout a priori téléologique qu'il soit d'ordre optimiste ou tragique. Si la recherche approfondira surtout les cas bordelais, l'échantillon d'opérations à Cincinnati permettra une mise en perspective de la situation française, autour de deux phénomènes transnationaux : les déclinaisons du modernisme dans différents pays dans l'après guerre, et la dimension globale de la problématique du développement durable aujourd'hui.

Notre relecture croisée de deux composants clés du mouvement moderne, soit une certaine qualité architecturale à l'échelle de la construction et une doctrine organisationnelle à l'échelle de l'aménagement urbain, à l'ère de la démocratisation des processus de projet, devrait permettre une actualisation théorique du rapport entre ces deux dimensions. Il se peut qu'il eût fallu attendre l'époque de la conscience environnementale précipitée par le changement climatique, et de la remise en cause des modes de production centralisée et technocratiques, pour que la cohérence potentielle des théories architecturale et urbaine de l'après-guerre se manifeste.





# L'équipe

## LABORATOIRE PAVE (Profession Architecture, Ville, Environnement), ensapBx

**Loeiz Caradec**, Architecte DPLG, Maître de conférences TPCAU ensapBx.

**J. Kent Fitzsimons**, architecte (B.Arch McGill), Docteur en architecture (Rice), Maître de conférences TPCAU ensapBx, directeur du Laboratoire PAVE (Profession Architecture Ville Environnement). **Responsable scientifique**

**Fanny Gerbeaud**, Architecte DE, Docteur en sociologie, ingénieure de recherche PAVE, ensapBx.

**Patrice Godier**, Docteur en Sociologie urbaine, Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Bordeaux, Maître de conférences en SHS ensapBx, Membre du Conseil Scientifique du réseau RAMAU, Co-fondateur de PAVE, member associé au Centre Emile Durkheim UMR CNRS 5116.

**Louise Jammet**, architecte DE HMONP, doctorante PAVE/CED UMR CNRS 5116, ED SP2 Université de Bordeaux.

**Caroline Mazel**, Architecte DPLG, Maître de conférences associé TPCAU ensapBx, D.E.A. d'Histoire socio-culturelle.

**Guy Tapie**, Docteur en sociologie, HDR sociologie, Professeur SHS ensapBx. Co-fondateur de PAVE, Membre associé au Centre Emile Durkheim, UMR CNRS 5116, Directeur de thèses (ED SP2, Université de Bordeaux).

## LABORATOIRE GRECCAU (Groupe de Recherche Environnement, Confort, Conception Architecturale et Urbaine), ensapBx

**Aline Barlet**, Docteur en Psychologie de l'Environnement, DESS « Acoustique Architecturale et Urbaine », Master Mécanique et Ingénierie (Parcours ACAU). Membre de ArpEnv (Association pour la recherche en psychologie environnementale), IAPS (International Association People-Environment Studies), Ambiances, Maître de conférences associé STA ensapBx.

**Régis Le Normand**, Architecte DPLG, Master - Mécanique et Ingénierie - « Concevoir et Réaliser avec le Bois », Maître de conférences STA.

**Emmanuel Mérida**, Architecte DPLG, Acousticien, Maître de conférences STA.

## UNIVERSITY OF CINCINNATI (Ohio)

**Conrad Kickert**, MSc Urbanism, PhD Architecture, Assistant professor, School of Planning.

**Rebecca Williamson**, Registered architect, PhD Architecture, Associate Professor, School of Architecture and Interior Design.



# Les partenaires et interlocuteurs

## Partenaires :

**Le Forum Urbain** (Gilles Pinson, Professeur IEP Bordeaux, directeur), projet d'innovation sociétale porté par Sciences Po Bordeaux dans le cadre de l'IdEx de l'université de Bordeaux, a vocation à constituer un lieu de référence sur les problématiques urbaines, autour de la construction de propositions de recherche et de l'organisation de manifestations de valorisation. Il accompagne le projet pour la mise en relation avec le milieu social et professionnel ainsi que pour l'organisation de séminaires.

## Interlocuteurs :

### *Bordeaux :*

**Trente-et-un habitants** de Mériadeck, des Aubiers, du Hameau de Noailles et du Pontet-Lamartine

**Aquitanis**, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole

**Domofrance**, Entreprise Sociale pour l'Habitat

**Gironde Habitat**, Office Public de l'Habitat

**Syndicat de copropriété** de la Résidence Hameau de Noailles

**Propriétaires et gestionnaires** du quartier Mériadeck : Mériadeck Gestion, Gironde Habitat, Centre commercial de Mériadeck, le Conseil Régional d'Aquitaine.

**Mathieu Delière**, Mairie de Bordeaux, Direction du développement social urbain, coordinateur du Point info projet urbain Aubiers-Lac

**Eddy Durteste**, fondateur de l'Urban Vibration School aux Aubiers

**Anne-Laure Moniot**, Mairie de Bordeaux, Responsable service architecture et patrimoine urbain en projet, Mission Patrimoine Mondial

**M. Dominguez**, gestionnaire de la résidence Le Ponant (Gironde Habitat –GH)

### *Cincinnati :*

Regency square :

#### **Deux résidentes**

**Le gérant** de Regency Square et Regency Tower (Société de gestion privée)

One Lytle :

**La gérante** (bailleur privé pour l'ensemble de l'immeuble)

**Le gestionnaire** de la tour

Park Town :

**Gérant** (société privée contractée par la coopérative pour la gestion du site)

#### **Une habitante**

**Le gestionnaire et l'architecte** en charge de Park Town

Three sisters :

**Le gestionnaire** de la résidence Three Sisters

**Le directeur** du logement de l'Université de Cincinnati



# Méthodologie

## Principes généraux

### Démarche interdisciplinaire de l'équipe

Il est reconnu par toutes les milieux légitimes et compétentes en la matière que les mutations qu'impliquent et auxquels répondent les politiques de développement et d'aménagement durables ne sont pas réductibles aux seules normes techniques environnementales ni à des injonctions d'utopie écologique ou de réalisme économique. Ces mutations relèvent aussi d'appropriations spécifiques de nos mémoires vivantes et donc de démarches d'adhésion et de mobilisation de tout un chacun à leurs différents objectifs. Pour traiter ces manifestations dans une grande variabilité de contextes, nous proposons de mettre en place une démarche méthodologique qui s'appuie sur une approche pluridisciplinaire, mêlant trois champs disciplinaires : le premier relève de l'architecture et de l'urbanisme (conception), le deuxième des sciences humaines (sociologie, sciences politiques, psychologie), le troisième consacré aux sciences des matériaux et des ambiances (confort, ingénierie énergétique et environnementale, résistance des matériaux et innovations techniques). Cette démarche aboutira à l'évaluation de l'impact des formes urbaines et des caractéristiques architecturales et urbaines de projets de logement du XX<sup>e</sup> siècle sur les qualités d'usage et de confort ainsi que sur les performances environnementales et énergétiques. Sera également mesurée la manière dont les projets de rénovation, réhabilitation ou reconversion de ce patrimoine contribuent ou pas, dans leur conception et organisation, à s'approcher des objectifs de la ville durable.

### Sur le choix des cas d'études : « Unité de lieu » et « unité de temps »

Les cas d'étude sont intentionnellement disparates dans leur formes et types. En revanche, ils se situent tous dans l'agglomération Bordelaise. Cette unité de lieu permet de broser un fond historique commun pour les quatre opérations. Par ailleurs, elle souligne la diversité, dans une ville donnée, des traductions dans le projet des théories et doctrines architecturales et urbaines du modernisme. Si les variations proviennent en partie des conditions spécifiques de chaque site (centre, périphérie, topographie, voirie), elles sont également le fait de partis-pris particuliers des concepteurs et de leurs commanditaires.

Cette diversité de production architecturale et urbaine dans un seul lieu est accentuée dans cette recherche par le choix d'une unité de temps en ce qui concerne la période de conception et réalisation des opérations. En effet, les quatre opérations bordelaises sont toutes conçues vers la fin des années 1960 pour leur achèvement autour de 1970. Cette année fatidique précède immédiatement un tournant historique important du point de vue de l'essor du concept de la ville durable aujourd'hui.

Au cours de la décennie 1970, une série d'événements changeront la perception dans les pays occidentaux (en particulier mais pas seulement) de l'énergie et de l'environnement. Formé en 1968, le groupe de réflexion « Le Club de Rome » commence, en 1970, l'étude qui aboutira à la publication de son rapport de 1972 « The Limits to Growth » littéralement « Les limites à la croissance » et publié en français sous le titre « Halte à la croissance ». Ce rapport (dit rapport Meadows) anticipe en particulier une pénurie des ressources énergétiques et les conséquences environnementales d'un développement industriel à croissance exponentielle.

Dès 1971, un premier choc pétrolier se profile en raison du pic de production aux États-Unis. Suivront toute une série d'événements à l'échelle de la planète (Guerre du Kippour de 1973, révolution iranienne de 1979, etc.) dont les ondes de choc, notamment en matière énergétique, vont affecter tous les secteurs de l'économie.

En réaction aux perturbations induites par ces chocs consécutifs, les pays dépendant d'importations pétrolières ont appliqué des politiques visant à atténuer la sensibilité de leur provisions et coûts énergétiques aux décisions de l'OPEP et à l'instabilité politique dans les pays fournisseurs. On améliore les rendements, on diversifie les sources d'énergie (le gaz, le nucléaire, voire le charbon), et on réduit les besoins. Ce dernier levier se traduit en partie par des changements dans la conception architecturale, l'urbanisme et la construction afin de baisser la consommation énergétique dédiée au confort du bâti et aux déplacements motorisés.

Les nouveaux impératifs en matière de sobriété énergétique entraînent la mise en cause de certains principes ayant guidés la production architecturale et urbaine des années 1960, elle-même dans une continuité avec le modernisme ayant émergé à partir des années 1920. Les cas choisis pour notre étude incarnent ainsi la fin d'une certaine innocence devant une réalité qui pointait à l'horizon, mais que leurs commanditaires et concepteurs ne pouvaient probablement pas anticiper. Les nouveaux critères en matière de déperditions qui allaient s'imposer au cours de la décennie suivante (isolation des murs, optimisation du rapport entre surface du plancher et développé de façade, réduction de ponts thermiques et de fenêtrage) finiraient par exclure de nombreuses caractéristiques architecturales du vocabulaire formel de l'architecture en vigueur (finesse des arrêtes, redents, fenêtres en angle, baies entièrement vitrées, continuités intérieur-extérieur), et feraient entrer de nouvelles « règles de l'art » dans le répertoire des concepteurs (compacité, petites ouvertures, épaisseur des murs, revêtements continus).

Du point de vue des exigences actuelles, ces bâtiments posent un dilemme. D'une part, ils sont souvent moins performants que la construction récente en termes d'évaluation quantitative (type diagnostic de performances énergétiques, DPE), et les coûts de leur amélioration peuvent être élevés en raison des spécificités de la construction d'origine (types de réseaux, système d'enveloppe, éléments structurels traversant l'enveloppe). D'autre part, c'est précisément parce qu'ils sont le « chant du cygne » d'une certaine période dans l'histoire de l'architecture qu'ils possèdent une valeur en tant que patrimoine. D'autant plus que, comme notre enquête auprès des habitants le démontre, plusieurs des qualités intrinsèques à la production autour de 1970, dont certaines sont devenues irréalisables par la suite, sont appréciées par contraste avec le logement produit aujourd'hui.

Sur les principes d'unités de lieu et de temps, quatre sites ont été choisis dans l'agglomération bordelaise au regard de leur insertion dans le tissu urbain et de leurs typologies : deux quartiers de dalle dont l'évolution des alentours pèse fortement dans leur statut actuel ; deux opérations de maisons individuelles ou petits collectifs dont les transformations et modalités de gestion parfois divisent sur les choix à opérer au regard de l'architecture moderniste. Le choix d'opérations emblématiques et diversifiées à l'échelle locale et nationale devait autoriser l'élargissement de nos résultats à d'autres ensembles.

Les quatre opérations françaises regroupent :

- Le quartier Mériadeck (1950-80, architecte en chef ; J. Royer, J. Willerval et Paul Lagarde, architectes coordinateurs ; dont des immeubles de l'Atelier Salier, Courtois, Lajus et Fouquet, architectes, et de F.Perrier, architecte)

Quartier de dalle d'hyper-centre suivant les modèles hygiénistes et de séparation des flux, le pôle administratif de Mériadeck (800 logements) fait table-rase du quartier populaire du même nom. Les immeubles en croix s'organisent sur un plan quadrillé autour d'une vaste esplanade plantée. Inclus dans le périmètre UNESCO de la ville de Bordeaux, Mériadeck est remanié dès 2000 pour mieux le raccorder au tissu urbain historique et dans une visée énergétique.

- Le quartier des Aubiers (1968-72, André Sabron, Pierre Dugravier, Bertrand Delorme)

Ce quartier de 1033 logements sociaux dessiné en 1968 en frange extérieure de ville s'inspire de la Charte d'Athènes ainsi que des réflexions post-CIAM du Team X ou de l'atelier de Montrouge. Les transformations de ce quartier de dalle dans les années 2000 (tramway, construction de l'éco-quartier Ginko) pour mieux l'intégrer à la ville et apporter plus de mixité redessinent progressivement sa place et ses atouts face à la forte densification urbaine alentour.

- Le Hameau de Noailles (1968-73, Y. Salier, A. Courtois, P. Lajus, M. Sadirac)

Opération d'habitat intermédiaire témoin des expérimentations du « régionalisme critique », le hameau de Noailles (40 maisons, 140 appartements, installations sportives et de vie collective) se distingue par l'harmonie que dégage le lien entre son architecture et le paysage. Il fait aujourd'hui référence tout en posant la question de son adaptabilité aux exigences énergétiques et techniques actuelles, et de la pérennité de son modèle économique.

- Le quartier de Pontet-Lamartine (1970-71, AUA 33 : P.Calmon, architecte)

Cet ensemble de maisons à patio, en bande, de petits immeubles collectifs agrémenté d'aires sportives et d'un parc fait clairement référence au modernisme et à l'architecture d'Afrique du Nord. Par sa volumétrie, ses toits-terrasses et la densité alliant intimité et réflexion sur la mitoyenneté, la copropriété se démarque spatialement de son environnement urbain mais aussi par ses habitants attentifs au maintien des qualités de l'opération.

Selon les mêmes principes, quatre opérations ont été choisies à Cincinnati pour mettre en perspective la situation française suivant les notions de patrimoine, de durabilité et des usages quotidiens, sur fond de la circulation des idées architecturales et urbaines

dans les années 1960 et des enjeux actuels. Nous appelons ces projets américains des «correspondants», dans le sens où ils permettent d'établir un dialogue avec les cas français sur certains points, plutôt qu'un parallélisme point par point. En effet, les différences entre les contextes français et américains ne permettent pas de comparaison directe entre deux opérations. Les exemples américains ne correspondent donc pas «à», mais «avec» l'échantillon de la région bordelaise. En conséquence, le travail de comparaison et de contraste se construit par thème à travers plusieurs cas, plutôt que de projet à projet.

- Regency Square (1969-71, L. Sauer)

Cet ensemble de 61 maisons accolées sur le principe de « faible hauteur - haute densité » fut conçu par un élève de Louis Kahn, à 7 km du centre-ville. Habité par ses copropriétaires, le quartier est bien desservi du point de vue tant de l'automobile que des transports en commun. Sur le plan typologique et stylistique, il sert de «correspondant» pour le Hameau de Noailles et le quartier Pontet Lamartine. Son imbrication dans une copropriété plus large rappelle par ailleurs des enjeux rencontrés à Mériadeck, comme à Pontet Lamartine.

- Park Town / miroir des Aubiers (1960-61, C.A. Doxiadis)

Construit sur un îlot issu d'une opération de table rase près du centre-ville, ce quartier à basse densité de maisons en bande et de plots R+2 (323 logements) a été conçu par Doxiadis, promoteur de l'étude des établissements humains (« ékistique »). La gestion en coopératif à visée sociale n'empêche pas un plan ambitieux d'entretien et d'amélioration du bâti.

- One Lytle : (1970-79, L. Sauer)

Louis Sauer réalise ici une tour d'appartements en location sur un terrain entre l'autoroute et le fleuve Ohio, tout près du centre-ville de Cincinnati. Le site s'est prêté à un ensemble sur dalle incorporant un parking en silo et une place publique ornée d'une fontaine-pataugeoire, désormais fermée.

- The Three Sisters (1964, F.W. Pressler / 2013 (rénovation), R. Fleischman + Partners Architects)

Ces trois tours résidentielles construites pour héberger des étudiants mariés ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde (dont la démolition partielle de l'une d'elles), comprenant le remplacement des façades et du système de chauffage et de climatisation. Elles accueillent aujourd'hui des étudiants habitant en colocation. Ce cas représente une transformation radicale qui n'a pas de correspondant directe dans l'échantillon bordelais, même si le remplacement des façades aux Aubiers constitue une intervention relativement lourde.

Une présentation détaillée des cas d'études est développée dans la partie I, Chapitre 3.

## Modalités d'organisation du travail de l'équipe

L'équipe jointe PAVE/GRECCAU de l'ENSAP Bordeaux, a été l'acteur principal de la recherche, s'occupant de l'organisation du projet, le recollement des productions et la restitution des conclusions en forme de rapports. Le bilinguisme pratiqué par certains

membres de l'équipe a facilité les échanges entre membres français et américains, ainsi que la préparation de documents finalisés en français.

L'ambition de mobiliser les méthodes scientifiques et analytiques de plusieurs disciplines engendre une complexité qui a été gérée par l'alternance entre deux moments : celui de l'autonomie disciplinaire, et celui de la confrontation des savoirs. Si le premier des deux convoque des méthodologies courantes connues par ses praticiens, et s'il se développe sur des périodes longues, le second requiert l'organisation de formats d'échanges concentrés et innovants.

Les séminaires comparatifs (un à Bordeaux, un à Cincinnati) ont été des moments importants de coordination des travaux, d'élaboration des méthodes, de débats épistémologiques, et de synthèse des conclusions provenant de différentes disciplines et démarches. Lors de l'expérience du programme *Ignis mutat res* initié par le BRAUP, PAVE a développé des protocoles efficaces pour ce dispositif : agencement de temps, lieux et interlocuteurs contrastés sur un programme d'une semaine, techniques « Deep Dive » pour les séances de créativité, participation d'étudiants de Master et de Doctorants aux exposés scientifiques. Les séminaires ont renforcé les liens entre chercheurs et professionnels, étudiants et acteurs institutionnels : réunions de travail, entretiens d'acteurs et conférences sur les résultats d'étape obtenus pour favoriser les regards croisés et « dépayser » le regard.

Le **premier séminaire**, du 29 mai au 2 juin 2017 (à Bordeaux), a en outre été l'occasion d'organiser un workshop international étudiant sur une focale de notre programme de recherche : les ambiances. Le **second séminaire comparatif** s'est tenu à Cincinnati fin septembre 2017 qui nous a permis de mettre en commun les avancées de la recherche et les travaux de l'équipe américaine sur les « opérations correspondantes » de Cincinnati (voir «Actions pédagogiques», infra.).

D'autres événements ponctuels (séminaires de recherche, rencontres avec des habitants au-delà des entretiens qualitatifs) ont permis d'enrichir la recherche et de renforcer les liens entre chercheurs et habitants des sites bordelais qui ouvrent des opportunités de développements ultérieurs à l'étude Redivivus.

## Méthodologie

### Objectifs et déroulement de l'étude

L'ensemble des études réalisées visait à répondre aux quatre grandes hypothèses suivantes :

- L'architecture moderne des cas étudiés trouve une nouvelle place de par le processus d'urbanisation continue (métropolisation) tout d'abord, et de par les spécificités constructives de son architecture ou/et de son urbanisme ensuite.
- Les injonctions à la durabilité créent des divergences (de priorités, de modalités et d'objectifs-finalités) chez les acteurs en place (habitants, gestionnaires) qui complexifient la pérennisation des architectures modernes et peuvent cristalliser des stigmates, à l'exemple de la mauvaise réception de l'architecture moderne dans les grands ensembles de logements sociaux.

- L'architecture moderne semble propice à une sensibilisation aux enjeux de la durabilité (interprétation de la durabilité) et à un enrôlement des acteurs à accompagner ce processus (un accompagnement soigné des acteurs). Par extension, certaines opérations demeurent exemplaires d'une diversité à sauvegarder (et encourager) dans l'habitat aujourd'hui, et apportent des qualités mobilisables pour la ville durable.

- Les représentations des ambiances et du confort ressentis dans ces logements relèvent davantage, dans le vécu des habitants, de la notion de patrimoine, en termes de valeur marchande ou d'attachement au lieu, à la culture moderne, qu'elles ne sont liées à la réalité mesurée des conditions physiques réelles de vie, souvent peu conformes aux enjeux techniques de durabilité.

Pour ce faire nous avons mobilisés divers outils au croisement des compétences de notre équipe et caractéristiques de trois champs principaux :

- les Sciences Humaines et Sociales pour l'Architecture, par le biais notamment d'une campagne d'entretiens semi-directifs menée auprès de trois grands groupes d'acteurs.

- les Sciences et Techniques pour l'Architecture, autour de mesures dans les logements et à l'échelle des quartiers.

- les Théories et Pratiques de la Conception Architecturale et Urbaine, par l'identification et l'analyse des théories et références qui ont guidé la conception des projets étudiés, en lien avec leur contexte sociopolitique.

Des analyses documentaires (plans, archives, revue de presse, ouvrages spécialisés et monographiques) et des analyses de contenu des discours complètent ces outils pour une approche à la fois spatiale, constructive et sensible.

**Concernant la mobilisation de cas américains**, les conditions de la recherche ont nécessité de réajuster les objectifs premiers de cette collaboration avec Cincinnati. Il était en effet impossible de mener le même niveau d'enquête de terrain aux Etats-Unis, compte tenu de la courte durée de notre déplacement aux Etats-Unis, du budget mobilisable et des compétences spécifiques de l'équipe américaine.

Plutôt qu'une comparaison internationale, nous proposons, au travers des cas américains, une mise en perspective internationale et thématique des cas bordelais. Cette ouverture permet de dépasser le caractère monographique de notre étude pour mettre en évidence des considérations générales à prendre en compte lors d'interventions touchant le patrimoine résidentiel moderne d'après-guerre.

## Données recueillies

Les entretiens ont été menés entre mai 2017 et janvier 2018. Pour les cas bordelais, chaque entretien a été réalisé par des binômes de chercheurs (1 sociologue / 1 architecte) – parfois des trinômes (1 sociologue / 1 architecte / 1 spécialiste STA) – afin de croiser les compétences. Aux Etats-Unis, un déplacement d'une semaine fin septembre 2017 a permis de récolter des données sur les quatre « cas correspondants » et de réaliser plusieurs entretiens d'acteurs.

Du point de vue des relevés objectifs à l'échelle du quartier, l'exploration de chaque cas



<b>AGGLO. BORDELAISE</b>	<b>MERIADECK</b>	<b>LES AUBIERS</b>	<b>HAMEAU DE NOAILLES</b>	<b>PONTET- LAMARTINE</b>
Entretiens habitants	10	5	6	8
Entretiens experts et référents	3	3	-	-
Mesures été / hiver	9 / 10	4 / 3	6 / 4	8 / 8



<b>CINCINNATI (USA)</b>	<b>ONE LYTLE PLACE</b>	<b>THREE SISTERS</b>	<b>REGENCY SQUARE</b>	<b>PARK TOWN</b>
Entretiens habitants USA / entretiens exploratoires	0	2	2	1
Entretiens experts et référents	1	2	1	2

Figure 1. Entretiens et mesures réalisés sur les sites français et américains

français a été effectuée en juillet 2017 ou 2018, période plus propice à l'appropriation des espaces extérieurs et donc à la présence de nuisances pour les riverains. Concernant les mesures dans les logements, les campagnes de collecte ont été menées afin de couvrir la période estivale (juin-juil. 2017 et 2018) et la période hivernale (janv.-fév. 2018). Dans la mesure du possible, les relevés d'une des saisons ont été réalisés en même temps que les entretiens. Aucun relevé n'a été effectué sur les sites américains, qu'il s'agisse des ambiances urbaines ou des ambiances dans les logements. (fig. 1)

## Entretiens

<sup>1</sup> Colloque « Habiter au XXI<sup>e</sup> siècle les édifices des années 1950-1970 » auquel Arlette Sure et Slimane Arraki (habitants de Pontet-Lamartine) ont apporté leur témoignage lors de la table-ronde « *L'habiter comme révélateur de la valeur et de la capacité d'évolution de l'existant* ».

Au total, 46 entretiens ont été réalisés pour ce projet ; ils se sont enrichis de conversations et partenariats informels. Des visites de groupe franco-américains ont été ainsi organisées avec les acteurs locaux in situ à Bordeaux et à Cincinnati. De même, plusieurs habitants ont suivi l'actualité du programme, participant ainsi aux conférences, au workshop international de mai 2017 et au colloque de Firminy les 15 et 16 novembre 2018<sup>1</sup>.

### Entretiens sur les sites bordelais

#### - Acteurs habitants

##### *Principaux objectifs et thèmes de l'enquête*

Des entretiens ont été réalisés auprès d'habitants volontaires des quartiers étudiés. La jauge envisagée en début d'enquête (entre 5 et 10 entretiens habitants) a été réajustée sur le terrain en fonction des disponibilités des intéressés et de leur mobilisation. Ces entretiens qualitatifs visaient à mettre en lumière des perceptions, des modes d'appropriation dans les logements et quartiers modernes choisis, en rapport avec les enjeux de la ville durable d'une part et du patrimoine d'autre part.

Il ne s'agissait donc pas de viser une représentativité ou une objectivité des données recueillies mais plutôt d'identifier des **tendances et attitudes vis-à-vis de ce patrimoine moderne au regard des usages actuels et des questions de durabilité** auxquelles il est confronté. Les entretiens mettent ainsi en lumière des **décalages entre les critères de durabilité communément décrits (et visés dans les projets de rénovation) et ceux qu'évoquent les habitants au sujet de leurs immeubles modernes**. Ils montrent également **comment différents aspects de l'architecture moderne ont été appropriés et quelles en sont les qualités** reconnues (au sens de spécificités, atouts et inconvénients) à l'usage et sur des périodes couvrant parfois plusieurs décennies. Les entretiens donnent enfin des **pistes quant à une meilleure exploitation (et développement) des propriétés concrètement durables de ces quartiers à l'échelle urbaine** voire des orientations pour la conception architecturale.

La campagne d'entretiens visait à prendre en compte la triplicité des espaces quotidiens (cf. Henri Lefebvre) sur chaque site français : l'espace conçu, l'espace perçu, l'espace vécu, mais aussi l'espace « voulu » ou souhaitable chez diverses catégories d'acteurs : habitants, gestionnaires, experts de la ville et du cadre bâti (instances métropolitaines, services du patrimoine par exemple). Nous avons interrogé les sites et ses acteurs autour de trois grandes dimensions :

- **Le site en usage** : comment le quartier, l'opération, le logement sont-ils vécus et perçus (image interne et externe) sous les angles architecturaux, urbains, sociaux, économiques et énergétiques ?

- **Le parcours résidentiel en rapport avec la notion de patrimoine** : comment se projettent-ils dans le site par rapport à leur parcours (personnel, familial, résidentiel) ? Leur lieu de vie fait-il patrimoine et à quel titre ?

- **L'évolution du site et la notion de développement durable** : ont-ils connaissance de projets touchant le site ? Y participent-ils ? Comment considèrent-ils ce site et ses évolutions (en lien avec la rénovation énergétique ou l'amélioration de la qualité de vie, les conditions d'accessibilité, la mobilité durable) ? Comment se positionne-t-il en matière de durabilité selon eux ?

Les entretiens habitants interrogeaient sept thèmes<sup>2</sup> et s'accompagnaient systématiquement d'une visite du logement et de relevés architecturaux :

<sup>2</sup> Le guide d'entretien est joint en annexe de ce rapport.

**1/ Le parcours résidentiel** : les expériences passées et ce qui a motivé l'installation de l'enquêté dans ce logement

**2/ L'appréciation du logement, du quartier et de l'architecture** : perceptions et références de l'enquêté sur son lieu de vie à l'emménagement et après d'éventuels travaux

**3/ Usages, transformations du logement et confort** : appréhender l'adaptation du logement aux usages actuels et sa capacité à recevoir des transformations

**4/ Charges / consommation / environnement / recyclage** : équipements, fonctionnement et contexte qui favorisent ou entravent la durabilité

**5/ Les relations avec les gestionnaires et la prise de décision** : impact de la prise de décision et de la participation (ou son absence) dans la réception de l'architecture moderne, la pratique du chez-soi, la projection de l'habitant dans l'avenir

**6/ L'inscription du lieu de vie dans l'environnement élargi** : rapport à la ville, au développement urbain et à la durabilité

**7/ Projection et projets** : mise en perspective et vision prospective en rapport avec le logement et la durabilité (vieillesse, mobilité, coût d'entretien, modes de gestion...)

**8/ Identité des occupants**

### *Taux de réponse et biais de l'enquête*

Les habitants ont été mobilisés via plusieurs méthodes : activation du réseau de connaissance des chercheurs (site du Hameau de Noailles et de Pontet-Lamartine) ; porte-à-porte (à Mériadeck et les Aubiers) ; affichage dans le quartier et pied d'immeuble (Mériadeck).

La réalisation d'entretiens aux Aubiers a été particulièrement délicate. Plusieurs rendez-vous ont été annulés le jour de l'entretien en raison de la méfiance des habitants. Les nombreuses études et projets (dont celui de l'ANRU en cours) qui se sont succédés dans ce quartier sensible ont fini par sur-solliciter des habitants qui peinent à trouver des retombées palpables au quotidien. Plusieurs fois la question nous a été posée de savoir si

nous faisons un projet dans le quartier et si les entretiens permettraient de faire remonter des doléances aux bailleurs et à la municipalité. Aux Aubiers, les locataires n'ayant que très rarement choisi le quartier s'en accommodent, parfois à défaut de pouvoir le quitter. Il semble que les éléments de satisfaction soient directement liés à la sphère intime et aux espaces qu'ils maîtrisent (le logement loué et aménagé selon leurs goûts et moyens). Le prix du loyer ramené aux surfaces du logement et à la proximité des commerces finit de relativiser le mécontentement des enquêtés qui pensent ne pas pouvoir trouver mieux dans leur situation. Certains sont heureux dans leur quartier, notamment pour les liens sociaux qu'ils y ont tissés (famille et voisins se mêlent dans le cercle des liens forts). D'autres locataires sociaux s'autorisent peu de débordements sur leur opinion de l'architecture puisque cela les renvoie à leur propre situation. Leur arrivée aux Aubiers renvoie parfois à un échec (le chômage), peut représenter une chance (attribution d'un logement suite à une demande d'asile) et souvent un cadre affectif valorisant, mais tient en tout cas d'un parcours et d'un quotidien qui souvent amoindrissent le rôle du cadre bâti. Davantage que l'habitat et la forme architecturale en tant que tels, c'est la gestion, le règlement intérieur et les incivilités qui posent question aux enquêtés<sup>3</sup>. L'importance toute relative de l'architecture est délicate à exprimer librement ou à conscientiser pour certains habitants « captifs » du parc social.

<sup>3</sup> Villechaise-Dupont, Agnès, *Amère Banlieue : les gens des grands ensembles*, Paris : Grasset, 2000.

Inversement dans les quartiers ou immeubles de propriétaires (Pontet-Lamartine en particulier, ainsi que le Hameau de Noailles et Mériadeck dans une moindre mesure), l'investissement des habitants a été fort et continu, permettant d'obtenir des informations détaillées sur la gestion au quotidien de ces ensembles et sollicitant même notre équipe pour accompagner leur développement dans le respect du patrimoine architectural. Ces habitants – et plus globalement ceux qui ont accepté les entretiens – apportaient un regard réflexif sur leur cadre de vie et son architecture. Ces habitants volontaires étaient, de fait, globalement satisfaits de leur lieu de vie : une position cohérente avec le statut de propriétaire – légitimant l'investissement fait dans ce patrimoine – ou de locataire de longue date – qui conforte son choix résidentiel en vantant les atouts du lieu. Certains étaient impliqués dans les syndicats de copropriété et en charge de thématiques telles que l'entretien du bâti, des espaces verts. Leurs témoignages éclairés rendaient aussi compte de contradictions et de postures individuelles qui interrogent les modalités de gestion et de prise de décision en copropriété. Quoique trop peu nombreux pour être représentatifs, leurs discours croisés avec la faible vacance et rotation dans les trois quartiers de Mériadeck, Pontet-Lamartine et au Hameau de Noailles (hormis la location étudiante saisonnière), montrent que la satisfaction est réelle à l'échelle des quartiers étudiés.

Le lecteur sera conscient que le discours posé par un habitant sur l'architecture sert aussi à rassurer ce dernier de son propre choix et parcours. Il n'éliminait pas non plus la possibilité d'une adaptation des propos face aux enseignants-chercheurs considérés comme figures d'autorité pour juger l'architecture. Bien que très hétérogènes, partiels et sans doute partiels, l'ensemble de ces entretiens permet néanmoins de comprendre quelques regards portés sur les quatre ensembles modernes choisis. Ce serait d'ailleurs l'opportunité d'approfondir nos résultats que de suivre dans quelques années les évolutions de ces quatre sites, à travers la parole de leurs habitants.

### - Acteurs gestionnaires des sites

Six entretiens complémentaires ont été réalisés avec les **bailleurs sociaux** (Domofrance et Aquitanis, propriétaires du parc de logements des Aubiers et de son voisin le Lauzun) et gestionnaires de sites. En plus des thèmes abordés avec les habitants, nous avons questionné la gestion des ensembles modernes (coût, spécificités spatiales et constructives, faiblesses et potentiel), la projection des bailleurs sur ce parc à moyen et long terme, l'ancrage de ces sites dans la ville (image patrimoniale, potentiel de développement urbain) et dans le parc de logements de la ville (dont le parc social).

Il s'agissait de comparer les points de vue portés par les gestionnaires avec ceux des habitants, mais aussi de comprendre leur vision de leur parc de logement (patrimoine architectural ou pas ? patrimoine durables ? parc adapté aux usages contemporains ?) et leurs objectifs vis-à-vis de la durabilité (spatiale énergétique, sociale, économique, à diverses échelles).

### - Acteurs du patrimoine

Les entretiens avec ces professionnels ont permis de savoir comment les quartiers étudiés sont perçus par la Métropole et par la ville de Bordeaux, et comment ils s'ancrent dans le parc « patrimonial » de l'agglomération (UNESCO, label Architecture du XX<sup>e</sup> siècle). Nous avons également questionné la manière et les modalités par lesquelles ces opérations s'insèrent dans les projets à l'échelle métropolitaine.

### Entretiens sur les sites américains

Nous avons réalisé 11 entretiens complémentaires sur des « cas miroirs » des sites français, et rencontré plusieurs acteurs de la ville et experts sur les thèmes du patrimoine moderne à Cincinnati et du développement durable.

Nous avons suivi les mêmes thèmes et questions lors des entretiens avec les habitants et gestionnaires rencontrés à Cincinnati. Le temps très court que les chercheurs adeptes de l'entretien semi-dirigé ont passé à Cincinnati explique la prépondérance des acteurs de gestion dans l'échantillon, ceux-ci étant plus disponibles que les habitants pour ce genre de contacte.

### Observations et analyses spatiales

Chaque entretien sur les sites bordelais a fait l'objet d'un relevé habité (croquis de plans avant et après travaux, photographies). Cette méthode a été utilisée dans la mesure du possible sur les cas américains malgré un nombre d'entretiens habitants plus limité.

L'objectif de cette démarche était d'une part de confronter le discours des habitants à leur espace habité, et d'autre part d'approfondir certaines dimensions nécessaires pour la compréhension des représentations de ces sites modernes et des enjeux qui se posent, au sein de la cellule domestique puis à l'échelle du quartier.

Parmi les informations relevées, les transformations faites pour adapter le logement à ses goûts et usages révèlent différentes attitudes et motivations dans l'investissement de

l'espace et le choix (ou non choix) de leur logement. Cela éclaire aussi la perception qu'ont les usagers de l'architecture moderne : ce sur quoi ils s'appuient, ce qui est transformé, les arbitrages individuels (entre budget, aspirations et contraintes constructives/architecturales) et collectifs (règlement, label patrimonial, gestion en copropriété...).

L'aménagement (décoration, personnalisation) voire les extensions expriment aussi les références architecturales des enquêtés, ce à quoi renvoie le vocabulaire formel de cette architecture moderne et sa symbolique. Le choix d'un logement moderne participe parfois à un effet de distinction sociale : l'expression du luxe de vivre dans une maison « atypique » ou, davantage encore, dans un habitat labellisé au titre de patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle.

Cet outil, enfin, matérialise des évolutions sociétales (décohabitation, colocation intergénérationnelle, changement de statut des espaces, répartition des tâches domestiques) qui prennent place dans ce patrimoine et interrogent sur les modes de préservation – et d'accompagnement des résidents – dans un tel « patrimoine vivant » habité.

## Etude sociohistorique des opérations

Chaque cas a fait l'objet d'une analyse diachronique des différentes étapes qui ont constitué son histoire, des années 70 à aujourd'hui, de sa conception à sa réalisation et à son fonctionnement actuel. Cela a permis d'identifier les principales évolutions (décisionnelles, constructives, etc.) qui les ont affectés au cours du temps.

L'approche sociohistorique a permis de replacer les sites français dans leur rapport au pouvoir local et au système d'action politique. Ce que nous avons appelé pour Bordeaux le système Chaban que nous considérons comme une des clés de compréhension de notre sujet (plus difficile pour Cincinnati faute de compétences précises à disposition). Ont été également prises en compte les logiques sociales de peuplement des différents quartiers concernés au cours des 50 dernières années (un volet particulièrement important pour le cas des Aubiers) ainsi que les représentations et images qui leur sont liées (regards extérieurs comme regards intérieurs portés sur les sites).

Pour cela, nous avons systématiquement eu recours aux acteurs témoins de cette histoire, à l'analyse des documents et articles de presse ainsi qu'aux études universitaires pour dégager une petite histoire des mentalités et représentations de la modernité architecturale à Bordeaux et à un moindre degré à Cincinnati.

## Mesures

### Principaux objectifs

Dans le cadre du projet *Redivivus*, un des axes de travail concerne la qualité du cadre de vie, à travers l'étude des ambiances et du confort mesuré et perçu tant dans l'espace urbain que dans le logement. A ces deux échelles, nous nous intéressons essentiellement aux ambiances acoustiques, lumineuses et hygrothermiques (ou microclimatiques dans le cadre de l'espace urbain).

L'objectif de ce travail est d'évaluer les ambiances et le confort dans leurs aspects subjectifs, perçus et énoncés par les habitants, et objectifs, tels qu'ils sont réellement mesurés. Les mesures réalisées sur site viennent se confronter aux discours des habitants recueillis lors des entretiens.

La comparaison ces deux types de données permet de confronter l'architecture remarquable et le niveau de confort qu'elle offre aujourd'hui, face aux besoins et aux enjeux actuels. Ainsi, l'écart entre les performances du bâti et les attendus réglementaires est évalué grâce notamment aux mesures effectuées à l'intérieur et à l'extérieur du logement de façon simultanée. La question énergétique est abordée, quant à elle, par le relevé des consommations énergétiques (électricité et gaz) de chaque logement en regard des consommations moyennes identifiées dans la littérature.

Il s'agit également d'identifier l'influence des conditions environnementales sur les comportements d'ajustement des habitants, en termes de pratiques de l'espace urbain ou de modifications de l'habitat, telles qu'elles ont été énoncées précédemment.

Enfin, cette étude vise à évaluer l'impact des notions de « patrimoine » et d'attachement au lieu sur les perceptions des ambiances, en regard des représentations et des normes sociales, en termes de distorsion entre le confort mesuré et le confort ressenti.

Sur les cas français, ce sont au total 27 logements en été et 25 logements en hiver qui ont fait l'objet de relevés. Les quatre sites ont fait l'objet de mesures à l'échelle du quartier.

Aucun relevé n'a été effectué sur les cas américains, qu'il s'agisse des ambiances urbaines ou des ambiances dans les logements.

## **Protocole**

Les relevés objectifs sont identiques sur tous les sites et dans tous les logements, grâce à la mise en place d'un protocole de mesures rigoureux.

### **- Echelle de l'espace urbain, du quartier**

Concernant l'espace urbain, les relevés ont été réalisés par les chercheurs afin de caractériser les ambiances des sites du point de vue acoustique, microclimatique et lumineux (lumière naturelle). Ces mesures n'ont pas nécessité la participation des habitants, déjà largement sollicités.

Les différentes mesures, quelle que soit l'ambiance concernée, ont été réalisées le long de parcours traversant le quartier, prédéfinis par les chercheurs afin de recouvrir l'ensemble des typo-morphologies urbaines présentes sur chaque site et les différents usages des espaces. Ces parcours sont ponctués de points fixes, définis après de nombreuses sorties sur le terrain car particulièrement représentatifs de la diversité rencontrée sur les différents sites, où sont effectuées les relevés.

La caractérisation des espaces urbains des quatre sites s'est déroulée sur la période estivale, plus propice à une telle démarche. Toutefois, ces données sont complétées par les mesures effectuées systématiquement en extérieur, lors des campagnes de relevés dans les logements.

Pour l'analyse de l'environnement sonore, la méthode de la promenade sonore et

<sup>4</sup> Sémidor C. (2006) Listening to a city with the soundwalk method. Special Issue «Soundscape». Acta Acustica united with Acustica, vol. 92, 959-964.

de la génération d'images acoustiques, issue des précédents travaux du Laboratoire GRECCAU (Sémidor, 2006)<sup>4</sup>, permet de caractériser en fréquence et en niveau l'environnement sonore perçu lors d'un trajet piéton dans le quartier. L'utilisation de cette méthode permet de diagnostiquer et de comprendre la composition du paysage sonore du lieu, en valorisant son identité ; d'évaluer la relation entre la forme urbaine, ses usages et les paysages sonores ; de distinguer les éléments qui répondent aux attentes des citoyens, ceux qui doivent disparaître ou être modifiés et ceux à valoriser. Le traitement d'enregistrements binauraux, réalisés in situ, avec le logiciel WFA® permet une exportation au format Excel® facilitant la génération des graphiques, ou images acoustiques.

Dans le cadre de ce projet, la durée des promenades a varié en fonction de la superficie des sites à couvrir, soit de 6mn pour le Hameau de Noailles à 18mn pour l'un des parcours effectués sur le quartier Meriadeck. Les points fixes, quel que soit le site, ont tous une durée d'enregistrement de 30s.

Ces points, définis pour les promenades sonores, ont également été utilisés pour les mesures permettant de caractériser les ambiances lumineuses et microclimatiques des quartiers étudiés. Ainsi, l'éclairage, la température, le taux d'hygrométrie, la direction et la vitesse du vent ont été relevés en différents points sur chaque site.

### - Echelle du logement

Les mesures effectuées dans les logements concernent l'ensemble des espaces. Ainsi, dans chaque pièce de l'habitation ont été mesurées les ambiances acoustiques (mesure du niveau moyen équivalent, Leq, 5mn), thermiques (mesure de température, d'hygrométrie et de températures de surface) et lumineuses (éclairage). Simultanément, les mêmes relevés ont été effectués à l'extérieur du logement).

Ces mesures s'accompagnent de photographies des espaces, de relevé des équipements de chauffage (chaudière et émetteur) et de ventilation.

Chaque logement (ou presque) a fait l'objet de deux campagnes de mesures, une en été et une en hiver, d'une durée moyenne d'une heure par habitation.

Il a été également demandé aux habitants de nous fournir un relevé de leurs consommations énergétiques (gaz et électricité).

Le matériel de mesure utilisé pour les mesures réalisées dans le quartier et dans les logements est présenté en Annexe.

### Limites de la méthode

L'évaluation à l'échelle du quartier aurait pu également faire l'objet d'une campagne de relevés en période hivernale. De la même façon, les habitants auraient pu être davantage impliqués par l'utilisation notamment de la méthode des parcours commentés. Nous aurions probablement développé une méthodologie plus exhaustive si la question des ambiances et du confort avait été le cœur de ce projet. Cependant, l'approche de la qualité du cadre de vie n'est ici qu'un des critères de durabilité parmi plusieurs autres

pris en compte dans la recherche.

Par ailleurs, les habitants ayant accepté de participer au projet nous ont donné accès à l'ensemble de leur logement très facilement, et ce à deux reprises. Seuls des contraintes de planning et de conditions météorologiques (températures trop élevées en hiver ou trop basses en été) sont à l'origine des mesures manquantes dans certains logements.

Concernant les consommations énergétiques, il nous a été parfois difficile d'obtenir ces informations, malgré nos demandes répétées. Le caractère « privé » de ces données a été probablement un frein notamment sur le site des Aubiers, caractérisé par une population « sensible ».

Enfin, dans le cadre de notre déplacement sur les sites américains, il ne nous a pas été possible d'une part d'apporter notre matériel de mesure et d'autre part d'en obtenir sur place. Par ailleurs la disponibilité de l'équipe américaine n'a pas permis de mettre en place les relevés en dehors de notre présence sur place. La question des ambiances et du confort n'a donc pas été traitée pour les cas d'étude américains.

## Modélisation des critères de durabilité

L'approche croisée Sciences Humaines et Sociales pour l'Architecture, les Sciences et Techniques pour l'Architecture, Théories et Pratiques de la Conception Architecturale et Urbaine, a permis dans un premier temps de dresser une grille d'analyse multicritères. Cet outil a orienté le regard les cas d'étude dans l'objectif d'identifier les savoirs et les bonnes pratiques mises en œuvre dans la conception architecturale et urbaine de l'après-guerre (concepts, théories, réalisations) répondant aux exigences actuelles. Dans le même temps, il a mis en lumière les incompatibilités entre les concepts et les doctrines de l'époque et les enjeux de la ville durable. Enfin et surtout, il fait apparaître la diversité d'adaptations contemporaines possibles, qu'elles soient de l'ordre spatial, technique, ou de l'usage.

Au-delà de la grille, il s'agit de déterminer les critères et les modes d'évaluation pertinents permettant de qualifier les projets en termes de qualité du cadre de vie (ambiances et confort) mais aussi de qualité du bâti (habitabilité, choix structurels, matériaux, modes constructifs, recyclabilité). Ces choix s'appuient à la fois sur les textes, labels et réglementations en vigueur mais également sur les paradigmes et principes mis en œuvre en écoconception et conception basse consommation.

L'utilisation de cette grille pour l'analyse des sites choisis a permis donc à la fois de valider les critères d'évaluation ainsi définis mais également de déterminer des principes de conception durable forts, reproductibles et adaptables pour des projets ordinaires. Les modes d'évaluation peuvent faire appel tant aux compétences « techniques » de l'équipe (mesures, relevés architecturaux) qu'aux méthodes issues des sciences humaines (observations, entretiens, questionnaire, ateliers participatifs) ainsi qu'aux connaissances (doctrinales) qualitatives des praticiens de la conception architecturale.



# Actions pédagogiques

## menées dans le cadre du projet de la recherche

Le projet *Redivivus* a été rythmé par plusieurs séminaires et un workshop qui ont permis de partager la recherche avec des étudiants et des habitants des sites bordelais et américains. Par ailleurs, des enseignements dispensés à l'ensapBx et au DAAP Cincinnati ont permis aux étudiants des deux établissements de prendre part à la recherche. Enfin, dans le cadre de l'enseignement du projet architectural et urbain, deux enseignements sont projetés à la rentrée 2019 qui amèneront les étudiants de l'ensapBx à travailler sur le site des Aubiers et au Hameau de Noailles en utilisant les résultats finaux et les outils développés par la recherche.

### 1. SEMINAIRES ET WORKSHOP INTERNATIONAL

Les séminaires et le workshop ont été jumelés avec les deux séminaires comparatifs de l'équipe de chercheurs, en France puis à Cincinnati. Chacun était consacré à un aspect singulier de la recherche et l'occasion d'inviter les habitants et experts à partager leurs connaissances (expertise d'usage, expérience professionnelle) avec les chercheurs et les étudiants (ensapBx, DAAP Cincinnati, Université de Bordeaux). Ces moments ont aussi permis de confronter les premiers résultats au regard des habitants des sites étudiés et d'imaginer des outils et méthodes de restitution, de valorisation et de poursuite du travail engagé dans le cadre d'ateliers de projet.

**1-A. Workshop international :** « *Living Modern Architectural Heritage in the Age of Sustainability: Ambiances and Use Quality* – Vivre le patrimoine architectural moderniste à l'ère du durable »

ensapBx, du 29 mai au 1er juin 2017

Workshop soutenu par le Réseau AMBIANCES.

Organisé lors de la présence à Bordeaux de l'équipe de chercheurs de l'Université de Cincinnati et de leurs étudiants, ce workshop a pris comme sujet les ambiances dans les opérations d'habitat moderniste construites autour de 1970 dans Bordeaux Métropole. Il avait pour principaux objectifs de croiser les données et perceptions des sites bordelais et de créer des synergies de travail (entre chercheurs, étudiants français et américains et acteurs locaux) autour du programme de recherche. Le workshop dédié à l'appréhension des ambiances dans la qualité d'usage de ces logements et quartiers modernes et dans les projets de rénovation dont ils font parfois l'objet posait les questions suivantes : comment ces logements sont-ils habités aujourd'hui ? De quoi les transformations qui y sont apportées témoignent-elles en termes d'optimisation du confort intérieur et de réduction de la consommation énergétique ? Qu'est-ce que rendre ces logements performants en préservant leurs qualités architecturales et d'usage ? A plus grande échelle, certains sites étudiés ont été retravaillés (aménagement urbain en pied d'immeubles des Aubiers,

extensions des logements) pour suivre des préconisations de durabilité. Comment les concepteurs prennent-ils alors en compte (ou trop peu) les ambiances (sonores, visuelles, l'ensoleillement, les couloirs de vent, les espaces non construits) dans l'aménagement des ensembles d'habitation modernes, mettant à jour des contradictions ou des oppositions de points de vue entre concepteurs, gestionnaires et habitants-usagers ?

Deux conférences ont été organisées pour approfondir ces thèmes :

- Ignacio Requena-Ruiz, maître de conférences ENSA Nantes, UMR AAU : « *Considering Atmospheres in Modernism. Comfort and Environmental Control in Architecture* », 29/05/2017. Sur la pensée sur les ambiances dans l'architecture moderne.

- Simon Schmidig, MSV architectes urbanistes, Genève : « *Renovating Buildings from the 1960s: Which Strategy? Presentation of the Carl-Vogt Renovation Project in Geneva* », 30/05/2017. Sur la maîtrise d'œuvre de la rénovation énergétique d'un ensemble moderne à Genève, préservant ses qualités architecturales.

Le 30 mai, une table-ronde intitulée « *Confronting Points of View on Sustainability* » a réuni des habitants du Hameau de Noailles et de Mériadeck, ainsi que Simon Schmidig, pour échanger sur la manière dont le développement durable est défini par les habitants des sites bordelais et incarné au quotidien par leurs actions, leurs visions, et la transformation de leur quartier moderne.

Conférences et table-ronde, organisés à l'ensapBx et à arc-en-rêve centre d'architecture (l'Entrepôt, Bordeaux), étaient ouverts à l'ensemble de l'ensapBx, de l'Université de Bordeaux et des habitants des sites bordelais.

Enfin, lors du workshop, le projet court « Portrait et prospect : un certain regard » a amené deux équipes mixtes d'étudiants français et américains à travailler sur deux sites de l'agglomération bordelaise : le quartier de Mériadeck et celui des Aubiers. L'objectif de ce travail était de susciter des questionnements sur l'évolution de ces quartiers à partir de regards neufs. Les étudiants ont réalisé une lecture des ambiances au prisme des enjeux actuels de durabilité. Les étudiants en architecture de l'ensapBx et de l'Université de Cincinnati, ainsi que des étudiants en Master de Sociologie à l'Université de Bordeaux, ont effectué plusieurs visites des deux quartiers, puis ont élaboré deux composants :

- Un « portrait » pour présenter le site en 9 images et 9 mots.

- Un « prospect » pour projeter le site dans l'avenir, pour faire émerger le potentiel présenté dans le « portrait ».

Les deux journées de ce workshop, en plus de susciter l'intérêt des étudiants sur la question des ambiances dans le modernisme, constituaient une base de réflexion et de travail pour alimenter le projet de recherche.

Ce workshop international a fait l'objet d'une synthèse bilingue publiée sur internet (ensapBx, Laboratoire PAVE) et auprès des partenaires de la recherche (DAAP Cincinnati, Université de Bordeaux, Forum urbain, habitants des sites bordelais), participant à en diffuser les apports pour la formation ainsi qu'à renforcer les liens entre l'ensapBx et le Département de sociologie à l'Université de Bordeaux.

### **1-B. Séminaire comparatif à Cincinnati et travail de terrain américain : « *L'habitat moderne revisité par la ville durable : ambiances, qualités d'usages, patrimoine* »**

Université de Cincinnati (UC), Ohio, Etats-Unis d'Amérique, du 23 au 30/09/2017

Le séminaire s'est organisé sous la forme de séances de travail entre l'équipe française et américaine, de présentation des travaux des étudiants américains sur les opérations étudiées à Cincinnati, de visites des sites et d'entretiens avec des experts et enseignants américains sur les questions patrimoniales et de développement durable. Les étudiants du séminaire de Rebecca Williamson ont été particulièrement impliqués dans ces activités scientifiques (voir 2-A ci-dessous).

Une table-ronde notamment a été l'occasion de discussions sur la perception et les politiques de conservation et de valorisation de l'héritage résidentiel moderne aux Etats-Unis. Parmi les experts présents à cette table-ronde : Larry Harris (ancien conservateur du patrimoine de la ville de Cincinnati), Fritz Casey-Leininger (historien de la ville), Jeff Tilman (professeur d'architecture et directeur du programme de préservation historique de l'Université de Cincinnati), Patrick Snadon (professeur d'architecture émérite), Elizabeth Meyers (archiviste et bibliothécaire du DAAP), Liz Riorden (professeur d'architecture).

### **1-C. Séminaire « Quartiers résidentiels modernes d'après-guerre, enjeux pour la ville durable »**

ensapBx, 29/01/2018

Ce séminaire consacré à la rénovation et à la mutation d'opérations de logement modernistes sous l'aspect architectural a complété le workshop international de 2017 dédié, lui, aux ambiances. Autour de deux conférences, ce séminaire croise les travaux de Giulia Marino (TSAM, EPFL) sur la Cité du Lignon avec les premiers éléments du projet *Redivivus* sur les sites du Hameau de Noailles et de Pontet-Lamartine, présentés par Caroline Mazel (PAVE, ensapBx).

- Giulia Marino, chargée de cours EPFL, collaboratrice scientifique au Laboratoire des techniques et de la sauvegarde de l'architecture moderne (TSAM) : « *Housing Reloaded. Les grands ensembles à l'épreuve de la transition énergétique* » –

Estimé a priori comme très vulnérable du point de la physique du bâtiment, le patrimoine de la « grande échelle » post-1945 fait aujourd'hui l'objet de « rénovations énergétiques » importantes, qui se plient rarement aux qualités architecturales intrinsèques de l'existant, et qui sont aussi extrêmement dispendieuses. Cette pratique courante mérite d'être réexaminée. Une nouvelle stratégie en mesure de mettre dans le juste équilibre les empreintes environnementale et économique, tout en préservant ce patrimoine riche et hétérogène de la seconde moitié du XXe siècle, ce qui veut dire le « visage » de nos villes, s'impose.

- Caroline Mazel, maître-assistante associée ensapBx, membre du laboratoire PAVE : « Le Hameau de Noailles et la résidence Pontet-Lamartine : des modèles de référence, une mutation à accompagner »

Modèles d'actualité pour l'attention accordée aux typologies de logements et leur capacité à domestiquer la rationalité et le purisme modernes, les deux ensembles aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation montrent quelques signes de défaillance. Profitant de la ville et de ses aménités sans forcément participer à son urbanité, conçus selon les normes de l'époque, ils posent aujourd'hui question au regard de leur adaptation dans le respect de leur valeur patrimoniale. Leurs qualités intrinsèques montrent toutefois leurs potentialités de mutabilité sous réserve de modifications co-pensées entre habitants et experts de l'architecture et du patrimoine.

## 2. ENSEIGNEMENT

### 2-A. Séminaire de recherche

Master et PhD, Ecole d'architecture et d'architecture intérieure, Université de Cincinnati (UC), 2016-17

Le projet *Redivivus* a impliqué plusieurs étudiants en architecture à l'Université de Cincinnati, qui ont travaillé sur les quatre opérations locales dans le cadre d'un séminaire de recherche au niveau Master et Doctorat dirigé par Rebecca Williamson, maître de conférences. Les étudiants ont mené des recherches dans les archives, établi des monographies des opérations américaines et des biographies des architectes concepteurs de ces opérations. Leur travail s'inscrivait en relation avec les recherches menées dans le cadre de leurs programmes respectifs :

- Caroline Bozzi, une étudiante en Master en Architecture dont les recherches portent sur les structures socio-économiques dans le logement collectif.

- Benyameen Ghareeb, un doctorant en architecture dont les recherches concernent le contexte historique et intellectuel des débats internationaux sur le logement dans l'après-guerre.

- Abdulaziz Alsaqobi, un doctorant en architecture dont les recherches portent sur le contexte réglementaire encadrant le logement collectif et les lotissements de l'après-guerre à nos jours, au prisme de l'activisme social. (PhD 2018, actuellement maître de conférences associé en architecture à l'Université du Kuwait)

### 2-B. Atelier optionnel « Analyse architecturale sur les généalogies typomorphologiques contemporaines »

Master 2 S9, ensapBx, 2017 et 2018.

Cet enseignement dirigé par deux chercheurs du projet *Redivivus*, Caroline Mazel (coordinatrice pédagogique) et Loeiz Caradec (maître assistant, TPCA), s'est intéressé à plusieurs opérations modernistes dont le secteur de Pontet-Lamartine. Les résultats des travaux d'étudiants sur ce site ont alimenté les recherches du projet *Redivivus*.

Cet enseignement vise à analyser et comprendre la conception et la construction de l'objet architectural et des formes urbaines en vue de forger chez l'étudiant une culture propre à la discipline architecture qu'il puisse valoriser dans sa propre production. Il part de l'hypothèse qu'au sein de toute évolution réside une permanence. Sur cette base, il aborde l'histoire 1- pour montrer comment existent des filiations entre l'architecture des

différentes époques et civilisations et 2- pour mettre en lumière une forme de continuité. Des formes permanentes existent, certaines filiations sont archaïques et souvent, la tradition est inscrite dans la modernité. Par voies de conséquence, cet enseignement s'intéresse également aux doctrines architecturales et urbaines et aux dispositifs spatiaux dont elles ont été porteuses depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle à l'échelle internationale. Si une doctrine est par définition une pensée qu'un auteur a théorisée avant de la transmettre, nous émettons comme deuxième hypothèse que, dans l'histoire, des architectes ont pu ne pas s'exprimer sur les principes qui gouvernaient la conception de leur travail sans pour autant ne pas avoir de doctrines.

Pour des étudiants en architecture, il importe de repérer, d'analyser et de comprendre ces « vérités » universelles et intemporelles et ces doctrines « latentes » afin de dépasser l'apprentissage de savoirs historiques pour se forger une culture architecturale et l'intégrer dans leur propre conception.

Parmi les objectifs visés, il s'agit aussi d'évaluer l'évolution des usages et des programmes et leurs relations.

Cet enseignement prend pour base le Mouvement moderne parce qu'il a constitué un moment de rupture dans l'histoire à partir duquel les productions contemporaines se positionnent. Les œuvres sélectionnées appartiennent au domaine de l'habitat et se situent sur l'Arc Atlantique entre Bretagne, Charentes et Aquitaine.

## **2-C. Accueil de doctorants stagiaires.**

GRECCAU, ensapBx, 2017-18

Au cours du projet *Redivivus*, le Laboratoire GRECCAU a accueilli deux doctorantes, dans le cadre de bourses de stage internationales, travaillant sur les ambiances et le confort en milieu urbain.

2-C-i. Marina Medeirosz Cortês, doctorante à l'Ecole d'Architecture et d'Urbanisme de l'Université Fédérale de Rio de Janeiro (Brésil), a effectué un stage de 4 mois, d'avril à juillet 2017, grâce à l'obtention d'une bourse dans le cadre du Programme brésilien de Doctorat Sandwich à l'Extérieur (PDSE). Son travail est centré sur les ambiances acoustiques urbaines.

2-C-ii. Assia Talhi, doctorante inscrite à l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de l'Université Batna 1 (Algérie), a effectué un stage de douze mois, de septembre 2017 à aout 2018, grâce à l'obtention d'une bourse dans le cadre du Programme de bourses algéro-français 2017-2018 - PROFAS B+. Son travail de thèse interroge les ambiances microclimatiques urbaines.

Les objectifs de ces deux stages étaient très similaires :

- Compléter les connaissances théoriques (revue bibliographique) ;
- Se familiariser avec les outils et les méthodes utilisés au laboratoire (manipulation des outils informatiques, du matériel d'enregistrement et de mesures) ;
- Organiser et réaliser une étude de terrain ;

- Analyser les données recueillies.

Ces deux stages ayant été effectués au début du projet Redivivus, ce dernier a donc été le support à la formation des doctorantes à la conduite d'une étude de terrain, portant notamment sur la mise place de protocoles, la définition de parcours, et la réalisation de mesures et d'analyses de résultats. Les études ont été effectuées sur le site de Mériadeck, mêlant évaluations microclimatiques, lumineuses et acoustiques. Le travail réalisé a donné lieu à la rédaction de rapports de stage, intégrés en totalité ou en partie dans ce rapport. De plus, les acquisitions relatives aux méthodes et outils d'analyse des ambiances urbaines ont été retranscrites dans le travail de thèse des deux étudiantes, venant ainsi enrichir les compétences, connaissances et approches antérieures.

## **2-D. Enseignement du projet architectural et urbain.**

Master 1 et Master 2, ensapBx, 2019-20

Deux enseignements de la conception en atelier de projet sont planifiés à la rentrée 2019, visant à confronter les étudiants à la rénovation, la réinterprétation et l'intégration du patrimoine moderniste de l'après-guerre à l'aune des évolutions contemporaines de l'habiter et des impératifs de la ville durable. Venant *a posteriori*, ces actions pédagogiques permettront d'une part aux étudiants de profiter de l'intégralité des résultats du projet de recherche, et d'autre part de donner suite aux échanges entre l'équipe de recherche et les habitants de deux cas bordelais.

C'est une occasion de proposer aux étudiants une situation réelle – en dehors d'un contexte de commande réelle toutefois afin de garantir la liberté et la qualité de l'apport pédagogique de cet enseignement – et de tester les outils proposés à l'issue du programme de recherche (grille, profils...) pour guider la réflexion et l'action de concepteurs de l'espace.

2-D-i. En Master 1 (S7), l'enseignement du projet « Habiter, construire » (Loeiz Caradec, enseignant coordinateur ; Hubert Saladin, enseignant) penchera sur le Hameau de Noailles. Il s'agira de développer des scénarii d'évolution du quartier et de ses bâtiments à partir des besoins rencontrés aujourd'hui sur le site, en déployant une triple approche énergétique, de développement durable et patrimoniale.

2-D-ii. En Master 2 (S9), l'enseignement du projet « d'autres habita(n)ts » (J. Kent Fitzsimons, enseignant coordinateur ; Guy Tapie, enseignant) développera des projets sur le site libéré par le départ de l'activité ferroviaire juste au sud des Aubiers. En étudiant ce site qui permet de raccorder le quartier construit en 1970 à un nouveau boulevard urbain qui intégrera la zone dans le réseau viaire structurant de Bordeaux, il s'agira de projeter différentes hypothèses par lesquelles le quartier des Aubiers pourrait être « rattrapé » par la ville durable en étant attentif aux qualités architecturales et urbaines qui ont rendu l'ancien quartier durable à sa façon.

## Tableau récapitulatif des actions pédagogiques

Action pédagogique	Intitulé	Objectif
<b>1-A : Workshop international (ensapBx)</b> Dans le cadre du premier séminaire comparatif Mai 2017 à Bordeaux	<i>“Living modern architectural heritage in the age of sustainability : ambiances and use quality”</i>	Faire participer des étudiants en Master et en Doctorat à l’exploration des notions d’usage et d’ambiances dans le patrimoine d’habitat moderniste. Champs disciplinaires impliqués : TPCA, STA, SHS.
<b>1-B : 2e Séminaire comparatif (UC)</b> Septembre 2017 à Cincinnati	<i>L’habitat moderne revisité par la ville durable : ambiances, qualités d’usages, patrimoine</i>	Faire participer des étudiants en Master et en Doctorat : au montage méthodologique (définition des outils et de la démarche d’investigation) ; aux visites des sites dont rencontres avec habitants et autres partis prenants.
<b>1-C : Séminaire (ensapBx)</b> Janvier 2018	<i>Quartiers résidentiels modernes d’après-guerre, enjeux pour la ville durable</i>	Ouvrir le débat au cœur de la recherche aux étudiants de l’ensapBx via des conférences sur la rénovation et la mutation du patrimoine d’habitat moderniste.
<b>2-A : Séminaire Master et PhD (UC)</b> 2017-2018	<i>Analyse architecturale sur les Généalogies typo-morphologiques contemporaines</i>	Faire participer des étudiants en Master 1 à la documentation et l’analyse des opérations étudiées dans Bordeaux Métropole (parmi d’autres), débouchant sur une exposition grand public.
<b>2-B : Enseignements optionnels en Master 1 (ensapBx)</b> 1er semestre 2017-2018 1er semestre 2018-2019	<i>Analyse architecturale sur les Généalogies typo-morphologiques contemporaines</i>	Faire participer des étudiants en Master 1 à la documentation et l’analyse des opérations étudiées dans Bordeaux Métropole (parmi d’autres), débouchant sur une exposition grand public.
<b>2-C-i : Accueil stage doctoral (GRECCAU, ensapBx)</b> Avril-Juillet 2017	<i>Programme brésilien de Doctorat Sandwich à l’Extérieur (PDSE)</i>	Former à l’analyse des ambiances acoustiques urbaines
<b>2-C-ii : Accueil stage doctoral (GRECCAU, ensapBx)</b> Sept 2017- aout 2018	<i>Programme de bourses algéro-français 2017-2018 - PROFAS B+</i>	Former à l’analyse des ambiances microclimatiques urbaines
<b>2-D-i : Enseignement du projet architectural et urbain Master 1 (ensapBx)</b> A venir 2019-2020	<i>Habiter, construire</i>	Apprendre les fondamentaux de la conception du logement à travers une réflexion sur l’évolution du Hameau de Noailles, Talence.
<b>2-D-ii : Enseignement du projet architectural et urbain Master 2 (ensapBx)</b> A venir 2019-2020	<i>D’autres habita(n)ts</i>	Concevoir l’aménagement et du logement sur un site jouxtant Les Aubiers, Bordeaux, à partir des résultats de la recherche.



# PARTIE I - LE FUTUR ANTERIEUR

Cette partie présente deux contextes dans lesquelles les projets étudiés ont été réalisés : le contexte des politiques urbaines à Bordeaux, et le contexte des idées en architecture et urbanisme en vigueur à l'époque. Ensuite, chaque cas est présenté à travers une description de ses caractéristiques remarquables en rapport avec les références conceptuelles qui les sous-tendent, ainsi qu'une documentation graphique dont des dessins inédits.

L'ensemble de cette partie sert de « fond de scène » contre lequel on peut apprécier le changement des contextes qu'allait engendrer les premières crises énergétiques des années 1970 et l'éveil écologique et environnemental du début des années 2000.

- 1.1. Bordeaux dans les années 60-70
  - 1.2. Les cas d'étude dans le contexte de l'histoire des idées en architecture et en urbanisme
  - 1.3. Les cas d'étude
    - 1.3.1. Le quartier Mériadeck
      - 1.3.1.i. Les jardins de Gambetta
      - 1.3.1.ii. Le Centre
      - 1.3.1.iii. Le Ponant
    - 1.3.2. Les Aubiers
    - 1.3.3. Le Hameau de Noailles
    - 1.3.4. Quartier Pontet-Lamartine
    - 1.3.5. Les cas américains
      - 1.3.5.i. Park Town
      - 1.3.5.ii. Regency Square
      - 1.3.5.iii. One Lytle Place
      - 1.3.5.iiii. Three Sisters
-



## 1.1. Bordeaux dans les années 60 - 70



Quel était le contexte politique, économique et social local dans lequel les quatre opérations urbaines et architecturales constitutives de notre échantillon furent produites au cours des années 60 et 70 ? Pour répondre à cette question, il faut reprendre ce qui a caractérisé l'action publique locale de ces années là, notamment en matière d'urbanisme, et qui depuis a été érigée en modèle par les historiens et les politistes : un système de gouvernement spécifique que l'on a qualifié de « système Chaban »<sup>1</sup>.

### Le « Système Chaban »

De l'après-guerre au début des années 80, l'urbanisme bordelais a été dominé par une conception du pouvoir local absolu. Une conception faite de volontarisme politique où Bordeaux s'appuie alors sur la capacité d'un homme considéré comme providentiel, Jacques Chaban-Delmas (1917-2000) pour porter son prestige et assurer son développement. Le maire de Bordeaux incarne un type de profil spécifique des années d'avant la décentralisation, qualifié de maires d'Etat dont il fut, avec d'autres (Defferre à Marseille) une des figures tutélaires durant de nombreux mandats (de 1947 à 1995).

Cette volonté, qui passe par le projet de faire de Bordeaux une métropole d'équilibre,

Figure 1. Jacques Chaban-Delmas, maire de Bordeaux de 1947 à 1995, contemple une maquette du Quartier de Mériadeck.  
Crédit : Sud-Ouest.

<sup>1</sup> Voir l'ouvrage devenu classique de Jacques Lagroye : *Chaban-Delmas à Bordeaux*. Editions Pedone 1973.

<sup>2</sup> A signaler que la croissance démographique bordelaise atteint son apogée entre 1962 et 1968 avec un gain de 11,5 %. Jamais par la suite elle ne parviendra à retrouver un tel degré de progression dans un laps de temps comparable. Longtemps 5<sup>e</sup>, elle se classe aujourd'hui à la 6<sup>e</sup> place des métropoles françaises, dépassée par Toulouse.

capitale de l'Aquitaine, millionnaire en habitants<sup>2</sup> (idée remise au goût du jour en 2009), est faite d'abord de grands travaux. C'est à ce titre qu'alimentées par la croissance économique des « 30 glorieuses », des opérations lourdes de restructuration de création de quartiers nouveaux comme celui de Mériadeck au centre ville ou celui du Lac au nord de la ville en lieu et place de marais asséchés (et dont les Aubiers sont le premier germe d'habitat). De même, la construction de grandes infrastructures, telles le Pont d'Aquitaine, sont alors lancés de manière spectaculaire. Toutes se rattachent à une vision de la modernité – d'un modernisme triomphant – qui consiste pour l'époque à favoriser l'automobile et à développer la périphérie en privilégiant l'extension des grandes villes de banlieue dont Mérignac, Pessac et Talence qui bénéficient également pour ces deux dernières de l'installation d'un campus universitaire « à l'américaine » de 240 hectares (inauguré en 1967). Les opérations Pontet-Lamartine à Pessac et Hameau de Noailles à Talence situées à proximité du Campus s'inscrivent ainsi pleinement dans la dynamique d'urbanisation.

Comme témoignage de cette modernisation, les grandes infrastructures urbaines dont l'aménagement des quais rive gauche de la Garonne transformés en voie express incarne particulièrement parmi d'autres réalisations (la rocade plus tard) le modèle urbain de mobilité typique de l'urbanisme des années 70 et du tout automobile. Ce projet fait partie intégrante de la projection d'une grande liaison nord-sud Europe qui comprend pour Bordeaux-centre un passage progressif à deux fois trois voies, jusqu'à deux fois six voies, voire davantage sur certaines portions des quais. Le schéma urbain est organisé sur la base de pénétrantes vers le centre ville et un immense parking sur l'emblématique place des Quinconces. La voiture est au centre de ce schéma et l'expression universelle d'un mode de vie en pleine expansion qui voit notamment l'installation des grandes zones commerciales en périphérie.

Comme autres témoignages de ce « modernisme triomphant » figurent les chantiers de l'urbanisme bordelais dont les quartiers Mériadeck et des Aubiers illustrent les tendances de l'époque (l'urbanisme sur dalle, transcription moderniste de l'agora grec et du forum urbain). D'ailleurs pour beaucoup d'auteurs, ils incarnent plus que nul autre projet, le style de gestion de Chaban. Une politique urbaine faite de velléités plus que de dessein et de vision globale. C'est ainsi qu'à grands frais de rénovations successives et d'encadrement social, ces deux quartiers concepts ont eu depuis 50 ans à affronter la question de leur greffe au prestigieux tissu bordelais<sup>3</sup> et son héritage architectural.

<sup>3</sup> Dans un contexte démographique difficile pour la ville centre : entre 1968 et 1975, Bordeaux perd 43 500 habitants

En fait, les ressources nécessaires au volontarisme aménageur du maire de Bordeaux profitent du cumul de ses fonctions nationales et locales. Dans ce système, le maire, Premier ministre, président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, s'adosse à une relation privilégiée avec l'Etat pour définir et financer le développement de la ville. C'est d'ailleurs depuis les salons de la Présidence de l'Assemblée nationale dont il occupera le poste à trois reprises qu'il fait l'annonce en 1964 du projet du Lac (dont les Aubiers).

Le maire bâtisseur s'appuie entre autres organismes ad hoc sur une autorité technique locale, l'agence d'urbanisme créée en 1967, à l'activité encore balbutiante durant toutes ces années pour légitimer les choix pris en amont par ses conseillers. Il n'y a pas de débats contradictoires sur les alternatives en matière de futur de la ville comme il n'existe pas d'ailleurs au niveau national : la décision appartient presque exclusivement au milieu technique de l'Etat et à ses extensions (organismes de mission). C'est donc

ce système forgé à base de consensus qui porte, à partir de 1968, l'établissement de coopération intercommunale qu'est la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) sur les fonds baptismaux. Parmi les premières actions, il y a la signature d'un pacte de non-agression politique avec les élus de la périphérie; s'en suit un partage des postes de vice-présidence avec en contrepartie une répartition équitable entre la commune centre et les communes périphériques. L'accord définit ainsi un mode de gestion simple stipulant que la Communauté urbaine n'entreprendra rien contre la volonté des maires : l'institution prend alors la forme d'un Club des maires qu'elle ne quittera que rarement. Une sorte de troc communautaire s'installe où les communes soutiennent des politiques d'intérêt communautaire en échange du financement par la CUB d'opérations d'intérêts communaux : salle des fêtes, parkings, zones industrielles. L'institution CUB a pu ainsi se reposer dès son origine sur une interdépendance technique et non pas sur l'organisation d'un développement véritablement concerté, sur une logique dite de guichet plutôt que sur une logique de mission<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Jean Marieu, *Bordeaux ou la ville sans projets - Chroniques d'un territoire annoncé*. Thèse de doctorat de géographie d'aménagement. Université de Bordeaux III.1997

Cela a permis à Jacques Chaban-Delmas de se retrouver durant ces années au centre d'un système politique dont les ramifications se sont étendues au-delà de son propre camp, grâce au compromis établi avec d'autres collectivités locales et adversaires politiques de la métropole bordelaise. La stratégie globale mise en place à Bordeaux a aussi rencontré une stratégie électorale, puisque Jacques Chaban-Delmas a su favoriser ses réseaux (dont ceux des opérateurs et promoteurs) et ses clientèles à l'échelle de l'agglomération, avec efficacité, en se maintenant 47 ans au pouvoir. Majorité et opposition ont ainsi pu échangé des votes favorables sur des projets communaux sans pour autant en discuter l'intérêt collectif dans une perspective d'agglomération. Ce modèle dit hiérarchique a eu son heure de gloire et d'efficacité. Le modèle est jugé depuis comme étant dépassé face aux enjeux urbains actuels plus complexes, plus ouverts aux débats techniques face aux graves défis environnementaux et sociaux. Il n'en est pas moins une sorte d'héritage mythique, car on ne peut ignorer l'action de celui qui a marqué un demi-siècle de la vie bordelaise.



## 1.2. Le contexte des idées en architecture et en urbanisme

### Au crépuscule des trente glorieuses

Les opérations de notre étude clôturent la période qui a commencé à la fin de la seconde guerre mondiale avec la création en France du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme en 1944. Durant les 30 Glorieuses, jusqu'au milieu des années 1970, on construit autant que durant les trois siècles précédents et plus de la moitié du parc de logements d'aujourd'hui a été édifiée après 1950. Bien qu'elle ait répondu en son temps à une urgence manifeste par une amélioration certaine des conditions de vie, cette production est encore l'objet de critiques et d'un dénigrement, souvent jugée plus quantitative que qualitative. Pourtant, ces réalisations présentent souvent des qualités indéniables d'un point de vue morphologique et constructif. Elles peuvent même constituer des modèles qui s'inscrivent dans le temps et continuent d'être opérants par certains de leurs dispositifs, générateurs de qualités expérientielles et d'usage (espace, lumière, fonctionnalité, distribution). Le défi aujourd'hui est de déterminer comment des exemples de cette période peuvent être adaptés aux normes d'habitabilité contemporaines (notamment en matière de développement durable) tout en préservant les qualités qui sont à la fois le témoin d'une production architecturale avec son historicité (Patrimoine) et les raisons pour lesquels elle demeure pertinente en tant qu'habitat contemporain (patrimoine).

### L'opportunité spatiale

Dans l'après-guerre, deux conditions ont permis le déploiement des théories architecturales et urbaines du modernisme à grande échelle. D'abord, la destruction par bombardement de pans entiers de villes existantes a généré le besoin de construire du neuf tout en fournissant de facto des zones de table rase. Si certaines villes européennes ont opté pour une reconstruction à l'identique (Varsovie), d'autres ont repensé leur infrastructures viaires et morphologies urbaines de manière radicale (Rotterdam, Berlin dans la zone Soviétique). Dans les décombres, des îlots épargnés mais qualifiés d'insalubres pouvaient également se prêter à des reconstructions expérimentales (Mériadeck à Bordeaux). Ensuite, la pénurie de logements causée par les destructions ainsi que par la reprise de la croissance démographique, associée à la volonté politique et les moyens pour développer les dispositifs de l'état providence dans plusieurs pays, a amené à créer quantité de logements pour les masses dans les zones périphériques des villes (Les Aubiers). Par ces opportunités « spatiales », l'après-guerre fournit l'occasion d'expérimenter certaines théories modernistes en différents contextes : sur des terrains vierges dans la banlieue (les grands ensembles), ou dans les centres sur des zones démolies ou des quartiers insalubres. Tous ces facteurs ont fait des années 1950 et 1960 un terreau propice pour l'application des principes architecturaux et urbains modernistes.

## Les principes moteurs

La ville traditionnelle et compacte n'était donc plus un obstacle pour les thèses de la ville moderne, telles que formulées notamment dans la Charte d'Athènes. Elaboré collectivement en 1933 lors du IV<sup>ème</sup> Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM), puis retravaillé et publié par Le Corbusier en 1941 sous le titre *La Ville fonctionnelle*, ce manifeste représente l'arrivée à maturité d'une doctrine pour le développement urbain dont un moment clé fut la création du CIAM en 1928. En réaction à la ville chaotique de « l'ère machiniste » qui aurait « perturbé le comportement des hommes »<sup>1</sup>, cette pensée entend définir les nouveaux critères à respecter pour la fabrication de la ville, afin de créer les espaces nécessaires à l'épanouissement d'un homme nouveau, l'homme moderne. La Charte d'Athènes énonce ainsi une critique de la ville d'alors ainsi que les « remèdes » dont elle a besoin. Les « clefs de l'urbanisme » se trouvent dans « les 4 fonctions : habiter, travailler, se récréer (dans les heures libres), circuler »<sup>2</sup>. Ces fonctions doivent être dissociées puis agencées à nouveau dans le but de rendre la ville plus fonctionnelle et plus rationnelle.

<sup>1</sup> Le Corbusier, *La charte d'Athènes*, Rééd. 1971 (Paris : Éditions du Seuil, 1957), 28.

<sup>2</sup> Ibid., 99.

Il s'agit en particulier d'améliorer les liens entre les « deux fonctions essentielles de la vie : habiter et travailler »<sup>3</sup>. La liaison est assurée par la fonction « circuler », tandis que la fonction « se récréer » prend lieu dans le voisinage immédiat des habitations pour ce qui est des loisirs quotidiens et peut se trouver plus éloignée pour les loisirs moins fréquents. Ces règles définissent donc à la fois l'organisation de l'espace bâti, sa hiérarchisation, mais aussi l'organisation de la vie des individus et des groupes. Ces nouveautés dans la pensée de l'urbanisme doivent en effet permettre aux villes « de satisfaire aux besoins primordiaux biologiques et psychologiques [des] populations » et d'assurer « sur le plan spirituel et matériel, la liberté individuelle et le bénéfice de l'action collective ».<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Ibid., 67.

<sup>4</sup> Ibid., 95, 98.

Si ce schéma fonctionnaliste est peu souvent appliqué à la lettre et *in extenso* par les architectes et les aménageurs dans l'après-guerre, la pensée organisationnelle qui le sous-tend trouvera une expression ponctuelle dans plusieurs réalisations revendiquant l'étiquette d'architecture moderne. Cela relève parfois de forces indépendantes des concepteurs. C'est le cas par exemple de l'automobilité. En effet, l'accès à l'achat d'une voiture particulière pour les classes moyennes puis populaires favorise de fait les principes urbains fonctionnalistes du mouvement moderne. La séparation des « fonctions de la vie » et leur liaison par un réseau rationalisé de voies bien dimensionnées était alors une évidente amélioration des conditions de vie pour les masses. Le développement de quartiers résidentiels à une certaine distance des vieux centres ainsi que des zones d'emplois, même en dehors de toute vision planificatrice d'ensemble, contribue de facto à la réalisation de la ville fonctionnaliste (cf. Le Hameau de Noailles, Pontet-Lamartine).

La critique interne au CIAM qui débouchera après 1956 sur la création du groupe qui se baptise « Team X » produit une pensée alternative au modèle de la Charte d'Athènes. Mais celle-ci se réclame toutefois des fondements rationnels du modernisme et s'inscrit dans le même esprit de mise en cohérence de l'environnement bâti avec la modernité sociale, culturelle et technologique. C'est ainsi que, quand les architectes anglais Alison et Peter Smithson déclarent dans un texte programmatique de 1962 « qu'une hiérarchie d'associations humaines devrait remplacer l'hiérarchie fonctionnelle de la Charte d'Athènes », ce n'est pas pour prôner un retour à la ville traditionnelle ».<sup>5</sup> Au contraire,

<sup>5</sup> « Team Ten Primer », *Architectural Design*, décembre 1962. Traduction de l'auteur.

le concept « d'échelles d'associations humaines », qui détourne la division quadripartite du fonctionnalisme en proposant quatre échelles de l'environnement habité, emploie les termes familiers de maison, rue, quartier, et ville pour ensuite préciser qu'il faudrait en trouver de nouvelles entités équivalentes, puisque « la réalité sociale qu'ils présentaient n'existe plus ». Dans le même esprit modernisant, cette critique de la Charte d'Athènes qui prône le rétablissement de « l'échelle humaine » passe par l'étude puis la mise en œuvre des « principes structuraux de la croissance urbaine », c'est à dire par une méthode rationnelle et objective.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Kenneth Frampton, *Histoire critique de l'architecture moderne*, trad. par René Rousso (Paris: Éditions Philippe Sers, 1985), 253.

Il s'agit bien pour les Smithson et leurs co-équipiers du Team X (dont Georges Candilis, Alexis Josic et Shadrach Woods) de réintroduire la dimension humaine de la « community » ou du groupe social dans la pensée urbaine et architecturale. Mais puisque les innovations touchant la mobilité véhiculaire et les communications engendrent de nouvelles échelles et formes de relations sociales, l'environnement bâti de leur époque devrait faciliter l'émergence de ces dernières, notamment par la clarté de son organisation, qui demeure l'objectif de l'urbanisme. Pour favoriser cette lisibilité, il faut tout d'abord développer les systèmes viaires et de communications — le tout appelé « infrastructure urbaine » — comme une force unificatrice, jusqu'à introduire « les implications des flux et du mouvement dans l'architecture elle-même » (cf. Les Aubiers, Mériadeck.) Dans une critique à peine voilée de la définition purement utilitaire de la circulation chez les inventeurs de ville fonctionnaliste, ces architectes tiennent le mouvement des personnes comme une activité fondamentalement sociale. Ils affirment ainsi que « la cohésion sociale ne peut advenir que si la circulation libre est assurée » (ease of movement). Ce raisonnement donne lieu à deux figures urbaines contrastées mais non pas antithétiques : d'une part, une nouvelle distribution des densités et des fonctions suivant la dispersion permise par le « concept de mobilité » et les nouveaux moyens de communication ; et d'autre part, une densité plus forte (dont des bâtiments plus hauts) dans les endroits où la population augmente (« et vice versa », précisent-ils). La première figure semble anticiper l'urbanisation générale des agglomérations dans l'après-guerre. La deuxième, plus architecturale, fait l'objet de précisions formelles dans le texte d'A. et P. Smithson :

Dans le contexte d'une grande ville avec des bâtiments de grande hauteur, nous proposons une ville à multiples niveaux avec des « rues aériennes » afin de maintenir la facilité des déplacements. Ces rues aériennes seraient reliées dans un complexe continu à plusieurs niveaux et connectées quand nécessaire à des lieux de travail ainsi qu'aux éléments au sol suivant les besoins de chaque échelle d'association. Notre hiérarchie d'associations est intégrée par tissage dans un continuum modulé qui représente une complexité véritable des associations humaines.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> « Team Ten Primer », *Architectural Design*, décembre 1962. Traduction de l'auteur.

Cette figure d'une ville à plusieurs niveaux semble rappeler une idée initialement proposée aussi tôt que les années 1920, en particulier dans le projet de Ludwig Hilberseimer pour une « Hochhausstadt » (1924). Il s'agit toutefois chez le Team X d'une intensification et radicalisation de l'image froide d'Hilberseimer, à travers une fusion proliférante de bâtiments de type « Unité d'habitation » de Marseille, d'ailleurs jugée coupable dans l'état s'isoler arbitrairement le groupe social que forment ses habitants.

Dans les faits, la séparation verticale entre modes de déplacement, la multiplication des niveaux et l'extension des réseaux prendra plusieurs formes (Mériadeck, Les Aubiers). Simultanément, dans les zones moins denses issues de la dispersion facilitée

par les moyens modernes de déplacement et de communication, la notion d'échelles d'associations humaines sera expérimentée dans des quartiers résidentiels intégrant des équipements et locaux d'activités permettant une mixité fonctionnelle et sociale (Le Hameau de Noailles). Au demeurant, la réintroduction de « l'échelle humaine » dans la pensée du projet comporte une traduction morphologique, par exemple dans les travaux d'A. et P. Smithson sur les « constructions basses à haute densité » (Pontet-Lamartine ; Regency Square à Cincinnati, de Louis Sauer, en est un avatar américain, dont Louis Kahn est peut-être le lien avec le Team X en Europe).

Ces différentes positions sur l'urbanisme à l'intérieur du mouvement moderne constituent le contexte général dans lequel les cas de notre recherche peuvent être situés.





## Les cas d'étude

A travers le travail d'un architecte souvent (mais pas toujours) local, des courants de pensée architecturale et urbaine caractéristiques de l'époque, et évoluant à l'échelle nationale voire internationale, se sont incarnés dans la métropole bordelaise sous forme d'opérations remarquables de logements. Ce chapitre présente les quatre opérations de logement bordelais de ce genre étudiées dans le cadre de la recherche, tels qu'ils étaient à leur livraison. On les caractérise en termes des différents courants d'idées qui animaient la période tardive de l'architecture moderne, et les situent par rapport aux évolutions de l'agglomération bordelaise à l'époque. Les projets sont ainsi saisis comme l'expression d'un avenir qui finalement n'aura pas lieu comme prévu, en raison des changements importants qui surviendront tant dans les théories de l'architecture et de la ville que dans les projets guidant l'évolution de Bordeaux métropole.

Chacun des quatre projets français retenus représente donc une rencontre singulière entre certains de ces courants de pensée et un contexte d'aménagement urbain et de promotion immobilière dans l'agglomération. Forcément partiel, cet échantillon n'englobe pas la véritable diversité de l'architecture du XX<sup>ème</sup> siècle, ni celle de l'habitat ou encore de l'évolution de la métropole bordelaise. Il est néanmoins relativement représentatif des moments clés de cette histoire à l'échelle d'une ville. Les réalisations retenues sont des expressions du mouvement moderne et illustrent sa pluralité, à la fois dans ses formes dogmatiques et ses déclinaisons. Elles sont d'échelles variées et de natures différentes, partagées entre habitat social et privé, location et accession, centre-ville et périphérie.

Les quatre cas américains pris comme « correspondants » sont également présentés ici. Ces présentations plus synthétiques s'étendent moins sur les évolutions urbaines à Cincinnati servant de contexte pour les opérations étudiées. En revanche, elles incorporent des informations sur l'évolution des usages, de la gestion et des structures de chaque cas.

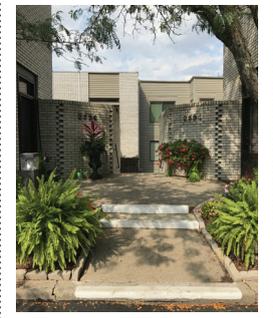
Nous avons positionné les cas français et américains dans un jeu de miroir, en nous efforçant de relever les correspondances qui existaient entre chacun des cas étudiés, que ce soit au niveau de leur forme architecturale, de leur configuration urbaine, du peuplement ou de la gestion. L'objectif a été de mettre en perspective les enjeux des opérations modernistes au prisme du patrimoine et de la durabilité et d'apprécier de ce fait les méthodes (et modalités d'intervention architecturale) rendues nécessaires notamment en France pour adapter l'existant à ses nouvelles conditions d'habitabilité.

Cette méthode plus modeste qu'une comparaison directe et exhaustive a été retenue en raison de la trop grande différence entre les deux pays (voire états et même collectivités locales) en matière des :

- politiques de production du logement
- politiques urbaines
- cadres macro-économiques
- modèles d'économie de statut et de gestion de l'immobilier
- marchés immobilier et de location
- régimes énergétiques

Le tableau ci-après reprend les principaux points de correspondance et de croisement des cas français et américains.

Tableau de correspondance des cas français et américains

	entre soi, appropriation des espaces extérieurs, gestion à plusieurs têtes, rénovation énergétique, préservation de l'architecture, effet d'adresse	intérêt pour l'architecture moderne, respect de l'esprit de l'opération mais transformation, imbrication de copropriétés	–	valorisation du bâti moderne, diversité typologique (tour et maisons groupées), imbrication de copropriétés
	problématique de privatisation des extérieurs, difficulté à fédérer les habitants, perception différenciée de la préservation du patrimoine	gestion partagée, gestion entre préservation des intentions de projet et de l'enveloppe bâtie, problématique de la densification	logements ménages modestes, contexte de densification et gentrification alentour, sélection des habitants, question de la valorisation/amélioration des abords et espaces communs, rénovation énergétique	–
	–	–	renovation énergétique globale, mode de gestion, réhabilitation complète pour obsolescence	habillage énergétique, jeu sur l'image moderne-industrielle, flexibilité organisationnelle et structurelle, architecture repère
	résidence cossue, services internes partagés, gestion différenciée, effet d'adresse	–	projet pionnier dans son site, construction béton apparent, effet d'adresse (+/-)	quartier d'hyper centre, proximité des transports, enjeu de gestion de la dalle et des plans d'eau, privatisation/ouverture, raccordement à la ville et générosité des espaces



## Le quartier de Mériadeck

Bordeaux

Début des études : 1951

Début des travaux VRD : 1969

Achèvement de la dalle : 1980

Jean Royer, architecte en chef

Jean Willerval et Paul Lagarde, architectes coordinateurs

Maître d'ouvrage : Communauté urbaine, Ville de Bordeaux

Délégué : SBRU



Crédit : Denys Carrère. A'Urba.



Caractéristiques :

Table rase

Urbanisme de dalle

Séparation des flux

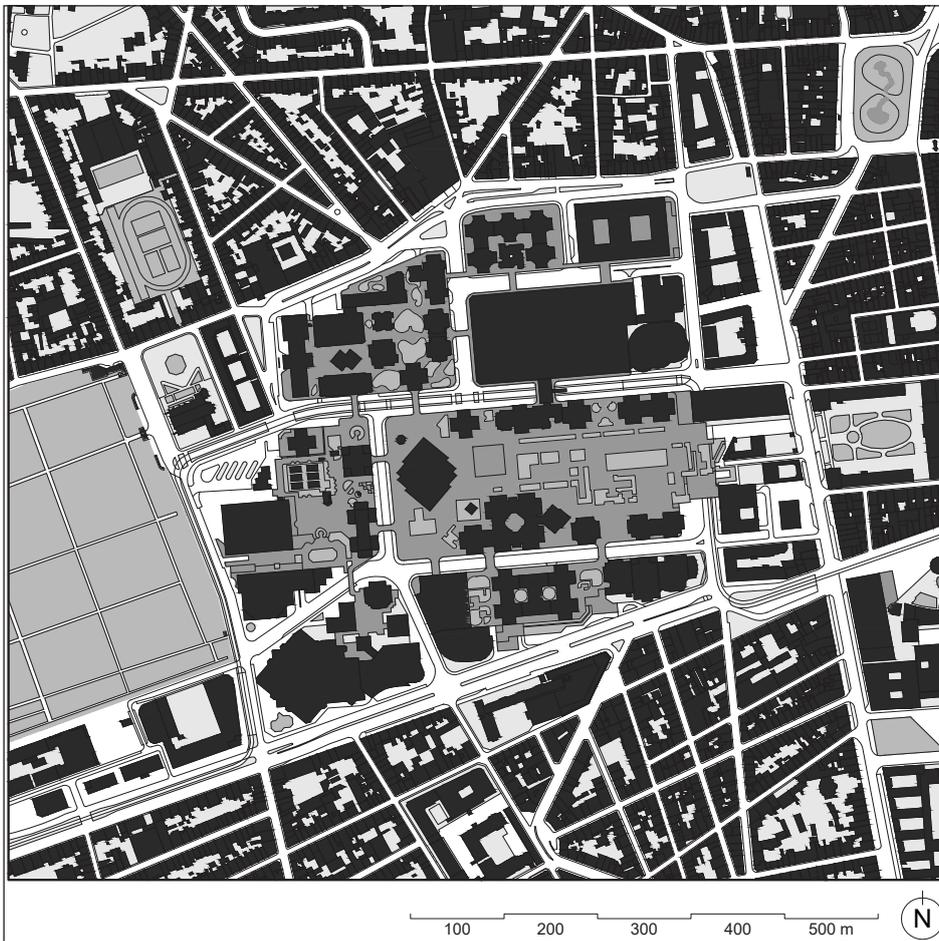
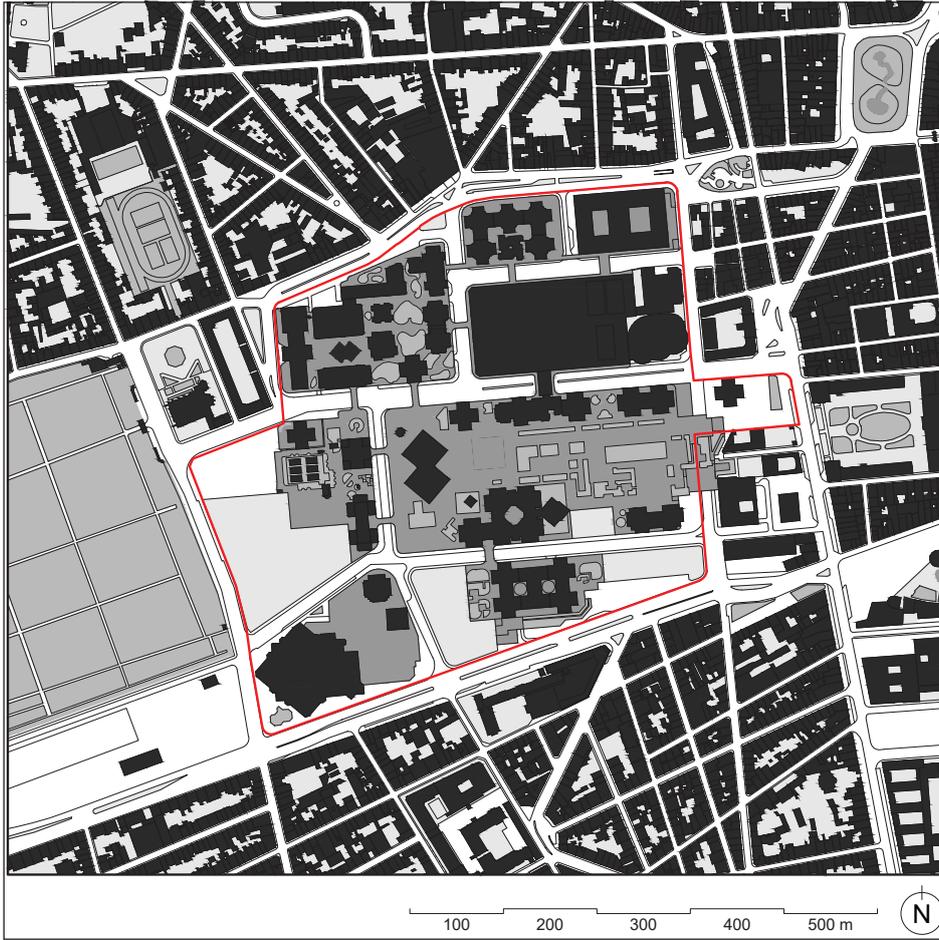
Plots cruciformes avec « taille de guêpe »

1930	1984
	2018

Plans masse

L'histoire du quartier Mériadeck est longue et complexe. Elle correspond aux évolutions politiques et sociales de la France durant l'après-guerre. Dans un contexte de développement économique et démographique, les pouvoirs publics soutiennent de nouvelles solutions en matière d'aménagement. On cherche à résoudre la crise du logement par le développement de zones d'habitation en périphérie urbaine et à moderniser le pays par l'aménagement de zones d'activités qui répondent aux besoins des nouvelles industries et par la construction d'équipements qui facilitent une nouvelle mobilité, principalement liée à l'essor de l'automobile (routes, autoroutes, parkings, aéroports...). Ainsi, entre la reconstruction et les besoins de logements des grandes villes françaises, l'indépendance de l'Algérie, la décentralisation des administrations et la démocratisation de la voiture individuelle, l'urbanisme et l'aménagement de la ville sont des enjeux et des outils puissants qui agissent localement.

Les architectes et les urbanistes du Mouvement Moderne qui expérimentent depuis les années 20 de nouvelles formes urbaines et architecturales vont apporter des réponses à ces enjeux et le quartier de Mériadeck va connaître plusieurs projets informés par différents objectifs politiques et sociaux.



<sup>1</sup> Chiffres enquête CEBSO (Centre d'Expansion de Bordeaux et du Sud-Ouest)

<sup>2</sup> Michel Benarrous et Valérie Gilles, 1984, *Le cas Meriadeck (mémoire)*, EPFL, p.29.

En 1951, la municipalité débute une politique de logements sociaux décide de détruire le quartier historique de Mériadeck qui abrite 7560 habitants dans 2817 logements<sup>1</sup> jugés pour une majorité insalubres et surpeuplés<sup>2</sup>. En 1955 les premières études pour rénover le quartier sont menées mais devant la complexité d'une rénovation de ce quartier délabré et densément peuplé, une restructuration complète est décidée avec l'idée de reloger les habitants à terme dans le quartier. Les architectes Jean Royer et Jean Willerval proposent un premier projet en 1957 qui adopte les principes énoncés lors du CIAM IV, les logements accédant au soleil, à l'air et à la verdure avec la prolongation du parc d'hôtel de ville. De ce projet sera construit le bâtiment de la rue du château d'eau en 1962. Il sera le seul témoin de ce premier plan qui fait la part belle à une libération du sol au profit d'une circulation facilitée pour les voitures par l'organisation de bâtiments d'une dizaine d'étages et de tours de 20 niveaux sur un plan de voirie orthogonal.

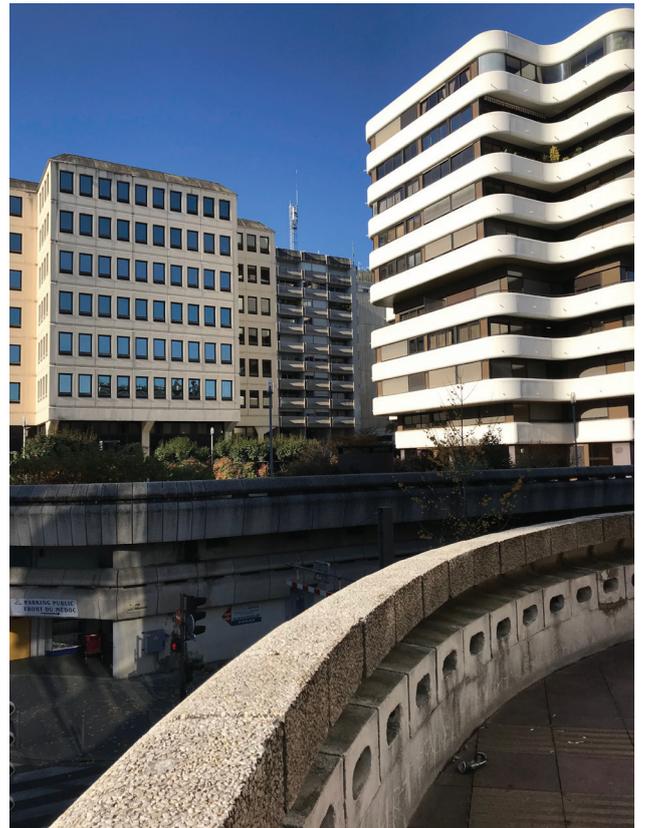
Cependant les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la reconstruction progressive du quartier et les contextes économique et politique de la France vont redéfinir la stratégie urbaine et la destination du quartier dans son ensemble. En 1963, Bordeaux devient « métropole d'équilibre » et s'apprête à accueillir l'industrie aéronautique et de nouvelles administrations décentralisées. Il faut donc équiper la ville d'un centre d'affaire, un centre tertiaire et un centre directionnel.

Sous l'influence de la ville superposée de Chicago faite de réseaux empilés de façon aérienne et souterraine, puis des projets utopiques d'Antonio Sant'Elia pour la Città Nuova (1914), de la Rush City de Richard Neutra (1923), de la Hochhausstadt de Ludwig Hilberseimer (1924) ou encore du plan Obus pour la ville d'Alger de Le Corbusier (1930), un urbanisme de dalles se développe après-guerre, visant à la fois une intensification urbaine par la multiplication des sols mais aussi un souci d'efficacité et de sécurité dans la ségrégation des flux entre piétons et automobiles. Hors du sol historique, la dalle offre un nouveau niveau de référence, un territoire insulaire où toutes les expériences sont possibles.

Selon cette pensée doctrinale, un second projet est dessiné par Jean Royer, Jean Willerval et Paul Lagarde en 1970. Ordonnés de manière systématique sur la base de plans en croix, les immeubles prennent place sur une dalle en hauteur réservée aux piétons, détachée de la voirie automobile et de la ville ancienne. Le plan, quadrillé en secteurs reliés entre eux par des passerelles, mêle bureaux, logements et équipements. Cette première version de la dalle a peu de lien avec le sol « naturel » et tous les accès piétons se font par les parkings. Le plan en croix pour tous les bâtiments est proposé par Jean Willerval : « une croix grecque qui doit maintenir une certaine unité et, « selon la disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres, permettait en outre de créer des espaces qui ressemblent à des cours ou à des places. »<sup>3</sup><sup>4</sup> De 1971 à 1976 les travaux sont menés pour construire de front la dalle et les bâtiments. En 1976 des modifications seront portées au plan afin de rendre la dalle plus accessible aux piétons depuis la rue (escaliers de la rue d'Ornano). En 1979 la dalle est terminée mais les constructions continueront jusqu'en 1993.

<sup>3</sup> Frédéric Edelmann, « Le chemin de croix de l'archevêque », *Le Monde*, 27/12/1978

<sup>4</sup> Coustet Robert et Saboya Marc, *Bordeaux, la conquête de la modernité : architecture et urbanisme à Bordeaux et dans l'agglomération de 1920 à 2003*, Bordeaux, Mollat, 2005, p226.

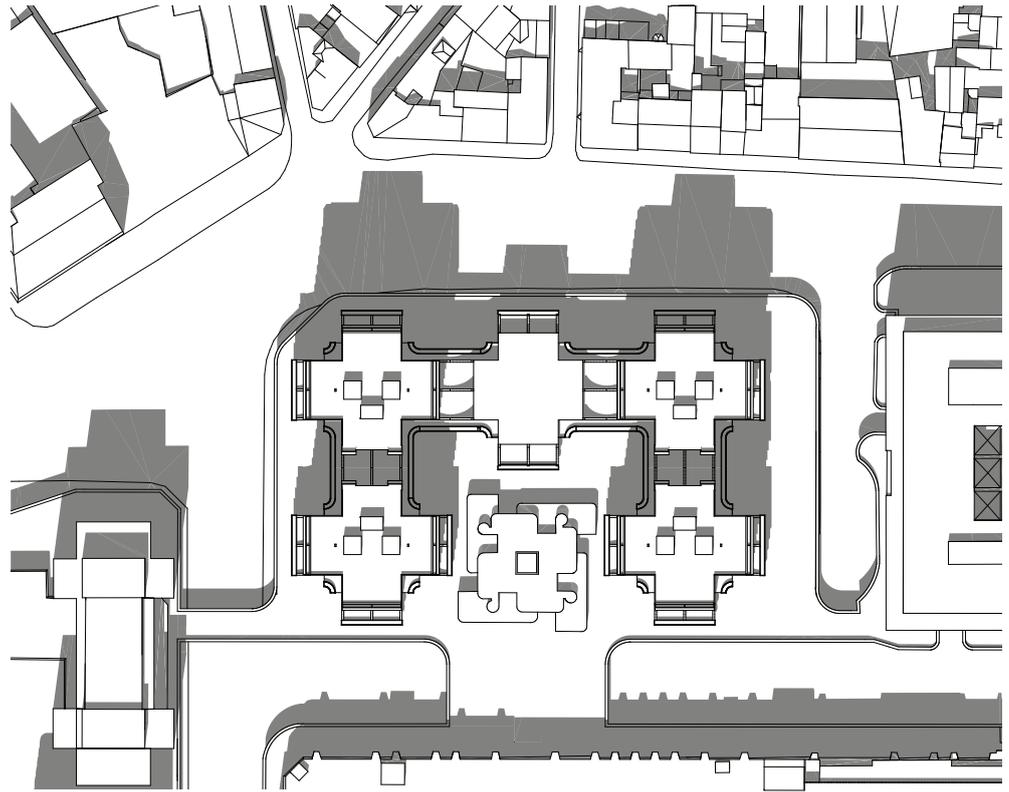


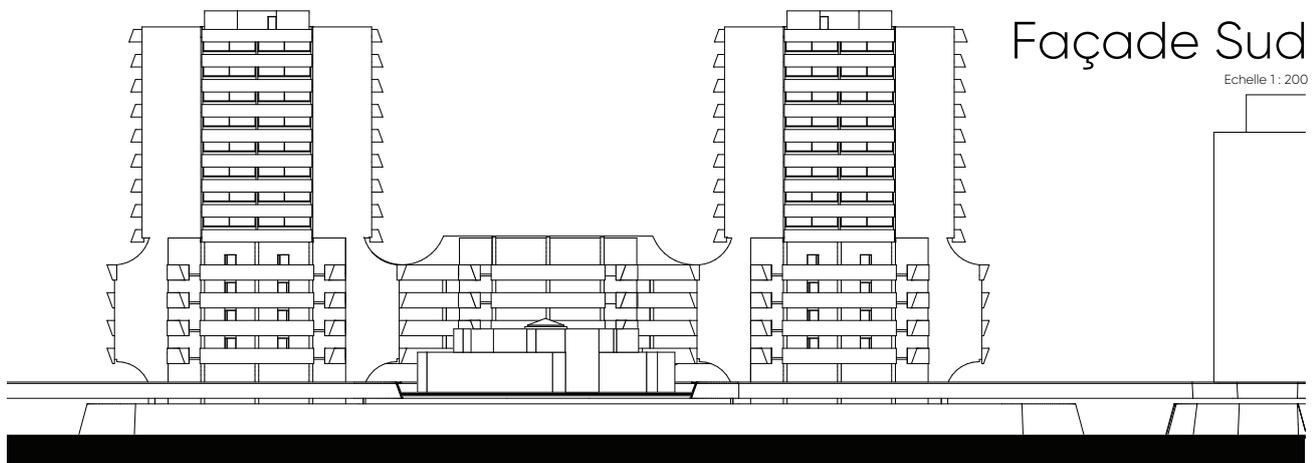
## Les jardins de Gambetta (Mériadeck)

1968-1977

Maître d'oeuvre : Atelier Salier-Courtois-Lajus et Fouquet, architectes

Maitre d'ouvrage : SCI Les Jardins de Gambetta, René Cornillier-Ducasse-Le Coadou Promoteurs

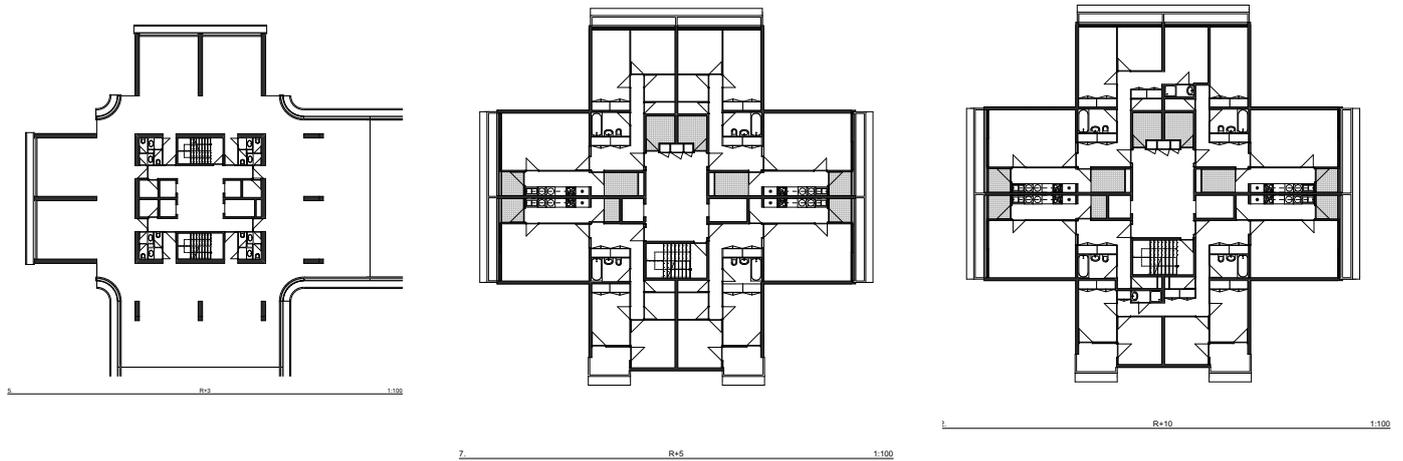




Façade Sud

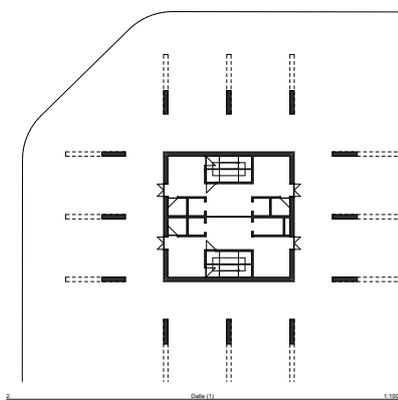
Echelle 1 : 200

Plan de niveau R+3

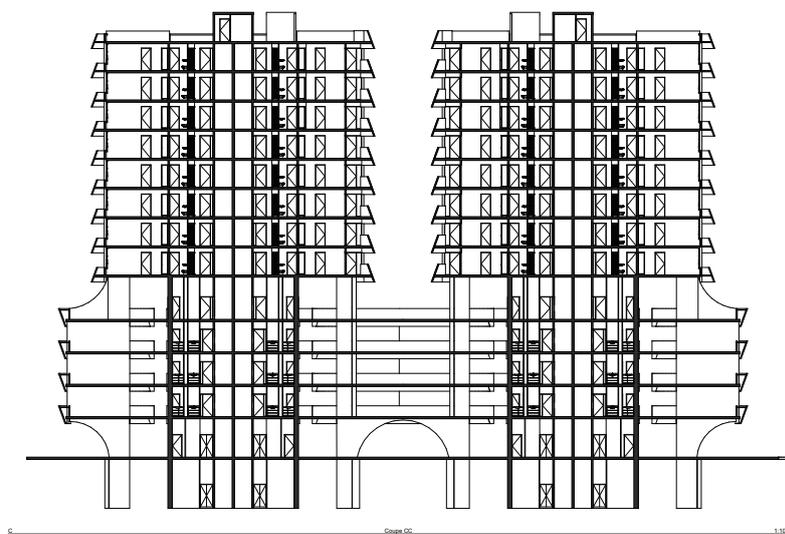


Niveau R+5

Niveau R+10 composé d'un appartement T1, T2, T4 et T5



Plan niveau dalle



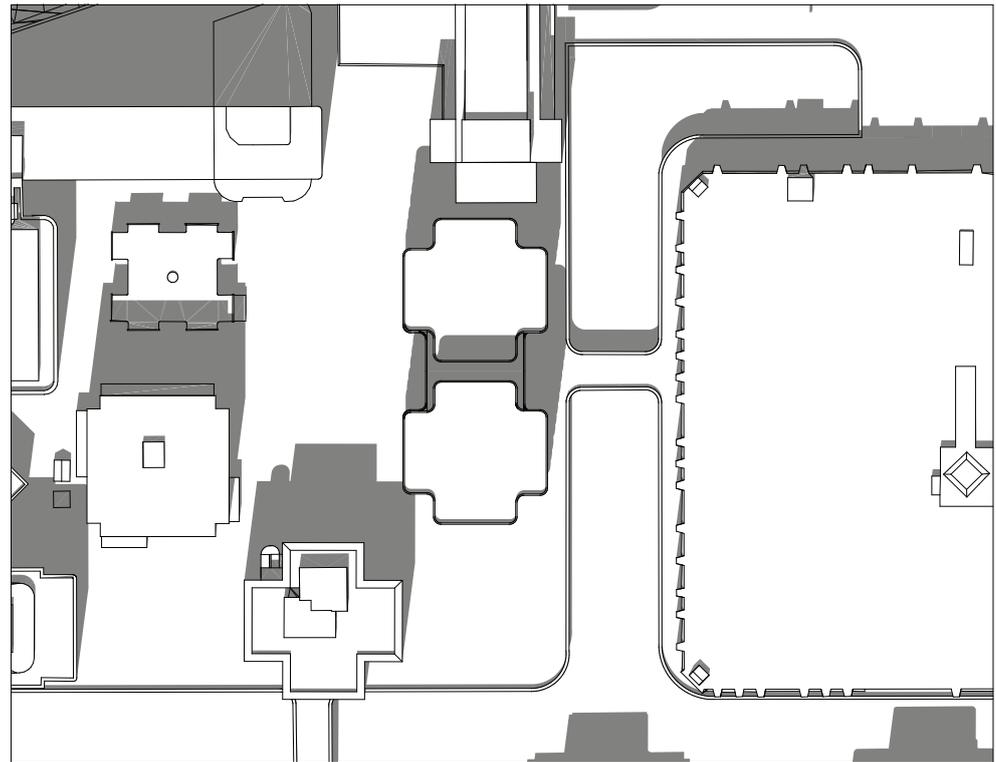
Coupe transversale de l'opération. De bas en haut : le socle (celliers, accès et stationnement), les espaces d'activités (locaux professionnels), et les logements en partie supérieure.

## Le Centre (Mériadeck)

1973-1976

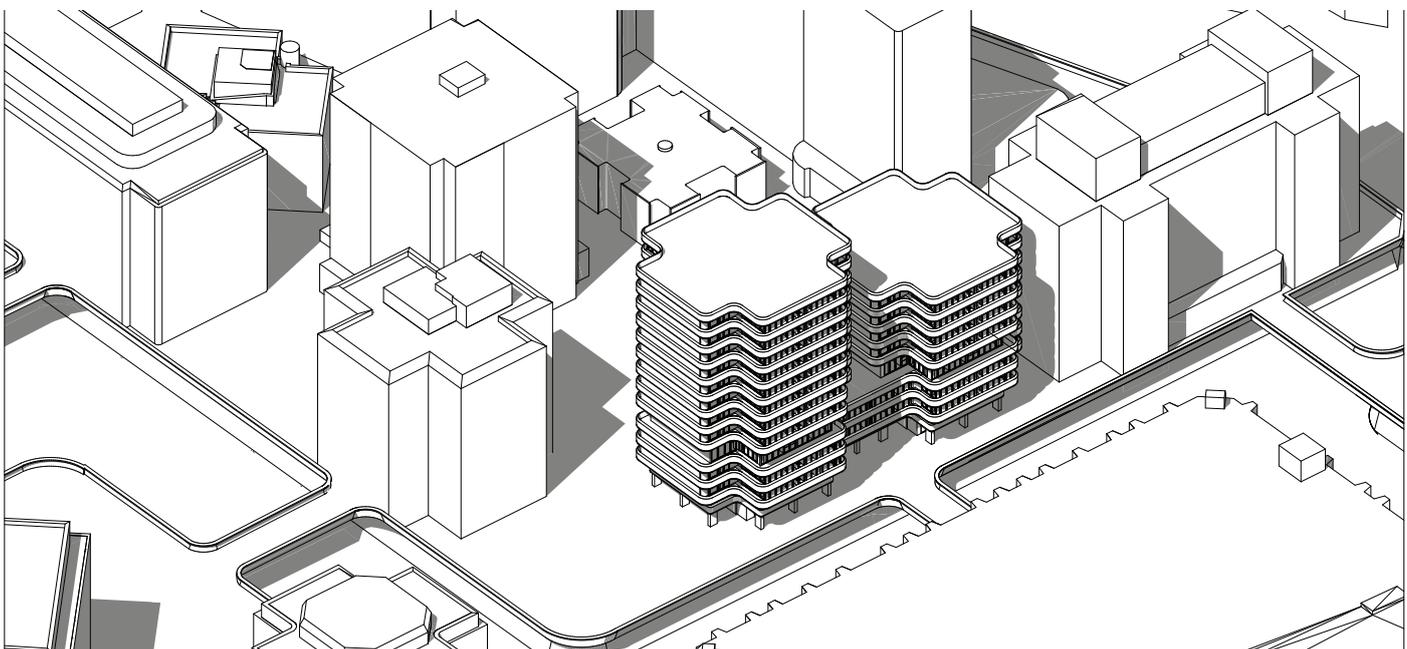
Maître d'oeuvre : Francisque Perrier, architectes

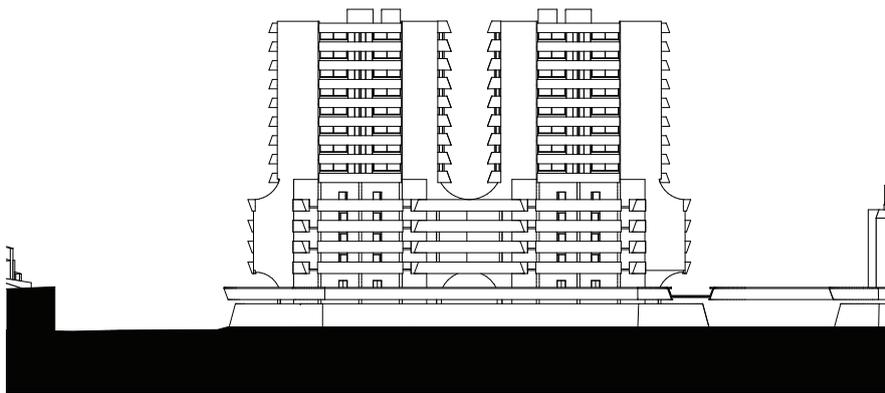
Maitre d'ouvrage : UFFI, promoteur



Plan Masse

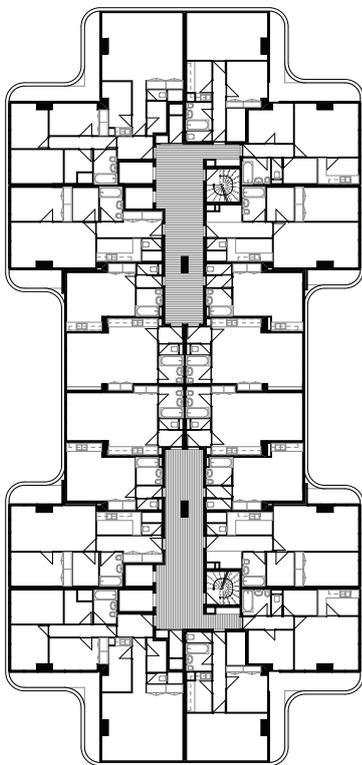
Echelle 1:200





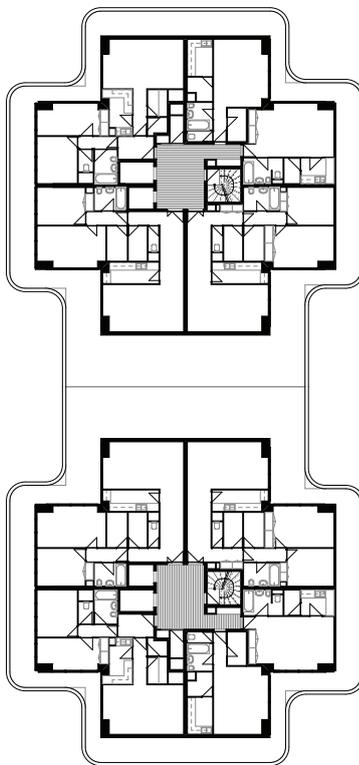
Façade Ouest

Echelle 1:200



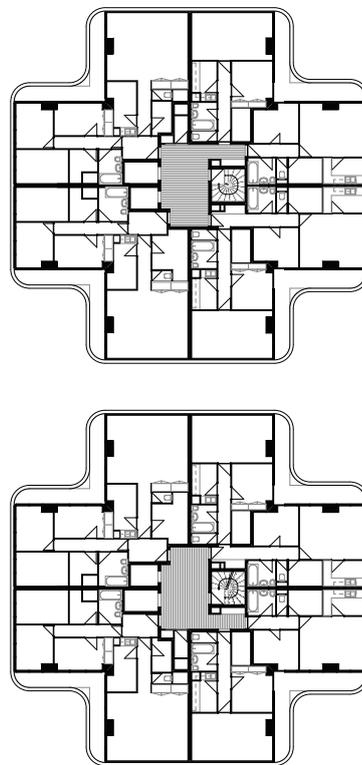
R+1

Echelle 1:100



R+3

Echelle 1:100



R+7

Echelle 1:100

Coupe A-A

Echelle 1:100



Détail des retraits de façade en pied d'immeuble niveau dalle (taille de guêpe) et à la séparation des deux tours de la résidence.

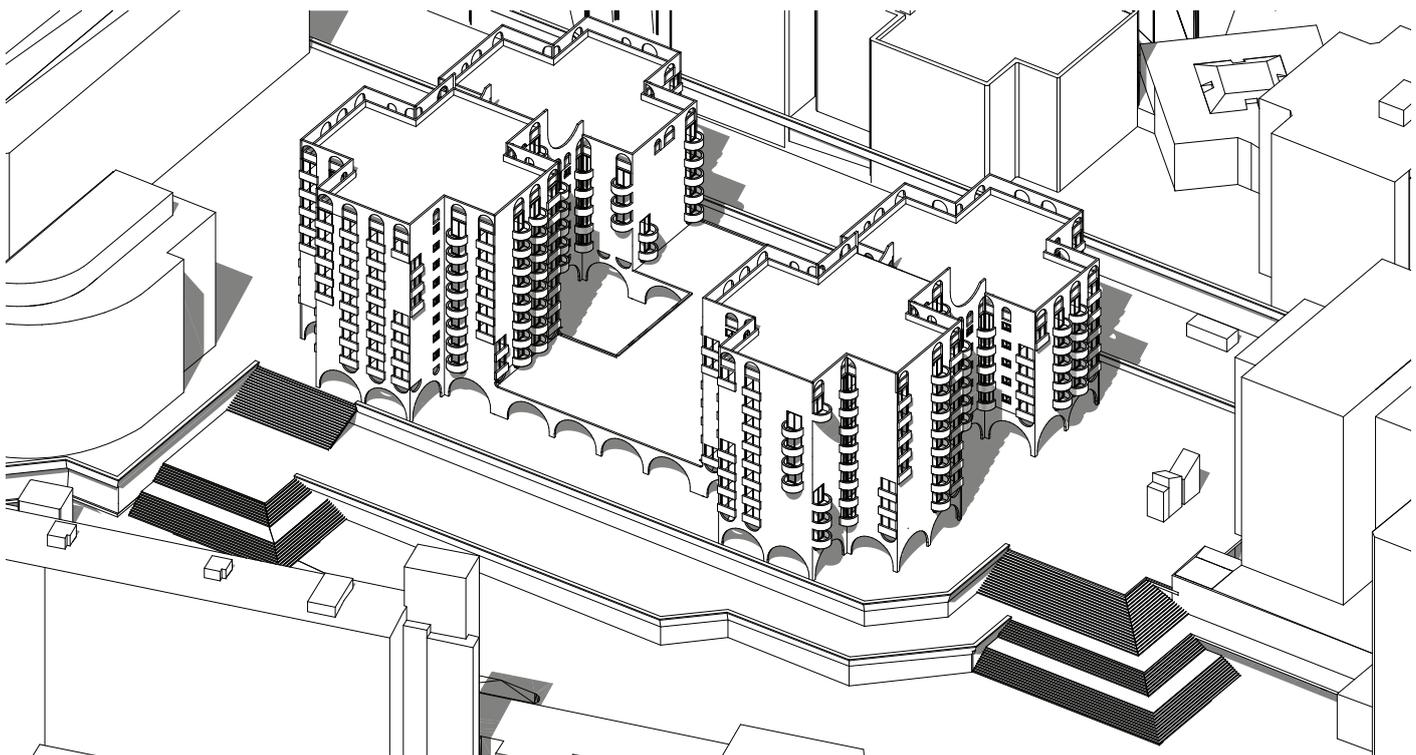
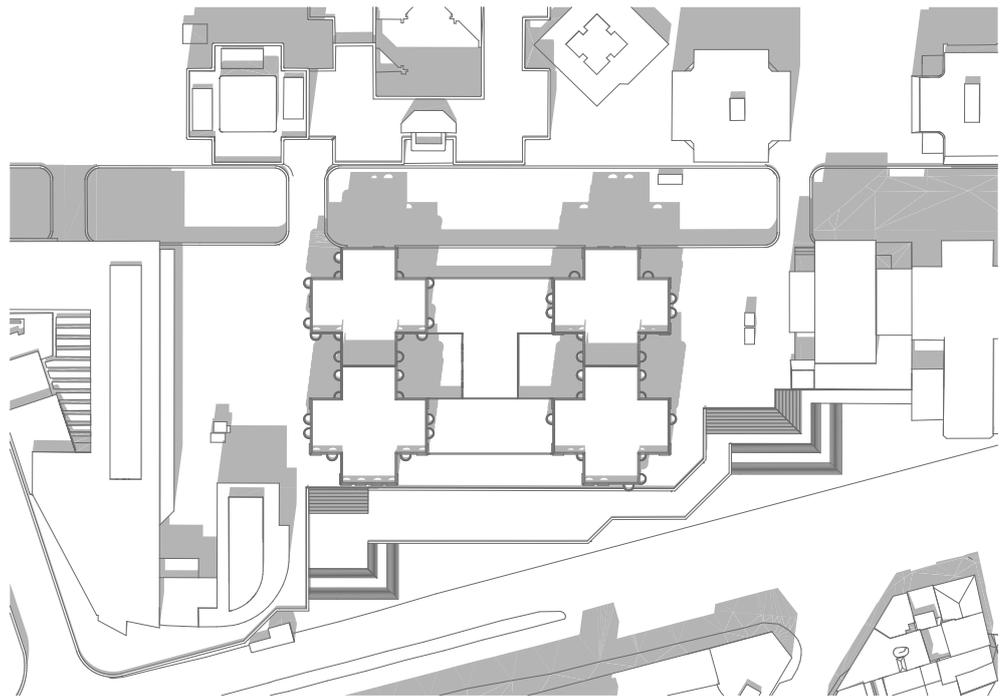
## Le Ponant (Mériadeck)

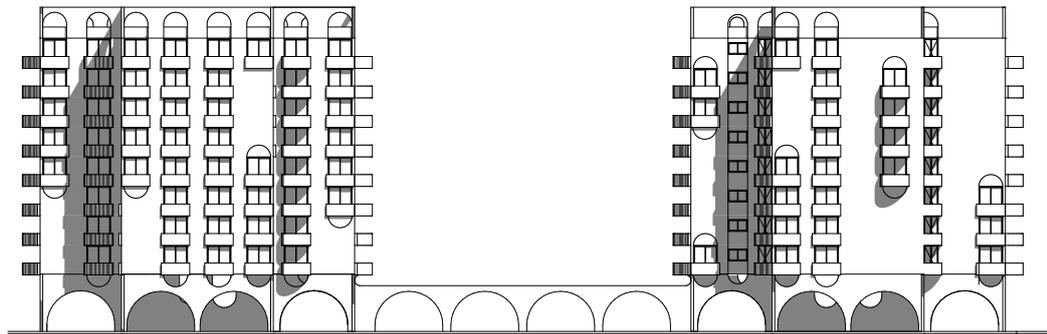
*anciennement Résidences UAP*

1975-1979

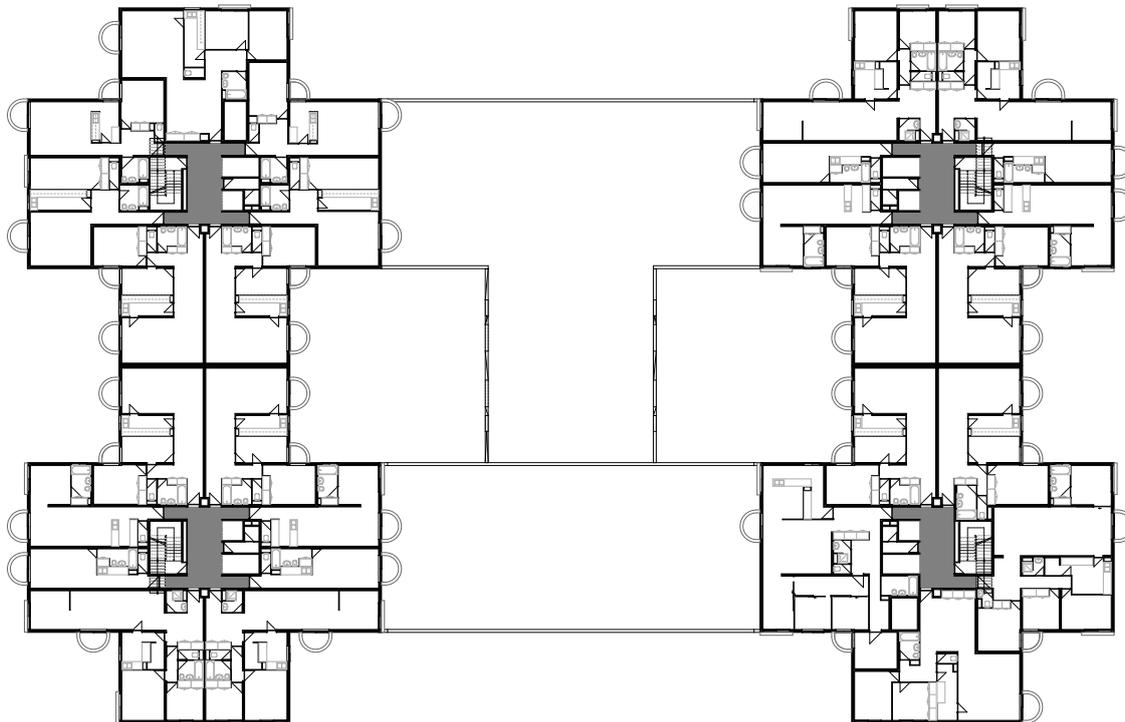
Maître d'oeuvre : Francisque Perrier, architectes

Maitre d'ouvrage : UFFI, promoteur





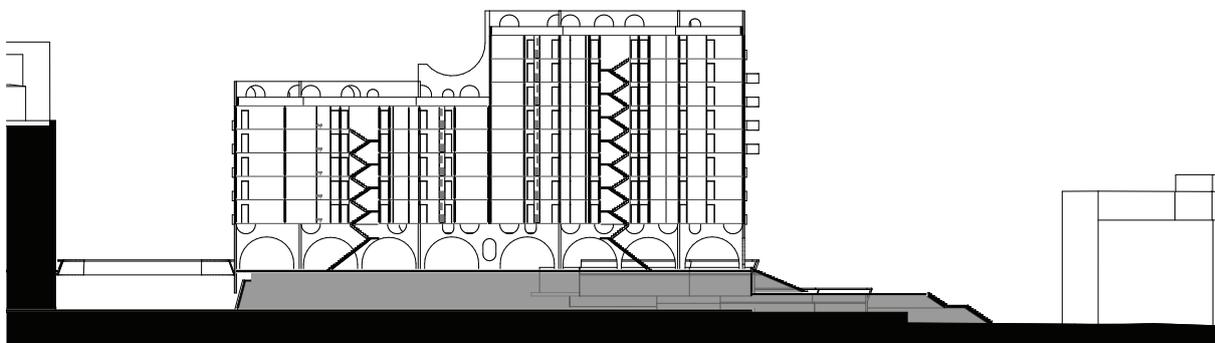
Élévation Sud



R+1

Plan d'étage courant  
Echelle 1 : 100

Les appartements donnent, à l'intérieur, sur deux patios cernés par les locaux de services (associations, locaux professionnels) et entourés d'arcades en rez-de-dalle.



Coupe A-A

Echelle 1 : 200

Détail des connexions de la résidence avec la dalle (taille de guêpe masquée par les arcades) et avec le quartier : les grands emmarchements cours du Maréchal Juin créent un accès monumental à la dalle tandis que la passerelle sur la rue Jean Fleuret relie la résidence Le Ponant à l'esplanade Charles de Gaulle.



## Les Aubiers

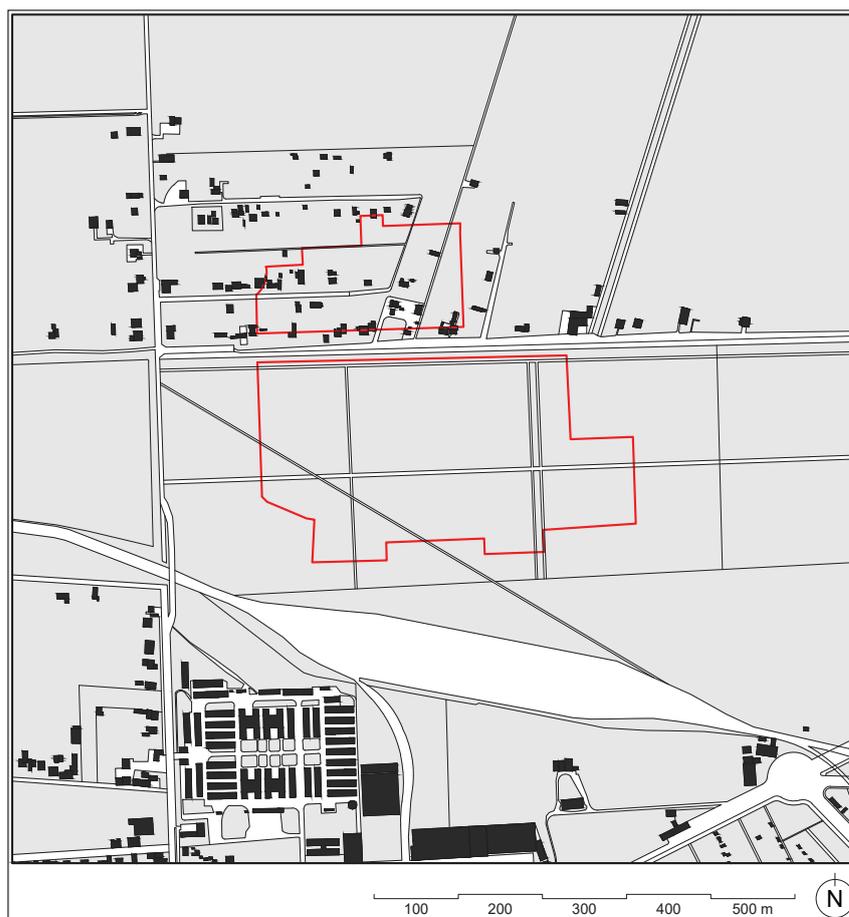
Bordeaux, 1968-1972

André Sabron, Pierre Dugravier, Bertrand Delorme

OPHLM de la Communauté Urbaine de Bordeaux  
Société anonyme HLM La Gironde



Crédit : Sud-Ouest.



Caractéristiques :

Table rase

Urbanisme de dalle

Séparation des flux

Plots cruciformes avec « taille de guêpe »

1930

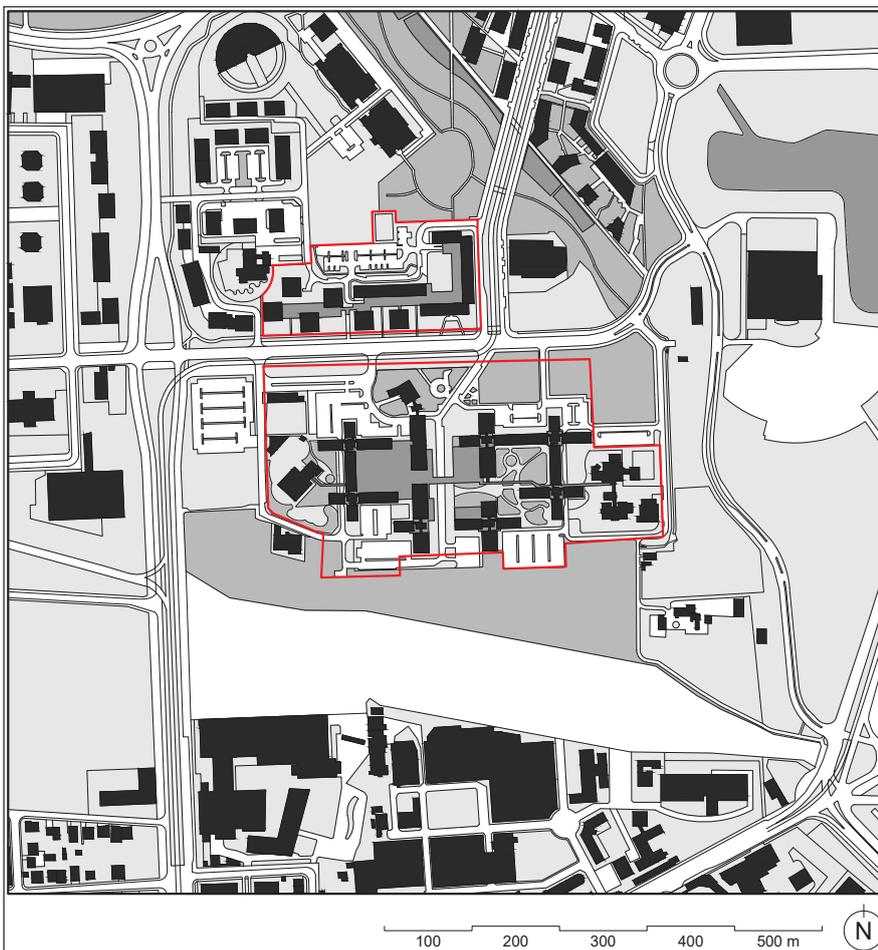
1976

2018

Plans masse

Dans les quartiers et les villes nouvelles d'après-guerre, la filiation avec le projet de Cité industrielle de Tony Garnier qui inspire la Charte d'Athènes est souvent manifeste. Les principes du nouvel urbanisme qui y sont déclinés sont repris partout en France pour s'assurer de mettre en œuvre une « ville fonctionnelle ». On y prône l'ensoleillement des logements grâce à des immeubles de grande hauteur, la libération du sol en faveur de vastes espaces verts, la hiérarchisation de la voirie selon sa destination, la disparition des alignements sur rue ou encore la préservation des sites historiques. Le concept principal en demeure le zonage afin de dissocier nettement les fonctions (habiter, travailler, se récréer, circuler) et ainsi, d'éviter la ville pêle-mêle.

A Bordeaux, le nouveau quartier des Aubiers dessiné par Sabron, Dugravier et Delorme en est une interprétation libre, à la fois pétri de la référence corbuséenne et s'en détachant en prônant l'« évolutivité » et l'« aléatoire », se positionnant en ce sens en faveur des réflexions du Team X ou de l'atelier de Montrouge. On y trouve le système de dalles et de la séparation des flux, de jardins suspendus et d'agora surélevée du sol, d'immeubles de grande hauteur (R+17) regroupant des duplex le long de rues coursives qui deviennent



des passerelles quand elles franchissent le vide entre immeubles. L'esthétique reste marquée par le béton blanc ou brut de décoffrage.

Le projet des Aubiers s'inscrit dans une histoire plus grande. En 1952 une crue majeure inonde de nombreux quartiers de Bordeaux. Afin de prémunir le nord de la ville de futures crues et pour permettre d'étendre l'urbanisation sur des terres alors marécageuses, un lac artificiel est creusé au nord de la voie ferrée qui enserme la ville et les terres excavées servent à viabiliser 350 hectares de terrains autour de ce nouveau lac. L'ouvrage est terminé en 1966 et dans la foulée la Société d'aménagement urbain du nord de l'agglomération (SAUNAB) est créée et ouvre un concours pour l'aménagement de 200 hectares. Xavier Arsène-Henry remporte le concours avec un projet qui prévoit 10 000 logements pour 30 000 habitants avec commerces et équipements nécessaires. Les bâtiments de grande échelle s'organisent sur le pourtour du lac suivant une composition réglée. Les premiers logements doivent accueillir notamment les personnes déplacées par la démolition de l'ancien bâti du quartier de Mériadeck.

En 1967 la politique d'aménagement du nouveau quartier subit une modification radicale : « changer la dynamique de la réalisation, renoncer au principe du plan masse préétabli, ne plus définir un programme déterminé, ne pas figer l'implantation des futures constructions. » La notion de structure urbaine et de « germe de ville » se substitue alors à celle de plan de masse et d'œuvre achevée<sup>1</sup> et le plan général d'aménagement prévoit alors que plusieurs « clairières » soient construites à terme sur les terrains qui bordent le Lac. Le projet de Sabron, Dugravier et Delorme propose donc la « clairière des Aubiers », un projet de 1 033 logements à caractère social construit en 1971 autour du slogan « la nature dans la ville, la ville dans la nature »<sup>2</sup>. Les Aubiers ont été construits suivant l'imaginaire d'un habitat en clairière au milieu d'espaces verts propices à l'activité physique et autres considérations hygiénistes et paternalistes pour l'habitat social. Pensé et conçu dans une ville où l'on circule largement en voiture l'éloignement au centre n'est a priori pas un souci. Les habitants doivent y trouver une vie « dans la nature » et l'ensemble des Aubiers n'est qu'un germe de ville parmi d'autres envisagés autour du Lac. Les rez-de-chaussée sont dédiés à la voiture que l'on gare pour ensuite être immergé, 6m plus haut sur une dalle au milieu de la forêt. Les Aubiers sont une « île » dans une mer d'arbres et les bateaux sont les voitures. Le rapport au sol n'est pas pensé pour le piéton.

En 1972, juste au nord des Aubiers est ensuite construite la « clairière du Lauzun », des logements en accession à la propriété, conçus comme des logements modulables, également jouxtant une dalle, par Xavier Arsène-Henry. Le projet annonce un changement de paradigme où on considère que l'habitant peut faire évoluer l'organisation de son lieu de vie dans le temps. Pour cette opération, 3 000 logements sont initialement prévus mais devant l'échec commercial seuls 323 logements sont finalement réalisés. Enfin, ils seront plus tard transformés en logements locatifs.

C'est finalement et rapidement l'ensemble des deux clairières qui sont vécues comme des échecs d'usage, d'image et de bien-être social. En effet, bien que situés dans un cadre de loisirs contrastant avec un centre-ville souffrant de la congestion automobile et des logements vieillissants, le quartier n'est relié à la ville alors encore lointaine de plusieurs kilomètres que par la route et la voiture individuelle. La première ligne de bus n'arrive qu'en 1973 mais la situation sociale et déjà largement dégradée : « Quelques années seulement après la construction de la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité), le quartier

<sup>1</sup> Coustet Robert et Saboya Marc, *Bordeaux, la conquête de la modernité : architecture et urbanisme à Bordeaux et dans l'agglomération de 1920 à 2003*, Bordeaux, Mollat, 2005, 402 p., p230

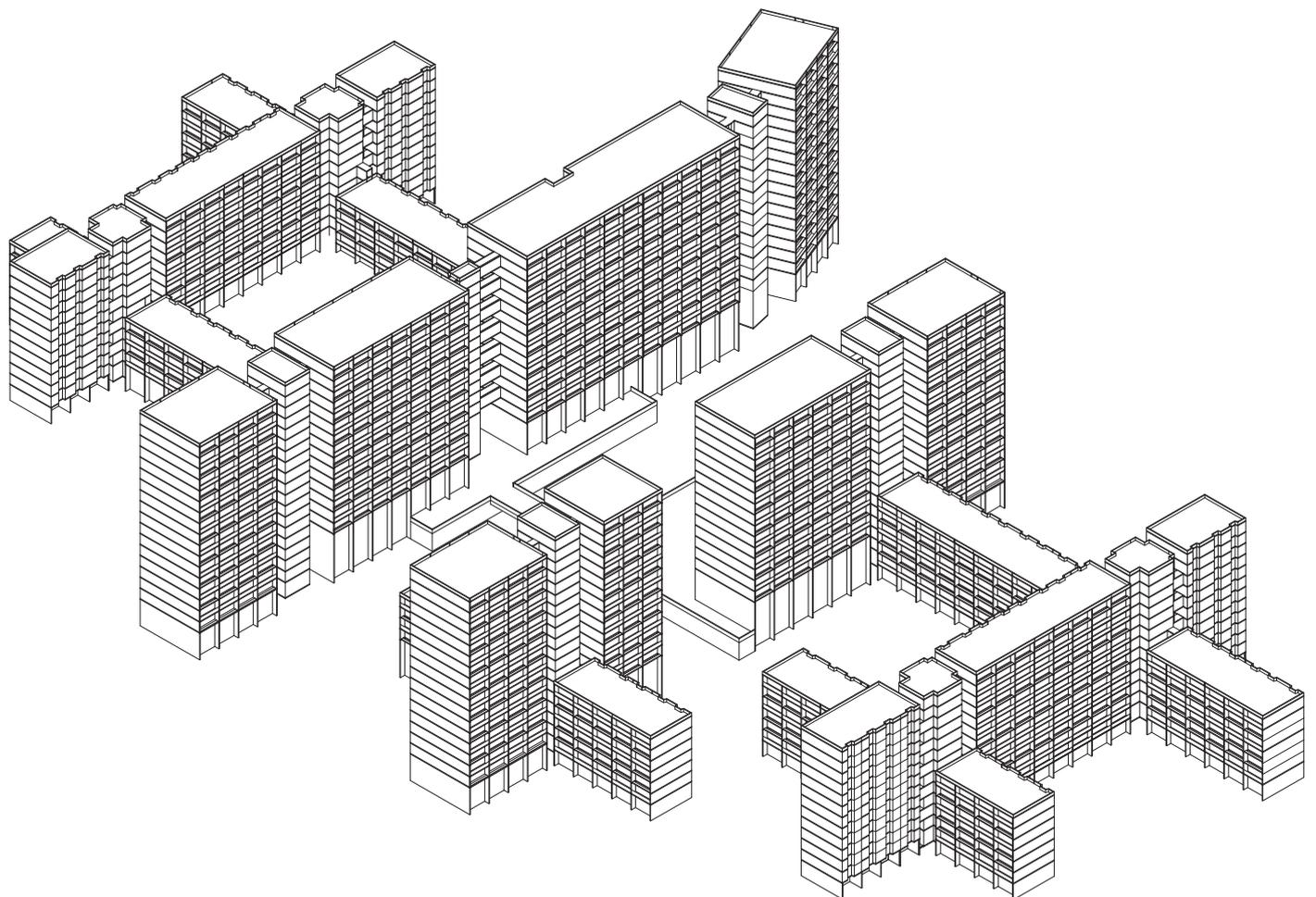
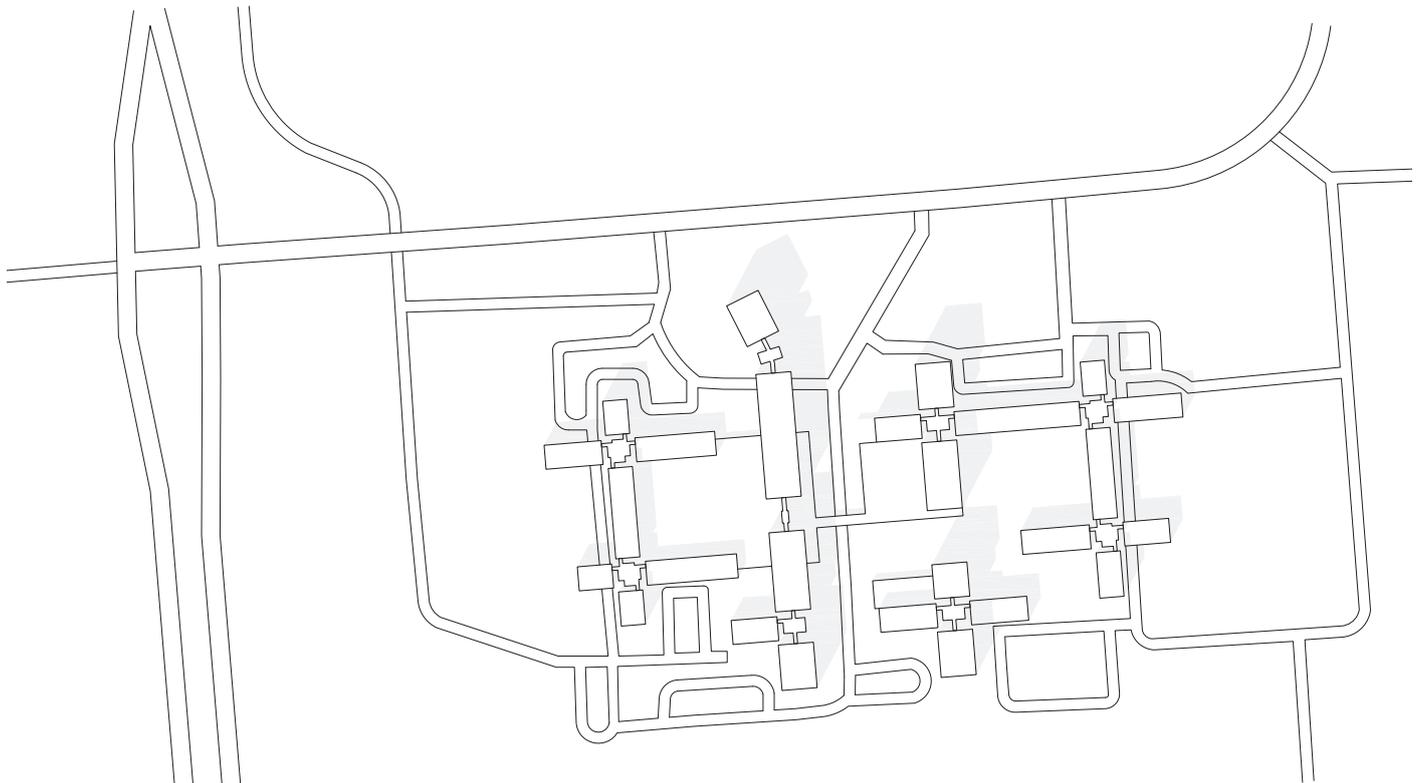
<sup>2</sup> Godier Patrice, 2006, *Projets urbains et projets d'agglomération, L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains, Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines*, 22p.

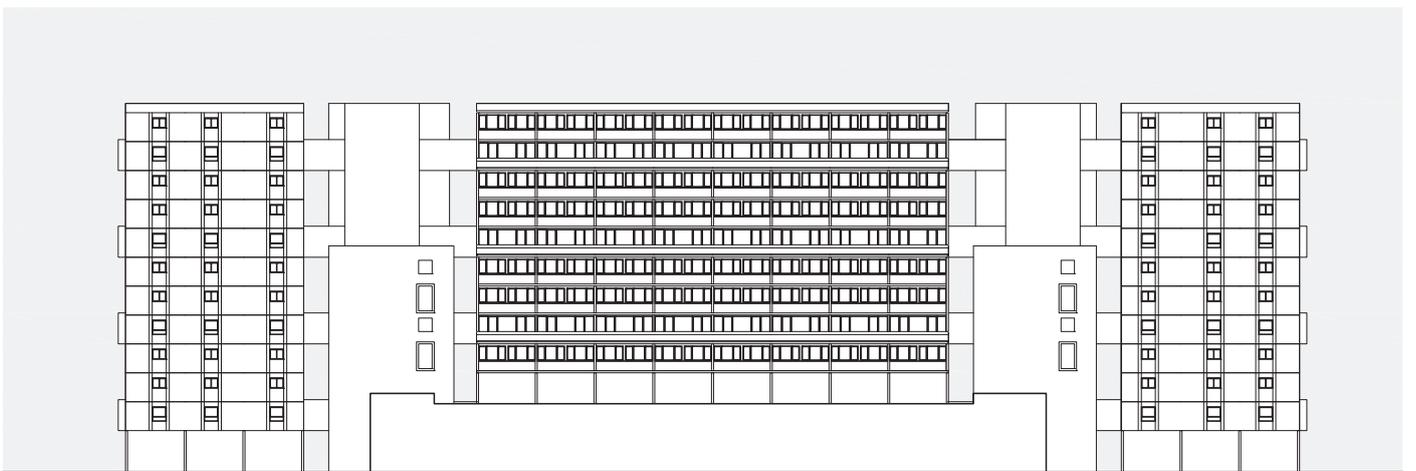


des Aubiers est frappé par l'appauvrissement de ses résidents, directement tributaires des fermetures d'entrepôts et de la désertion des quais et des hangars (Jacquemin, 2004). Dès 1977, il devient un quartier « sensible », un quartier classé en ZRU (Zone de redynamisation urbaine<sup>3</sup>) et fait l'objet d'une opération de réhabilitation (Victoire, 2007). Les logements deviennent des logements sociaux de fait. Cependant, les principes urbanistiques qui les composent demeurent (notamment les dalles et leurs accès).<sup>4</sup> Le parc aménagé au pied des immeubles ne sera livré qu'en 1976. Après l'échec des opérations de logements, le développement autour du Lac sera uniquement tertiaire.

<sup>3</sup> « Le quartier des Aubiers, comprenant les clairières des Aubiers et du Lauzun, a été classé en ZRU par le décret no 96-1157 du 26 décembre 1996. »

<sup>4</sup> Pagnac-Baudry Hélène (2012). « Aménagement durable et sentiment de sécurité, l'exemple de l'agglomération bordelaise », in Thibaud, J.-P. et Siret, D. *Ambiances in action / Ambiances en acte(s) - International Congress on Ambiances, Montreal 2012*, p.783-786





F1

B2

F2

A2

F3



C4

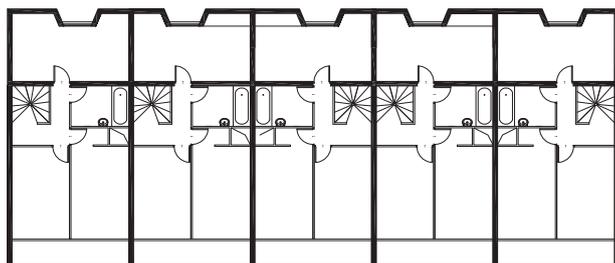
C3B

C3A

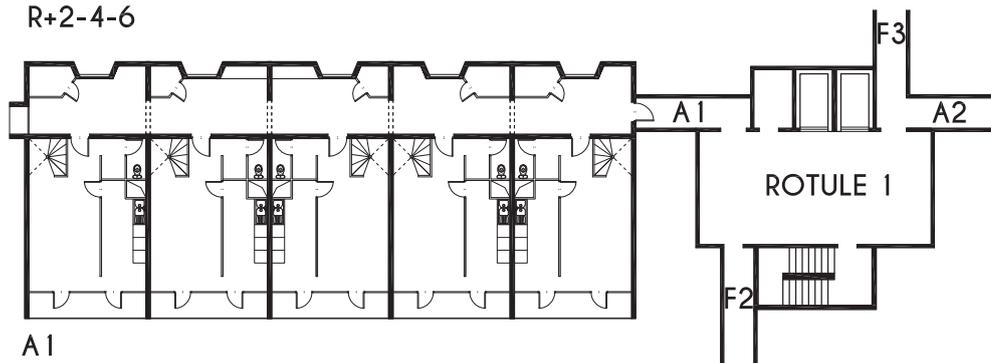
C2

C1

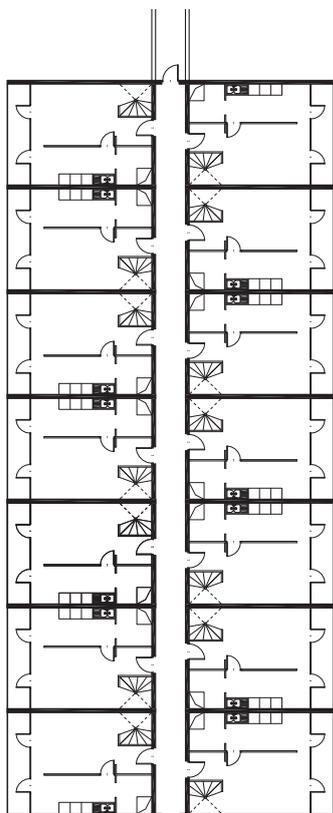
G1



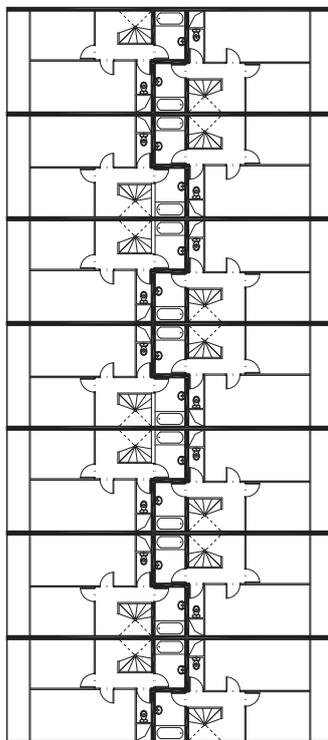
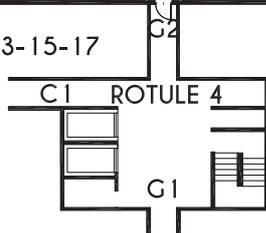
A1  
R+2-4-6



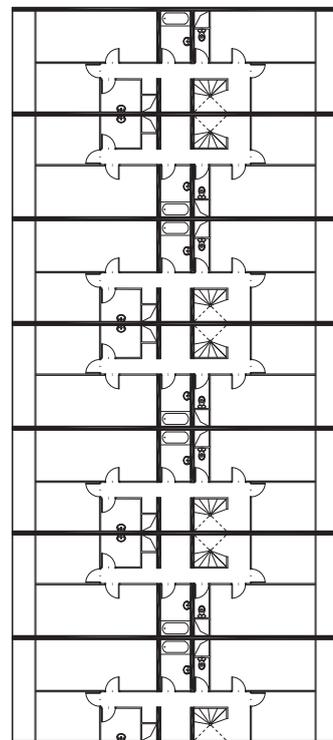
A1  
R+1-3-5



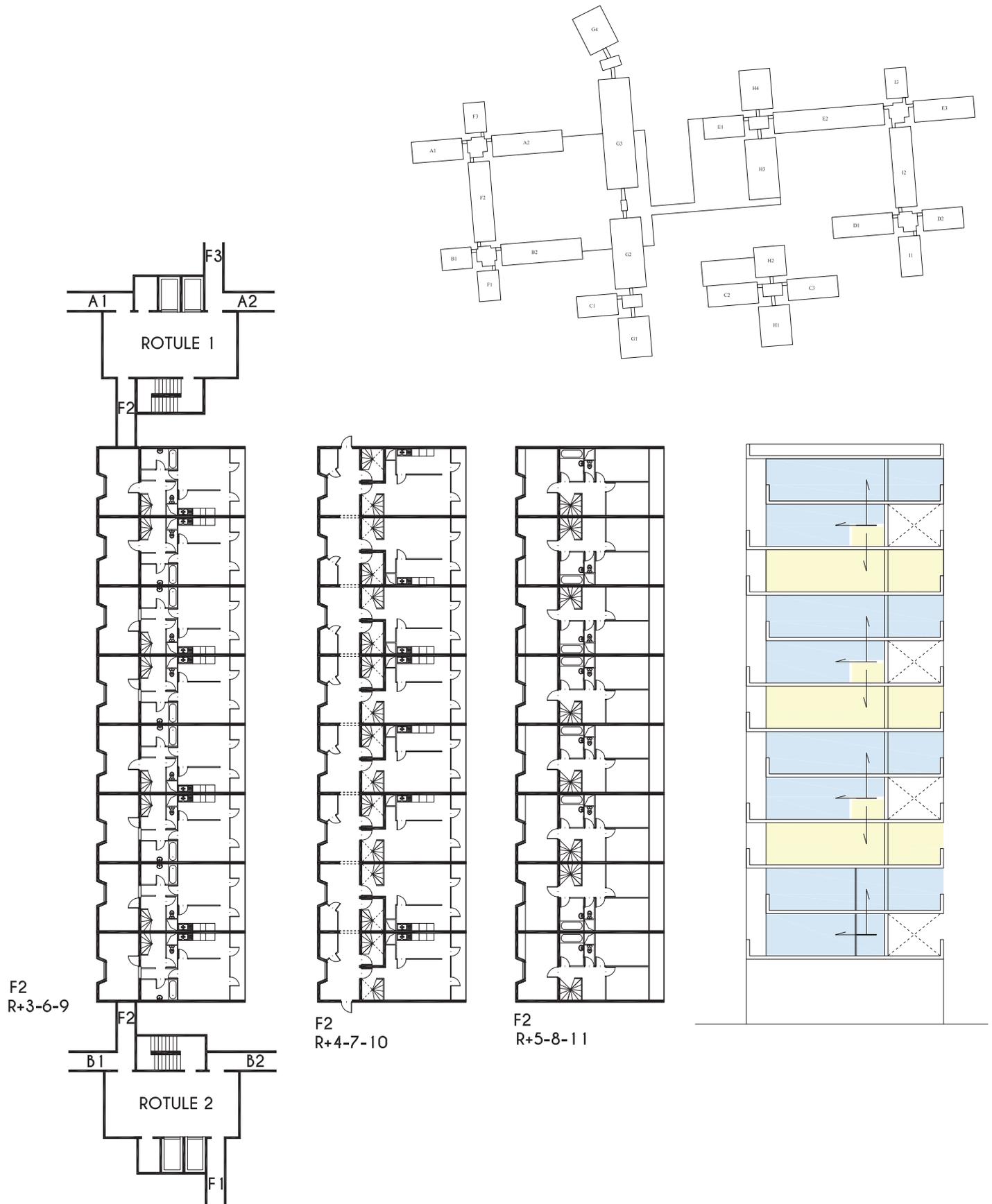
7-9-11-13-15-17



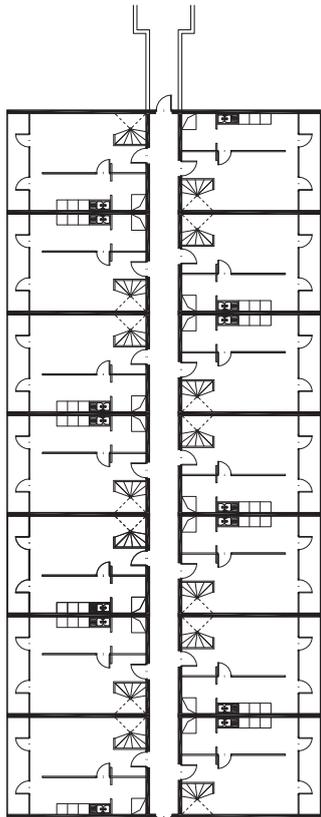
G2  
R+4-6-8-10-12-14



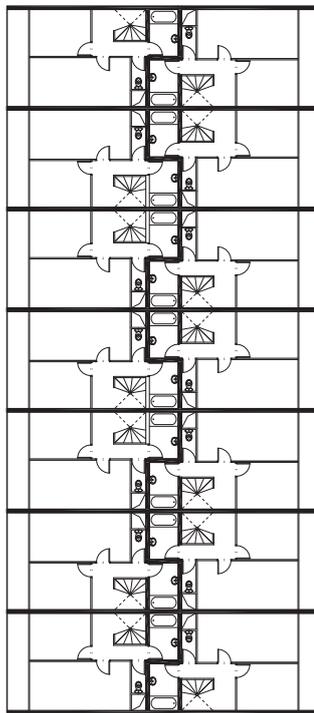
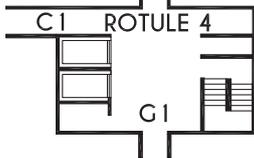
G2  
R+16-18



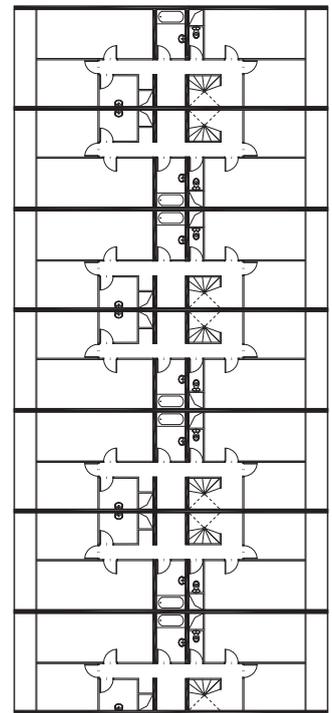
Principe d'imbrication des typologies d'appartements. Certains appartements sont dits en « sous-plex » car il faut descendre depuis l'entrée (R+4-7-10) pour accéder aux pièces du logement (R+3-6-9). D'autres sont en « duplex » car l'entrée donne sur les pièces de vie et l'étage abrite les espaces nuit».



G2  
R+5-7-9-11-13-15-17



G2  
R+4-6-8-10-12-14



G2  
R+16-18





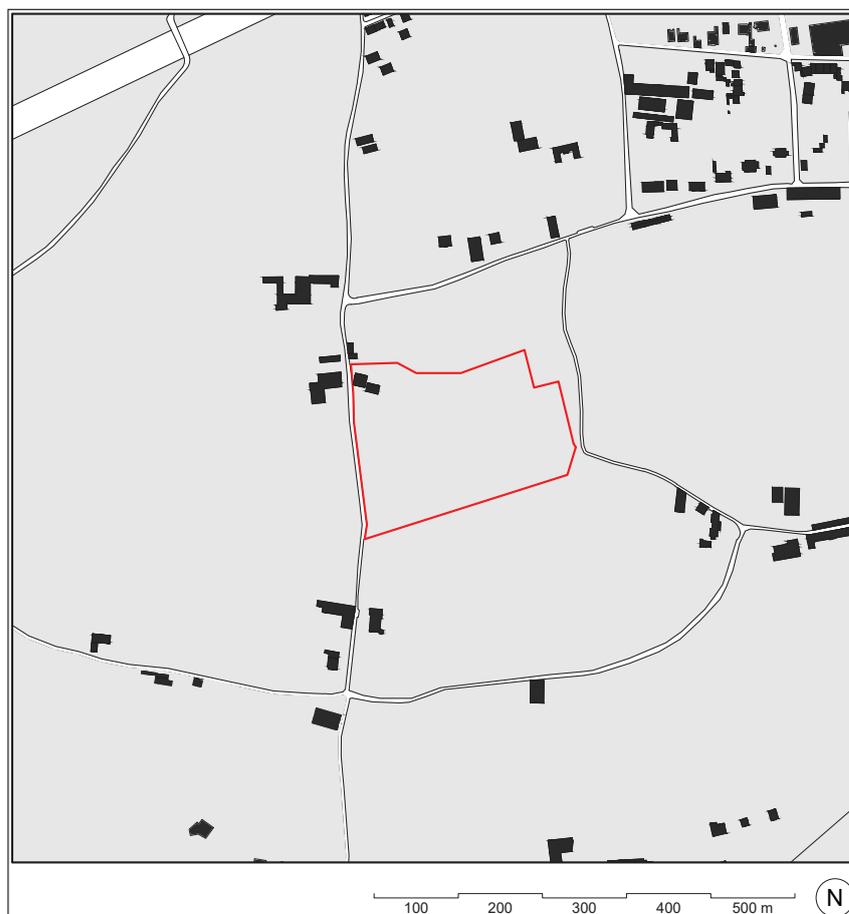
## Le Hameau de Noailles

Talence, 1968-1973

Yves Salier, Adrien Courtois, Pierre Lajus, Michel Sadirac

Maître d'ouvrage : Jean-Claude Mériqot - FIFE - Téchenet





Caractéristiques :  
 Ville automobile  
 Echelle de quartier  
 Mixité fonctionnelle  
 Maisons cours en bande  
 Petits collectifs  
 Vocabulaire épuré

1924

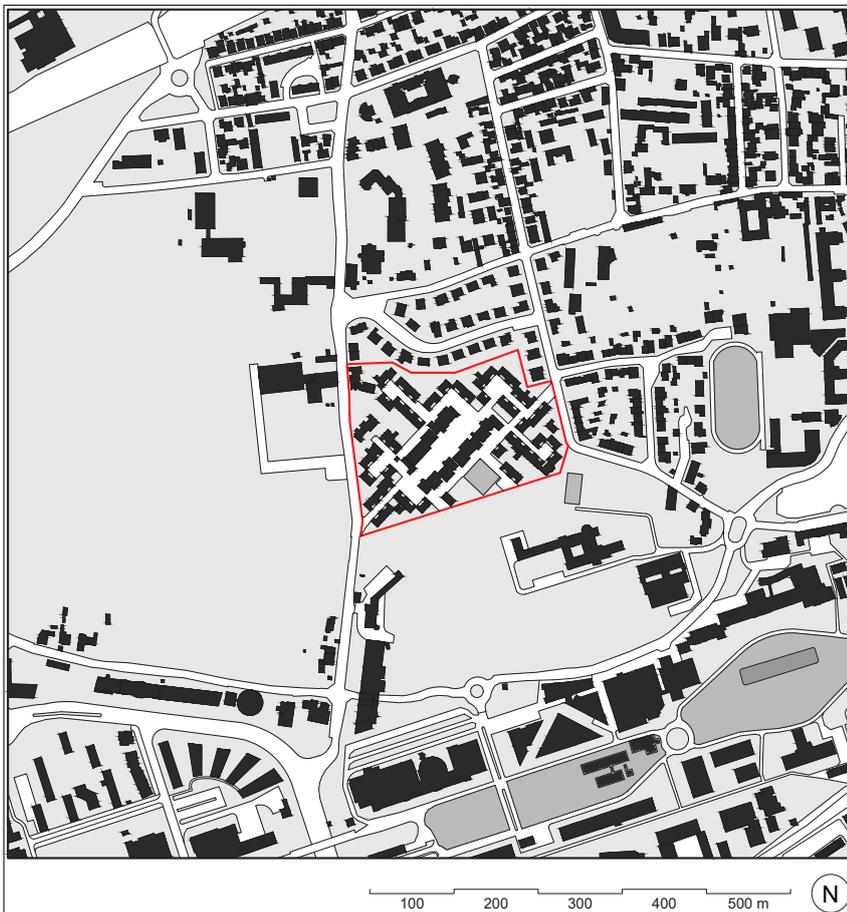
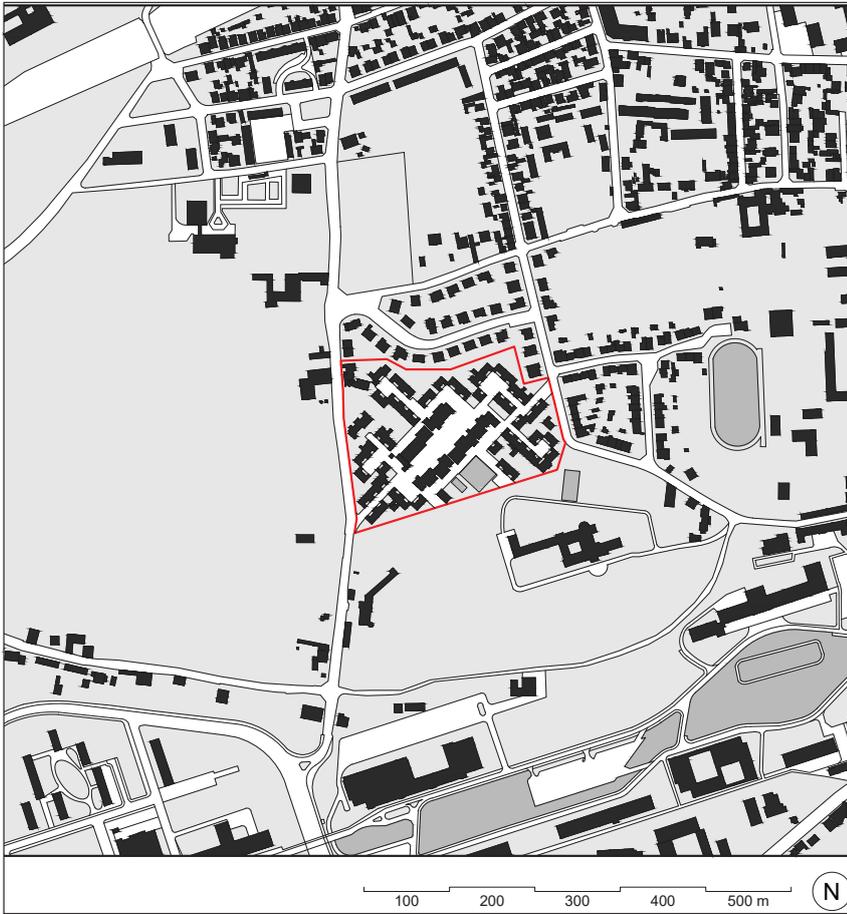
1976

2018

Plans masse

Mêlant les attributs du logement individuel à ceux du collectif, l'habitat intermédiaire fait l'objet de nombreuses expérimentations dont celle du Hameau de Noailles à Talence (Yves Salier, Adrien Courtois, Pierre Lajus, Michel Sadirac), ensemble résidentiel de 40 maisons et 140 appartements équipés d'installations sportives et de locaux de vie partagés. Cette opération correspond à un temps de critique du modernisme architecturale et urbaine dans sa version la plus dogmatique où on remet en cause ses solutions universalistes, le concept de table rase et les préconisations de la Charte d'Athènes. Critique partielle toutefois, les acquis de la modernité architecturale étant ici respectés : rationalité, fonctionnalité, purisme.

Cette opération privilégie un retour à la ville, à la forme du village, du hameau comme son nom l'indique. A la typologie de la barre et de la tour posées sur un grand tapis vert, on préfère la maison individuelle jumelée et le petit collectif, disposés autour de rues et de places. Le fractionnement des pleins (volumes bâtis) et des vides (tracé viaire, jardins, espaces extérieurs collectifs), la déformation de la grille d'implantation des



constructions et la richesse de la déclinaison des échelles confèrent à l'opération un caractère pittoresque. On peut parler d'un pittoresque urbain, revisité à l'aune de la Modernité où l'architecture, homogène, évite tout retour à l'éclectisme.

L'écriture architecturale adoptée, bien que moderne et puriste, est tempérée par des éléments de charpente bois modernisés. À l'héroïsme des maisons blanches de l'avant-garde des années 20, on préfère une écriture plus assouplie. À l'origine, le hameau a pour vocation de séduire et de s'adapter à des jeunes familles qui ne sont pas forcément initiées en architecture mais recherchent un mode de vie en phase avec leur époque, fait d'air, de soleil, de commodités et de loisirs. C'est en ce sens une modernité domestiquée qui est à l'œuvre.

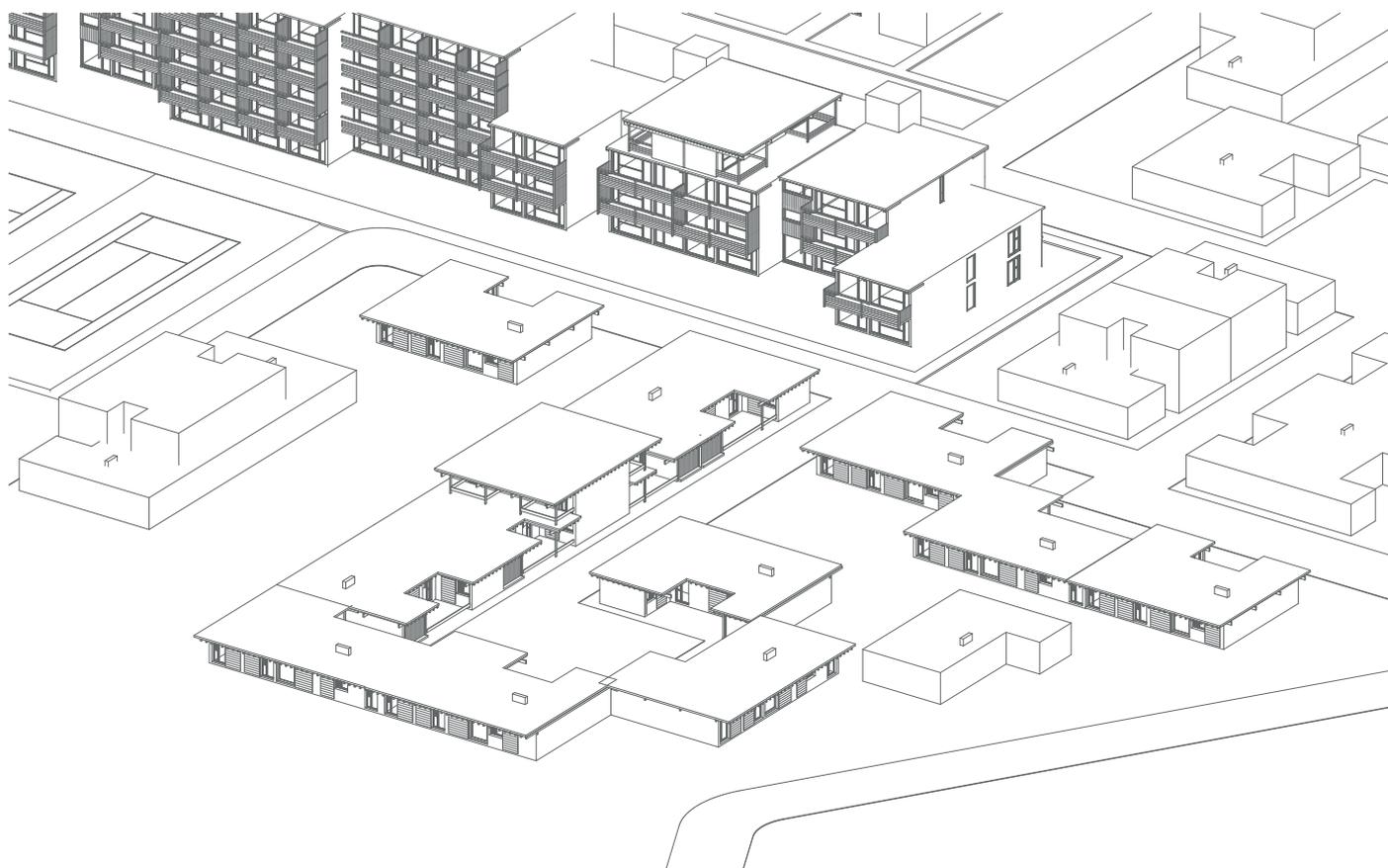
Le Japon et Katsura, références du Mouvement moderne, se perçoivent en filigrane par le minimalisme de l'expression architecturale. La maison méditerranéenne est une filiation également directe par ses toits plats et/ou terrasse, son organisation autour d'un patio ou d'une cour, son enduit à la chaux. Au-delà, l'agence Salier-Courtois-Lajus-Sadirac a puisé dans des expériences américaines telles que le programme des Cases Study Houses (1945-1966) et les Maisons Usoniennes de Frank Lloyd Wright dans les années 1950. La préfabrication et l'industrialisation y sont mises au service de la maison économique sans perdre de vue le confort d'usage. Les recherches sur une densité compacte, le retour à la ville et les maisons à patio menées par l'Atelier 5 dans le Siedling Halen de Berne (1957-1961) ont également influencé les architectes.

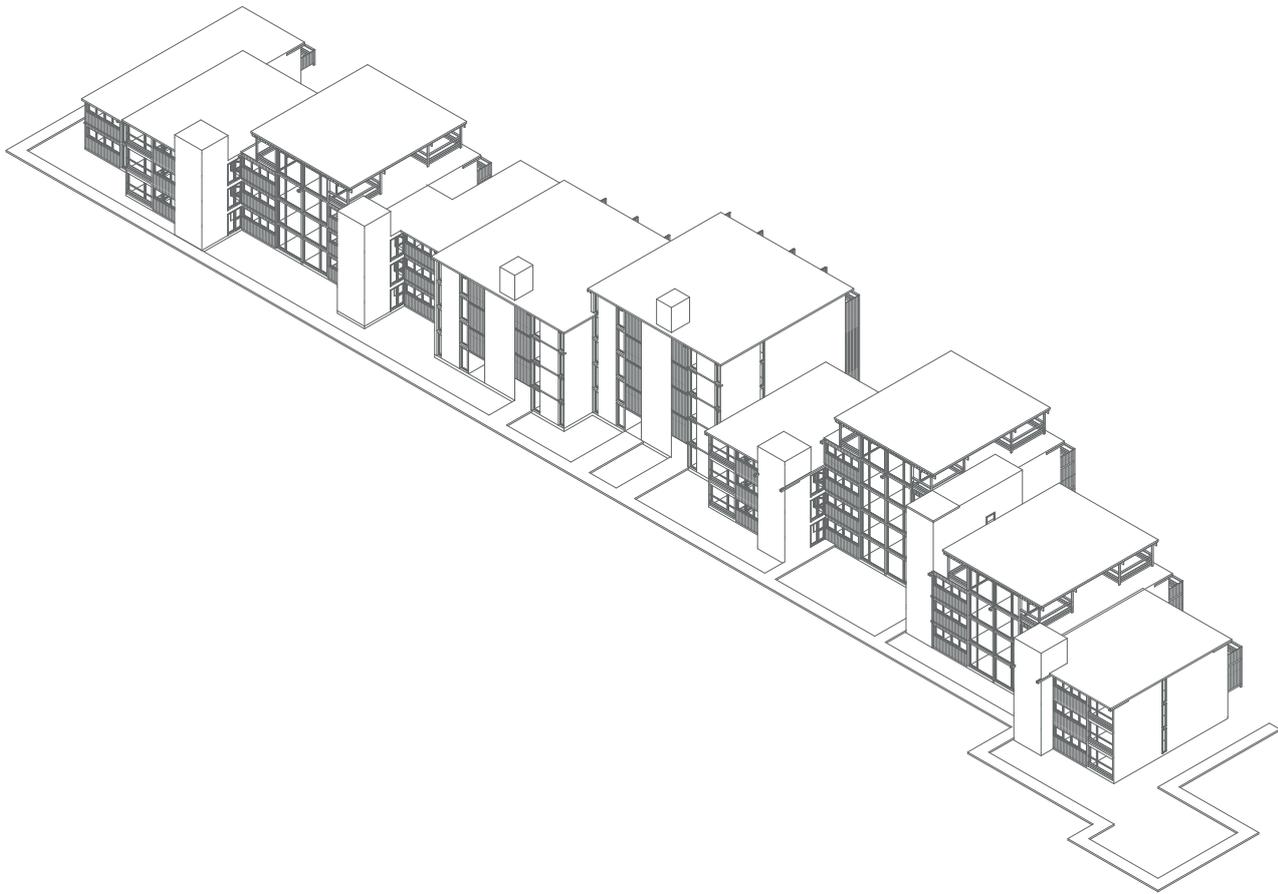




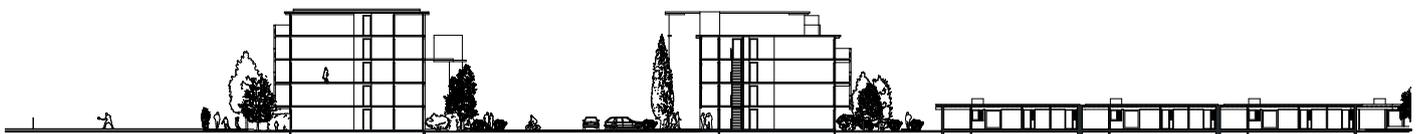
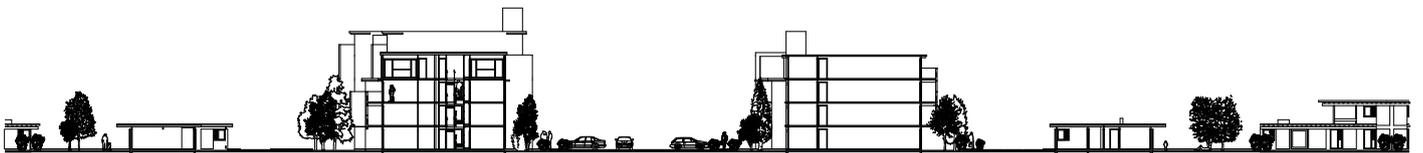


Plan masse du Hameau de Noailles

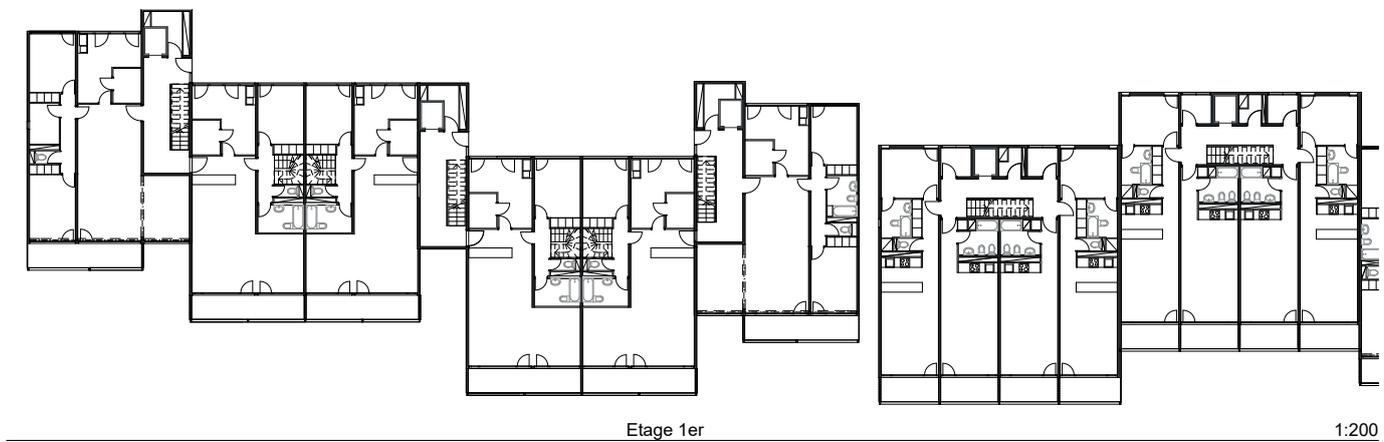
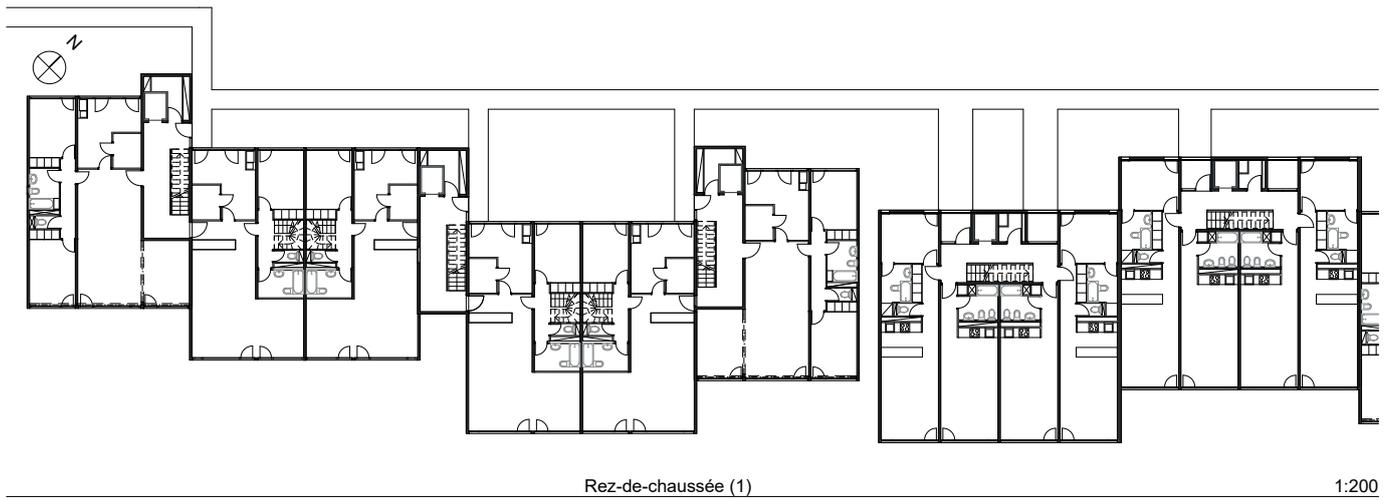
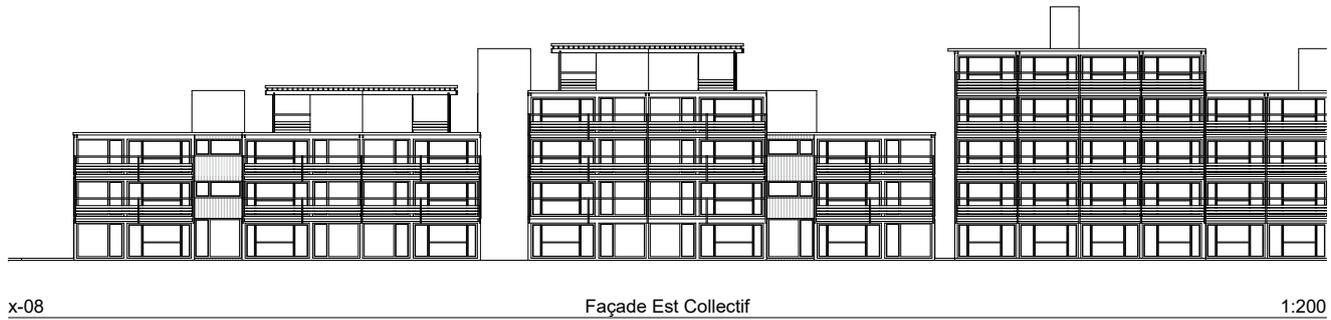
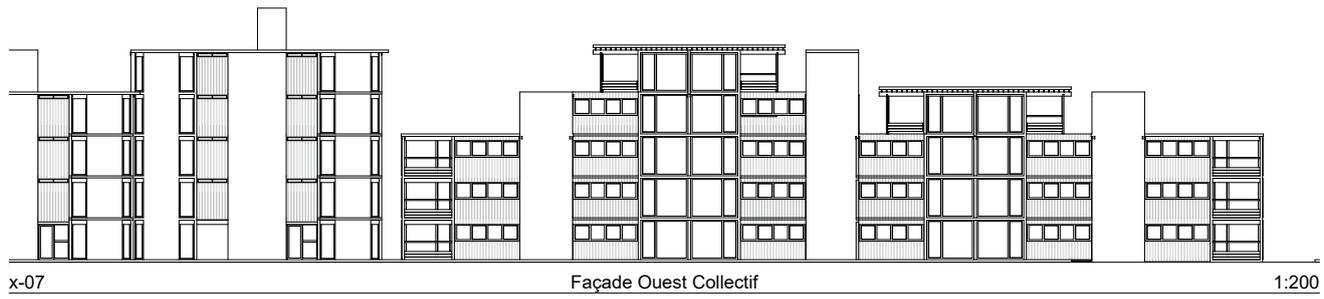


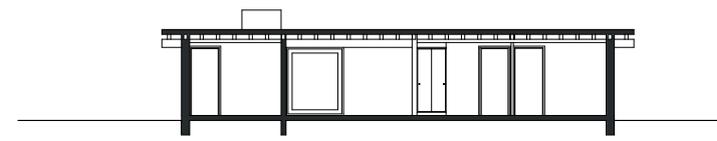


Axonométrie d'un immeuble collectif du Hameau de Noailles

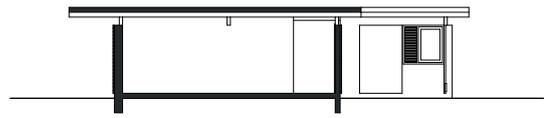


Coupe sur l'opération du Hameau de Noailles

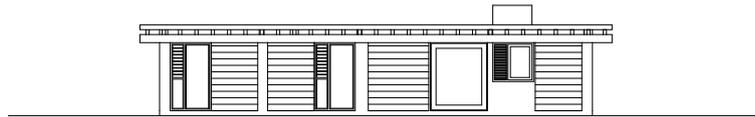




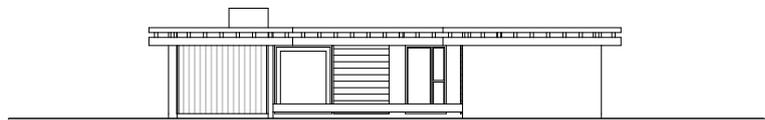
C-09 B 1:100



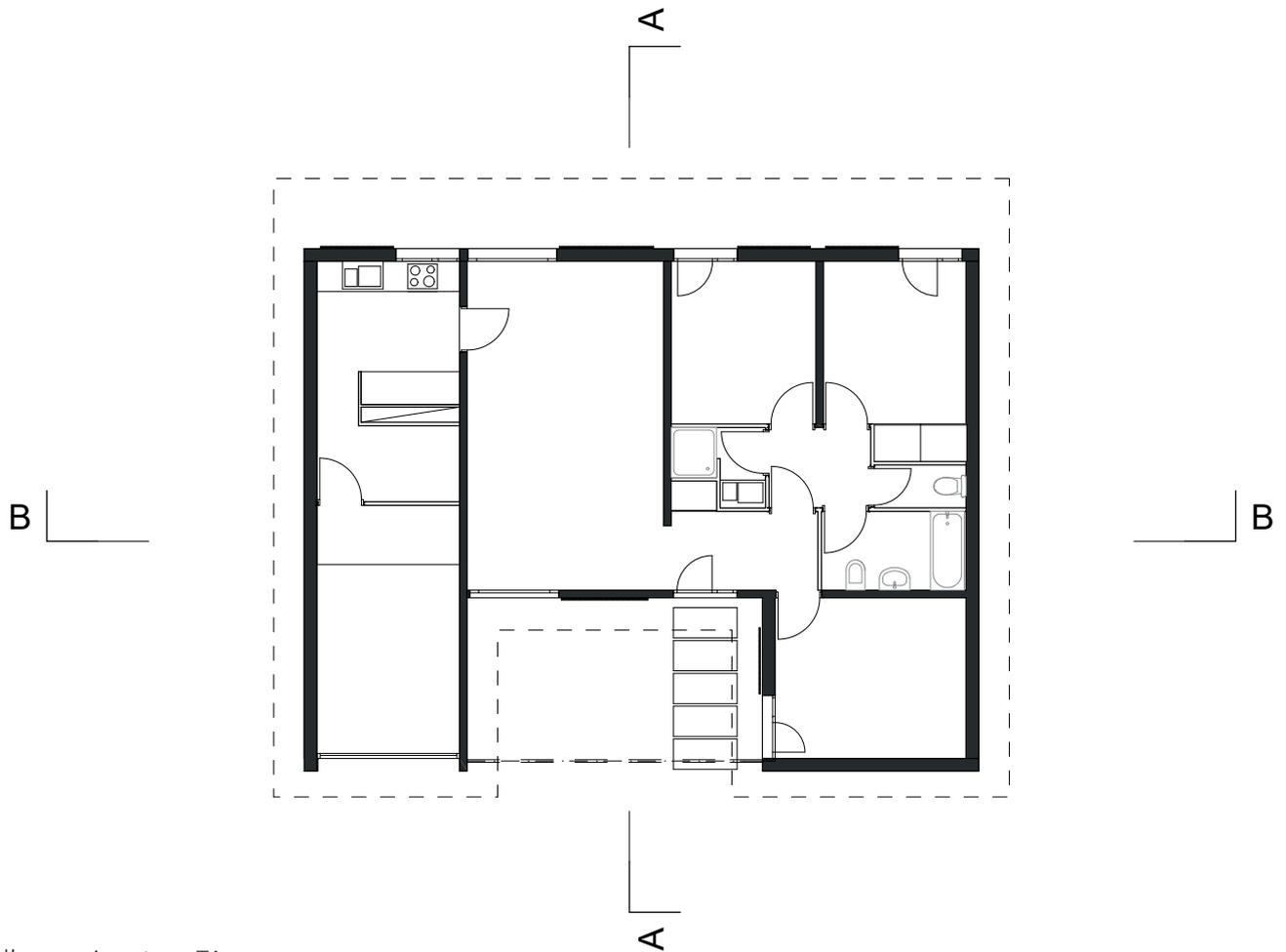
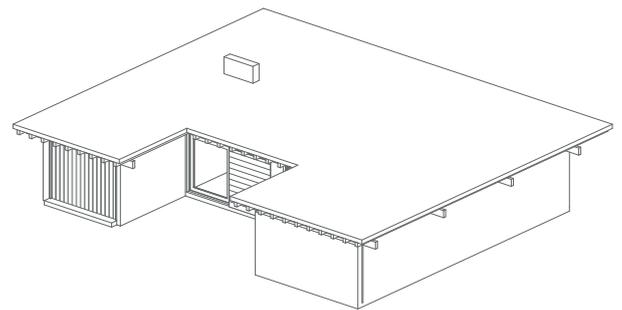
C-08 A 1:100



x-04 Façade Arrière (2)



x-03 Façade Avant (1) 1:100



Détail d'une maison type T4



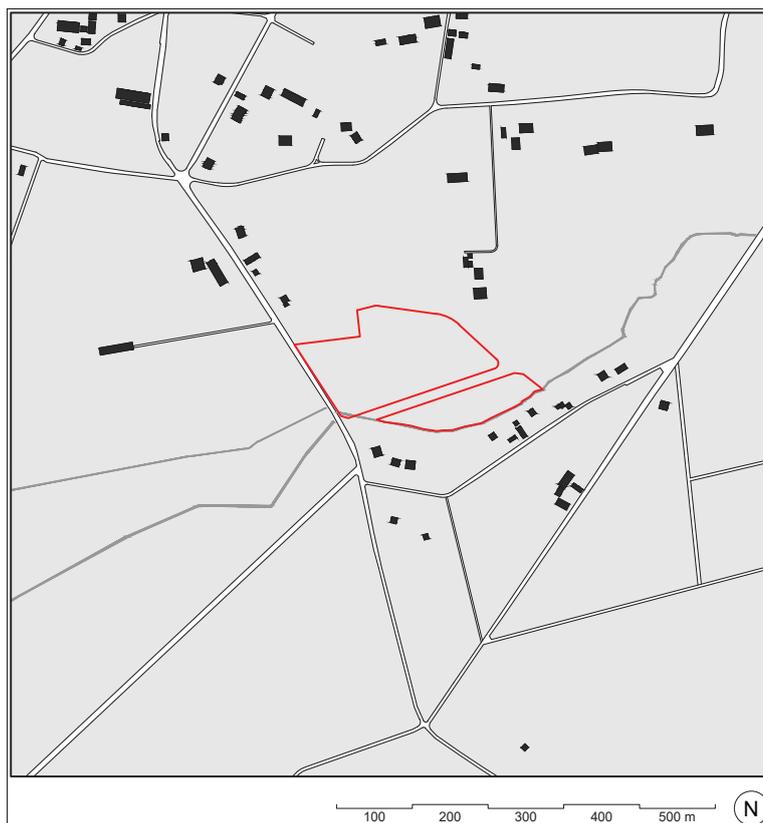
## Quartier Pontet-Lamartine

Pessac, 1970-71

Pierre Calmon (de l'AUA33 avec André Bergasol, Claude Bouey, Pierre Mathieu et Roger Tagini)

Maître d'ouvrage : Gilbert Saramite (Promoteur)





Caractéristiques :  
 Ville automobile  
 Maisons patio en bande  
 Plan évolutif  
 Epuration formelle

1924

1976

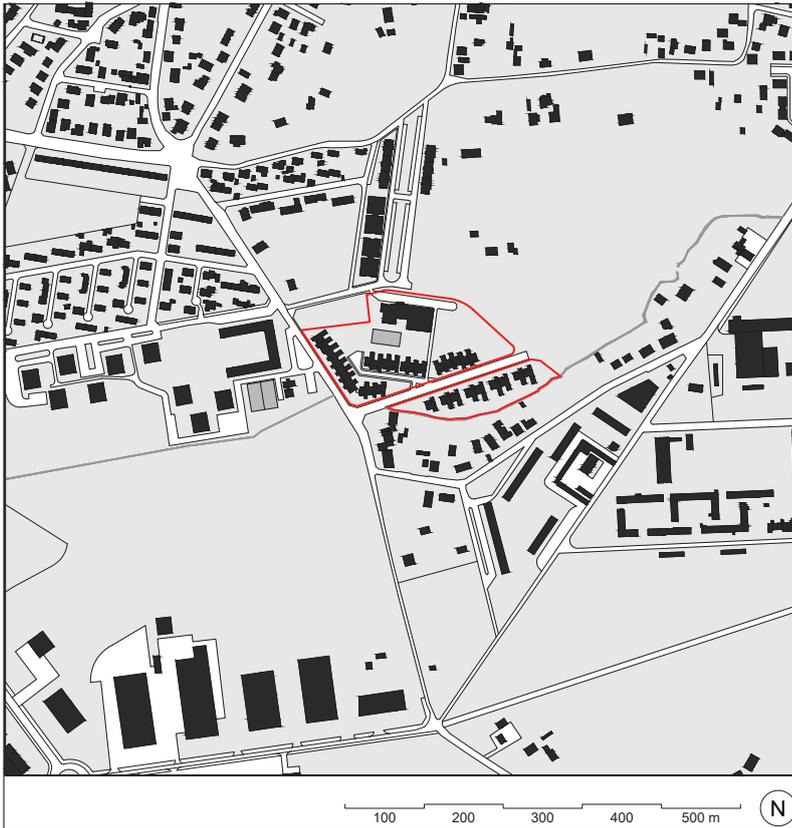
2018

Plans masse

Dans une période qui commence à remettre en cause la monumentalité architecturale et urbaine et la supposée brutalité sociale des opérations de grands ensembles en France, les opérations de maisons individuelles en périphérie des grands centres se multiplient et recherchent davantage que l'urgence du logement ou du relogement de l'immédiate après-guerre. Là où les futures zones pavillonnaires seront pensées sans architectes, ils sont encore ici sollicités. Gilbert Saramite, promoteur, fait appel à Pierre Calmon (de l'agence AUA 33 dans laquelle il travaille avec André Bersagol, Claude Bouey, Pierre Mathieu et Roger Tagini) pour la construction d'un ensemble d'habitations sur un site à Pessac, très proche de la Rocade alors en chantier.

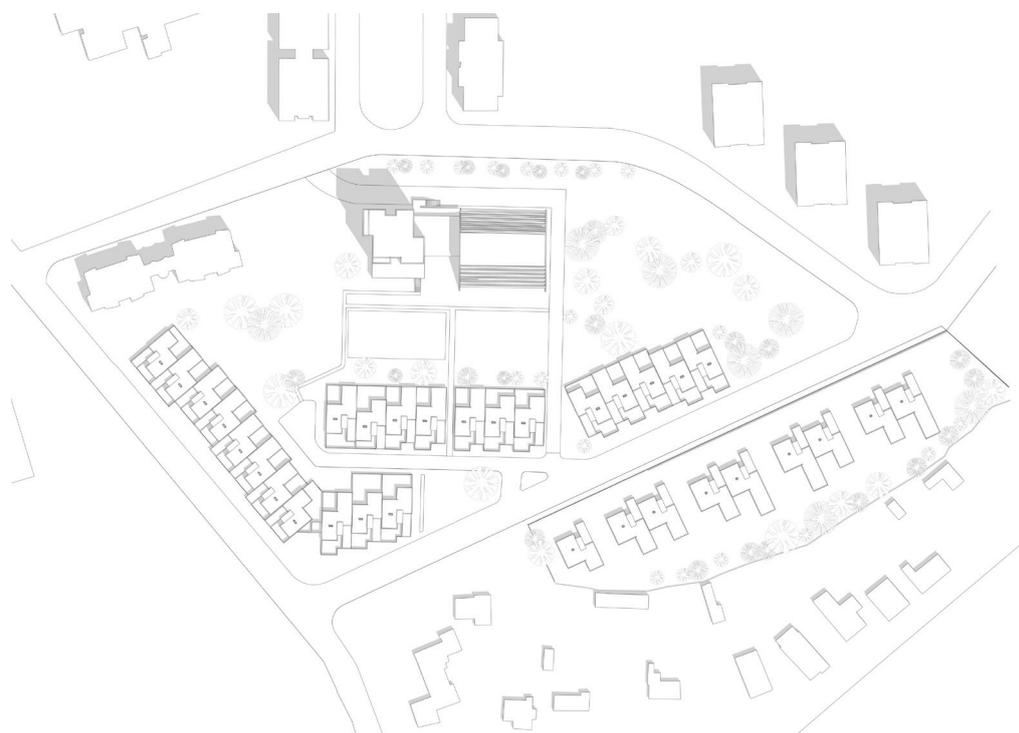
Pour le quartier Pontet-Lamartine, Calmon expérimente un urbanisme hybride tout en menant un travail portant sur la création d'une centralité et d'une échelle humaine propice à un voisinage convivial dans un secteur urbain par ailleurs peu organisé<sup>1</sup>. L'ensemble juxtapose maisons patios en bande et petits immeubles collectifs autour d'aires de jeu et de sport. Calmon développe ainsi une réflexion originale sur l'implantation et l'architecture de la maison individuelle combinée à des immeubles collectifs au travers d'un travail sur la mitoyenneté et la densité qui n'est pas sans rappeler le Hameau de Noailles conçu et construit à la même époque. L'expression architecturale des maisons individuelles à patio, toit terrasse et murs blancs rappelle l'architecture d'Afrique du Nord qui constitue une large part des références du mouvement moderne. Les villes du désert

<sup>1</sup> Ragot Gilles, Costedoat Delphine, Saboya Marc, Michel Jacques (dir.), 2014, *Guide d'architecture : Bordeaux métropole 1945-2015, Bordeaux : Confluences : Arc en rêve centre d'architecture*

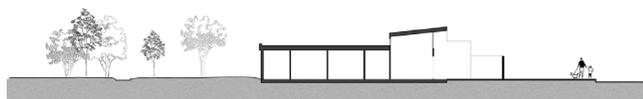


qui ont déployé une architecture à volumétrie cubique, dense et épurée ont alimenté les réflexions de nombreux architectes occidentaux<sup>2</sup> pour leurs qualités esthétiques et spatiales. La typologie de l'immeuble à gradins profite également à cet aménagement urbain qui cherche à articuler une « transition » entre l'habitat individuel bas dont n'émergent que les lanterneaux et des logements collectifs de 6 étages.

Comme Simounet à Timgrad, Algérie, ou encore Georges Candilis à Toulouse entre autres.



### Rythme des façades entre intimité et proximité des habitations

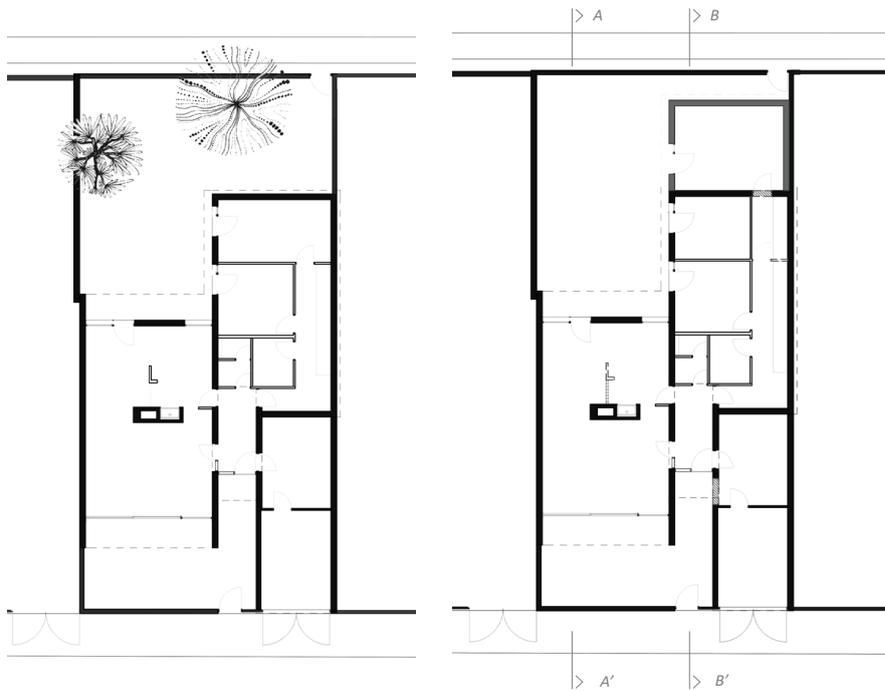
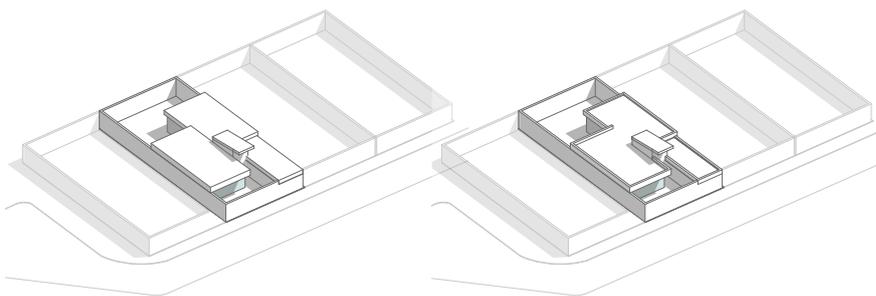
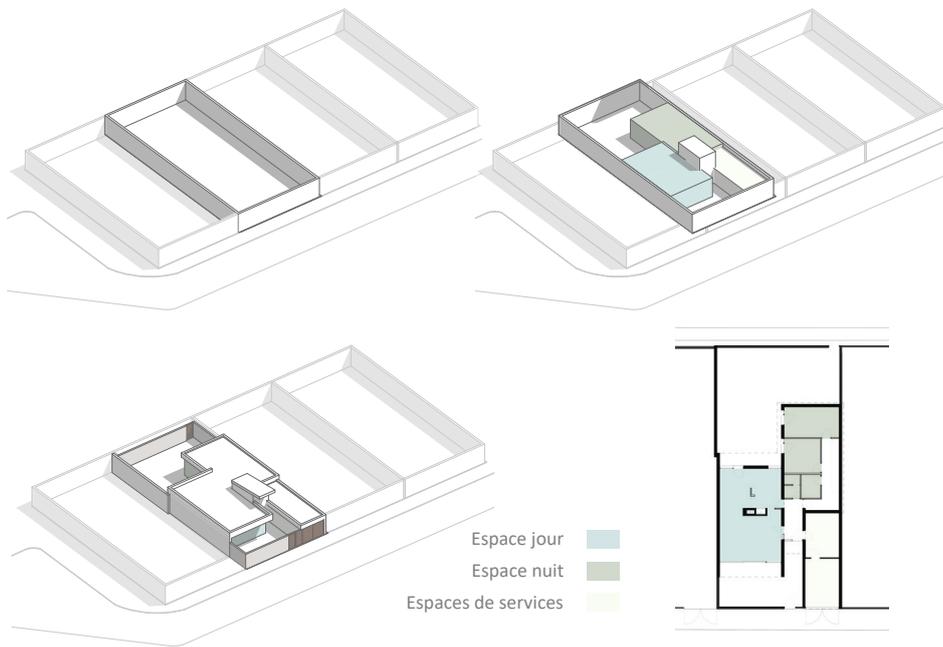


Façade Sud, depuis la rue

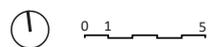


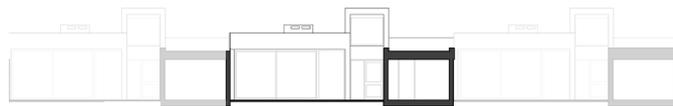
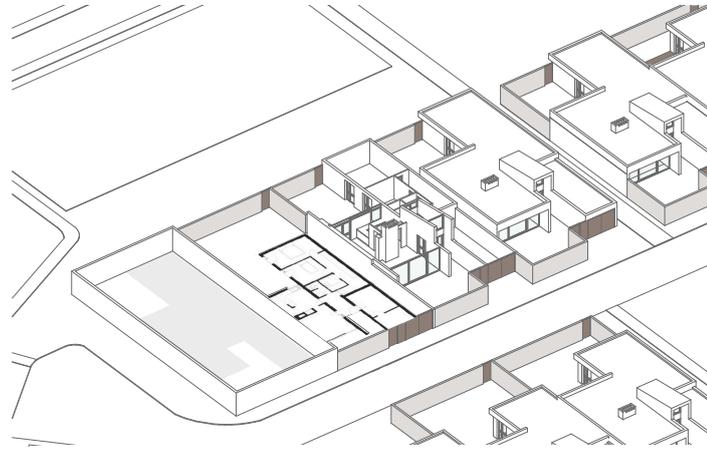
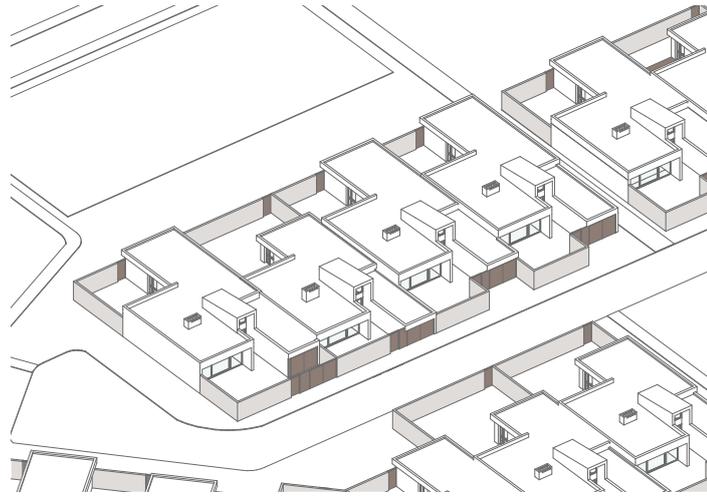
Façade Nord, depuis le parc

Détail du rapport des maisons à la rue et au parc de cœur d'îlot. Deux coupes sur le patio avant, avec appropriation du trottoir en jardin de représentation. Coupe du bas sur une «villa» de Pontet-Lamartine avec son jardin de représentation à l'avant et son terrain abrité à l'arrière.

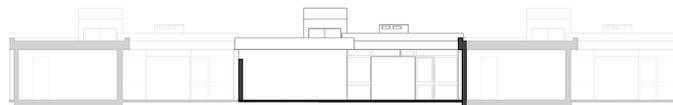


Plan original et plan des modifications actuelles

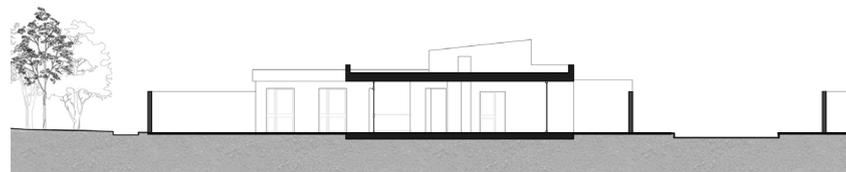




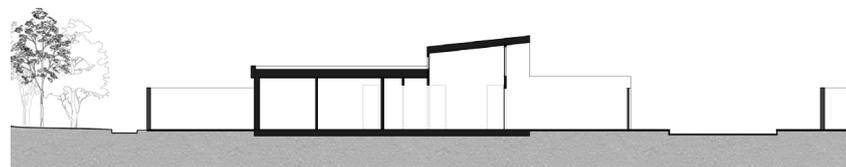
*Façade Sud, depuis l'intérieur de l'enclos*



*Façade Nord, depuis l'intérieur de l'enclos*



*Coupe AA'*







# Les cas américains : mise en perspective internationale

Le modernisme architectural et urbain se pense comme l'introduction de nouvelles formes de bâtiments et de villes en réponse à l'obsolescence des formes traditionnelles occasionnée par l'émergence d'un nouvel environnement économique, social et politique à l'ère de la révolution industrielle. Aussi tard que les années 1960 et 1970, cette image du rôle de l'architecture et de l'urbanisme moderne continuait à informer plus ou moins explicitement l'aménagement des villes. C'est le cas de Cincinnati, où les autorités ont soutenu la création d'un réseau autoroutier menant à la décentralisation du peuplement et des activités et à la mise en vente de terrains pour des promoteurs commerciaux et industriels<sup>1</sup>. En parallèle, les quartiers résidentiels construits dans ces décennies exemplifient la création de nouveaux environnements pour de nouvelles façons de vivre, ainsi que de nouveaux dispositifs financiers destinés à rendre ceux-ci accessibles aux ménages.

<sup>1</sup> John Emmeus Davis, *Contested Ground: collective action and the urban neighborhood*, Ithaca, NY: Cornell University Press, 1991, p.138

Cette époque donne à lire la dynamique entre les évolutions des formes architecturales, des structures sociales et des modèles financiers qui se répondent. Dans certains cas, l'évolution des outils financiers était une réponse pour mieux servir les formes architecturales uniques créées dans les années 60 et 70. Dans d'autres cas, l'adaptation de l'idéal architectural à des contraintes extérieures a permis de rendre des projets financièrement viables et de répondre aux exigences sociales contemporaines. Le patrimoine des projets résidentiels modernes à Cincinnati peut ainsi être lu en lien avec l'environnement économique, social et politique dans lequel les projets ont vu le jour et ont perduré au fil du temps.

## Coopérative d'habitation Park Town (Park Town Co-Op Homes)

Cincinnati, Ohio, USA

1960-61

Constantinos Apostolou Doxiadis

Maîtrise d'ouvrage : The *Foundation for Cooperative Housing* avec un prêt à taux bas sur 40 ans pour l'acquisition du terrain par *U.S. Federal Housing Administration*

### Caractéristiques

- Coopérative d'habitants
- Renouveau urbain
- Ékistique
- Séparation des flux véhiculaires et piétons
- Maisons en bande de 2 étages
- « Maisonnets » de 3 étages

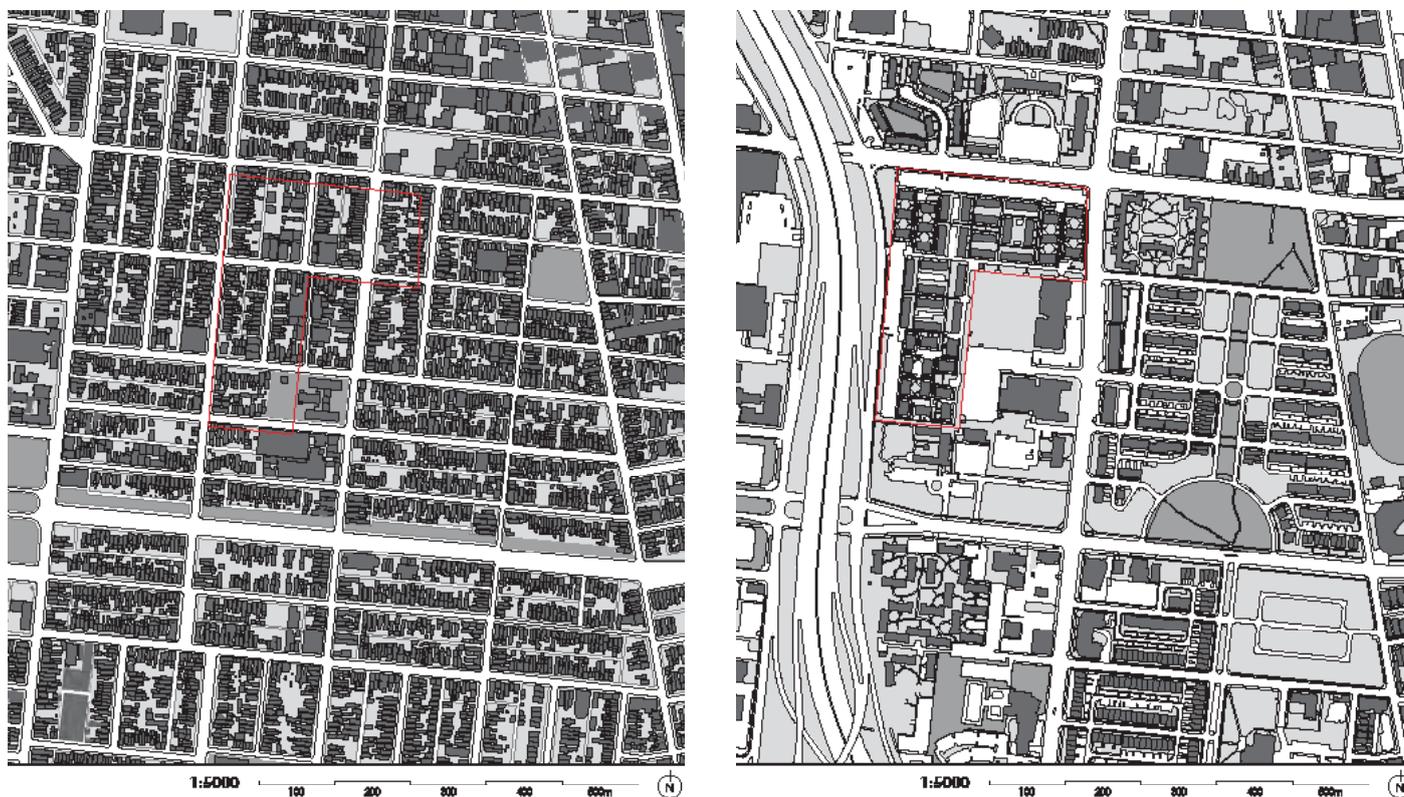


Figure 1. Plan masse de Park Town en 1934 (à gauche) et en 2018 (à droite). Conrac Kickert 2018

L'idée du projet d'habitation coopératif de Park Town est née dans les années 1950, alors que les familles à revenu moyen de Cincinnati quittaient la ville pour s'installer dans les périphéries urbaines. Le gouvernement fédéral espérait faire naître une communauté coopérative « idéale » et atténuer la pénurie de logements dans le quartier à l'époque en suivant le modèle de développement urbain établi par les « New Deal Greenbelt Towns » entre 1935 et 1938. Ceux-ci visaient notamment à établir des communautés mixtes (âges, races, situation sociale et familiale) et à pérenniser, sous contrôle fédéral, un habitat financièrement abordable. A Park Town, on souhaitait ainsi créer du « logement d'intégration », favorisant la cohabitation de ménages « blancs » et de ménages « noirs » (nous reprenons ici les qualificatifs couramment employés aux Etats-Unis pour parler de l'ethnicité des citoyens).

Le projet de Park Town résulte d'une association entre entités publiques et privées. La *Foundation for Cooperative Housing*, un organisme national à but non-lucratif, a collaboré avec la ville de Cincinnati pour acquérir plusieurs petites parcelles à l'ouest du centre ville, près de la vallée d'un tributaire du fleuve Ohio pour les rassembler en un seul grand terrain. Ces parcelles étaient libres car, en 1958, le quartier de Kenyon-Barr avait été rasé justement afin de permettre un « renouvellement urbain » (« *urban renewal* ») à l'endroit où les immeubles étaient classés « insalubres »<sup>2</sup>. Les maisons de ville de ce quartier étaient en effet en très mauvais état. Cependant, certains observateurs n'excluent pas que des arrières pensées concernant l'homogénéité de la population noire soient à l'origine de cette opération de table rase.

<sup>2</sup> « 25,737 People Lived in Kenyon-Barr When the City Razed It To the Ground », Cincinnati Magazine (blog), 10 février 2017, url : <https://www.cincinnati.com/citywiseblog/lost-city-kenyon-barr-queensgate/>

## Le projet architectural et urbain

Deux agences d'architecture ont été sélectionnées pour la conception et la maîtrise d'œuvre : Doxiadis Associates, une agence internationale fondée par un architecte Grec spécialisée dans les projets d'habitat communautaire ; et Pepinsky, Grau, Shrand, une agence locale reconnue pour la bonne qualité de ses constructions<sup>3</sup>.

Le projet a pu se faire pour un coût inférieur à celui du marché, ce qui se répercute encore aujourd'hui par un coût relativement bas pour vivre à Park Town. Les économies ont été le fait pour partie d'un prêt à faible taux d'intérêt de 40 ans de la *U.S. Federal Housing Administration* pour l'achat du terrain<sup>4</sup>. Par ailleurs, des économies ont été trouvées du côté du système constructif. En cette période, des sociétés industrielles qui avaient prospéré pendant la Seconde Guerre Mondiale cherchaient à redéployer leurs technologies et savoir faire dans l'économie régulière. C'était le cas notamment pour les entreprises de l'industrie aéronautique. Le déclin de la production d'avions militaires avait laissé place à une surproduction d'aluminium, d'acier et de plastique ; beaucoup d'usines sont alors reconverties pour fabriquer des pièces pour la construction de maisons. Par exemple, *The Aluminum Company of America* (Alcoa) a ouvert une division de vente résidentielle dans l'espoir d'un boom immobilier de la part de la classe moyenne<sup>5</sup>. Ainsi, au cours des années 1950, Alcoa a construit 24 maisons « *Alcoa Care-Free* » afin de mettre en valeur non seulement les utilisations de l'aluminium dans différentes applications résidentielles, mais aussi des espaces intérieurs uniques, sans éléments porteurs. Finalement, les maisons s'Alcoa ont coûté plus cher que les estimations, et les entreprises d'aluminium en général n'ont pu rivaliser avec le coût du bois sur le marché de la construction résidentielle<sup>6</sup>. Cependant, à Park Town, une autre société, Reynolds Aluminum Service Corporation<sup>7</sup> (finalement achetée par Alcoa en 2000) a été choisie pour le projet en raison de son utilisation novatrice de l'aluminium pour du logement abordable. Les bâtiments de Park Town associent ainsi une structure en ossature bois légère assise sur un soubassement en pierre, l'ossature permettant d'intercaler de fines couches d'isolants fermées par des plaques de plâtre à l'intérieur du logement, et par un revêtement en aluminium à l'extérieur. Ce dernier est toujours en place aujourd'hui, ayant simplement été repeint. En revanche, ce système rend difficile l'amélioration des isolations, notamment phonique entre les maisons en bande. Les toitures d'origine ainsi que les cadres de fenêtres étaient également en aluminium. Les menuiseries sont isolées mais le vitrage est simple ; elles ont été remplacées lors d'un emprunt secondaire en 1991<sup>8</sup>.

L'architecture de Park Town n'est pas en soi remarquable et résulte de divers compromis pratiques. (Fig. 1) Conçue pour loger des résidents à revenus modestes, l'accent a été porté sur des constructions à coût modéré, d'où la recherche d'économies par l'usage de l'aluminium. En revanche, le plan d'ensemble du quartier est une application des théories développées par C.A. Doxiadis et rassemblées dans son ouvrage *Ekistics* de 1948<sup>9</sup>. Pour Doxiadis, l'ékistique est une science qui associe l'architecture et l'urbanisme pour étudier le peuplement humain au regard de nombreux paramètres entrant en jeu dans les établissements humains (géographie, écologie, anthropologie...). L'ékistique se veut analytique et prescriptive, théorisant le développement des villes aux XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles.

<sup>3</sup> Robert W. Dorsey, "Evaluation of Low-Income Housing in the United States of America: A Case Study – Implications for Future Design", in *Innovative Housing Practices: Better Housing through Innovative Technologies and Financing: Proceeding of the IAHS World Congress on Housing*, ed. Vitor Abrantes and Oktay Ural, Porto: Pergamon Press, 1989, p.92

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> "Post-World War II Prefabricated Aluminum and Steel Houses and Their Relevance Today", The Lyncean Group of San Diego, 3 août 2016, url: [www.lynceans.org/all-posts/post-world-war-ii-prefabricated-aluminum-and-steel-houses-and-their-relevance-today/](http://www.lynceans.org/all-posts/post-world-war-ii-prefabricated-aluminum-and-steel-houses-and-their-relevance-today/)

<sup>6</sup> Patrick Sisson, "Reassembled Pietro Belluschi Home Finds Second Life in Portland", Curbed, 6 mai 2015, url: <https://www.curbed.com/2015/5/6/9963614/modernist-home-by-pietro-belluschi-finds-second-life-in-portland>

<sup>7</sup> Reynolds a notamment aménagé Parade Park à Kansas City et River Park dans le sud-ouest de Washington : ces quartiers, comme Park Town, ont utilisé l'aluminium comme matériau de construction et les principes de planification de Greenbelt avec les espaces de service et les salons donnant sur l'espace extérieur partagé (United States Department of the Interior, National Park Service, National Historic Landmarks, National Historic Landmark Nomination GreenBelt, Maryland, Historic District, comp. Elizabeth Jo Lampl, ed. Carolyn Pitts, NFS Form 10-900, OMB No. 1024-0018 (1996), 48).

<sup>8</sup> Entretien avec Bob Sala le 27 septembre 2017, Robert Sala Architect, <https://robertsalaarchitect.com/>

<sup>9</sup> Doxiadis C.A., *Ekistics: An introduction to the science of human settlements*, London: Hutchinson, 1968

Figure 2. Vue schématique du site et du projet depuis le nord-ouest avec à droite de l'image, l'autoroute. Bob Sala Architect 2017



Pour Park Town, Doxiadis a développé un quartier d'environ mille habitants, tourné vers la vie collective. (Fig. 2, 3) Le plan démontre une rationalité non répétitive où l'agencement des bâtiments crée des cours semi-ouvertes engazonnées et partagées qui, pour autant, n'empêchent pas à l'habitant de s'approprier l'espace devant sa porte. (Fig. 4) Doxiadis a porté une attention particulière aux transitions entre espaces de circulation automobile, piétonne et les seuils des logements. (Fig. 5) La séparation des flux véhiculaires et piétonniers s'effectue sur le même plan du sol : les voitures ne circulent pas dans le quartier, et restent garées dans deux parkings à ses abords (l'un près de l'autoroute, l'autre à l'arrière côté Est). Ceux-ci sont dimensionnés pour accueillir un maximum de 2 véhicules par logement sur des places non-réservées. Un réseau de voies carrossables, pour les engins d'entretien, et de sentes piétonnes parcourt l'ensemble du site. « Grâce au plan de Doxiadis »<sup>10</sup>, la disposition des bâtiments permet une densité d'habitants de 60 personnes par hectare, soit trois ou quatre fois plus dense que les quartiers « Hope VI »<sup>11</sup> construits plus tard dans les années 1990, qui eux visaient 14 à 20 habitants par hectare (6 à 8 personnes par acre).

<sup>10</sup> Entretien avec Bob Sala, architecte responsable des travaux du quartier Park Town, 27 septembre 2017

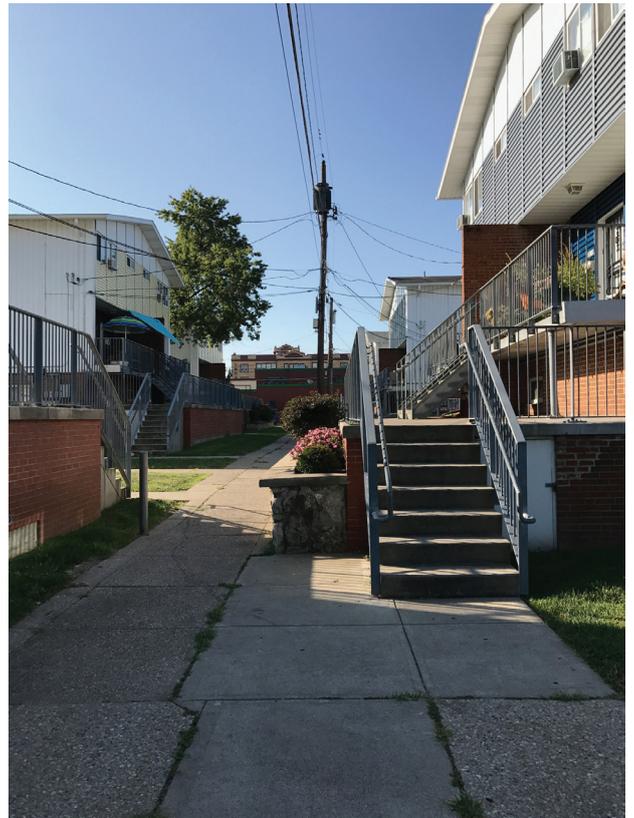
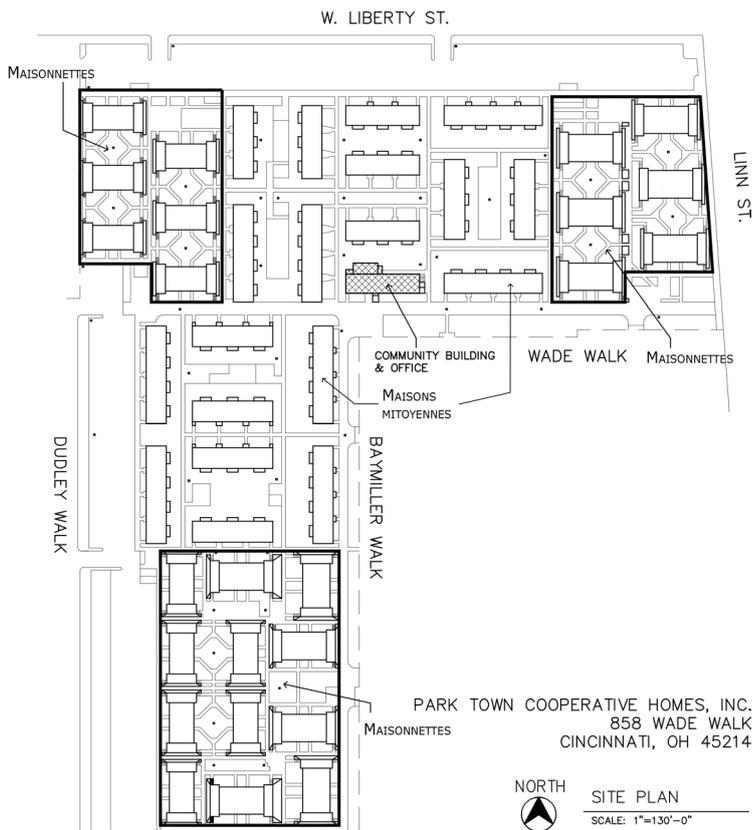
<sup>11</sup> Plan de renouvellement urbain des projets d'habitat social délabrés dans les années 1990. Dominé par la théorie du *New Urbanism*, il promeut des quartiers relativement denses, piétons et connectés aux transports en commun.

Figure 3. Photo d'une pelouse avec des aménagements pour enfants en 1960. Doxiadis Associates



Figure 4. Photo de la même pelouse aujourd'hui. Louise Jammot 2017





Les 323 logements de Park Town sont répartis en 44 bâtiments. Vingt bâtiments en longueur composés de maisons en bande sur deux niveaux comptent pour 131 logements. Les autres 192 logements sont répartis en 24 maisonnettes sur trois niveaux, dont chacune comporte quatre studios au rez-de-chaussée et quatre appartements en duplex au dessus. Chaque logement possède un porche ou un perron individuel, ce qui permet aux résidents de personnaliser leur espace de vie. (Fig. 6) Les terrasses surélevées par des murets en pierre inclinés devant les maisonnettes créent un tampon physique et une transition entre les logements et les allées piétonnes publiques. (Fig. 7) En résumé, les espaces ouverts sont structurés par une hiérarchie de fonctions : il y a des sentiers qui traversent le quartier ; des poches entre bâtiments, avec pelouse, arbres et parfois une aire de jeux ; et des balcons ou terrasses privatives.

Figure 5. plan masse

Figure 6. Vue du travail de découpe et d'escaliers entre les sentes piétonnes et les terrasses d'entrée des appartements en duplex des maisonnettes. Photo Kent Fitzsimons 2017



Figure 7. Vue d'une rangée de maisons mitoyennes et leurs entrées individuelles. Photo Louise Jammot 2017

Figure 8. Vue des espaces et des murets maçonnés devant les maisonnettes. Photo Louise Jammet 2017



Le quartier dispose d'une salle commune (*community room*) où l'on organise des activités pour les enfants, le visionnage des matchs du dimanche, un repas collectif pour le Thanksgiving, des obsèques, et d'autres événements collectifs. Il y a également une laverie collective. Ces équipements contribuent à entretenir l'ambiance de communauté que l'on associe avec la forme juridique de Park Town : une coopérative d'habitants.

### Le statut des habitants

Le quartier de Park Town est depuis son origine une coopérative d'habitants, qui est membre d'une Association nationale pour ce type d'habitat (*National Association of Housing Cooperatives*). A la différence du modèle « condominium » courant aux États-Unis (peu ou prou l'équivalent de la copropriété en France), il n'y a qu'un seul titre de propriété pour l'ensemble du terrain et des constructions, et il est tenu par la coopérative. Un occupant n'est donc pas propriétaire de son logement ; mais il n'est pas non plus locataire. Il est membre de la coopérative, dans laquelle il entre sans capital.

Pour devenir résident, un processus de candidatures amène les postulants à passer un entretien devant le conseil d'administration (des résidents élus par les résidents). Le nouveau résident signe un « accord d'occupation » et verse un dépôt de garantie ; en échange, il acquiert une part de la société et l'affectation d'un logement.<sup>12</sup> Par la suite, les mensualités versées par chaque ménage ne sont pas considérées comme des loyers, puisqu'il n'y a pas de gains capitaux dans le cadre d'une coopérative. Appelées « frais financiers » (*carrying charges*), les mensualités servent d'une part à couvrir les frais de fonctionnement habituels, et d'autre part à alimenter un fond pour les investissements à plus long terme (notamment des travaux de réfection ou de réhabilitation). A Park Town, les mensualités sont faibles par rapport aux prix moyens de la ville : 500\$ pour un logement de 4 chambres, 300\$ pour un studio<sup>13</sup>. Un membre de la coopérative n'étant pas propriétaire de son logement, il ne peut le vendre. Il a en revanche droit à des déductions fiscales, ce qui réduit leur revenu imposable. A son départ, un résident récupère son dépôt de garantie, mais puisque qu'il n'a pas versé de capital à son entrée dans la coopérative, il n'en retire pas à sa sortie.

<sup>12</sup> Robert W. Dorsey, "Evaluation of Low-Income Housing in the United States of America: A Case Study – Implications for Future Design", in *Innovative Housing Practices: Better Housing through Innovative Technologies and Financing: Proceeding of the IAHS World Congress on Housing*, ed. Vitor Abrantes and Oktay Ural, Porto: Pergamon Press, 1989, p.94

<sup>13</sup> Entretien avec Larry Rivers, gestionnaire de Park Town pour Rivers Investment Management Group, le 27 septembre 2017

## La gouvernance de la coopérative et sa gestion

La gestion de la coopérative est assurée par un conseil d'administration (board) composé de 9 membres. Ces membres sont des résidents de la coopérative, élus par les résidents pour des mandats d'un, de deux ou de trois ans. Les élections ont lieu lors de l'assemblée générale annuelle (deux ou trois membres élus par an). En plus de sélectionner les nouveaux membres (donc habitants) de Park Town, le conseil commande toutes les missions nécessaires pour la vie de l'ensemble du quartier : l'entretien, les services architecturaux, les services juridiques. Il choisit le prestataire qui gère le site au quotidien, la perception des mensualités, et les travaux de rénovation. Le prestataire actuel, Rivers Investment and Maintenance Group, a été contracté en 1984. Cette société affecte actuellement six personnels de maintenance ainsi qu'une petite équipe administrative dont un directeur des services et un assistant, à Park Town. Les travaux sont suivis de près par le gestionnaire afin de maîtriser les coûts. A ce sujet, la coopérative préfère retenir des entreprises et artisans locaux quand c'est possible, dans une logique d'économie locale. On parle par exemple de « l'homme ciment » qui réalise des petits travaux de réparation en béton.

La société gestionnaire est également chargée de veiller au bon vivre-ensemble, intervenant par exemple auprès de l'occupant d'un logement sujet à des allées et venues excessives. Enfin, la coopérative emploie un policier en dehors de ses heures de services, afin de « maintenir de l'ordre », à raison de quatre heures par jour.

## Park Town comme un projet social

Park Town permet à des résidents à faibles revenus de vivre dans un logement et un cadre qualitatif, près du centre ville, tout en participant aux décisions de la communauté d'habitants. Grâce à l'acquisition relativement peu chère du terrain (prix et financement de la dette) et au projet économe des architectes, Park Town s'est prêté dès le départ à l'accueil d'une population à revenus modestes. D'ailleurs, les conditions avantageuses accordées par le HUD pour la création du quartier allaient de pair avec des contraintes. Il y avait un plafond de revenus pour être éligible à y aménager. La coopérative ayant remboursé en 2004 le prêt initial à faible taux d'intérêt accordé par le ministère du Logement et du Développement urbain, elle n'y est plus contrainte. Elle s'impose toutefois de conserver une population de classes pauvres et moyennes (*lower-and middle-class*). En revanche, elle n'accueille pas des ménages qui reçoivent des bons pour le logement (*housing vouchers*), une subvention émise par le HUD sur la base des moyens, car elle souhaite éviter l'installation d'une population qui dépend d'aides sociales plutôt que des revenus du travail, aussi bas que ces derniers puissent être. Si une vingtaine de ménages déjà résidents bénéficie de ces bons, la coopérative n'en accepte pas de nouveaux dans cette situation. En plus de vouloir éviter que l'entretien du quartier dépende de subventions, on cherche aussi à dissocier Park Town des logements sociaux présents dans le même quartier et qui sont empreints d'une image délétère<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Ibid.

Si Park Town réussit à demeurer un habitat qualitatif réservé à des ménages sans moyens importants, il est au contraire un échec sur le plan de la mixité ethnique. En raison de la pénurie de logements abordables et du déplacement des familles afro-américaines lors des travaux de construction des autoroutes à Cincinnati, Park Town et

le quartier où il se situe, accueille une population en grande majorité afro-américaine à revenus moyens.

### **Park Town comme patrimoine architectural et social durable**

Park Town met en relief la question d'un modèle d'habitat abordable et durable. Le modèle coopératif, à l'image de la renaissance de ce statut dans l'habitat participatif en France, permet de questionner l'équilibre que peut atteindre le système entre des charges abordables selon les ressources des résidents et les besoins d'entretien d'un patrimoine architectural. Le patrimoine social est ici intimement lié à son développement spatial et mérite une attention particulière. Bien que le système de coopérative soit ressenti comme une situation de location par une bonne partie des résidents, la gestion par le biais du conseil d'administration est décisive.

L'architecte Bob Sala, retenu par le conseil pour la maîtrise d'œuvre de l'entretien et des travaux à Park Town, arrive à associer le projet social de la coopérative et une certaine idée du patrimoine. Il épouse une vision bienveillante et raisonnée des interventions architecturales. Sala rejette la conservation « muséifiante » d'éléments architecturaux à des prix inabordables pour la coopérative, cherchant au contraire à favoriser le maintien de l'idée spatiale originale de Doxiadis en employant des techniques et des mises en œuvre adaptées au contexte socio-économique. C'est notamment le cas concernant les balcons et terrasses des maisonnettes dont la structure causait des infiltrations. Le dispositif spatial a été conservé mais l'expression esthétique est un peu modifiée. De même, si les façades métalliques sont bien conservées, il n'en va pas de même pour les toits en aluminium qui ont été changés sans maintenir la structure originelle, trop complexe à entretenir.

L'aménagement architectural et la structure coopérative financière ont fait leurs preuves. Les matériaux de construction se révèlent durables et la coopérative est maintenant autosuffisante pour loger les résidents à faibles revenus sans soutien par les caisses publiques.

## Regency Square

Cincinnati, Ohio, USA

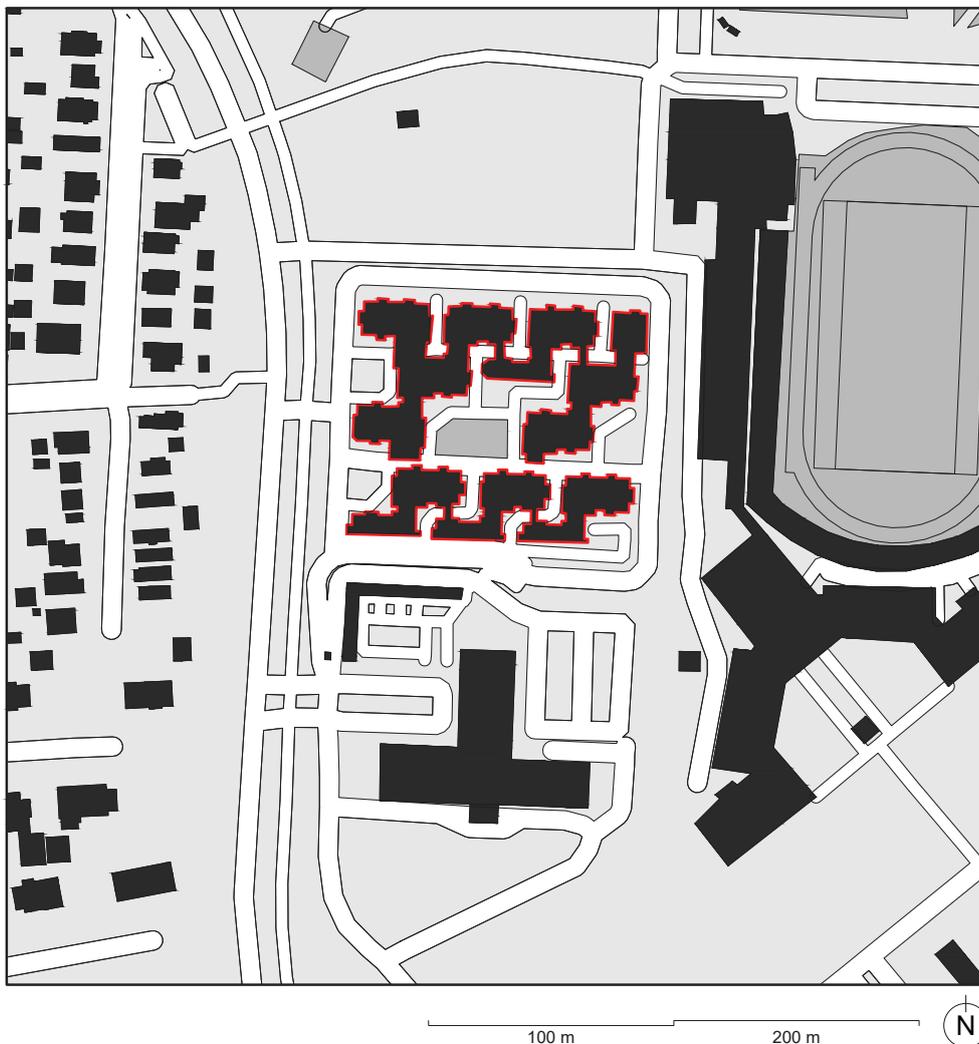
1969-71

Louis Sauer

Maîtrise d'ouvrage : E.J. Frankel Enterprises (Originellement conçu par un promoteur, racheté en 1984 par Western Savings and Loan, désormais en condominiums (copropriété))

### Caractéristiques

- Principe architectural de « faible hauteur – haute densité »
- Séparation des flux véhiculaires et piétonniers
- 61 maisons mitoyennes
- Aucun vis-à-vis, intimité
- Site en pente



L'architecte Louis Sauer débute la conception de Regency Square, un ensemble de maisons mitoyennes, en 1967 pour E.J. Frankel Enterprises, Inc. Le site pour le projet jouxte celui d'un immeuble de 20 étages qui venait d'être livré, appelé Regency Tower et comportant 225 appartements. Le chantier des 61 maisons de Sauer se termine

<sup>15</sup> Louis Sauer, correspondance avec Rebecca Williamson, 13 mai 2017

<sup>16</sup> "Home" The Regency, url: <http://regencycondos.com/about-us/>, consulté en décembre 2017

en 1971<sup>15</sup>. Le terrain de cet ensemble immobilier, situé sept kilomètres au nord-est du centre de Cincinnati, avait été offert par la famille Wuslin à la ville, permettant à cette dernière de créer une liaison du réseau routier à l'autoroute inter-États 71<sup>16</sup>(Dana Avenue). (Fig. 8)

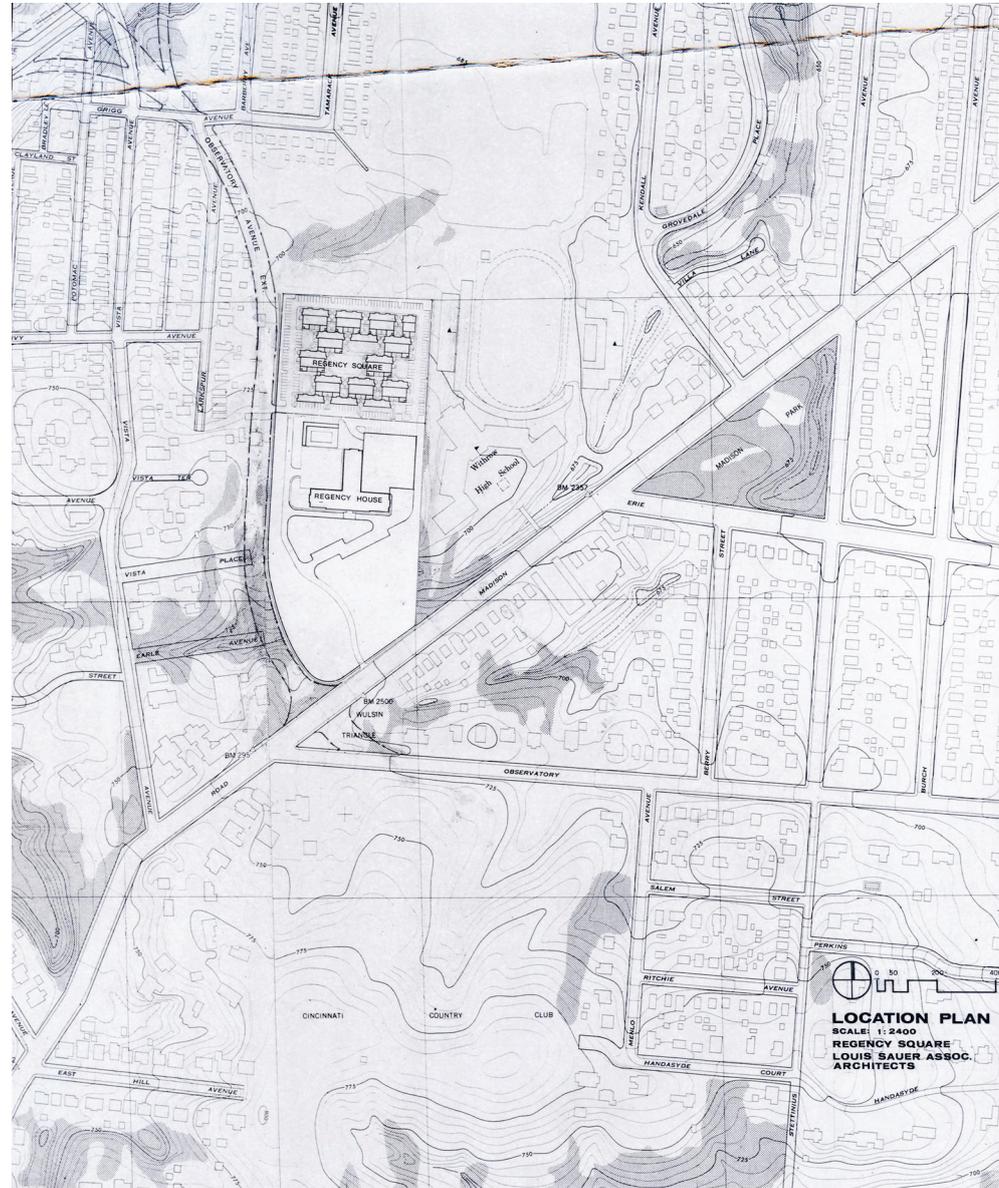


Figure 9. Plan de situation du projet Regency Square. Le tracé de la nouvelle avenue qui relie l'autoroute apparaît en pointillés. Louis Sauer 1970

Initialement en location, l'ensemble formé par Regency Square et Regency Tower a été acheté en 1984 par la société financière Western Savings and Loan, qui a transformé l'ensemble des logements en copropriété (condominium, pour être précis). Au fur et à mesure que les baux arrivaient à terme, les locataires avaient le choix soit d'acheter leur logement, soit de quitter la résidence. Or, les charges locatives (et puis de copropriété) de l'ensemble de la résidence étaient partagées entre les 286 logements. Les habitants des maisons dans les immeubles bas participaient donc aux dépenses relativement plus chères que générait la tour (ascenseurs, gardiennage). En conséquence, peu de locataires des maisons ont souhaité acheter, et cette partie de la résidence se vidait progressivement de ses habitants.<sup>17</sup> Pour palier à ce phénomène, la société de gestion Dana Properties a opéré une séparation financière entre la partie de la copropriété

<sup>17</sup> John J. Byczkowski, "Regency S & L – Crisis Success Story", Cincinnati Enquirer, 21 février 1994.

comportant les maisons mitoyennes (dessinées par Sauer) et la tour, en créant deux associations de copropriétaires distinctes. (Fig. 9) Une fois que les charges imputables aux propriétaires des maisons accolées étaient adaptées aux dépenses réelles que ces logements généraient, ces unités se sont vendues rapidement. Le passage d'un ensemble résidentiel mixte en location à deux copropriétés à typologies distinctes a transformé l'unité initiale de l'opération ; mais il s'accordait avec les attentes des habitants en place et a répondu à une demande chez de nouveaux arrivants.



Figure 10. Vue de Regency Tower depuis Regency Square. Louis Sauer 1970

En 1989, Western Savings and Loan a fait faillite. Dana Properties a acheté les 107 appartements de Regency Tower restés invendus, sauvant ainsi la valeur de la copropriété.

### Le projet architectural et urbain

Étudiant de Louis Kahn, Louis Sauer a été l'architecte de nombreux projets de logement durant sa carrière. Sa pratique est orientée par une attention particulière aux interactions entre les deux univers que représentent « l'intérieur » domestique et le milieu public « extérieur ». Poursuivant cette idée, Louis Sauer a développé des typologies particulières, notamment autour de cours et de jardins devenant un pivot dans l'organisation de « l'intérieur ». Il a également travaillé le dessin des façades et des aménagements extérieurs en tant qu'enveloppe et interface entre les deux univers intérieur et extérieur<sup>18</sup>. (Fig. 10)

Le projet de Regency Square matérialise ces réflexions de Sauer sur l'architecture. L'ensemble de 61 maisons individuelles mitoyennes offre un exemple abouti de lotissement à haute-densité et faible hauteur par un agencement dense ne dépassant pas deux niveaux, tout en permettant une intimité maximale. En effet, malgré la proximité

<sup>18</sup> Antonio Saggio, *Five Masterworks by Louis Sauer*, 2009, Raleigh, NC : lulu.com, p.9

et la densité des logements sur la parcelle, aucune situation ne produit de vis-à-vis et chaque logement jouit ainsi d'une grande tranquillité. (Fig. 11)

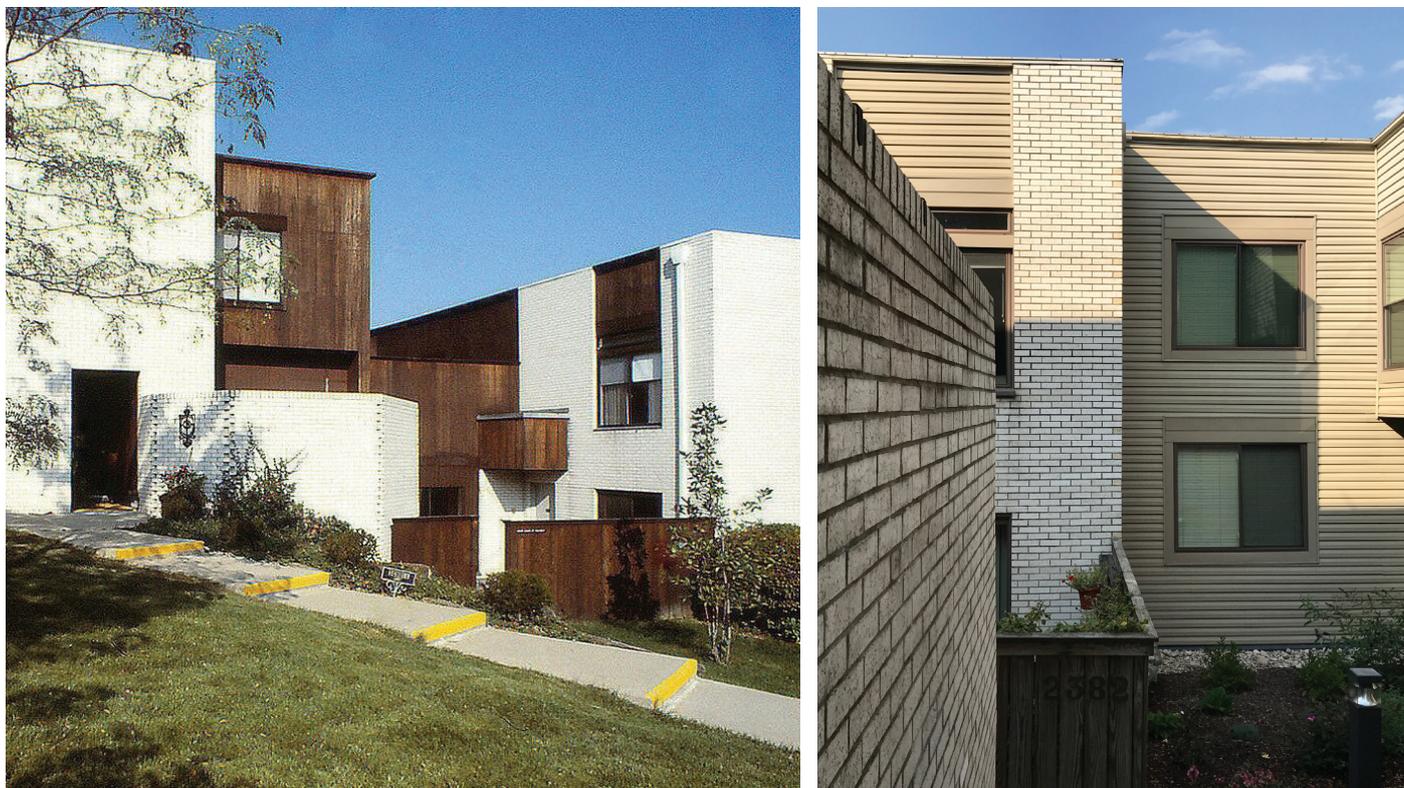


Figure 11. Vue du projet et des volumétries complexes. Louis Sauer 1970

Figure 12. Vue d'une situation spatiale dans le lotissement. Kent Fitzsimons 2017

Figure 13. Vue d'une sente piétonne. Les escaliers soulignent la déclivité, les numéros sur les murets signalent les différents logements. Photo Louise Jammet 2017



Le projet est composé de deux types de logements : une majorité de maisons mitoyennes de 3 chambres en duplex (39 unités), et des logements de deux chambres sur un seul niveau (22 unités). Ces unités sont assemblées dans quinze plots, dont chacun comporte les deux types de logements (sauf exception). La pente du site est exploitée par l'architecte pour proposer des entrées de plain-pied à des appartements situés à l'étage d'un autre ; dans les maisons duplex, la pente permet également de générer une hauteur sous plafond plus importante pour le séjour, alors que les autres pièces du rez-de-chaussée, accessibles par un court volet de marches, comportent une hauteur standard. L'ensemble est organisé autour d'un espace central engazonné et planté d'arbres qui est à usage commun, bien qu'il sert surtout aujourd'hui plutôt comme élément d'espacement entre logements que comme espace à occuper. Les logements possèdent chacun une courette privative bordée de murets en briques maçonnées ou en palissades de bois qui parfois créent un espace tampon entre les ruelles piétonnes et les entrées des logements. (Fig. 12) Sur ces courettes s'ouvrent le salon ; certains logements possèdent à l'arrière, sur les chambres, un second espace privatif végétalisé.

À Regency Square, les nombreuses places de stationnement se situent aux abords de l'ensemble bâti, ce qui préserve les espaces piétons et paysagés à l'intérieur de l'îlot de la circulation des voitures. (A Regency Tower, les parkings sont en sous-sol et aux abords de la tour.) Avec le vieillissement de la population habitante, le besoin en stationnement décline ; plusieurs résidents vendent leur place à des acheteurs.

En résumé, Regency Square est un quartier résidentiel de faible hauteur et de haute densité dans lequel les éléments se répètent avec de subtiles différences. (Fig. 13) Selon l'architecte et théoricienne anglaise Alison Smithson moteur du mouvement Team

X, on peut dire que ce type architectural « incarne le collectif anonyme où les fonctions enrichissent le tissu, et où l'individu gagne en liberté d'action au moyen d'un nouvel ordre redistribué, basé sur l'interconnexion, des schémas d'association serrés et des possibilités de croissance, de réduction et de changement »<sup>19</sup>. L'œuvre de Sauer s'inscrit ainsi dans la recherche menée par cette génération d'architectes, d'une prochaine étape du modernisme qui allait mieux prendre en compte les évolutions sociales et culturelles des sociétés à une phase d'industrialisation avancée.

<sup>19</sup> Alison Smithson a créé le concept de Mat-Building pour désigner les projets de « faible hauteur, haute densité » développés depuis les années 1950 : Alison Smithson, "How to Recognize and Read Mat-Building: Mainstream Architecture as it has Developed towards the Mat-Building." *Architectural Design* (1974), p.573

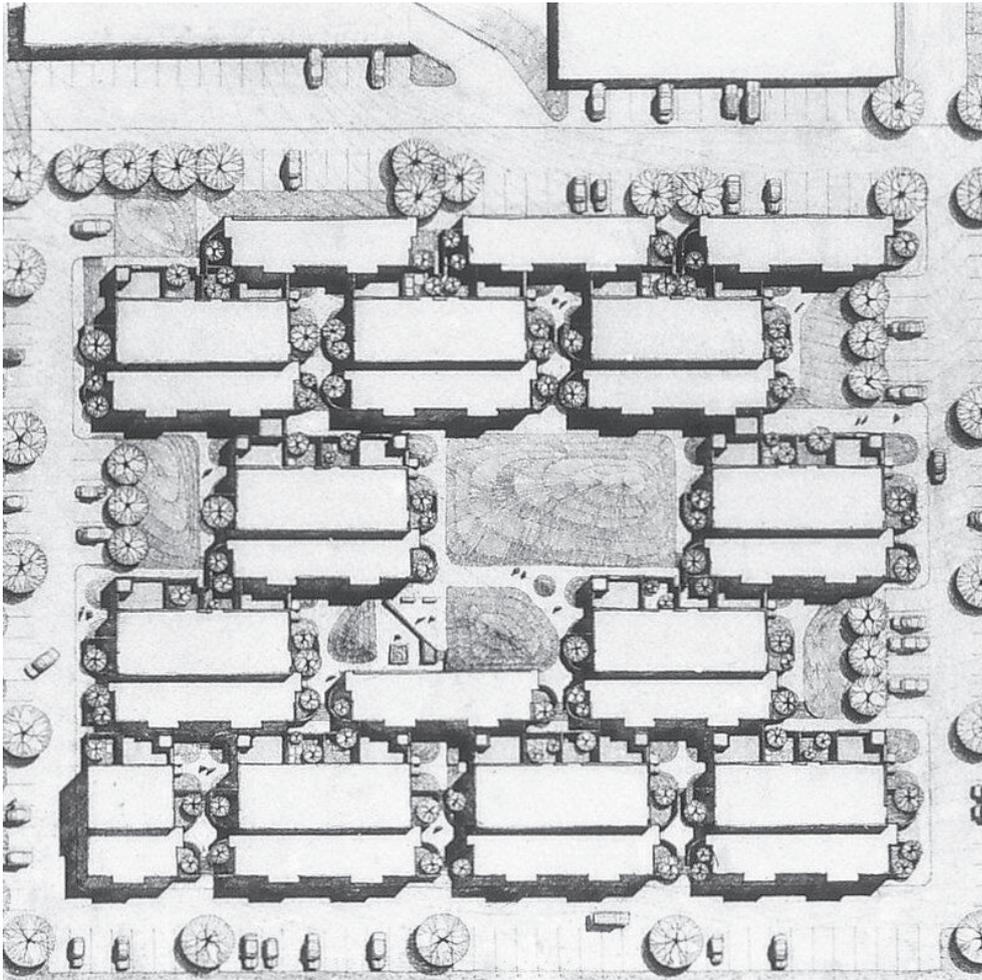


Figure 14. Plan du lotissement orienté vers le sud. Louis Sauer 1970

### Le projet dans le temps et dans l'usage

Globalement, Regency Square est apprécié et choisi également pour son architecture « moderne » et épurée, qui participe à la distinction sociale des habitants, en complément des services et équipements de la copropriété (gestion, piscine, salle de sport...). (Fig. 14)

Les plans et la volumétrie des logements donne l'impression que « les maisons sont en fait très grandes de l'intérieur »<sup>20</sup> par rapport à la perception à l'extérieur. (Fig. 15) En outre, l'imbrication complexe des logements donne le sentiment d'intimité. Ces aspects contribuent à un fort attachement des résidents à cet habitat. Par ailleurs, les plans des maisons permettent l'évolution de la distribution et du volume ressenti : dans plusieurs cas, les cloisons d'origine entre cuisine, séjour et coin salle à manger ont été déposées par les habitants afin d'ouvrir l'espace de vie principal.

<sup>20</sup> Entretien avec des habitantes, septembre 2017

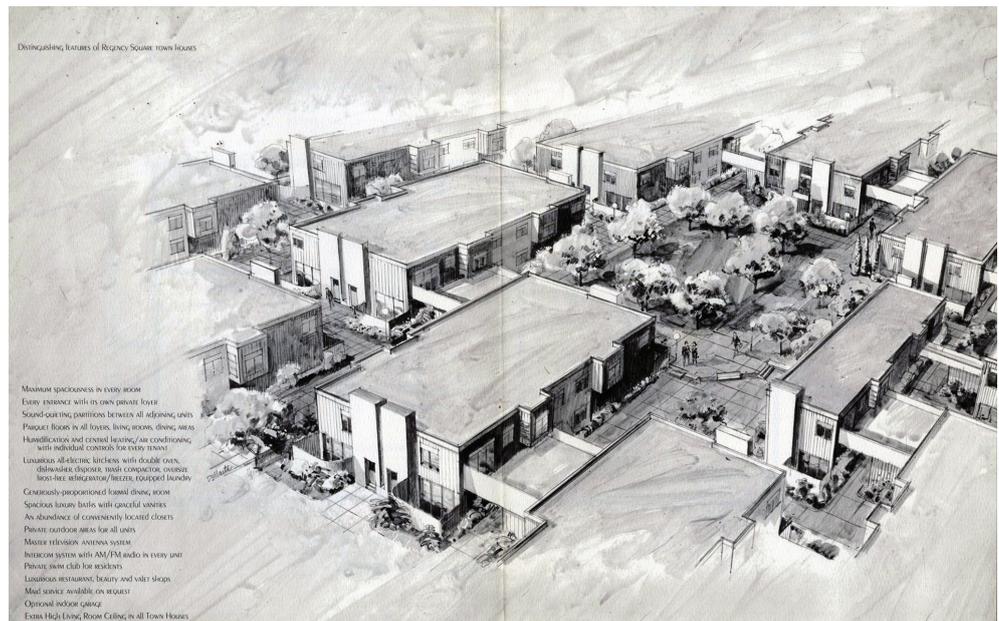


Figure 15. Dessin d'illustration du projet. Louis Sauer 1970

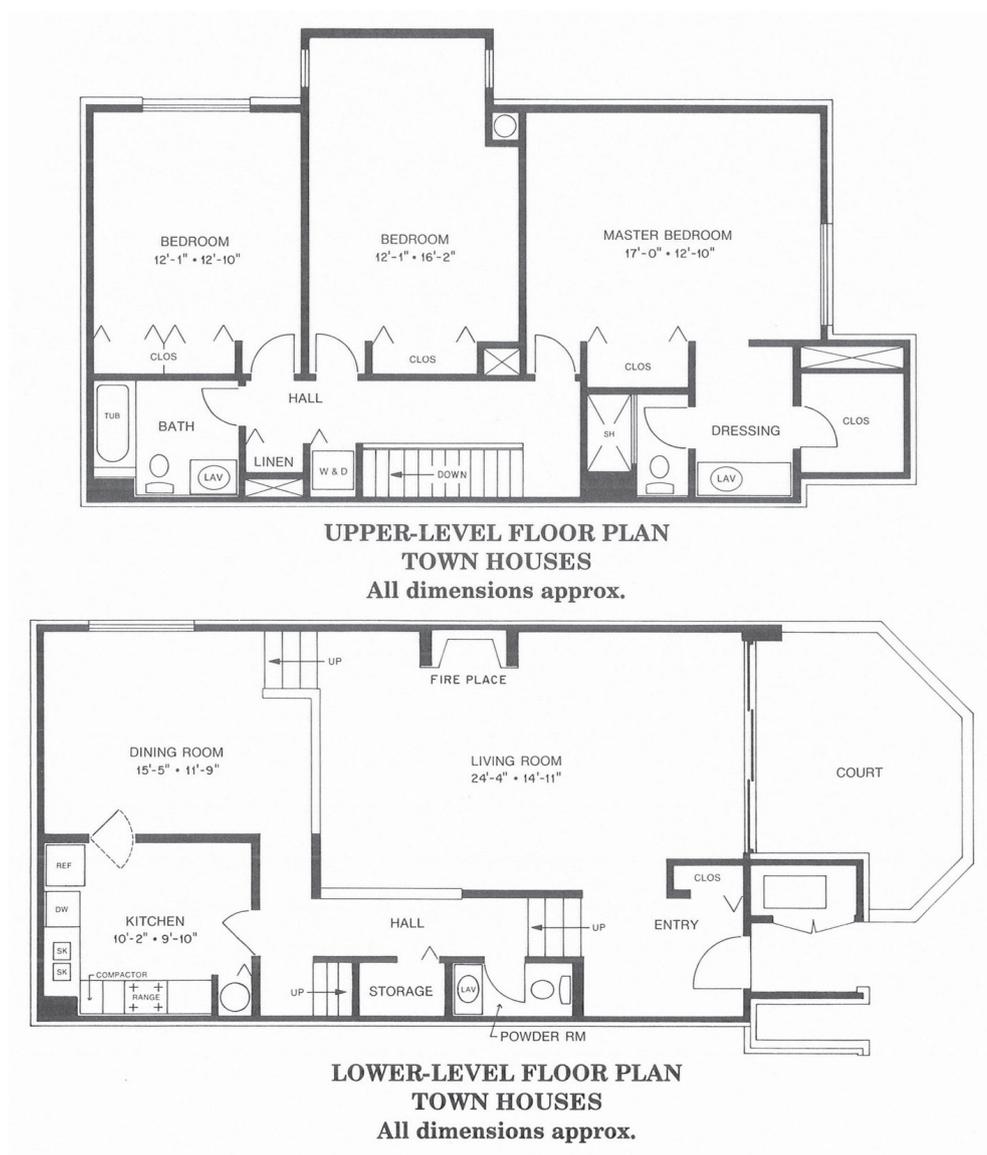


Figure 16. Plan type d'une maison en duplex.

L'aspect architectural de Regency Square a évolué au fil du temps. A l'origine, la façade était composée de deux matériaux et de deux couleurs : bois sombre lasuré et brique claire. (Fig. 16) Plus tard, le bardage bois fut repeint de manière à se fondre avec la couleur des briques. Puis, le traitement d'infiltrations d'eau dues aux évacuations bouchées des toitures terrasses a amené à remplacer (ou parfois recouvrir) le bardage bois par un revêtement vinyle ton crème. Ce revêtement en clins gomme à la fois la couleur et la matérialité du bois telles que voulues à l'origine du projet. Le choix des résidents a été guidé par la résistance et l'entretien minimal du vinyle, ainsi que par le coût puisque les surfaces à recouvrir étaient importantes.

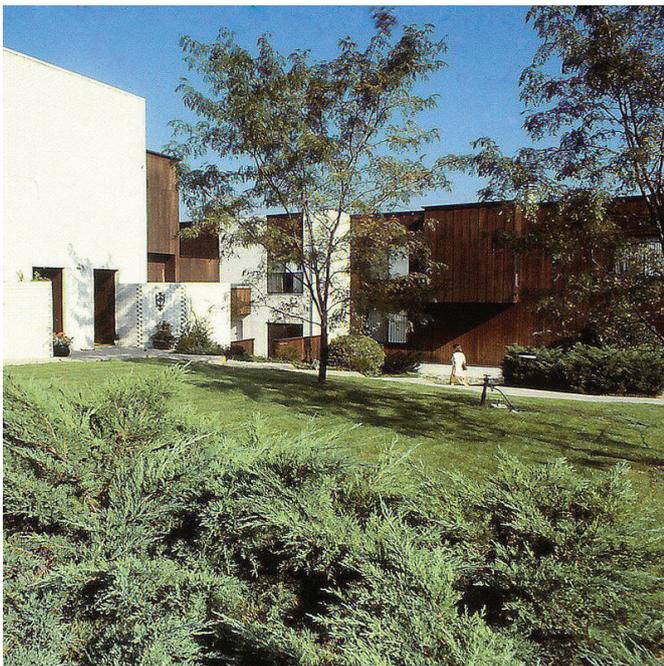


Figure 17. Vue depuis l'espace central. Louis Sauer 1970

Un règlement intérieur—bien respecté par les habitants—vise à maintenir la qualité des ouvrages ainsi que l'aspect architectural de l'ensemble. A ce sujet, les patios et jardins des logements sont à usage privé mais appartiennent en soi à la copropriété. Planter des arbres susceptibles d'endommager les murs en claustras de briques, placer un jacuzzi bruyant ou un barbecue qui propagerait les fumées vers les habitations voisines sont autant d'usages proscrits, par exemple. De même, les rideaux comme les menuiseries doivent respecter des coloris précis : les menuiseries sont remplacées sur le même modèle dans l'ensemble de la copropriété (remplacement pris en charge sur les fonds de la copropriété de Regency Square), les rideaux doivent être ton crème sur la face donnant vers les espaces collectifs. Un jardinier veille à l'entretien des espaces plantés et de la vigne vierge (ou lierre) qui ornent les façades.

La question énergétique pour le projet de Regency Square est délicate, à l'image des quartiers de Pontet-Lamartine et du Hameau de Noailles, en raison d'une architecture à la volumétrie complexe et découpée. Si celle-ci assure des volumes habitables confortables sans compromettre l'intimité, elle rend difficile la mise en œuvre d'une isolation thermique performante, alors que le bâti est objectivement plus compact qu'un quartier de maisons individuelles.

Regency Square et Park Town, les deux projets résidentiels à haute densité et de faible hauteur dans l'échantillon américain, sont situés à proximité de l'autoroute :

Park Town existe en raison de la destruction des bâtiments autour de l'autoroute tandis que Regency Square, sur Dana Avenue, jouit de la proximité d'une bretelle d'accès à l'autoroute voisine. Ces deux quartiers bénéficient donc d'une très bonne connexion aux différents modes de mobilité qu'offre la ville de Cincinnati.

## One Lytle Place

Cincinnati, Ohio, USA

1970-79

Louis Sauer

Maitrise d'ouvrage : Charles Levinson, The Metropolitan Development and Management Inc. et E.J. Frankel Enterprises

### Caractéristiques

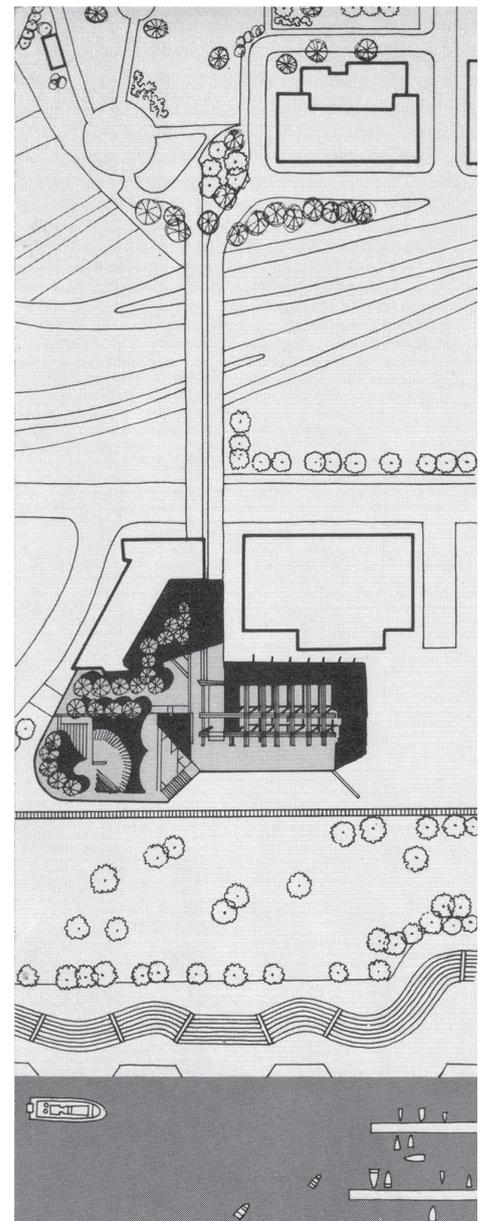
- Centre-ville
- Projet sur dalle
- Parking en silo
- Place publique et ludique
- Au bord de la rivière Ohio



One Lytle Place est un ensemble constitué d'une tour d'appartements de standing en location, d'un parking et d'aménagements extérieurs publics et ludiques. (Fig. 17, 18) L'immeuble était la première tour résidentielle de luxe à être érigée au bord de la rivière Ohio. Dessiné par Louis Sauer, l'architecte de Regency Square achevé quelques années auparavant, le projet s'inscrit dans une opération de rénovation urbaine. Il témoigne de la rencontre heureuse entre d'une part une administration municipale soucieuse d'améliorer l'environnement urbain, et d'autre part un architecte « capable de réaliser cet objectif et d'aboutir à un projet spatial innovant. »<sup>21</sup> Aujourd'hui, One Lytle Place est le deuxième plus grand immeuble collectif de Cincinnati.

<sup>21</sup> « This project is an example of urban renewal, that attests to an understanding between a city administration, whose desire is to improve its environment, and an architect able to realize this objective resulting in a project of spatial invention. » Antonio Saggio, *Five Masterworks* by Louis Sauer, 2009, Raleigh, NC : lulu.com, p.41

Figure 18. Plan masse du projet One Lytle Place (orienté vers le nord) avec en bas de l'image le fleuve Ohio et en haut le parc Lytle et la passerelle enjambant l'autoroute.



Le site de l'opération était complexe : une bande de terrain entre les berges de l'Ohio et l'autoroute inter-état 71 construite entre 1941 et 1953, qui avait coupé le centre-ville de la rivière à laquelle on doit la fondation de Cincinnati.<sup>22</sup> Dans les années 1970, la municipalité cherche à corriger ce qui est alors considéré comme une erreur et promeut la construction de logements au sud de l'autoroute le long de la rivière Ohio

Figure 19. Vue de la tour depuis le parking. Photo Kent Fitzsimons 2017

<sup>22</sup> "History of the Riverfront Development", The Banks Public Partnership, 16 novembre 2017, url: <http://thebankspublicpartnership.com/history/>

afin de créer un lien entre la rivière et le centre-ville. Comme de nombreuses villes américaines dans les années 1970, il s'agissait pour Cincinnati d'attirer les habitants qui avaient déménagé vers la périphérie.

### Un montage complexe

L'ensemble urbain est le fruit d'une maîtrise d'ouvrage mixte entre la Metropolitan Development and Management Inc., E.J. Frankel Enterprises (le promoteur de Regency Square), et Charles Levinson. Le nom du projet était l'idée de Sauer : Lytle Park étant un square dans un vieux quartier au nord de l'autoroute le séparant des berges de l'Ohio, il pensait important de donner une adresse connue au nouveau développement et de relier celui-ci à l'ancien quartier via une passerelle franchissant les voies rapides. Quand la ville a approuvé la passerelle, Sauer s'est mis à dessiner le projet pour l'immeuble de grande hauteur et son parking silo.<sup>23</sup> Dès juillet 1974, la mairie de Cincinnati a examiné la proposition de permis de construire pour une tour résidentielle comportant 231 logements. Toutefois, avant l'achèvement des études de conception, les maîtres d'ouvrage ont décidé qu'en raison d'une faisabilité financière incertaine, la tour ne serait construite qu'une fois tous les autres éléments du projet terminés. En effet, il n'y avait pas de demande à l'époque pour du logement de standing à cet endroit ; tant pour la ville que pour les banques et les promoteurs privés, l'opération paraissait risquée. Sauer a donc redéployé son travail sur la programmation et la conception des autres composants de l'ensemble, dont le parc public avec sa fontaine-pataugeoire en béton, achevés en 1977<sup>24</sup>. Finalement, la tour résidentielle d'un coût d'environ 12,25 millions de dollars, a été construite entre 1978 et 1980<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Ibid.

<sup>24</sup> Sheryl Bills, "First Luxury Tower To Rise On Riverfront" Cincinnati Enquirer, 12 juillet 1974

<sup>25</sup> "Lytle Place Project To Start Friday" The Cincinnati Enquirer, 2 août 1978, p.C-3

Les promoteurs ont choisi la société The Chelsea Moore Corporation pour s'occuper du plan de développement, des projections financières, et de la demande d'autorisation auprès de la Federal Housing Authority<sup>26</sup>. Chelsea Moore devait également être gestionnaire de l'immeuble une fois celui-ci terminé et occupé. Mais pendant le chantier, cette société a été remplacée par la National Corporation for Housing Partnerships<sup>27</sup> pour la location et la gestion de la résidence. Cette société de droit privé bénéficiait d'un statut particulier lui permettant d'octroyer des avantages fiscaux à ses investisseurs ; cela ainsi que la bonne réputation de la société a eu un effet positif sur le financement du projet. Depuis, une succession de sociétés prestataires se sont occupées de la gestion ainsi que de l'entretien et de la rénovation de One Lytle Place.

<sup>26</sup> Lane, Peggy, "Partners Unite to Build Tower on Riverfront" The Cincinnati Enquirer, 3 mai 1979, p.E-1.

<sup>27</sup> Organisme privé autorisé à offrir des subventions fiscales aux investisseurs

### Le projet architectural et urbain

Ce projet arborait d'emblée un paradoxe, car il amorçait le renouvellement urbain sur les berges de la rivière, tout en composant avec l'autoroute qui, elle, incarnait l'urbanisme auquel s'opposait le mouvement de renouvellement. Invité en tant que consultant tôt dans le processus, Sauer se souvient avoir été « stupéfait » lors de sa visite du site avec E.J. Frankel Enterprises : « Qui voudrait conduire leur voiture jusqu'à une porte d'entrée le long d'un mur d'autoroute aveugle pour arriver près d'une usine abandonnée ? »<sup>28</sup> (Fig. 19) La question de Sauer préfigure le processus complexe de conception du bâtiment et du montage financier du projet qui durera sept ans.

<sup>28</sup> Louis Sauer, correspondance avec Rebecca Williamson, 16 novembre 2017



Figure 20. Vue depuis un balcon en direction du centre-ville, l'autoroute est sous les fenêtres. Photo Louise Jammet 2017

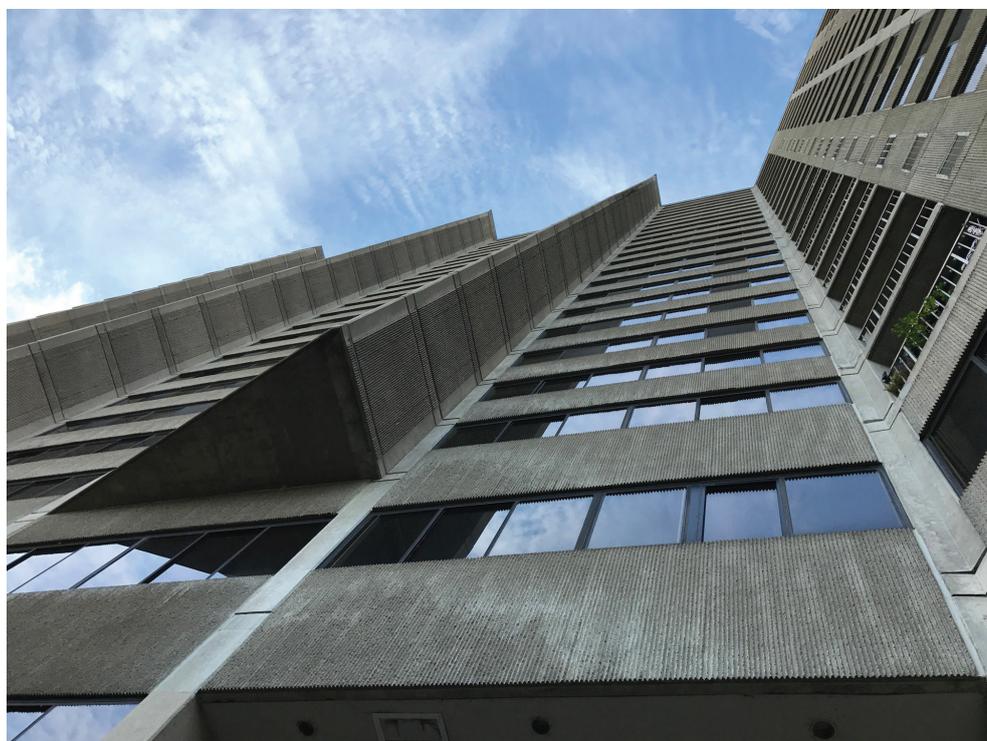
Comme nous l'avons vu, Sauer a proposé que Lytle Park (de l'autre côté de l'autoroute, vers le centre-ville) soit utilisé pour créer une adresse identifiable pour le nouveau développement, grâce à une passerelle à deux niveaux pour piétons et véhicules reliant le square existant au site bordant les berges. L'accroche côté berges était programmé comme une esplanade publique comportant un espace récréatif extérieur, la fontaine-pataugeoire. Cette partie a été conçue avec des formes géométriques et des sculptures traversées par l'eau qui génèrent une ambiance ludique—de fait, ce lieu a été très fréquenté jusqu'à sa fermeture au public. De cette manière, on peut évoluer depuis la vieille ville jusqu'à la promenade le long de la rivière en empruntant la passerelle, longeant la tour, et en traversant l'aire de jeu aquatique. (Fig. 20)



Figure 21. Vue de la passerelle piétonne, de la voie carrossable, et du pied de l'immeuble. Photo Louise Jammet 2017

L'ensemble relève d'une architecture brutaliste. Les façades de la tour sont traitées en béton brut arborant différentes textures et les aménagements extérieurs sont également construits en béton laissé apparent. (Fig. 21) Par ailleurs, l'échelle et l'organisation imbriquée de cet assemblage programmatique—l'accroche avec les voies de circulation, la superposition de flux différenciés, le stationnement ample et partagé, la continuité des promenades—s'accordent avec le concept d'infrastructure urbaine développé par Allison et Peter Smithson dans le cadre du groupe Team X. Il y a là une certaine correspondance avec Mériadeck et, à moindre mesure depuis la démolition d'une bonne partie de sa dalle, avec Les Aubiers. Il est d'ailleurs frappant que, en entrant dans le hall principal de la tour résidentielle à One Lytle Place, on ne ressent pas une quelconque connexion avec le sol ; on a plutôt l'impression d'être suspendu entre vieille ville, ville autoroutière et grand paysage. Ainsi, le projet représente une des voies que le modernisme avait empruntées après la guerre.

Figure 22. Vue de façade montrant l'articulation de la structure et l'enveloppe en béton armé. Photo Kent Fitzsimons 2017



La tour de vingt-six étages abrite des appartements de deux ou trois pièces, déclinés sur onze plans différents (chaque étage comporte onze logements). Les types varient notamment selon la forme de l'appartement, le nombre de chambres et de salles de bain et la présence ou pas de balcons ou de loggias. (Fig. 22) Ces espaces extérieurs jouent d'ailleurs deux rôles importants. D'abord, leur dessin, soit de plan triangulaire allongé, soit comme renforcement derrière le plan principal de la paroi brute, contribue à l'esthétique brutaliste en mettant en scène les dalles et voiles béton sur les façades comme une texture à grosse maille. (Fig. 23) Ensuite, ils participent de la recherche chez Sauer d'une articulation intérieur-extérieur qui pouvait informer l'architecture même du projet. Comme le note Antonio Saggio, « L'apparent éclectisme de son œuvre [...] provient du projet initial. Pour Sauer, tout choix expressif doit être précédé d'une phase de conceptualisation. Ceci peut se résumer à une dichotomie intérieur-extérieur et doit sous-tendre l'ensemble du projet, de sa distribution à sa plastique, et des choix spatiaux aux choix formels. »<sup>29</sup>

<sup>29</sup> « The apparent eclecticism of his work does not derive from the manner architectural offices organize work by specialized division as used in the great American practices (Sauer Associates never had more than thirty people) but originates from the initial project set up. For Sauer, all expressive choices must be preceded by a conceptualization phase. This can be summarized in internal-external dichotomy and must substantiate the whole project from the distributive to the plastic and from the spatial to the formal choices. » Antonio Saggio, *Five Masterworks by Louis Sauer*, 2009, Raleigh, NC : lulu.com, p.52

Les halls, la salle de natation, et les terrasses extérieures sont aussi caractéristiques de cet aboutissement du mouvement moderne. On peut faire un rapprochement avec Mériadeck, sa dalle et ses espaces de sport enterrés.



Figure 23. Les balcons sont adossés sur un ou deux murs assurant ainsi une intimité entre chaque appartement et aucune vue croisée. Photo Kent Fitzsimons 2017



Figure 24. Vue d'une façade de l'immeuble, avec balcons triangulaires et loggias. Photo Kent Fitzsimons 2017

### Le projet dans le temps et dans l'usage

Aujourd'hui, One Lytle Place est accessible à pied, en voiture, mais aussi en bus. Sa proximité avec le centre de Cincinnati, les liaisons piétonnes qui y mènent, ainsi que

vers la promenade de l'Ohio, constituent une localisation privilégiée malgré l'autoroute qui le borde. Les gestionnaires ont également mis en place un système de navettes bus reliant la résidence à plusieurs arrêts au centre-ville, avec une fréquence de deux navettes par heure. Une quinzaine d'habitants l'empruntent quotidiennement.

Les nombreuses places de stationnement permettent d'ajuster au plus près l'offre aux besoins des résidents. Les habitants louent les places en fonction du type de véhicule, le parking souterrain permettant de garer également des véhicules assez hauts. Des stationnements donnant sur la terrasse vers la rivière Ohio sont accessibles aux utilisateurs non-résidents.

La municipalité a récemment fermé l'espace aquatique ludique, car il ne correspondait plus aux normes de sécurités actuelles. En revanche, une grande partie des berges à proximité du centre-ville est désormais aménagée pour les loisirs. La programmation de One Lytle Place par Sauer s'est avérée visionnaire avec ce redéveloppement plus récent de terrains dépréciés par la construction de l'autoroute.

Le reste du projet n'a pas beaucoup changé, notamment en raison du statut de locataire des habitants. La société gestionnaire a rénové les cuisines des appartements uniquement. À l'origine, les trois premiers étages de la tour étaient dédiés à des bureaux et locaux professionnels. Ces espaces peu visibles depuis les voies n'ont jamais attiré suffisamment de locataires ; ils ont été reconvertis en trente-six appartements supplémentaires qui, depuis, sont tous loués. One Lytle Place est désormais une résidence de standing uniquement dédiée à l'habitat mais conservant des aménités conçus dès l'origine : la piscine, les laveries de palier, la salle de sport, le salon de beauté (*beauty parlour*), les espaces jardinés. Sur le plan acoustique, on note une isolation performante entre logements.

Le chauffage et la climatisation sont assurés par une pompe à chaleur dans chaque logement. Un projet de conversion du fluide frigorigène du R22 à R410A est en étude. La facture d'électricité est individualisée, ce qui met l'arbitrage entre confort thermique et dépense entre les mains de chaque locataire. Il y a également des compteurs individualisés pour l'eau. Enfin, la société de gestion a récemment remplacé toutes les ampoules avec des LED.

Les habitants semblent dubitatifs devant l'architecture de One Lytle Place, certains la comparent à un grand blockhaus ; une représentante de la société de gestion affirme que « beaucoup de résidents n'aiment pas l'aspect 'tout béton' ». Cependant, d'autres apprécient la dénotation de modernité qu'offrent les formes architecturales et le béton. L'écriture architecturale semble toutefois finalement moins importante dans le choix des résidents ici qu'à Regency Square ; les habitants prêtent plus attention à la localisation privilégiée en centre-ville. Davantage que l'architecture, c'est le « standing » de la résidence qui assure sa bonne image. Certains viennent y vivre pour faciliter la sélection de leurs enfants dans les écoles d'art dramatique renommées du secteur par exemple.

## Three Sisters

Cincinnati, Ohio, USA

1964

F.W. Pressler

Rénovation en 2013 par R. Fleischman + Partners Architects

### Caractéristiques

- Rénovation lourde
- Logements étudiants
- Services communautaires



Le projet Three Sisters est un cas à part dans les sites étudiés à Cincinnati. Situés sur le campus de l'Université de Cincinnati, les bâtiments construits en 1964 abritaient à l'origine des appartements loués aux étudiants mariés et jeunes parents. (Fig. 24) Ces logements offraient alors des surfaces plus grandes et adaptées à ces jeunes familles. L'opération comptait trois bâtiments résidentiels : Morgen Hall, Scioto Hall et Sawyer Hall. (Fig. 25) Ils font partie d'un héritage architectural des années 1960 important possédé par l'Université de Cincinnati. (Fig. 26) Hauts de 16 étages et comptant 142000 m<sup>2</sup> de surfaces, ils marquent un des angles du campus au nord-est.



Figure 25. Photo d'archive des trois bâtiments. Université de Cincinnati



Figure 26. Photo d'archive de la construction des bâtiments, en premier plan Morgen Hall. Université de Cincinnati



Figure 27. Vue depuis l'intérieur d'un appartement rénové en direction du campus. On aperçoit un autre bâtiment des années 1960 du campus, Crosley Tower construite en 1969 par A.M. Kinney Associates. Université de Cincinnati

Mais en 2000, l'université a fermé les trois bâtiments, puis a programmé leur démolition en 2006. Lorsque l'université de Cincinnati a mis l'arrêt sur le financement de projets autres que ceux portant directement sur les locaux d'enseignement, la démolition en cours de Sawyer Hall - la première des « trois sœurs » visées - a été stoppée. En 2008, les deux bâtiments restant ont finalement été jugés sains et résistants, et promis à la rénovation<sup>30</sup>.

La réhabilitation de Morgen Hall et de Scioto Hall a lieu dans le cadre d'un plan plus large de l'Université financé en partie par des « obligations vertes » (Green Bonds) dédiées aux actions en faveur du développement durable et de la rénovation énergétique<sup>31</sup>.

Les travaux sur Morgen Hall ont commencé en 2013. (Fig. 27) Sous la maîtrise d'œuvre de R. Fleischman + Partners Architects, ils portaient sur la rénovation énergétique et sur la réhabilitation des appartements pour un budget de \$35 millions de dollars. Le bâtiment a été profondément transformé en raison de la toxicité des matériaux retrouvés dans sa structure. L'Université souhaitait par ailleurs adapter les logements à des colocations étudiantes et augmenter la surface habitable par la fermeture des balcons d'origine et une restructuration profonde du plan. L'amiante trouvée à des niveaux importants et impossible à cureter dans les poteaux extérieurs de la structure ont guidé vers un emballage énergétiquement efficace de la structure et des éléments qui ne pouvaient être curetés des matières toxiques. Des diagnostics plus poussés que la réglementation ne l'y contraignait ont permis de mieux déterminer la portée de la rénovation et du travail sur l'existant. En 2016 le second bâtiment, Scioto Hall, fut rénové sur le même modèle que Morgen Hall. (Fig. 28) L'Université a ainsi augmenté le nombre de logements sur son campus, chaque bâtiment comptant 144 appartements pour un total de 456 lits<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> Melanie Schefft, "High-Rise with High Style: UC's Morgens Hall Wins State's Highest Prize for Design", 28 février 2016, url: <https://www.uc.edu/news/articles/legacy/enews/2016/02/e22954.html>, consulté le 26/03/2019

<sup>31</sup> Mary Bridget Reilly, "US Public University to Sell Green Bonds", 24 novembre 2014, url: <https://www.uc.edu/news/articles/legacy/enews/2014/11/e20865.html>, consulté le 26/03/2019

<sup>32</sup> Melanie Schefft, *ibid.*



Figure 28. Photo des bâtiments en 2013. À gauche Morgen Hall rénové, à droite Scioto Hall avant rénovation. On distingue bien sur cette photo l'apparence d'origine des bâtiments. Université de Cincinnati



Figure 29. En 2017 après la rénovation des deux bâtiments à l'identique. Photo Kent Fitzsimons 2017

<sup>33</sup> « Green Bonds Fund University of Cincinnati renovation », 2 décembre 2015, url : <http://schoolconstructionnews.com/2015/01/21/green-bonds-fund-university-cincinnati-renovation/>, consulté le 26/03/2019

Ces deux opérations n'ont conservé que la structure des bâtiments. De l'extérieur ou au niveau des espaces communs, presque rien ne transparaît des immeubles originaux. Une façade en double-vitrage à faible émissivité recouvre la structure originelle en béton et remplacent les remplissages en brique. Les panneaux de verre sont partiellement frittés d'un motif linéaire pour réduire l'absorption solaire de 20% tout en conservant une grande luminosité<sup>33</sup>. La structure apparaît au niveau des plafonds laissés bruts dans les appartements, reprenant l'esthétique « industrielle » devenue courante, dont des gaines de ventilation apparentes.

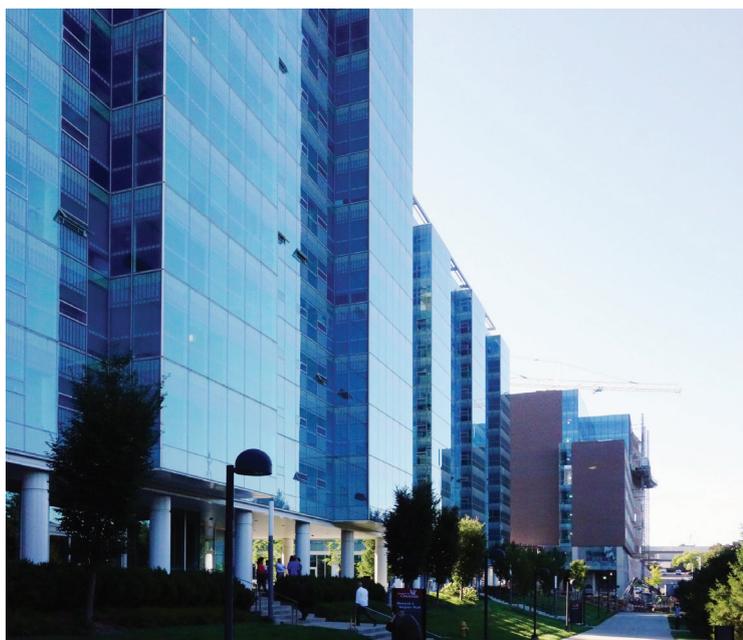
Les appartements accueillent de 2 à 8 colocataires. La rénovation a inclus la création de salles d'eau supplémentaires pour atteindre une pour deux colocataires. On a également créé des espaces communs (laverie avec accès internet, salon et salle de travail, hall...).

Sur le plan énergétique, les habitants vivent dans une atmosphère entièrement contrôlée mécaniquement. Une à deux petites fenêtres s'ouvrent vers l'extérieur mais les habitants bénéficient d'une gestion collective du chauffage et du renouvellement de l'air. La température peut être ajustée par les colocataires eux-mêmes en fonction de leurs besoins et perceptions du confort. Morgen Hall, le premier bâtiment rénové, a obtenu une certification LEED Silver en 2015 et ses nombreux choix techniques et esthétiques ont gagné la reconnaissance de l'American Institute of Architects (AIA) de l'Ohio et remporté trois prix de conception (des instituts de Cincinnati, Cleveland et Ohio).

Nous constatons dans ce cas la possibilité de réutiliser un squelette d'immeuble aussi pollué en réorganisant complètement les intérieurs. La question de patrimoine architectural peut être abordée ici comme un existant encombrant trop coûteux pour démolir (en comprenant notamment le retraitement des déchets toxiques et le transport des déchets), qui amène à innover pour rendre sa réutilisation viable. La structure en bon état et bien construite permet ainsi une seconde vie à l'immeuble à peine épaissi par rapport à ses dimensions d'origine. Enfin, proches de nombreux services pour les étudiants comme la bibliothèque et le centre de loisirs du campus, ces logements universitaires s'avèrent pratiques et sont très demandés.

Ce qui restait de Sawyer Hall a finalement été rasé. À sa place, l'Université a construit un nouvel immeuble de logements étudiants. (Fig. 29) Celui-ci vise une haute performance énergétique et environnementale, et reprend certains dispositifs des deux « sœurs » survivantes. Sa façade, en revanche, est largement revêtu d'un parement en briques.

Figure 30. Vue depuis le pied des immeubles en direction du nouveau bâtiment en chantier. Photo Louise Jammot 2017







# PARTIE II - LE PRÉSENT

Cette partie présente deux contextes dans lesquelles les projets étudiés ont été réalisés : le contexte des politiques urbaines à Bordeaux, et le contexte des idées en architecture et urbanisme en vigueur à l'époque. Ensuite, chaque cas est présenté à travers une description de ses caractéristiques remarquables en rapport avec les références conceptuelles qui les sous-tendent, ainsi qu'une documentation graphique originale.

L'ensemble de cette partie sert de « fond de scène » contre lequel on peut apprécier le changement des contextes qu'allait engendrer les premières crises énergétiques des années 1970 et l'éveil écologique et environnemental du début des années 2000.

2.1. Mutations urbaines : le cycle de la ville et les cycles des quartiers

2.2. Habiter l'architecture moderne aujourd'hui : questions de perceptions et d'appropriations

2.3. Un patrimoine durable sous conditions

---



## 2.1. Mutations urbaines : le cycle de la ville et les cycles des quartiers

Selon les historiens de l'architecture, la rencontre entre la modernité architecturale et Bordeaux a été plus le fait « de compromis et d'adaptations que d'une adhésion sans retenue aux discours progressistes des grandes théories dominantes qui parcourt le siècle »<sup>1</sup>. Ceci est sans doute vrai de Bordeaux comme de la plupart des métropoles françaises où les œuvres phares de « cette conquête de la modernité » n'ont pas été légion au regard de la production architecturale globale. Reste quand même une singularité de cette modernité dans l'histoire bordelaise, celle d'avoir été imposée de manière très volontariste au tournant des années 60 par l'action d'un maire, érigée en système politique - le système Chaban - qui a voulu faire de certaines réalisations des signes marquants du passage de Bordeaux « petite grande ville » à une métropole d'équilibre (cf partie 1). Son successeur, quelques décennies après, a entrepris de réveiller cet héritage dans une ville devenue entre temps « belle endormie », par la mise en place d'un nouvel urbanisme pensé plus durable et le lancement de projets structurants qui ont transformé en profondeur l'espace urbain bordelais et contribué à un nouvel éveil métropolitain.

Des années 70 à aujourd'hui, les quatre sites étudiés ont donc été et sont encore traversés par ces mouvements qui ont érigés certains en symboles de l'histoire de l'urbanisme local (Mériadeck, Les Aubiers) et d'autres au statut de bonnes pratiques architecturales, signes de qualité de vie comme d'habitat (Pontet-Lamartine et le hameau de Noailles). Alors qu'ils doivent désormais affronter les défis des différentes formes de transition qui les affectent dans leur morphologie, leur organisation et leur fonctionnement, le chapitre examine les modalités de résilience de nos sites « modernes ». Il met en avant, dans un premier temps, le rôle des stratégies métropolitaines de transformation urbaine en cours dans leur capacité à s'adapter, telle la recherche d'efficacité énergétique et la promotion de nouvelles mobilités (le cycle de la ville) et dans un second temps, il s'intéresse aux évolutions des regards et des représentations portées sur cette architecture à l'échelle des quartiers (le cycle des quartiers).

### 1. LE CYCLE DE LA VILLE

Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, quatre grandes étapes ont façonné l'état actuel de l'agglomération bordelaise<sup>2</sup>, tant dans son imaginaire que dans son organisation matérielle.

La première, celle où ont été initiées et réalisées les quatre opérations de notre étude concerne la modernisation chabaniste, du nom du maire de Bordeaux pendant 47 ans avec ses moments de gloire jusqu'au début des années 1980, ceux de la métropole d'équilibre (quartier Mériadeck, le Lac, le pont d'Aquitaine) et un modèle urbain

<sup>1</sup> Bordeaux. *La conquête de la modernité. Architecture et urbanisme à Bordeaux et dans l'agglomération de 1920 à 2003*. Bordeaux. Editions Mollat. 2005. p 11

<sup>2</sup> L'agglomération de Bordeaux compte en 2019, 28 communes réunies en intercommunalité (Bordeaux Métropole), 780 000 habitants (5<sup>e</sup> rang national) dont 252 000 dans sa ville-centre. L'aire urbaine (au sens INSEE) atteint quant à elle un peu plus d'un million d'habitants et se caractérise par un phénomène fort d'étalement urbain. Bordeaux possède un atout non négligeable qui fait d'elle une des seules villes au monde à être classée au patrimoine mondial de l'UNESCO sur l'ensemble (ou presque) de son périmètre pour son harmonie 18<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, avec une croissance démographique de 1% par an, qui bénéficie entre autres d'un certain héliotropisme (retraités et Parisiens) l'agglomération s'est donnée une ambition européenne.

basé sur l'automobile. La période suivante a été qualifiée de « ville sans projet » entre 1980 et 1995 quand de nombreuses initiatives font l'objet de polémiques, dont la construction d'un métro VAL, et ne sortent pas des cartons alors que se poursuivent sans faiblir l'expansion pavillonnaire et le déclin de la ville centre. La troisième qui court de 1995 à 2008, a été un nouveau moment fort de la transformation de l'agglomération avec, concomitamment à l'élection d'un nouveau maire, A. Juppé, premier ministre à l'époque, la réalisation de grands projets bordelais, dont le tramway, l'aménagement des quais rive-gauche (ancien port) et la reconnaissance du patrimoine bordelais.

Après cette intense période de changements, à partir des années 2010 s'annonce une autre manière de faire l'agglomération plus participative et plus négociée (développement de la concertation tout azimut) où la mobilité est au cœur des politiques territoriale et de la métropolisation. C'est dans cette nouvelle séquence du développement urbain de la métropole bordelaise et des principes d'aménagement qui la guide que se pose aujourd'hui la question du « recyclage » des opérations urbaines et architecturales étudiées.

Depuis la fin des années 1990, Bordeaux fait sa révolution urbanistique en s'appuyant sur un nouveau référentiel d'action (cf. deux documents cadre : Bordeaux 2030 et « 5 sens pour un projet métropolitain ») dont le développement durable est une valeur centrale. Son influence n'a cessé de s'étendre et de se diversifier sous la tutelle des programmes de la commission européenne puis de l'Etat français. Les événements de type Grenelle de l'environnement I et II, la COP 21, ont fait entre autres de l'énergie et du climat des thèmes majeurs des politiques publiques à venir. Pour les autorités locales, il s'agissait jusqu'alors de faire de l'aménagement urbain de qualité – bien se déplacer, bien se loger, posséder un cadre de vie « agréable », accéder aisément aux services ... - tout en préservant l'identité de la cité bordelaise (le patrimoine). Désormais, en 2018 les principes d'un développement urbain durable se sont étendus à toutes les actions et à tous les projets. Effet de mode au début, les incitations européennes et étatiques, le renouvellement des expertises et des générations ont converti les indifférents ou les opposant à la cause climatique. Le consensus politique et institutionnel de la part des élus, des techniciens et du grand public est quasi généralisé sur ce thème, quitte à agir en ordre dispersé, chacun produisant son Agenda 21, ou en se reliant sur des solutions traditionnelles. Entre la fin des années 1990 et aujourd'hui, les principes et les objectifs du développement durable ont donc refaçonné les politiques urbaines, opérations et projets.

Concrètement, pour l'agglomération bordelaise, il s'agit de sortir de la dépendance à l'automobile et libérer les espaces publics de son usage. La Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole en 2015 a donc fait progressivement de la mobilité son cœur de cible en raison de problèmes récurrents de congestion urbaine (Bordeaux est une des ville en France où le temps perdu dans les embouteillages est le plus important) et d'un étalement de l'urbanisation par la maison individuelle qui limite l'efficacité des transports collectifs. La médiatisation des problèmes concrets de déplacements a aussi encouragé les élus à prendre en charge le problème bon gré, mal gré (l'organisation d'un « Grenelle des mobilités » en 2013, démarche collective sur des principes et actions communes en est une des traductions).

Du point de vue de la planification, un Plan Climat pour l'agglomération (Plan Climat Energie Territorial / PCET) a été adopté en 2008 et constitue le volet « lutte contre le changement climatique » de son Agenda 21. La qualité de son engagement a d'ailleurs permis à Bordeaux de devenir ville pilote du référentiel national des Agendas 21 puis ville-test du cadre européen de la ville durable. Les diagnostics et les objectifs ont été traduits en une multitude de fiches « action » qui couvre tous les domaines de la vie sociale.

Une seconde étape programmée de 2014 à 2020 vise à réduire les émissions de GES de 20%, d'élever de 20% l'efficacité énergétique et de faire en sorte que les énergies renouvelables couvrent 20% de la production d'énergie. Le total de l'enveloppe consacrée à sa réalisation est de 1% du budget communautaire. Huit grands axes d'intervention sont retenus par la Métropole, répartis en quatre grands thèmes en prolongement avec les prescriptions européennes : l'urbanisme et l'aménagement ; les déplacements ; la réduction des consommations énergétiques ; la promotion des énergies renouvelables. Intentions communes à toutes les collectivités publiques. La fabrique de la ville touche en priorité deux domaines où les émissions de GES sont en croissance : le transport et le bâtiment. Ainsi, sur Bordeaux Métropole, 45 % des consommations énergétiques proviennent du bâtiment – habitat + lieux de travail – et 28 % pour le transport avec une part très faible d'énergies renouvelables 3 %.

### ***Deux stratégies de mutation (de transition) : l'efficacité énergétique et la mobilité***

En fonction de ce nouveau référentiel d'action urbaine, deux stratégies ont été intégrées dans une vision durable de l'avenir des villes. La première souligne que l'urbanisme et la mobilité sont structurellement liés, suivant en cela un choix déjà engagé avant les plans climats pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. La seconde – à l'échelon national et local - vise l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés ou des matériels roulants utilisés dans les transports collectifs. En matière de rénovation et construction, l'ampleur des économies potentielles est mise en avant au regard de l'habitat existant qui représente une grande partie du parc actuel (à l'image de nos quatre opérations étudiées, conçues dans les années énergétivores).

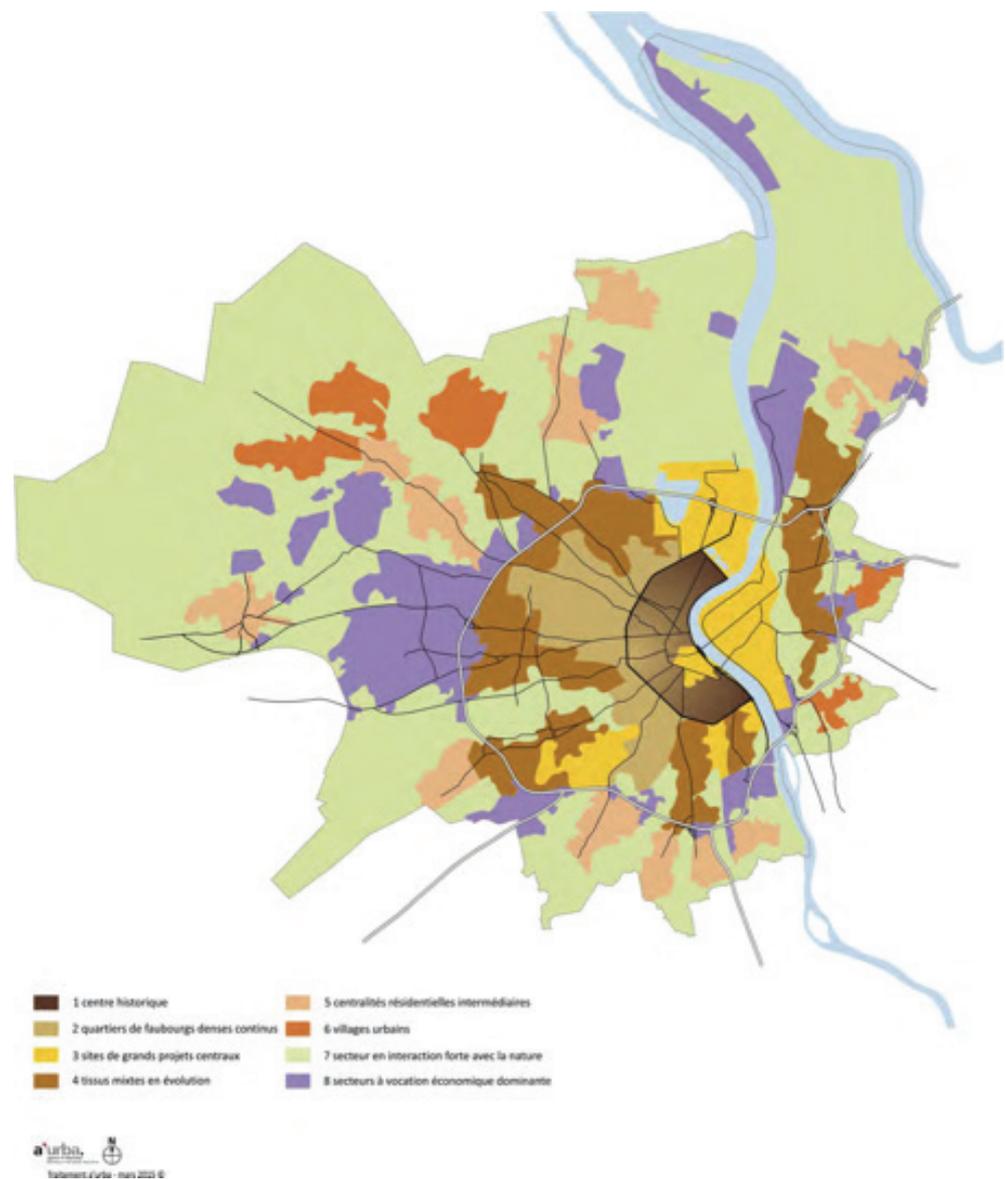


Figure 1.

### *L'habitat : la question énergétique*

A partir de 2011, le travail conjoint entre l'agence locale de l'énergie, nouvel organisme public, et l'agence d'urbanisme de Bordeaux Aquitaine a conduit à déterminer une planification stratégique à l'échelle métropolitaine. L'efficacité énergétique de l'habitat est une des priorités avec une intention, en partie déjà mise en œuvre, de créer des réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables (géothermie à Mériadeck, chaudière bois à l'étude aux Aubiers) et de l'énergie de récupération, issue de l'incinération de déchets, des eaux usées ou de calories produites par les procès industriels. Le compactage des déchets alimentaires, des boues des stations d'épuration, des déchets verts ou agricoles, est envisagé pour la production de biogaz, biogaz utilisé comme carburant pour les bus. L'effet de masse de la mobilisation de ces énergies au niveau métropolitain ouvre des perspectives pour des boucles vertueuses. L'engagement vers une éco-métropole<sup>3</sup>, « une métropole qui ne perd rien et qui utilise tout ce qui est produit » est affirmé. L'effort demeure néanmoins important puisque pour atteindre le facteur 4 en 2050 il faudrait multiplier par 15 les ressources issues des

<sup>3</sup> Les réseaux de chaleur sont de compétence communale avec une délégation à des opérateurs privés. Une montée en charge de leur usage, selon certains experts, commencerait par le passage de la compétence au niveau communautaire et des concessions à des entreprises privées qui pourraient développer les procédés industriels et gestionnaires pour rentabiliser les installations, dont l'usage dépasse un seul projet.

énergies renouvelables. Bien plus que de produire des énergies locales renouvelables, la stratégie est essentiellement pragmatique, consistant à traquer toutes les possibilités d'adaptation à la transition énergétique.

Le chemin d'une conscience environnementaliste semble ainsi tracé à l'échelle métropolitaine. Pourtant sur la question de l'énergie et de la ville, la faiblesse des moyens d'action des collectivités locales reste, à Bordeaux comme ailleurs, un frein majeur. Leurs stratégies restent surdéterminées par le poids de l'énergie nucléaire et des systèmes centralisés de distribution qui n'incitent pas à rechercher d'autres options. De fait les énergies renouvelables commencent seulement à être anticipées : le développement du solaire avec deux fermes photovoltaïques en projet (à Bordeaux et Pessac), une exploitation en cours de la ressource géothermique sur la rive droite (25 000 équivalents logements) et une expérimentation d'hydrolienne sur la Garonne. De même, les opérations de sensibilisation auprès de la population concernant les consommations en énergie et celles auprès des aménageurs sur les îlots de chaleur n'en sont qu'à leur début. Et au final, si la transition énergétique a fait l'objet ces dernières années d'une réflexion interne de « qualité » entre élus et services, les enjeux à affronter d'ici 2050 - horizon où Bordeaux s'est engagé à être première métropole à énergie positive - restent de taille, à l'échelle d'un milieu métropolitain dense avec une population déjà importante en forte croissance.

#### *Mobilités : la révolution tramway (et après ?)*

La décision prise par la métropole bordelaise de renouer en 1997 avec le tramway s'inscrit dans une tendance française et européenne dominante : concevoir les projets territoriaux autour de la relation entre urbanisme et transports collectifs, ce qu'avait déjà expérimenté plusieurs villes françaises, et encore davantage les villes allemandes, suscitant l'envie de faire autre chose qu'un métro. La réalisation du tramway bordelais occasionne ainsi une restructuration des espaces publics sans précédent dans le centre historique et dans les centres ville des communes de banlieue desservies, ainsi que tout le long des 3 lignes, notamment au niveau des stations (c'est le cas pour les quatre sites étudiés). Une nouvelle ville naît, qui devient ainsi une référence internationale incontournable, visitée par de nombreuses délégations d'élus et de techniciens. Le tramway revendique explicitement la finalité de substituer à l'usage de l'automobile, consommatrice à la fois de CO<sub>2</sub> et d'espace, un système de transport collectif non seulement efficace pour déplacer les usagers dans de bonnes conditions ou être moteur d'une transformation urbanistique, mais également salvateur pour le climat, les générations futures et la santé de la population. Le directeur de la mission tramway fait ainsi publiquement l'annonce en 2007 d'un autre destin de l'agglomération pour ce type de transport en commun : viser le report modal des utilisateurs de voitures vers les transports urbains collectifs. Un slogan est trouvé pour promouvoir l'alternative à l'automobile : la « métropole du 1/4 d'heure ». Un quart d'heure de déplacement en TC pour trouver à proximité partout dans l'agglomération de quoi satisfaire son quotidien.

Pourtant, le système tramway issu de la première phase (1997-2003) montre vite ses limites pour résoudre tous les enjeux de mobilité métropolitaine. Il se heurte rapidement à un système routier à faible capacité de mutation (la rocade) et à une saturation sur certaines lignes et doit se décliner en phase 2 et 3 par une extension

des lignes. Néanmoins des pratiques de mobilité nouvelles en lien avec les modes de vie - co-voiturage, vélo, marche (29% des déplacements à elle seule) - s'installent progressivement en prolongement des transports collectifs. Entre 1999 et 2003, les chantiers du tramway et de l'aménagement des quais rive-gauche de Bordeaux avaient rendu quasiment impraticable la voiture dans le centre. Le vélo s'était rapidement imposé comme une alternative pour les urbains sans avoir l'infrastructure adaptée. Le Vélo-cité de la mairie de Bordeaux inspirera Paris puis le V-cub, localisé dans chaque station de tramway ou dans des zones clés de la ville, et l'aménagement de pistes cyclables deviendra une vraie politique à la fin des années 2000. Au début, pratique marginale et dangereuse, le vélo est devenu le fer de lance des modes de déplacements doux (il est passé de 2% à près de 8% des modes de déplacement en 15 ans). La marche gagne aussi en importance par la rénovation des espaces publics adjacents. En 2013, la combinatoire tramway - vélo - marche est réussie pour le centre ville (pour desservir des quartiers comme Mériadeck) et le Campus d'autant plus qu'elle s'accompagne de l'aménagement des infrastructures correspondantes et de la mise à l'écart des voitures dans le stationnement de surface (sans atteindre en si peu de temps pour l'usage du vélo, les chiffres impressionnant des villes de l'Europe du Nord, Amsterdam, Copenhague).

A juste titre, il faut noter les avancées considérables qu'a représenté le tramway en termes de qualité de vie, de facilité d'usages des transports publics (pour une nouvelle clientèle de classe moyenne et supérieure réticente aux bus), ou l'adhésion de la population à la beauté de l'objet et à sa capacité à montrer la ville et sa diversité comme nous l'avons constaté lors des entretiens avec les habitants. D'autres éléments essentiels sont mis en évidence, le désenclavement des quartiers « sensibles » (c'est le cas des Aubiers) ou du campus et des quartiers avoisinants comme Lamartine-Pontet par exemple ainsi qu'un traitement égalitaire de la commune-centre et des communes périphériques, consacrant le tramway comme l'emblème d'une politique communautaire.

Reste que les encombrements de la rocade, aux heures de pointe, et les embouteillages des voies affectent toujours autant l'agglomération bordelaise. Une mise à 3 fois 3 voies est en cours (depuis 2013) pour fluidifier le trafic, une pourrait être prioritaire pour les véhicules qui ont plus de 2 personnes comme aux Etats-Unis. Les ralentissements pénalisent tous ceux qui doivent utiliser la rocade (plus d'un tiers des emplois salariés de la Métropole sont situés à proximité de la rocade), principalement les habitants de la rive droite pour se rendre sur la rive gauche où se situe l'essentiel de l'emploi salarié (90%). Les entreprises qui ont choisi cette localisation pour une bonne accessibilité à un moindre coût foncier sont aujourd'hui gênées par une thrombose automobile qui fait obstacle à leur accessibilité et auquel ne remédie pas une desserte par les transports collectifs. La congestion de la rocade demeure le problème le plus saillant d'un réseau routier, coupé par la Garonne en son centre. La réduction du nombre de déplacements automobiles dans le périmètre de l'infra rocade et d'une diminution des voies ouvertes aux voitures dans la ville-centre, n'a pas éliminé les bouchons quotidiens. La grande difficulté est de prendre en compte la dilation des temps d'usage de la ville, entre des périodes à forte intensité et d'autres plus extensives. En l'état actuel de la régulation du système des mobilités, l'augmentation du nombre de déplacements induite par la poussée démographique et les prévisions de croissance

du trafic en transit annoncent un durcissement de ces problèmes de congestion. De son côté, l'étalement urbain continue d'obérer les possibilités de rendre ce système moins dépendant de l'automobile.

Cependant, malgré ce constat et le désappointement qu'a pu créer dans un premier temps l'évaluation des politiques d'offres de transport collectif (11,9 % de part pour Bordeaux<sup>4</sup>, loin des 15 à 25 % qui caractérisent les grandes villes européennes) les effets de la nouvelle organisation des mobilités se font aujourd'hui sentir. Avec 49,6% des déplacements effectués en voiture (EMD Cerema 2017) Bordeaux Métropole est devenue la cinquième agglomération de France à voir la part modale de la voiture descendre sous les 50 %, après Paris, Strasbourg, Grenoble et Lyon. Preuve que le tramway a modifié les habitudes des citadins (c'est le cas des habitants du Pontet et du hameau de Noailles), tout en concevant certes qu'elles puissent être autant choisies que subies mais sans minorer l'attraction pour le centre et la nouvelle perception de la ville qu'il a permis, ce qu'ont du mal à saisir les enquêtes déplacements. Les effets « tramway et restructuration des espaces publics » vont bien au delà de l'amélioration des déplacements en faisant saisir combien la voiture pénalisait au fond une urbanité redécouverte. La qualité de vie au sein des sites étudiés, certains comme les Aubiers pendant longtemps pénalisés par leur enclavement s'en est trouvée de fait améliorée.

Cependant, la capacité d'adaptation des quartiers « modernes » aux modalités nouvelles d'un urbanisme plus durable ne se mesure pas uniquement à l'aune de ces deux grands facteurs structurants que sont la mobilité et l'énergie (2 domaines particulièrement émetteurs de GES). Elle s'apprécie aussi sous l'angle des représentations qui leur sont attachées, des images qui leur sont liées dans le paysage urbain de la métropole. Dans le cycle long de la ville et des quartiers, traiter les différents sites étudiés par les représentations et les images dont ils sont l'objet depuis 50 ans permet d'identifier la place qu'ils tiennent et le statut qu'ils ont acquis désormais à l'échelle de la métropole ; mais aussi de bien comprendre, afin de mieux cerner leur potentiel d'adaptation, la façon dont ils se sont inscrit de manière résiliente dans les dynamiques urbaines successives relatives précédemment.

## 2. LE CYCLE DES QUARTIERS

De manière générale, les représentations afférentes aux quartiers se trouvent cristallisées dans les images auxquelles ils sont attachés et qui sont aussi en grande partie l'amalgame des différents épisodes de l'histoire sociale et politique d'une ville. On sait que les effets symboliques qui s'en dégagent reposent sur plusieurs facteurs d'importance. D'abord, sur l'organisation matérielle du quartier lui-même, de l'espace public à l'habitat, du tissu commercial aux bâtiments publics, ensuite sur la lecture visuelle que l'on en fait et surtout sur les rapports sociaux, actuels et antérieurs, propres aux quartiers, qui se révèlent à travers les appréciations que les acteurs de la ville portent les uns sur les autres, les différents modes d'appropriations des espaces concernés et la manière de parler de ces espaces. De cette production symbolique, une chaîne de jugements tend alors à s'établir qui finit par former des portraits de quartiers d'autant plus cohérents que des interactions quotidiennes, facilement observables, viennent souvent les vérifier. Ces représentations façonnent ainsi largement les schèmes

<sup>4</sup> Plus précisément 16% dans le centre de Bordeaux, 15% sur la rive droite, mais seulement 10% entre les boulevards extérieurs et la rocade et moins de 7% au-delà de la rocade. <sup>31</sup> La surface urbanisée de l'agglomération bordelaise, les 93 communes du Sysdau, a triplé au cours des quarante dernières années, la densité urbaine chutant entre 1973 et 2010 de 47,9 habitants/hectare à 21,5 habitants/hectare. De plus grâce aux autoroutes et aux TER, de plus en plus d'habitants se localisent loin des centres pour minimiser leurs coûts de logements et adhérer à un nouveau mode de vie.

de pensée et d'action des habitants qui les conduisent à accepter ou refuser tel ou tel aménagement ou opération urbanistique, comme ils façonnent les regards extérieurs qui sont portés sur ces quartiers.

Le cycle des quartiers bordelais concernés par notre étude qu'ils soient collectifs ou individuels participe de ces mécanismes de représentations qui les ont caractérisés à chaque phase de leur processus d'intégration au tissu métropolitain et qui les caractérise encore aujourd'hui. Par leur capacité à jouer le rôle de signal urbain ou de points de repère aux qualités visuelles suffisamment originales par rapport aux tissus environnants pour être immédiatement identifiés ou remarqués, ils renvoient aux formes plurielles d'un perçu et d'un vécu de cette modernité architecturale qu'ils ont incarnée à différents moments de leur histoire. Ainsi, si l'on s'en tient au vécu, pour les générations d'habitants de Mériadeck, des Aubiers, du hameau de Noailles et du Pontet-Lamartine, avoir vécu hier cette modernité architecturale, la vivre aujourd'hui et l'envisager demain, évoque chez les uns ou les autres des sentiments contrastés. Certains misent sur la valeur d'usage et ont su s'approprier un patrimoine de qualité ; d'autres souffrent de la faible valeur d'estime à laquelle les renvoie cette architecture trop datée; d'autres encore y perçoivent des aménagements et améliorations potentiels, supports de valeurs d'échange élevées. Cependant, malgré sa diversité, il est intéressant de noter que l'univers de représentations ainsi produit présente souvent comme nous l'avons constaté une certaine stabilité dans le temps. Il est lent à évoluer tout en parvenant à s'adapter aux nouvelles conditions de la vie urbaine.

### **2.a. Mériadeck : La modernité incomprise**

Le quartier Mériadeck va voir se greffer tout au long de son processus d'édification qui, rappelons le, s'étire sur plus de 50 ans, plusieurs formes de discours et donc de représentations qui s'amalgament, se superposent, s'excluent et se métamorphosent tout à la fois, en faisant du quartier un morceau de ville à part.

#### *La modernité destructrice par tabula rasa*

Avec d'abord à l'origine, à côté du discours modernisateur du politique, celui de la nostalgie d'un Bordeaux populaire qui rappelle que le site fut autrefois une « commune libre », centrée autour de son « marché aux puces » paradis des chiffonniers et des brocanteurs et du petit peuple de Bordeaux. L'architecte Michel Pétauud-Letang rappelle ainsi que ce quartier qualifié de peu « avait un vrai charisme car il était fréquenté par tout le monde. Il y avait des nécessiteux, des gens pauvres, des prostituées mais aussi des gens de la bourgeoisie ; il y avait une soupe populaire et tous les migrants, indochinois, africains ou d'Amérique du Sud arrivaient là<sup>5</sup> ». La violence du processus de rénovation urbaine (la tabula rasa) et le déplacement de plusieurs milliers de personnes vers les banlieues lointaines va renforcer l'image d'un urbanisme d'improvisation, imposé, ne respectant pas le génie des lieux, une sorte de déni de l'histoire de la ville cherchant de l'extérieur à « épouser indistinctement tous les styles et tous les concepts à la mode, les greffant sans grande considération, ni grand respect de la ville et de son héritage patrimonial, sur le prestigieux tissu urbain de Bordeaux<sup>6</sup> ».

<sup>5</sup> Michel Pétauud-Letang, « Mériadeck, défense et illustration des quartiers de peu » A Edition. 2001.

<sup>6</sup> Gilles Savary in Chaban maire de Bordeaux, Editions Auberon 1995, p 162.

Cela va contribuer à inscrire pour longtemps le quartier dans le bilan « déficitaire » de

l'œuvre du Chaban grand bâtisseur, aux côtés d'autres constructions modernistes des années 60-70, entre autres la maison du paysan, immeuble terne de verre et de métal construit en 1965 à la place d'un entrepôt jumeau de celui réhabilité aujourd'hui et transformé par les architectes Valode et Pistre en musée d'art contemporain (Entrepôt lainé-CAPC). L'incompréhension vis-à-vis d'un urbanisme sur dalle ressenti alors comme hyper-fonctionnaliste est largement partagée, heurtant les schèmes de pensée de la bourgeoisie locale qui fait part de son trouble, à l'instar des déclarations de l'architecte Claude-Henri Aubert, directeur de l'A'urba dans les années 70, dénonçant les rues transformées en « égouts à voitures<sup>7</sup> ». Aujourd'hui, même si le culte du Mériadeck d'autrefois tend à s'éteindre, son évocation suffit à stimuler encore chez une partie de la population, la plus âgée, le côté repoussoir de toute opération d'ampleur qui rappelle de près ou de loin, par la densité et les hauteurs du bâti, une sorte de mimétisme « petit parisien » (en référence à la Défense), honni à ce titre.

#### *La ville suspendue : un quartier comme une île*

Dans les années 80 et 90, suite aux constructions de la plupart des immeubles d'habitation, les prospectus vantant les mérites de la modernité du quartier et de son architecture vont témoigner d'une autre représentation, renvoyant Mériadeck à une forme d'utopie urbaine, une modernité fonctionnelle, propre et lumineuse. Un discours qui va toucher une partie de la population, sensibilisée à l'attractivité du lieu, au fur et à mesure que s'installaient de nouveaux équipements : Centre commercial,

<sup>7</sup> Agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole : *De la ville à la métropole. 40 ans d'urbanisme à Bordeaux*. Le Festin 201, p 50.

Figure 2. La place Mériadeck en 1961. Photo Sud-Ouest



<sup>8</sup> « Habiter Mériadeck est alors affaire d'initiés qui se refilaient les bons plans entre eux » in Cnews n°2679/lundi 18 septembre 2017.

<sup>9</sup> cf. Marc Saboya *Ordre et désordre. Fragments d'architecture contemporaine à Bordeaux*. Le Festin 2008, p 99 dont sont extraits ces slogans publicitaires.

bibliothèque, patinoire, bowling, etc<sup>8</sup>. Les termes publicitaires employés à cet effet accentuent volontairement le langage de la rupture et de la fracture avec le Bordeaux classique. La métaphore devient même maritime en comparant Mériadeck à : « une île sans pont-levis et sans rivage » ou bien encore en qualifiant le quartier : « d'archipel dont les îles communiquent entre elles par des isthmes enjambant la rue ». Telle une expérience de sérendipité à vivre au cœur de Bordeaux, le quartier est censé se découvrir au hasard des déambulations dans la ville ancienne : « un monde sans rue, un jardin rempli de sculptures en accord avec une audacieuse architecture<sup>9</sup> », promesse d'un autre mode de vie. Sont mises en avant des qualités qui, de radicales et transgressives à l'origine, vont être progressivement « apprivoisées » et assimilées ces années là par une population en désir de ville, recherchant tranquillité et proximité en disposant des avantages de la centralité : « On trouvera à Mériadeck, émergeant au-dessus des voitures et des nuisances, aussi bien le calme que l'ambiance chaleureuse des jours de fêtes et de rencontres.

Pour autant, le caractère d'insularité de Mériadeck qui transparait dans les représentations modernistes du quartier va laisser durablement s'inscrire une impression duale. Celle d'un gage de tranquillité et de confort spatial pour les uns, appréciant ce trait de caractère original de la centralité bordelaise et à contrario, une impression d'isolement pour ceux qui mettent surtout l'accent sur les difficultés d'accès à la dalle et qui réclament un meilleur rattachement au « continent de

Figure 3.



Crédit : Sud-Ouest.

« pierre » du Bordeaux historique situé à deux pas. Ce double univers, avec d'un côté l'effet repoussoir d'une modernité envahissante et de l'autre, l'utopie créatrice d'une insularité au cœur de la ville, recoupe de manière classique en matière de représentations urbaines, le partage assez net des regards portés sur le quartier. Au premier correspond majoritairement les appréciations des habitants de la ville extérieurs au quartier et au second, plutôt les résidents.

<sup>10</sup> Agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole. Op.cit.

### *Un nouveau cycle : la ville de la proximité*

Les années 2000 voient le quartier subir un nouveau changement d'image dû à d'importants aménagements<sup>10</sup>. La restructuration du centre commercial et de son enseigne phare (Auchan Mériadeck est d'ailleurs le nom couramment utilisé) fait évoluer les pratiques. Certains accès au quartier (cf. photo) sont facilités, notamment par l'opération Bonnac livrée en 2000 qui crée un espace charnière entre le circuit marchand de l'hyper centre et la dalle des années 70. L'architecture de pierre (Jean-Pierre Buffi) qui y est édifée se réfère, en faisant preuve de beaucoup d'imagination, aux anciens hôtels particuliers. Ce changement est accéléré par l'arrivée du tramway qui traverse le quartier et dont une station dessert directement la galerie commerciale par le truchement d'un escalier mécanique. La ligne A du tramway amène ainsi quotidiennement une clientèle populaire venue de la rive droite directement au centre commercial dont elle a fait évoluer l'offre (plus de paniers et moins de caddies). Paradoxalement, le quartier se greffe ainsi sur les flux lointains à défaut de capter ceux des quartiers alentours.



Figure 4. Ilot Bonnac : espace de transition entre le Bordeaux historique (référence à la ville de pierre) et la dalle de Mériadeck (immeuble de la poste au fond à droite). Photo PG 2019

De même, par la présence de nombreuses institutions locales (Bordeaux-Métropole, Conseil départemental de la Gironde, Région Nouvelle Aquitaine et enfin la cité municipale édifiée en 2015) et étatiques (Préfecture de région) le quartier est désormais apparenté au pôle directionnel et décisionnel qu'exige le statut métropolitain de la ville.

Désormais, un autre discours se propage, une autre représentation se diffuse, portés par les habitants et aussi par les métropolitains (plus que le premier cercle des bordelais intra muros). Il gomme les effets négatifs de l'insularité de la « fausse dalle » de Mériadeck et banalise son audace architecturale passée. Il considère que ce sont en fait désormais des traits d'identité forts d'un quartier central de Bordeaux. Comme le souligne l'historien Marc Saboya, le changement de regards portés sur le quartier montre que « la langue séculaire de la cité ancienne est en train de vaincre peu à peu l'utopie qui avait espéré pourtant dévorer sa mémoire<sup>11</sup> ». Signe supplémentaire de ce mouvement vers une modernité enfin admise et reconnue, une association de défense du quartier intitulée « Sauvegarder Mériadeck » se constitue pour préserver cette identité à l'occasion de l'édification en 2015 de la Cité municipale, une reconstruction contestée entreprise en lieu et place d'un immeuble en croix d'origine.

Aujourd'hui à l'issue d'un processus de construction de plus de 50 ans, un double constat contradictoire peut-être effectué sur la manière dont les représentations qualifiant le quartier à l'intérieur et à l'extérieur de son périmètre, ainsi que leurs conséquences, ont participé aux évolutions de son image. Le premier constat a trait à l'effet repoussoir récurrent dont Mériadeck a fait depuis longtemps l'objet chez les bordelais mais qui, ironie de l'histoire, a sauvé en partie le concept moderniste de son urbanisme sur dalle, en permettant la pérennisation de son architecture (les immeubles en croix) et en préservant une certaine harmonie urbaine. Ce qui, du fait de cette mauvaise image, a mis à l'écart des investissements qui se sont portés ailleurs alors qu'ils auraient pu remettre en cause profondément cette unité. « On a eu la chance et l'inconvénient que Mériadeck soit boudé et abandonné pendant presque 20 ans, des années 80 jusqu'aux années 2005. Personne ne s'intéressait à Mériadeck, donc le quartier est resté intact ». (Un habitant du Ponant).

Le second concerne l'effet symbolique de l'insularité qui, au delà de ses avantages et de ses inconvénients vécus et perçus, provoque aujourd'hui chez les habitants non plus le sentiment d'être à part dans la ville, mais plutôt celui d'être injustement délaissés par rapport à la ville. Quand ce que l'on considère comme patrimoine remarquable - du fait du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO - ne fait pas partie de la liste des visites incontournables des vagues de visiteurs à l'heure du grand bond touristique, on revendique un traitement adéquat pour mettre en valeur ce qui fait dorénavant de ce quartier (classé) une des spécificités remarquables du centre de la métropole<sup>12</sup>.

Le quartier promis un temps à devenir celui de l'hôtel de ville, afin d'occulter une mémoire encombrante, est redevenu à part entière pour les habitants de la métropole, le quartier Mériadeck, un espace central certes un « peu particulier » mais majeur. Il se montre fort d'une résilience qui se manifeste, au delà du nom retrouvé, par la disposition d'un jardin public de qualité, seul parc de la ville non fermé par des grilles et ouvert 24h sur 24 et par la proximité des lieux de consommation et de loisirs attractifs. Malgré ses bâtiments hauts par rapport au velum moyen des toits bordelais,

<sup>11</sup> Marc Saboya, op.cit.

<sup>12</sup> Un classement loin d'être évident qui a poussé Icomos et la municipalité à plancher en 2012, cinq ans après la décision, sur « les valeurs de Mériadeck dans le périmètre UNESCO »

l'architecture y est devenue familière et participe pleinement de cette revalorisation du site. Autant de qualités en résonance avec les attentes de citoyens, de plus en plus nombreux à être attentifs à de nouveaux critères d'urbanité.

Reste pourtant un avenir encore en chantier. Les réflexions et concours d'idées lancés ces dernières années n'ont pas abouti à définir une vision d'avenir précise. Les problèmes d'intégration demeurent, avec pour les piétons la recherche d'un aménagement des espaces publics autre, pour la promenade et la traverse du quartier et pour les habitants, un véritable projet d'animation quand la vie s'arrête à la fermeture des bureaux. Comme si le travail inachevé de Jacques Chaban-Delmas pour assurer la transition du quartier avec le Bordeaux historique, après 30 ans d'attente vaines<sup>13</sup>, tardait toujours à se mettre en place. Une « difficulté de faire moderne<sup>14</sup> » qui se trouve toujours un peu en décalage, quelque soit l'époque.

<sup>13</sup> Hubert. Bonin : *Les tabous de Bordeaux*. Editions le festin 2010, p 53.

<sup>14</sup> Pour reprendre l'expression de Chantal Callais et Thierry Jeanmonod in *Bordeaux. Patrimoine mondial. Tome 1 : La fabrication de la ville*. Geste Editions 2012, p 311.

## **2.b. Les Aubiers : La modernité stigmatisée**

### *De la clairière au ghetto : le poids des mots*

Pour les Aubiers, l'héritage de la modernité relève d'une autre appréciation que celle portée sur Mériadeck, au moins aussi négative dans certains aspects mais pour d'autres raisons. Le quartier subit en effet depuis sa création ou presque le poids des images et des stéréotypes qu'on attribue généralement aux grands ensembles et cités populaires de banlieue auxquels les Aubiers sont associés la plupart du temps dans les discours et les représentations. Or dans ce domaine, on sait que le poids du vocabulaire et celui des mots demeurent un enjeu central. Il influe grandement sur le sentiment d'abandon des habitants et forge progressivement l'impression qu'ils ont de vivre comme des citoyens de seconde zone. Les mots utilisés dans les discours extérieurs portés sur le quartier, sous toutes ses formes et surtout sous sa forme médiatique, participe d'une lecture de la vie sociale et collective qui aboutit au sentiment d'être systématiquement dévalorisé, comme le montre ce propos indigné d'une habitante : « Il y a deux mois FR3 est venu m'interviewer et qu'est ce qu'ils ont montré : un balcon avec plein de bazar, des vélos dessus... c'est pas possible, c'est fait exprès ! Au lieu de prendre un balcon normal ».

Affublé du terme champêtre de clairière au sein du grand projet du Lac dont il est la partie résidentielle, assimilé à celui de ghetto pour pauvres et immigrés quelques années plus tard, le lieu est ainsi marqué profondément par les mots. Et ceci malgré des liens sociaux qui se sont constitués au fil du temps entre familles, amis, voisins et dont on loue souvent les actes nombreux d'entraide et la solidarité ambiante.



Figure 5. Les Aubiers en 1979  
Crédit : Sud-Ouest.

L'urbanisme de dalle dont les Aubiers constitue un des trois exemples locaux avec Mériadeck à Bordeaux et Thouars à Talence, n'a pu faire, là comme ailleurs, les preuves d'une autre façon d'envisager l'urbanité. Il a même plutôt contribué à en desservir la cause et la réputation. Pourtant, le caractère social de l'habitat qui fut loin d'être stigmatisant les premières années, comme il le deviendra par la suite, est au départ plutôt synonyme de confort et de modernité. A l'origine, les architectes ont une ambition sociale, voire sociologique, forte qui consiste à traduire dans leur projet toute une réflexion préalable menée sur la « pratique sociale de l'usager ». Ils proposent pour cela la notion de flexibilité comme réponse à « la demande des changements rapides de modes de vie ». S'affiche alors la croyance en un habitant architecte autorisé à « modifier à tout moment la surface habitable suivant les goûts ou les changements intervenus dans la situation familiale<sup>15</sup> ».

<sup>15</sup> Agnès Berland-Berthon, Bruno Fayolle-Lussac, Paulette Girard : ZUP et Quartiers neufs : Rapport pour le BRAUP1998, p 43.

Mais le traitement des espaces environnants ne suit pas ces intentions : plantée en sentinelle, la cité tourne le dos au lac, les terrains gardent encore leur aspect marécageux<sup>16</sup> et un certain nombre de contraintes physiques (un pont) et constructives (une gare de triage) préexistantes condamne le site et oriente les logiques de peuplement. A l'encontre du discours incarné d'une utopie créatrice, une image négative du quartier se forge rapidement comme le montre le récit édifiant d'un ingénieur urbaniste de la CUB, témoin des étapes marquantes des Aubiers, des années 70 aux années 2000 :

<sup>16</sup> A'urba opt.citée, p 69.

« Le quartier des Aubiers était un territoire du bout du monde au moment où cela a été construit, avec à proximité la présence d'une gare de triage qui en soi n'est pas un équipement particulièrement sympathique. Donc au départ c'était un territoire enclavé au milieu d'emprises publiques. Et ça a été tellement stigmatisé que personne n'a tenté de continuer à urbaniser autour. Tout ce secteur était considéré un peu comme une ville nouvelle autour du Lac, mais les bailleurs sociaux y ont concentré tous les cas sociaux imaginables à l'échelle de Bordeaux et ont créé un véritable ghetto. Je me souviens de la colère de Chaban-Delmas, quand on s'est réuni 7 ou 8 ans après la construction des Aubiers en se demandant « qu'est-ce qu'il faut faire ? ». On était en effet dans une concentration de gens avec du chômage et toute la stigmatisation qui va avec... et en plus toutes les difficultés de ce foutu urbanisme de dalle ! Parce qu'à Mériadeck on a quand-même réussi à faire quelque chose d'habitable, d'agréable à vivre... on l'a fait parce que c'était en cœur de ville, et parce qu'on y a mis un argent considérable ! Néanmoins, aux Aubiers on a fait au bout de 10 ans une réparation particulièrement forte, à la fois pour casser la dalle et pour faire une rue intérieure sur laquelle on a pu installer des commerces et quelques sièges sociaux, ainsi qu'un commissariat de police, histoire de ne pas avoir par la suite une sorte de Chicago... Parce qu'il faut savoir qu'aux Aubiers-Chicago, dans les parkings sous dalle, personne n'osait plus garer sa voiture. C'était isolé, toutes les ampoules étaient cassées et il n'était pas question de s'aventurer sur certaines parties de la dalle tellement des bandes de gamins y faisaient régner la loi de leur territoire !

Donc voilà ce qu'étaient les Aubiers il y a un certain nombre d'années, il y a plus de 20 ans. Depuis les choses se sont quand même améliorées, depuis cette première réhabilitation qui a coûté très cher. Le directeur de la Direction Départementale (DDE) de l'époque pensait d'ailleurs préférable, quand on lui a montré le plan directeur de réhabilitation, de tout démolir. Les politiques de l'époque ont rétorqué dix ans à peine après la construction de l'ensemble qu'il était impossible de tout démolir... Autrement, c'était reconnaître une erreur. Ceux qui défendaient la dalle se battaient pour que cette première réhabilitation soit le début à d'autres travaux. Mais pour continuer, il fallait convaincre des gens de venir s'installer autour d'un ghetto, cela bloquait tout. Il a donc fallu attendre que la gare de triage soit désaffectée, que l'on casse le Pont de Cracovie qui enjambait la voie ferrée, qu'on y mette le tram, et que l'on y installe des équipements et activités, les jardins familiaux, la ferme enfantine... que l'on s'occupe de tout, que l'on effectue énormément de réflexion sur les problématiques sociales des habitants que l'on avait laissées dans ce quartier. »

### Habiter « hors la ville »

Aux Aubiers, on retrouve les caractéristiques du fonctionnement vécu et ressenti des quartiers dits sensibles, héritiers de l'urbanisation des années 70, déjà soulignées dans de nombreuses études portant sur la place singulière qu'ils occupent dans l'imaginaire social et la vie politique en France depuis plus de trente ans<sup>17</sup>. Les Aubiers n'échappent pas à cette singularité dans l'espace commun bordelais qui se mesure d'abord par la présence d'une population aux faibles ressources (avec 42% de bénéficiaires de minima sociaux) ayant longtemps subi les effets de l'enclavement du quartier vis-à-vis du centre dont il était relié par une seule ligne de bus, ne disposant que de quelques commerces et de services largement insuffisants en nombre. Avec le sentiment d'être contraint à une sorte d'assignation au territoire, de vivre « hors la ville » dans une enclave particulièrement inhospitalière : « Personne ne passe ici » déplore ainsi une habitante.

<sup>17</sup> Michel Kokoreff, Didier Lapeyronnie : *Refaire la cité. L'avenir des banlieues*. La république des idées. Seuil 2013, p 14.



Figure 6. Les Aubiers en 2017

Même si dès 1964, l'Etat soulignait dans sa vision du développement du secteur qu'une forte liaison avec le centre ville était une priorité, la déliaison ne s'est pourtant réduite que progressivement. Les Aubiers ont ainsi pu bénéficier de l'implantation d'une grande surface commerciale qu'au tout début des années 80, être desservi par une ligne de tramway seulement en 2008 et ne rompre en partie son isolement par l'urbanisation des zones environnantes qu'à partir de 2012, avec la construction de l'éco-quartier Ginko situé dans le prolongement des Aubiers et l'installation en 2018, des premiers propriétaires des appartements de la résidence toute proche du lac.

Pourtant, comparée à la population des autres quartiers sensibles de l'agglomération bordelaise, souvent zones de transit, celle des Aubiers, forte de 3800 habitants a fait preuve d'une certaine stabilité dans sa composition démographique et socio-économique. En 5 ans, entre 2009 et 2014, elle a peu évolué remarquent les experts de la CAF. Sa situation est même plutôt « en contraste avec l'évolution de l'ensemble des allocataires bordelais marquée par un fort développement de la pauvreté (forte progression des bénéficiaires de minimas sociaux) ». Ils notent que « l'augmentation de la précarité à Bordeaux se déploie donc ailleurs qu'aux Aubiers qui reste toutefois l'un des quartiers les plus en difficulté de la ville et de l'agglomération<sup>18</sup> ». Quartier familial (55% de familles, 54 nationalités présentes) composé presque exclusivement de logements sociaux (à 97%) et caractérisé par la fragilité de sa population (58% d'allocataires au chômage ou en inactivité contre 35 % à Bordeaux), la stabilité de la population reste un indicateur difficile à interpréter. Faut-il y voir un « effet de nasse » où les habitants des Aubiers se trouveraient coincés à vie dans leur parcours individuel ou bien un enracinement lié à la dynamique du quartier.

D'autres indicateurs alimentent le socle de représentations qu'on attribue traditionnellement aux quartiers relevant de la politique de la ville. Parmi ceux-ci, la présence de groupes de jeunes (les « jeunes d'en bas ») devant les escaliers, associée à l'économie souterraine (drogue et petits trafics), provoque un sentiment d'insécurité qui ne se vérifie pourtant pas dans les faits<sup>19</sup>. De même, on souligne l'importance prise

<sup>18</sup> Rapport Caisse d'Allocations familiales et A'urba : les mouvements de population dans les quartiers politique de la ville. Analyse des migrations résidentielles des allocataires de la CAF. Juillet 2017.

<sup>19</sup> Des faits de délinquance et des dégradations, quelques émeutes en 2002, le centre social et le poste de police ont brûlé en 1999 et 2002.

ces dernières années par la religion qui s'est répandue comme une sorte de « grammaire de la vie quotidienne », en fournissant tout un ensemble de pratiques et de références structurantes, règles et interdits, pour nombre d'habitants. C'est aussi le cas de la rupture de communication entre hommes et femmes (surtout pour les jeunes), observée et soulignée par les habitants eux-mêmes lors de notre enquête, qui a conduit notamment à la segmentation des espaces masculins et féminins à l'intérieur de la cité. Les jeunes femmes sont ainsi amenées à faire des détours pour éviter les endroits où elles sont susceptibles de se faire interpellé ou plus simplement dévisager par des groupes d'hommes<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> Ces indicateurs sont très présents dans l'étude « *Jeunesse des Aubiers. Parcours, usages, valeurs* ». Université de Bordeaux, Direction Générale des Solidarités et de la Citoyenneté Ville de Bordeaux et PACTOTEC. 2016.

Par ailleurs, la représentation qui est faite du rôle des institutions, notamment de la mairie et des bailleurs, apparaît également dans toute son ambivalence. Sans s'en tenir exclusivement au leitmotiv du délaissement voire de l'abandon du quartier par les pouvoirs publics, les habitants reconnaissent les interventions engagées par les bailleurs sociaux pour améliorer l'existant (chauffage, double vitrage, etc.). Ils admettent aussi les efforts d'animation du tissu associatif (ferme urbaine, médiathèque) soutenus par l'institution communale qui dès 2007 a mis en place un programme de gestion urbaine de proximité (GPU)<sup>21</sup>. Malgré cela, les réticences exprimées vis-à-vis des institutions montrent bien que la politique de réhabilitation du bâti dans les cités reste généralement une action perçue comme de l'assistance. Trois séries de réhabilitation ont eu lieu depuis la création du quartier : en 1981, de 1984 à 1987 et en 1998. Et pour beaucoup, ce type opérations s'est avéré être plus de l'ordre de la réfection que de la rénovation. On rappelle ainsi que la destruction de la dalle n'a pas réduit l'insécurité et qu'au contraire, elle a perturbé les circulations des habitants.

<sup>21</sup> [www.bordeaux-metropole.fr/content/download/16488/file\\_pdf/PODYF.pdf](http://www.bordeaux-metropole.fr/content/download/16488/file_pdf/PODYF.pdf)

#### *Quartier apaisé plus que normalisé*

En 1996, le projet urbain de Bordeaux préconisait la mutation des territoires asséchés du secteur nord de la ville, intégrant les Aubiers, en une vaste extension urbaine s'appuyant sur un concept de « ville d'eau et de verdure aux fonctions mixtes<sup>22</sup> ». Le projet revendiquait une nouvelle manière de faire la ville en prônant une démarche plus soucieuse de l'environnement, se référant au développement urbain durable qui commençait à s'imposer partout en Europe dans les référentiels d'action urbaine. Le projet d'éco-quartier Ginko aménagé par le groupe Bouygues, 2700 logements d'un nouvel ensemble de 29 hectares jouxtant les Aubiers, était alors promis à jouer le rôle de vitrine de ce nouvel urbanisme plus durable.

Aujourd'hui, l'éco-quartier voisin est en grande partie réalisé. Et les opérations d'aménagement qui concourent depuis 10 ans au fort courant d'urbanisation qui progressivement relie et articule de la Garonne au Lac, morceau par morceau, les différentes entités du secteur nord, rebaptisé par la mairie « Bordeaux Maritime », ont fait évoluer les représentations des habitants des Aubiers. Néanmoins, cette promesse d'un nouveau quartier englobant outre les Aubiers, Ginko et les bassins à flots, provoque encore des réactions ambivalentes de la part des habitants. Positives pour les uns qui espèrent « se retrouver au centre de ce nouveau quartier, comme promis du temps de Chaban à Bordeaux où il y avait des affiches partout qui disaient : Le Lac sera le centre de Bordeaux en 2030 ». Critiques pour d'autres qui considèrent le fleuve et le secteur des Bassins à Flots encore trop éloignés du quartier, faute de liaisons directes, et pensent que l'éco-quartier Ginko, censé valoriser le secteur (il porte l'avenir

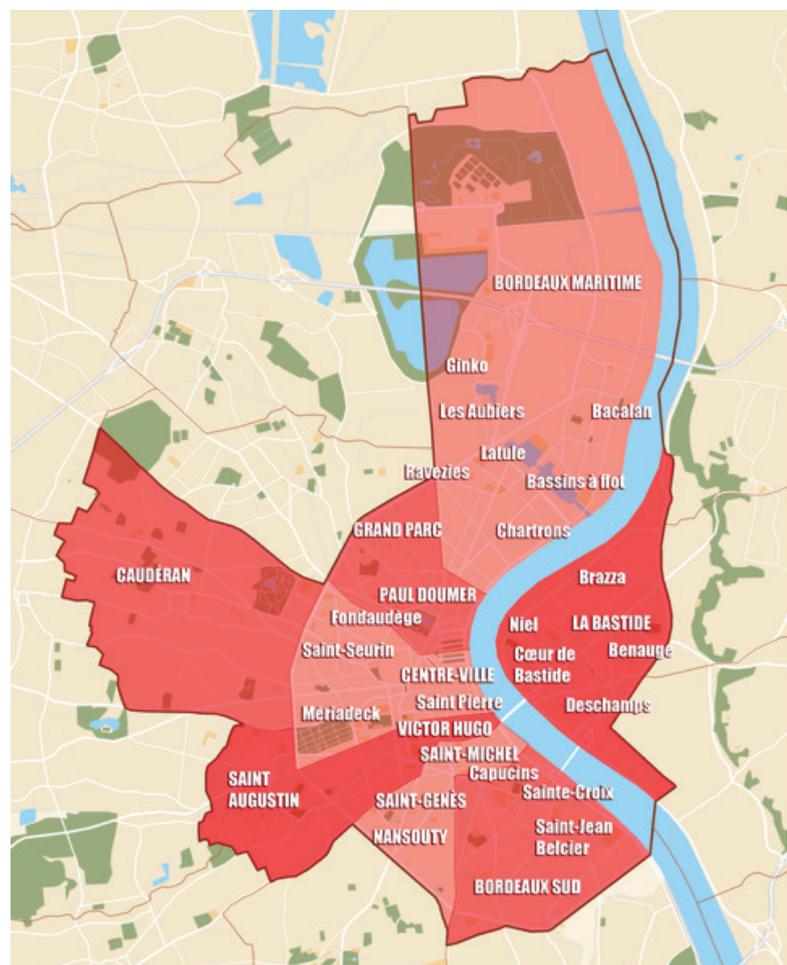
<sup>23</sup> « Les Aubiers et Ginko, voisins dos à dos ». <http://rue89bordeaux.com/2015/06/les-aubiers-ginko-voisins-dos-a-dos/>

des Aubiers disaient les autorités), ne réalise pas les promesses annoncées, notamment sur le plan architectural (appartements trop petits) et encore moins sur celui de la mixité sociale<sup>23</sup>. On prédit d'ailleurs à ses habitants un sort « pareil à celui des Aubiers dans 5, 10 ans ». Comme la vague impression d'une histoire recommencée, celle des grands ensembles auxquels il est assimilé et de leur dérive prévisible.

Aujourd'hui pour le quartier, après une longue attente et quelques prémisses (le PNRU 2010-2013), un nouveau cycle de vie est désormais entrepris par la réhabilitation sans démolitions du bâti. Le nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) engagé sous l'égide de l'ANRU repose sur des principes qui doivent faire évoluer le fonctionnement et l'image du quartier à l'horizon 2025. Une concertation préalable a eu lieu, via le Conseil citoyen, dont on reconnaît qu'elle a permis de redéfinir le cadre dans son ensemble, jusqu'à évoquer les contours d'un futur éco-quartier. Au titre des évolutions programmatiques : une place urbaine au lieu de la dalle qui se trouve supprimée, la construction par les promoteurs privés de nouvelles résidences en libre accession, de nouveaux équipements dont une école en sectorisation avec l'éco-quartier Ginko tout proche, un centre d'animation reconfiguré, une école du Cirque et une « écharpe verte » avec jardins partagés (75 parcelles) et ferme urbaine ». Les habitants approuvent, tout en restant sur leur réserve, le dispositif mis en oeuvre qui mise trop, selon eux, sur le changement d'image et les effets d'annonce (100 millions, 100 opérations) et ne va pas assez à l'essentiel, à savoir renouer avec la mixité sociale et avec l'initiative des habitants : « on va faire encore faire de la réhabilitation mais c'est pas ce qu'on leur demande. On leur demande de mieux vivre parce que les gens sont trop cloisonnés, ici, ça ne se mélange plus ! » (Habitant).

<sup>24</sup> Guila Marino chercheuse à l'EPFL Lausanne parle d'un « effet publication » auprès des habitants à propos du rôle majeur joué par un ouvrage paru sur la cité du Lignon à Genève (1963-1971). De même que du rôle joué par l'intégration du quartier au programme de la journée du Patrimoine à Genève. Séminaire Redivivus, Bordeaux le 29 janvier 2018.

Figure 7.



Mais au delà de la matérialité du projet, on mise aussi sur la mise en avant par les mots et les images d'un nouveau discours sur les Aubiers. Un discours construit autour du patrimoine bâti prenant valeur de patrimoine architectural, de la promotion des ressources propres à un lieu distinguant le quartier de la zone et du reste de la ville. Un discours pour recréer du lien<sup>24</sup>.

## **2.c La modernité approprié : Le Hameau de Noailles et Le Pontet-Lamartine**

### *Vivre l'émancipation périphérique*

Les quartiers Noailles à Talence et Le Pontet à Pessac, situés sur deux communes limitrophes de Bordeaux, renvoient, même s'ils sont contemporains, à un autre mouvement fort d'urbanisation de l'agglomération que celui des cas précédents. Ils sont en effet les témoins à leur échelle de cette « émancipation périphérique » qui a marqué et caractérisé, à Bordeaux comme ailleurs, l'expansion urbaine des années 70 à 90.

Emancipation vis-à-vis de Bordeaux, la ville historique génitrice, avec des constructions faites invariablement à base de grands ensembles collectifs et de lotissements individuels qui débordent hors les murs de la ville centre (selon l'esprit du rapport Mayoux 1979) et s'anastomosent en bouleversant le paysage urbain. Emancipation aussi par rapport à une architecture locale qui à Bordeaux ville marque de son poids patrimonial et de son carcan réglementaire toute velléité de modernisme et fait de la banlieue un cadre d'expérimentation potentiel. Preuve en est avec l'inspiration californienne des maisons du hameau de Noailles, cité jardin où l'« on sent les saisons » comme l'avoue un habitant et l'inspiration du Maghreb pour les maisons à patio du Pontet Lamartine.

Durant ces années, le rythme spatial d'extension s'est propagé sans méthode aucune, par conquête anarchique du sol avec l'entrelacs comme principe majeur d'organisation autour des centres villageois et des nombreux hameaux composant cette périphérie. Un développement spontané non maîtrisé, signalé en 1969 par les conclusions du livre blanc intitulé « Manifeste pour un rééquilibrage de l'agglomération », où les experts de la DATAR préconise des orientations d'aménagement pour les documents de planification à venir (SDAU), notamment vis-à-vis du développement du secteur ouest de l'agglomération (sur lequel se situe nos deux quartiers) : « on assiste à la naissance de véritables quartiers nouveaux en banlieue dont il importe par ailleurs de maîtriser le développement ».

Malgré cela, Il faudra attendre que l'agglomération se dote d'une structure politico-administrative (la CUB) et d'un outil de réflexion urbanistique (l'agence d'urbanisme) pour tenter de prendre à l'échelle de 27 communes la maîtrise de son développement. Et même attendre plusieurs décennies pour trouver une cohérence d'ensemble à ce développement banlieusard, notamment avec le réseau du tramway et ses trois lignes,



Figure 8. Le Pontet Lamartine.  
Vue de la rue en 2018

Pour les habitants de Noailles et du Pontet, la continuité de l'espace urbanisé s'est donc progressivement faite réalité, là où dans les années 70 s'imposait la campagne et le déplacement automobile, transformé désormais par l'alternative tramway et la nouvelle attractivité des centre-villes de banlieue. Les distances-temps avec le cœur de l'agglomération se sont ainsi fortement réduites contribuant à l'éveil métropolitain des habitants et usagers de ces quartiers.

<sup>25</sup> Prêts d'Accession à la Propriété.

Durant toutes ces années, le processus de constitution patrimoniale par l'accès à la propriété d'une maison individuelle, (favorisé par l'Etat et ses fameux prêts PAP<sup>25</sup>) pour toute une catégorie de populations s'est donc révélé être un moteur puissant du développement des communes limitrophes de Bordeaux et celles situées au delà. Cela a produit sur l'agglomération bordelaise tout un tissu péri-urbain qui renvoie à des pratiques spécifiques de mobilité et de consommation de la part de ses habitants, classes moyennes en majorité, proches des zones d'emploi. Les opérations étudiées expriment bien cette situation de relative autonomie adossée à la diffusion d'un mode de vie qui a prévalu à leur naissance et permis en partie l'innovation moderniste des années 70. La proximité du Campus pour les deux sites, conjuguée à celle des hôpitaux pour le hameau de Noailles a attiré et continue d'attirer des ménages de cadres et professions intellectuelles disposant des capitaux nécessaires (économiques, culturel et social) pour accéder à ce type de logement.

<sup>26</sup> Chantal Callais : *Trois variations pour vivre moderne. Pessac-Talence 1965-1970. Le festin*, n°52. Hiver 2005.

Les représentations qui en découlent pour les deux quartiers et qui perdurent aujourd'hui, insistent sur le côté loisir et nature pour caractériser l'alliance d'un style de vie et un style d'habitat<sup>26</sup>. On y parle surtout de village plutôt que de quartier. Référence est ainsi faite aux vacances pour le Hameau de Noailles doté d'une piscine et d'un cours de tennis communs, tandis qu'au Pontet, loti au sein d'un secteur boisé longtemps protégé de l'urbanisation par une Zone d'Aménagement Différé, on vante une sorte de « paix pavillonnaire privilégiée » (sud ouest 2004).

Du point de vue de la forme et de l'organisation spatiale, l'émancipation périphérique est également passée par la place et l'importance accordée à l'automobile dans l'organisation des espaces privatifs et collectifs (garages et parkings). Elle est encore aujourd'hui un élément déterminant des modes de vie des habitants, que ce soit dans les conflits d'usage qu'elle engendre au hameau de Noailles, par exemple pour l'occupation des places de stationnement ou par l'accès rapide à des infrastructures qu'elle permet avec la proximité de la rocade pour le Pontet. Le couple pavillon-jardin/automobile a symbolisé une forme d'urbanité domestique des banlieues et reste un atout fort par rapport aux inconvénients perçus et parfois vécus des encombrements de



Figure 9. Hameau de Noailles en 2018. Crédit : Fanny Gerbeaud

### *Vivre une modernité métropolitaine*

Le phénomène majeur dans l'évolution des représentations liées à ces quartiers renvoie au contexte urbain et désormais métropolitain dans lequel ils s'inscrivent. Il faut rappeler pour cela que les deux communes périphériques qui accueillent ces quartiers, Talence et Pessac, étaient à l'aune des années 70 sans passé citadin, plutôt héritières de fortes références villageoises et qu'elles ont acquis ces dernières décennies une identité devenue urbaine par la taille à laquelle elles sont parvenues (entre 40 000 pour Talence et 60 000 habitants pour Pessac). Une identité devenue à son tour métropolitaine par deux processus majeurs : le développement d'un réseau de transports collectifs, le tramway, qui relie les villes et leurs quartiers entre eux et une dynamique de densification de l'habitat pour rendre la métropole plus compacte et éviter l'étalement urbain. Deux processus qui n'ont pas manqué d'avoir des impacts majeurs sur le fonctionnement des deux quartiers et sur leur degré d'ouverture/fermeture à leur environnement proche. Les représentations de ce qui fait l'identité commune du quartier se retrouvent donc en jeu sur ce registre. Avec des réponses différentes apportées à ce défi.

Le hameau de Noailles d'ouvert ou semi ouvert à l'origine, selon la volonté de ses concepteurs (Courtois/Lajus/Sallier), est devenu fermé, renforçant le côté enclavé résidentielle vers lequel il tendait déjà, avec une organisation peu apte à servir les espaces publics de la ville : « Le portail est venu quand on a construit le tramway, que des routes ont été bloquées et que les gens passaient par là pour aller mener leurs enfants à l'École Sévigné » (habitant). Et, comme dans beaucoup d'autres situations proches, des habitants, souvent retraités, entretiennent cet aspect d'enclosure en exerçant le contrôle social de leur territoire et en maintenant à cet effet une surveillance rapprochée des personnes extérieures au hameau (une variante locale du neighbourhood watch). Pourtant, d'autres résidents pensent que l'intérêt du hameau est de mieux se greffer aux autres entités qui le bordent telles Haut Brion, Haut carré ou vieille Tour, afin de dégager un périmètre commun de référence pour mieux peser sur les politiques publiques d'aménagement de la ville de Talence.

<sup>27</sup> Le Pontet Lamartine est un des 4 éléments du quartier du Pontet.

Quant au quartier du Pontet (qualifié d'extension 4)<sup>27</sup>, il est entré dans un projet d'intensification par le logement (un Plan d'Aménagement d'Ensemble) propre à une politique publique dite des « 50 000 logements le long des axes de transport » mis en place par Bordeaux-Métropole depuis 2010 ; politique qui vise à urbaniser en priorité les quartiers de banlieue. Une concertation a été engagée dernièrement en ce sens avec la Fab, organisme public en charge de cette politique, dans le but d'acquérir des terrains à urbaniser, situés à proximité du lotissement, et susceptibles d'entrer dans ce cadre. Si la négociation s'avère difficile concernant un juste prix d'acquisition du terrain, le projet a surtout provoqué des inquiétudes sur la nature même du processus de densification, terme anxiogène d'autant plus que l'intitulé de cette politique affiche des objectifs par trop quantitatifs : 50 000 logements sur la métropole. La Fab semble d'ailleurs avoir depuis anticipé les réactions en requalifiant début 2019 ses intentions en des termes plus à mêmes de préserver les valeurs de l'urbanisation projetée : il est maintenant question, non plus seulement d'habiter, mais aussi de s'épanouir dans 50.000 logements accessibles par nature". Au Pontet-Lamartine, la densification du tissu urbain environnant a eu pour effet de remobiliser les conseils syndicaux et de montrer l'importance de l'engagement que doit avoir chacune des sous-copropriétés dans le portage des enjeux de chacun.

Pour les habitants des deux quartiers, il s'agit donc aujourd'hui d'affirmer à travers les défis de la métropolisation, le patrimoine commun "d'une modernité habitée" devenue référence, en désignant des porte-paroles capables de porter leurs attentes et leurs souhaits. Être en mesure de parler d'une seule voix afin de faire valoir un intérêt collectif, ce qui semble loin d'être gagné !

Plus globalement, les évolutions en cours signent en quelque sorte la fin de l'émancipation périphérique qui a caractérisé le développement de ces deux quartiers, pour entrer dans un nouveau cycle, celui de leur intégration métropolitaine. Avec la nécessité de répondre aux enjeux multiples de la transition, qu'ils soient écologiques, énergétiques ou mobilitaires dans un cadre bien spécifique, celui d'un habitat existant qui doit être adapté et d'un héritage patrimonial qui façonne leur identité (ou leur cachet diraient les résidents).

## LES EPREUVES DE LA MODERNITE

Trois générations d'habitants ont vécu de manière spécifique l'architecture des quatre sites étudiés et l'environnement bâti ainsi créé. En 50 ans, elles ont contribué à mettre à l'épreuve une conception architecturale conçue dans les années 60/70 et qui se trouve aujourd'hui confrontée à de nouveaux enjeux désignés comme relevant de la marche inexorable vers la durabilité. Plus précisément trois niveaux d'épreuve doivent être pris en compte pour mesurer les effets symboliques de cette expérience d'habiter. Le premier niveau relève des qualités constructives et spatiales du bâti, soumis suivant les époques à une évolution des normes. Le second niveau de l'habitabilité renvoie à des considérations plus globales, d'ordre socio-politique (logiques de peuplement), d'image sociale (liées aussi à l'histoire du quartier dans celle de la ville) de leur usage et de présupposés sociaux. Enfin le niveau concerne l'image et de l'esthétique, du goût et de la valeur d'échange, des cohérences et incohérences formelles de son architecture et de sa forme. Confrontés à ces différents niveaux d'épreuve, les quartiers étudiés présentent des réponses et des caractéristiques différentes, sources de représentations multiples qui ont évolué au cours des décennies.

La modernité architecturale et urbaine représentée par Mériadeck a été synonyme dès le départ d'incompréhensions multiples. Depuis 1955, l'image du quartier a été faite de paradoxes, mêlant des représentations opposées, allant du témoignage nostalgique du massacre urbanistique d'un quartier populaire au charme de l'insularité multifonctionnelle en cœur de ville. Le jugement esthétique a toujours été la grande affaire de Mériadeck, que ce soit à ses dépens avec un quartier érigé presque en modèle de repoussoir (L'ouvrage de Louis Reau intégrait Mériadeck<sup>28</sup> au bilan du vandalisme contemporain) ou comme l'expression d'un rendez-vous manqué, la désillusion d'une utopie rentrée dans l'ordre de l'histoire du patrimoine bordelais<sup>29</sup>.

Pourtant, le quartier fait apparaître aujourd'hui des qualités constructives d'origine qui se révèlent à l'échelle des immeubles potentiellement avantageuses pour les habitants et leurs modes de vie contemporains : balcons avec vues imprenables sur la ville, double vitrage, vastes ascenseurs. La dalle – et surtout la partie jardin – s'avère dans son usage et sa gestion beaucoup plus problématique à régler. Mais du fait d'une certaine plasticité pour absorber les nouveaux usages (notamment les sports urbains) elle constitue un espace public en réappropriation dès lors qu'il se positionne en continuité avec le tissu de la ville historique. Du point de vue architectural et urbanistique, les experts soulignent ainsi le fort potentiel d'évolution : « le quartier va évoluer en s'usant, il y aura de moins en moins de ruptures... La dalle ne bougera plus mais elle va perdre de son étrangeté. Ses franges vont être modifiées pour devenir la continuité de la rue ». « On va passer progressivement d'un urbanisme de dalle à un urbanisme de rue » (Michel Petuaud-Letang).

Les acteurs en charge de cette adaptation et transformation couvrent un large spectre. Ce sont d'abord les habitants, minoritaires il est vrai (2500 à comparer avec les 18 000 employés quotidiens), allant des propriétaires, souvent âgés, des immeubles standing aux nouveaux locataires gentrificateurs des logements sociaux. Se sont invités entre-temps les jeunes avec la mise à disposition de ce grand jardin sur dalle, nommé Esplanade Charles de Gaulle, emprunt de statues commémoratives de la 2<sup>e</sup> guerre mondiale, les chalands nombreux du centre commercial Auchan et surtout les milliers de salariés

<sup>28</sup> Louis Réau : « *Histoire du vandalisme. Les monuments détruits de l'art français* » 1960.

<sup>29</sup> Pour reprendre le titre du site internet [www.meriadeck.free.fr](http://www.meriadeck.free.fr) alimenté de manière très documentée par des passionnés: « Désillusion d'une utopie : histoire et état des lieux du quartier Mériadeck à Bordeaux ».

qui au fur et à mesure de la tertiarisation des activités du quartier sont venus occuper les espaces publics aux heures du déjeuner et fréquenter les commerces de la galerie marchande. Restent à intégrer les touristes (locaux et internationaux) dont les chemins de traverse ignorent encore le quartier et la boucle de la normalisation sera complète.

Pour les Aubiers, si le quartier est à l'origine une preuve locale de modernité dans la vision et la conception d'un grand projet d'extension urbaine (avec la référence à la ville nature de Xavier Arsène-Henry) il va vite subir épreuve sur épreuve tout au long de sa longue mise à l'écart de la ville. Au premier chef de ces épreuves, sont vite apparues les contraintes sociales et symboliques, avec une logique de peuplement qui a conduit à accentuer le portrait un « peu zone » du quartier et une sorte d'impuissance constatée des pouvoirs publics à réorienter vertueusement le processus de paupérisation. Des contraintes qui vont aboutir à la catégorisation du quartier en éternel candidat à la politique de la ville et forger durablement son image de quartier difficile à l'échelle de l'agglomération.

Du point de vue constructif, si l'on s'efforce de répondre aux insuffisances originelles par toute une série de réhabilitation de l'existant (1981) plutôt que par des démolitions (la qualité du bâti est reconnue y compris par les études les plus récentes<sup>30</sup>), la dalle a toujours été considérée comme une utopie qui ne parvient pas à se concrétiser sinon par les aspects négatifs qu'elle a pu produire. Pire, le quartier est resté en attente pendant presque 40 ans d'une urbanisation qui ne vient pas, et qui pourtant est la voie incontournable pour intégrer enfin le quartier au tissu urbain environnant et rompre avec son isolement. La modernité architecturale souffre ici de ce péché originel qu'est la stigmatisation de sa population et de son image due en large partie à cet enclavement.

Aujourd'hui, un nouveau cycle est enclenché avec l'amélioration des normes d'habiter dans le cadre du plan de l'ANRU, validé en 2017, dont le maître mot est ouverture pour « rendre les équipements obsolètes attractifs, attirer un public extérieur au quartier, diversifier l'habitat avec de l'accession à la propriété, réaménager les espaces publics et les voiries ». Une fois la dalle sacrifiée à l'autel du renouveau, les projets de construction en continuité de l'urbanisation de ce secteur nord de la ville et d'autres prévus sur les friches ferroviaires avoisinantes sont censés participer de la nouvelle configuration du quartier.

Mais l'évolution des normes d'habiter ne veut pas dire pour autant la transformation des modes d'habiter dans le quartier (le vivre ensemble et les conditions sociales de l'habité). En ce sens, le profil des acteurs de cette transformation ne peut pas se résumer à l'exclusivité du couple locataire et bailleur social. Le système d'acteurs doit pouvoir s'ouvrir aux quartiers environnants, notamment aux habitants de l'éco-quartier Ginko, en fonction d'une nouvelle épreuve, la mixité sociale, que l'on appelle de ses vœux mais qui ne se décrète pas : « Les Aubiers n'ont pas encore changé mais tout ce qui est autour a changé ! C'est un enjeu politique » (Responsable bailleur social)

Pour les quartiers d'habitat individuel dense ou de petits collectifs, les trois niveaux d'épreuves ont été, dès l'origine, soumis au désir d'amélioration et d'adaptation continue d'un patrimoine architectural et « environnemental » original, allant jusqu'à créer un certain entre soi électif (que l'on retrouve dans la composition « classes

<sup>30</sup> Agence Flint de Bordeaux

moyennes supérieures » des syndics de copropriété ) et mu par le souci de préserver une identité d'adresse par des aménagements intérieurs et extérieurs (de type patio et autres). Avec cependant en plus, une référence architecturale (le cachet) dont les deux opérations partagent le caractère paradoxal, celle d'une organisation et d'un paysage très urbain fait de mitoyenneté, de densité et de mixité, les distinguant ainsi de l'univers du lotissement.

Aujourd'hui le fait le plus remarquable que l'on puisse constater chez l'habitant du Hameau et du Pontet est le constat qu'il fait du triple avantage acquis de la valeur de son bien. Il souligne l'avantage de la valeur d'usage d'un logement individuel plébiscité aujourd'hui par les français, puis celui de la valeur d'échange d'un habitat d'une ville de banlieue disposant de toutes les aménités désirables (y compris une station de tramway) qui le surprend vu l'état du marché actuel de l'immobilier. S'imisce aujourd'hui en plus l'avantage d'un troisième type de valeur : les valeurs de qualité<sup>31</sup> intrinsèques du logement, à l'aune double du patrimoine hérité - son architecture référencée du mouvement moderne et son effet d'adresse - et du durable avant l'heure : dense, écologique, convivial.

<sup>31</sup> Véronique Biau, François Lautier : *Enjeux, critères et moyens de la qualité dans les opérations de logement*. Rapport. ENSA Paris Val de Seine et PUCA 2004.

Ici, sans surprise, l'acteur principal en interne est le propriétaire CSP + de la maison ou de l'appartement par l'intermédiaire de son syndic. Certes, certains habitants d'origine, gardiens de l'authenticité du quartier et de son architecture, s'estiment en position de sur légitimité vis-à-vis du patrimoine bâti - ce qui occasionne dans ce cadre quelques frottements avec leurs co-résidents plus récents. Mais l'épreuve surgit surtout quand la collectivité intervient dans les affaires du quartier par des projets de densification des espaces environnants ou quand les pratiques des citoyens hors quartier représentent une perturbation pour les propriétés et leurs alentours (exemple du stationnement et des circulations ou bien encore des intrusions sur des espaces ouverts). Avec une variable clé : le degré de fermeture/ouverture du quartier à son environnement. L'enjeu est alors de trouver une parole commune pour affirmer et préserver ce que l'on considère comme son identité.

Au final, modernité incomprise, modernité stigmatisée et modernité apprivoisée sont les trois états perçus et jugés de la modernité architecturale des années 60/70 pour ces quatre sites devenus partie intégrante de l'histoire de l'architecture moderne à Bordeaux. Aux épreuves de la durabilité, ils ont à affronter les mêmes défis que ceux de l'existant bâti de la métropole aux mêmes époques avec des bémols cependant selon les situations. Mises aux normes du constructif plus ou moins ambitieuses (énergétique, accessibilité et aménagement urbain) ; adhésion à la spécificité d'un patrimoine à préserver et à mettre en valeur plus ou moins fortes et surtout habitabilité très différenciée (conditions sociales d'existence) et qui devra être accompagnée par du sur mesure.

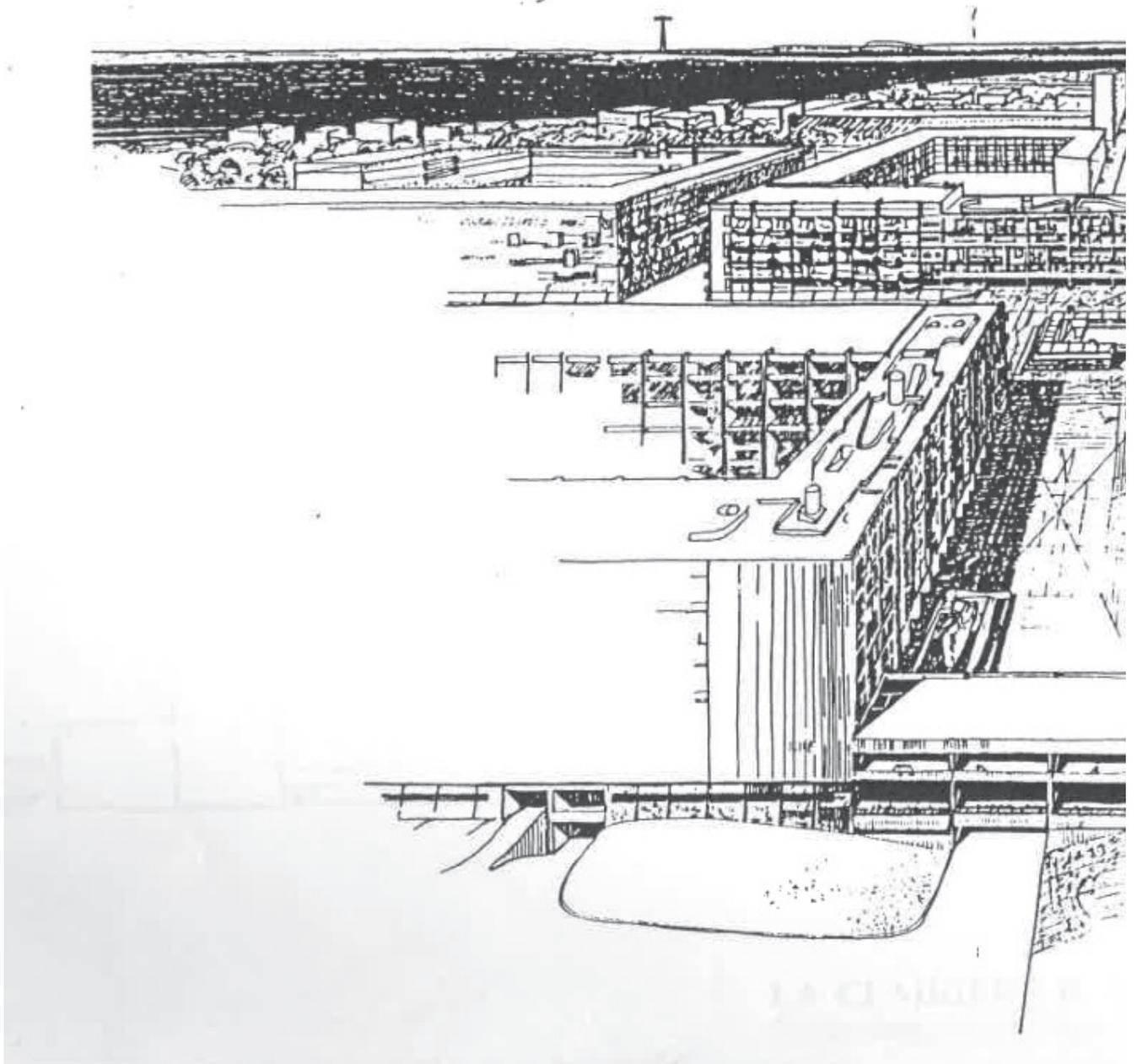
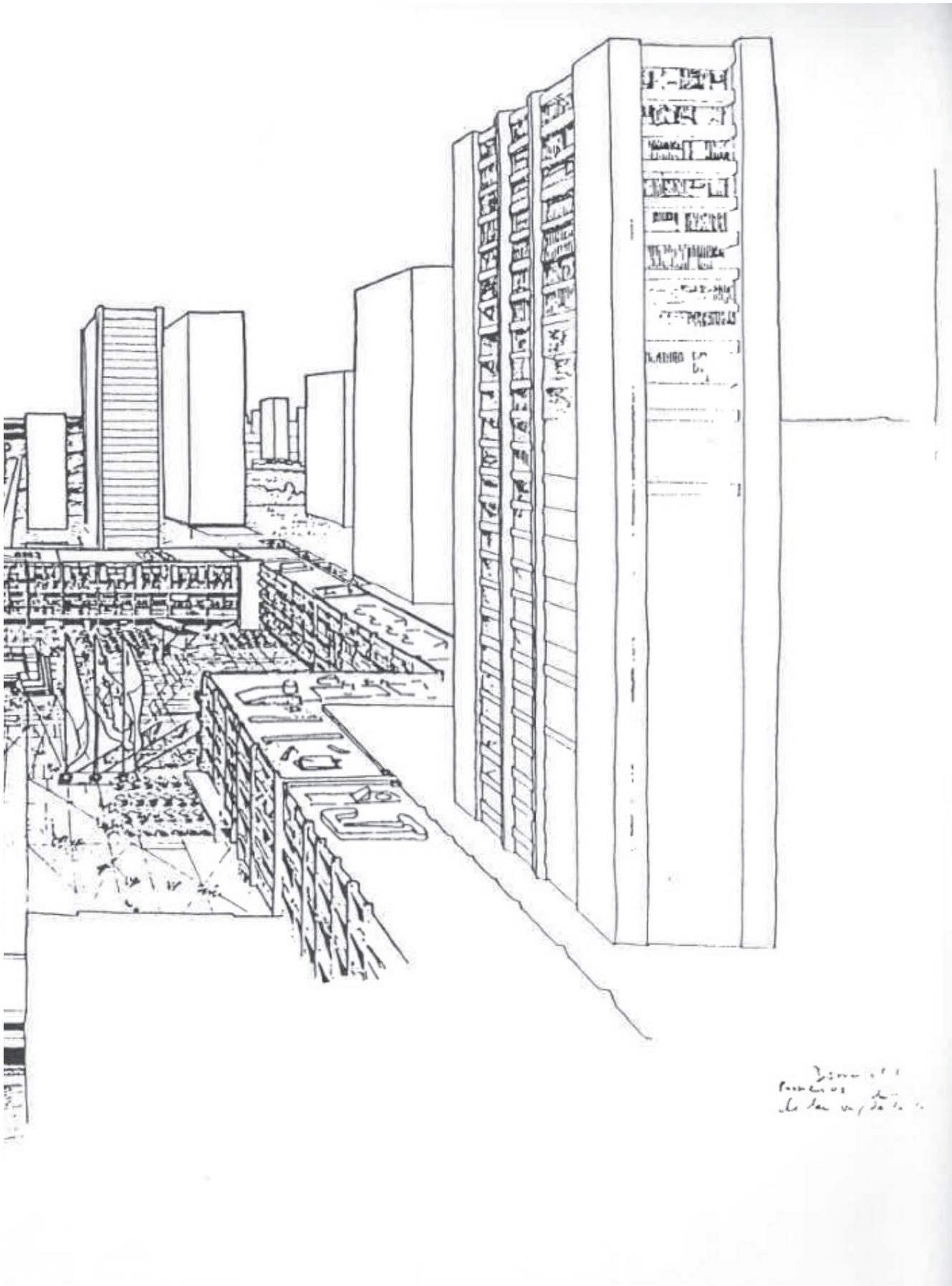


Figure 10. La Clairière B : Perspective 1969  
Projet d'origine par Xavier Arsène-Henry  
Vue générale ; le lac vu depuis le centre de vie de la clairière.





## 2.2. Habiter l'architecture moderne : perceptions et appropriations

*« Le plus souvent l'apparence déçoit. Il ne faut pas toujours juger sur ce qu'on voit »  
(Molière, Tartuffe)*

<sup>32</sup> USH Midi-Pyrénées, n.d., « Les habitants du parc HLM, un regard, des vies », Répliques n°3. Consulté en ligne le 13/09/2018 : <http://www.habitat-midipyrenees.org/fichierspublic/repliques/Repliques%20nb0%203.pdf>.

C'est par cette citation de Molière que débute la revue RéPLIQUEs n°3 de l'Union Sociale pour l'Habitat<sup>32</sup>, abordant les décalages de perception que portent les habitants sur leur HLM, citation qui s'applique aussi aux quartiers investigués dans le cadre de cette recherche tant les visions de ce patrimoine du XXe siècle interrogent et divisent.

Les quatre sites français racontés par leurs habitants au travers d'entretiens semi-directifs (fig. 1) confrontent cette modernité conçue et conceptualisée aux usages quotidiens tout d'abord, au vivre ensemble, ainsi qu'à des enjeux qu'il n'était pas possible d'envisager quand les opérations sont sorties de terre ensuite. Changement du paradigme énergétique, renversement des mobilités en repassant du tout voiture aux injonctions aux déplacements doux qui plébiscitent le tramway à l'échelle métropolitaine, densification du tissu urbain et bien sûr vieillissement du bâti de l'après-guerre, tout ceci affecte profondément les quartiers choisis et leurs habitants.

A partir des 29 entretiens semi-directifs, des visites de logements et des relevés objectifs dans les quartiers et les habitations effectués en France, nous abordons ici les questions de la perception de la modernité de leur « chez-soi » aujourd'hui, de l'adaptation de ces sites aux besoins multiples – et défis – qui se présentent de nos jours.

Il s'agit donc de **décrire comment le quartier et l'habitat en lui-même sont vécus**, ce qui en fait l'éventuelle spécificité. L'adaptation de cet habitat pose aussi la question de son optimisation et de sa confrontation à des modèles actuellement plus performants énergétiquement.



AGGLO. BORDELAISE	MERIADECK	LES AUBIERS	HAMEAU DE NOAILLES	PONTET- LAMARTINE
Entretiens habitants	10	5	6	8
Entretiens experts et référents	3	3	-	-
Mesures été / hiver	9 / 10	4 / 3	6 / 4	8 / 8

Figure 1. Entretiens et mesures réalisés sur les sites français

Les sites investigués comprennent tous des services, équipements, voire constituent de véritables quartiers plurifonctionnels dès l'origine. L'objectif est ici de dissocier le « chez-soi » – où l'habitant a le plus de prise – d'un quartier dont l'appréciation, les pratiques et le vécu sont parfois radicalement différents.

Le rapport au quartier est donc étudié au prisme des relations avec la ville à travers notamment la question des mobilités mais également en regard des aménités et des ambiances.

A l'échelle architecturale, l'adaptation et les usages au quotidien doivent s'entendre dans leurs deux acceptions : celle d'un habitat moderne effectivement plutôt adapté aux usages et besoins tout d'abord (par opposition à l'idée d'obsolescence) ; celle des adaptations qu'y apportent les habitants ensuite pour s'approprier leur logement aujourd'hui et pour l'avenir.

Des entretiens ressort globalement la satisfaction des habitants. Les sites et leur architecture laissent peu d'habitants indifférents, participant à leur identification voire parfois à l'affirmation d'un statut social. La modernité n'est pas souvent clairement identifiée ni conscientisée mais la « cellule logement » offre pour la plupart des qualités indéniables et rarement réunies – pour un budget identique – dans l'habitat plus contemporain. Enfin, le potentiel d'évolution de ces logements représente l'autre intérêt de ces ensembles tant pour la personnalisation que des transformations plus lourdes telles que les changements de destination.

Cette satisfaction vis-à-vis du lieu de vie à l'échelle du quartier est en totale cohérence

avec les relevés objectifs effectués. Ainsi, les mesures révèlent des caractéristiques communes aux quatre sites (cf. Annexes). Ils sont définis, en termes d'ambiances Electroniques, acoustiques et visuelles, comme des lieux favorisant l'usage et l'appropriation, comme des espaces protégés, loin des inconvénients « habituels » de l'urbanité, tels que le bruit par exemple.

Du point de vue des logements, les relevés objectifs mettent en évidence des conditions de vie pouvant entraîner des inconforts hygrothermiques ou visuels dans certains logements et ce quelle que soit l'opération envisagée. Par ailleurs, des différences, parfois importantes, en termes d'ambiances hygrothermiques existent tant entre les quatre opérations étudiées, qu'entre les logements d'un même quartier. Pour autant, les perceptions des habitants des quatre opérations divergent fortement des mesures objectives concernant les ambiances hygrothermiques et lumineuses et questionnent notamment les enjeux énergétiques liés à l'isolation des logements (inexistante, d'origine ou apportée par les habitants).

## 1. L'espace extérieur comme ressource des quartiers modernes

### *La localisation, argument de poids dans l'appréciation du logement*

Dans l'appréciation des surfaces intérieures et extérieures et des qualités spatiales il faut considérer la localisation, mise en balance avec le prix/m<sup>2</sup> à Mériadeck et aux Aubiers pour le bon rapport qu'il représente. Avoir plus grand dans un quartier très accessible et profitant de « tout à proximité » parce que l'on vit dans de l'architecture moderne ou dans un grand ensemble est ressenti comme une opportunité réelle. Des entretiens ressort le faible coût du mètre carré à Mériadeck par rapport au marché de l'ancien dans l'hyper-centre, dû selon les habitants à l'image du quartier et de la dalle qui cristallise des inquiétudes et fait l'objet de « rumeurs ». De même aux Aubiers, ce quartier d'habitat social dont les services et les modes de mobilité se développent demeure très accessible financièrement. Les habitants y sont très sensibles et cela relativise grandement leur vision du logement. Pour le Pontet, l'adhésion des habitants semble moins liée à la localisation stratégique de l'ensemble. Les trois autres sites en revanche profitent d'un tissu riche déjà constitué à l'époque (Mériadeck, Hameau de Noailles) ou en forte mutation-diversification aujourd'hui (les Aubiers).

Aux Aubiers, il semble ainsi que la cellule habitable et le quartier élargi – désormais relié à Bordeaux par le tram et en forte densification – effacent quelque peu la triste notoriété du grand ensemble (l'échelle intermédiaire : la « cité »). Avec l'arrivée de l'éco-quartier Ginko, le projet de l'ANRU vient poursuivre les équipements neufs récemment implantés (salles de sport) qui suivent la croissance de la zone commerciale d'Auchan Lac et le développement de la ferme pédagogique. S'ils attribuent ces transformations majeures de leur quartier à l'objectif de densification et de mixité sociale « par le haut »<sup>33</sup>, les habitants « attendent de voir » et se disent plutôt intéressés et satisfaits de l'évolution de leur cadre de vie. Pour ceux-là, rester aux Aubiers « vaut le coup » après les dures années passées pendant les pics de délinquance et d'impopularité du quartier alors que se dessine une pente ascendante où le quartier serait « banalisé »<sup>34</sup> et englobé par son urbanisation actuelle. Les Aubiers jusque-là en

<sup>33</sup> Plusieurs résidents déclarent en effet que les nouveaux équipements étaient réclamés depuis des années et qu'ils arrivent maintenant que l'éco quartier Ginko est construit. De fait, plusieurs d'entre eux ont la sensation que ces améliorations ne viennent pas en réponse à leurs besoins mais plutôt pour attirer la nouvelle population plus aisée des zones alentours en cours de construction. Derrière ces propos pointe la crainte de se trouver isolé comme un dernier rempart de pauvreté dans un quartier enrichi mais constitué de plusieurs « îlots résidentiels » coupés les uns des autres.

<sup>34</sup> Selon le terme d'un représentant de Domofrance, l'un des bailleurs gestionnaires des Aubiers avec Aquitanis.

fin de ville deviendraient un morceau de ville parmi les autres, tel le Grand-Parc, mais des interrogations subsistent chez les habitants notamment sur le plan social et des représentations : le spatial ne peut pas tout.

*« Il y a une forme d'appréhension de la part des habitants des Aubiers... Je pense que les habitants des Aubiers, de voir la construction d'un quartier comme Ginko, se disent 'le tramway, il arrive mais, ce n'est pas forcément pour nous... c'est aussi pour Ginko'. [...] Je pense qu'il y a des choses qui, symboliquement, ont aussi froissé les habitants des Aubiers dans la manière dont on développe les quartiers environnants. Et on a toujours cette méfiance. Là encore, je parle et je m'appuie sur les discours de certaines personnes et ce n'est pas évident car c'est toujours les mêmes personnes que l'on rencontre ici » (DDSU Les Aubiers)*

A Mériadeck, la localisation permet d'oublier l'enveloppe moderne que ne goûtent pas tous les habitants. Nous sommes donc bien dans une configuration où le quartier, ses aménités et sa situation, peuvent faire oublier les aspects négatifs de l'immeuble ou du logement. L'écriture architecturale parfois brutaliste des immeubles, l'entretien relatif des façades et la hauteur des immeubles confrontés à la ville de pierre, nettement plus valorisée si l'on aborde la question patrimoniale, sont autant d'éléments qui dissuadent de potentiels locataires ou acheteurs. La rigueur de l'ensemble, le vieillissement du bâti sont donc relativisés par l'emplacement central.

*« Moi je voyais un appartement, un balcon avec un gros bonzaï quand je passais par-là, et je levais la tête même pour l'apercevoir et je me disais 'ceux qui habitent-là c'est extraordinaire'. Et j'ai eu l'énorme chance de tomber sur cet appartement à vendre pour être, pareil, au centre-ville, à proximité de tout... et surtout dans une résidence sans problème de stationnement... et ça c'est rare ! » (MDK 9 Jardins de Gambetta / S)*

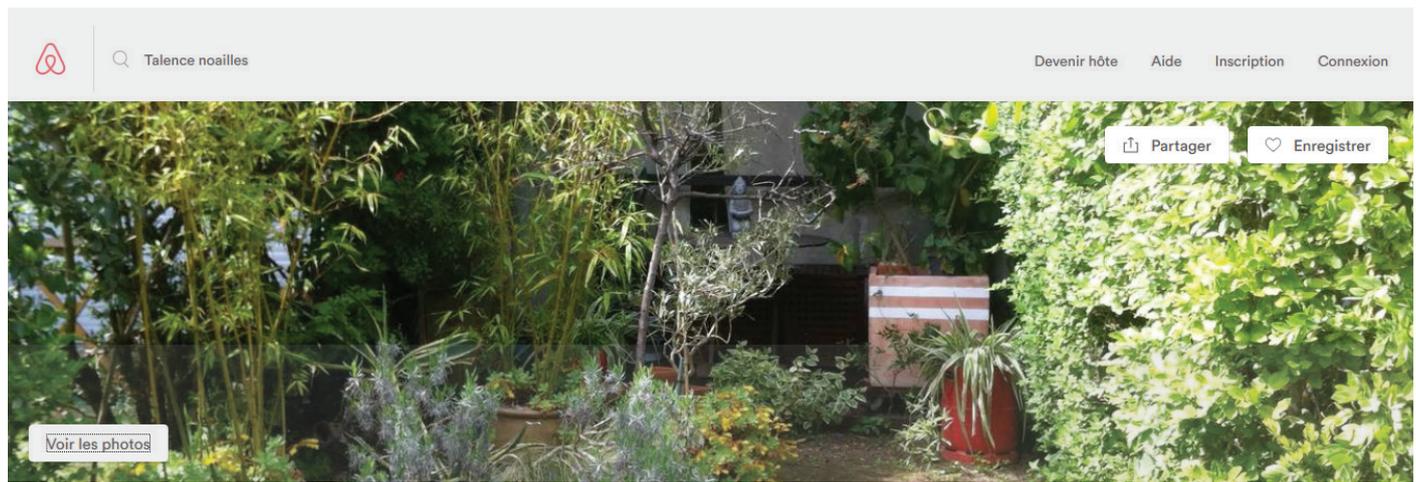
*« On est en plein dedans, tout est accessible chez nous : préfecture, poste, centre commercial, on est au cœur du poumon de Bordeaux... la mairie d'un côté... Vous avez les cinémas, les restaurants, vous n'avez pas besoin de prendre une voiture, vous pouvez y aller à pied ou pour aller un peu plus loin vous prenez votre vélo » (MDK 9 Jardins de Gambetta / E)*

*« C'est un endroit qui est privilégié à Bordeaux, il n'y a pas de véhicules qui nous embêtent, il y a des espaces verts, des promenades... c'est très agréable de se promener sur la dalle piétonne et c'est dommage que ce ne soit pas connu de tout le monde » (MDK 9 Jardins de Gambetta / S)*

Les enquêtés expriment combien leur habitat dépasse les limites de leur logement seul et les capacités de déplacement, l'accessibilité, la proximité des services et les conditions de revente font clairement partie de la réflexion. Bénéficier d'un stationnement couvert, privatisé, puis d'ascenseurs et d'abords praticables pour la marche ou les transports doux sont très valorisés à Mériadeck : c'est pour les habitants bénéficier de la ville sans ses inconvénients grâce à la dalle et à l'urbanisme du tout voiture moderne. Nous avons ainsi rencontré plusieurs habitants jeunes retraités et jeunes familles qui souhaitent davantage de confort dans l'espace et les déplacements, de la sécurité au pied des immeubles et la plurifonctionnalité qui permet de se passer de la voiture.

Au Hameau de Noailles, le centre-ville de Talence, le quartier de la Médoquine et le campus sont accessibles à pied, comme le tram vers le centre de Bordeaux. L'accès aux grands axes de circulation est également aisé. Avec l'environnement végétal du hameau et l'accès sécurisé, la localisation est encore une fois déterminante dans la satisfaction

des résidents et explique une partie de son peuplement : quelques universitaires (dont « beaucoup sont partis à la retraite »), des étudiants, des touristes AirBnB profitant de logements près de Bordeaux avec piscine, tennis, services proches et stationnement gratuit. Les annonces de location pour le hameau de Noailles sont particulièrement évocatrices de l'importance de la localisation et des aménités communes.



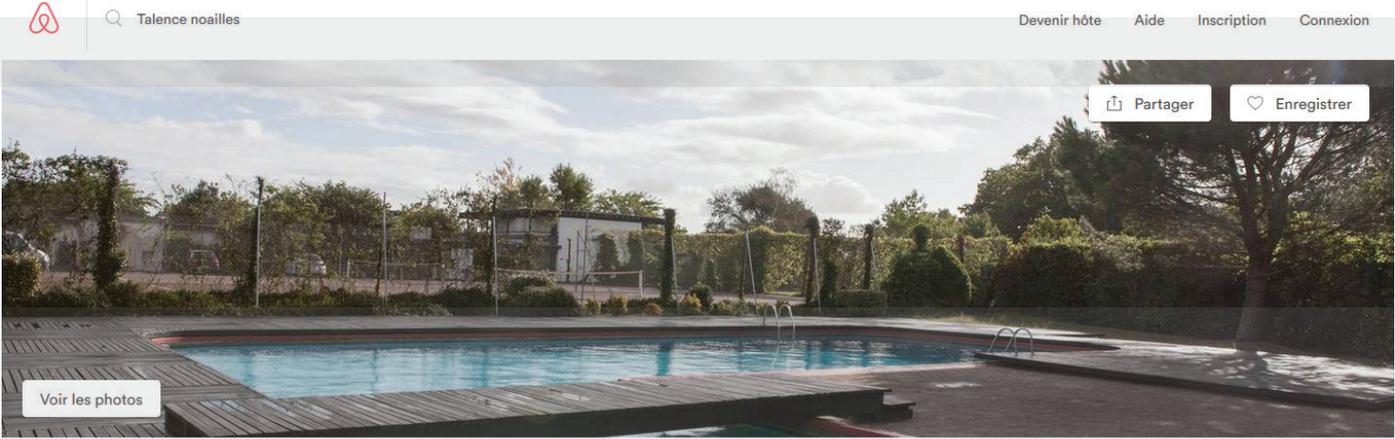
**LOGEMENT ENTIER**  
**Le Noailles - Beau T2 proche de Bdx**  
 Talence  
 3 voyageurs 1 chambre 1 lit 1 salle de bain

À partir de **37€** par nuit  
 ★★★★★ 8  
 Dates

**Résumé**  
 Beau T2 dans résidence de standing arborée, très calme, avec piscine, tennis et salle de sport. Très cosy. Idéal pour un WE en amoureux !  
 A 600m du tram et des commerces (boulangerie, restaurants, cinéma) et à 15 mn du centre-ville de Bordeaux.

**Le logement**  
 Appartement deux pièces traversant exposé est ouest, très cosy dans résidence de standing arborée très calme avec piscine, tennis, salle de sport.  
 Résidence d'architecte atypique bâtie au cœur des vignobles.  
 Très bien équipé : cuisine, salle de bain, terrasse / jardin aménagée pour profiter du soleil au petit déjeuner.  
 Accès direct à la piscine par le jardin.  
 A 400m du tram et des commerces (boulangerie, bar à vin, restaurants, cinéma) et à 15 mn du centre-ville de Bordeaux.  
 A quelques km des châteaux Pessac-Léognan / Médoc/ Saint Emilion et à 45 minutes des grandes plages océanes, du Cap Ferret et du bassin d'Arcachon.  
 Rapide et simple d'accès depuis les grands axes routiers périphériques.  
 Une place de parking vous est réservée dans l'enceinte sécurisée de la résidence.

**Autres remarques**  
 Cet appartement invite au calme et la sérénité.



The screenshot shows an Airbnb listing for a duplex in Bordeaux. The main image is a large outdoor swimming pool with a wooden deck and a tennis court in the background. The listing title is "Duplex Bordeaux piscine tennis" and the location is "Talence". The price is listed as "À partir de 130€ par nuit". The listing includes icons for 5 voyageurs, 3 chambres, 3 lits, and 2 salles de bain. There are buttons for "Partager" and "Enregistrer" in the top right corner, and "Voir les photos" in the bottom left corner of the image area.

**LOGEMENT ENTIER**  
**Duplex Bordeaux piscine tennis**  
 Talence  
 5 voyageurs 3 chambres 3 lits 2 salles de bain

À partir de **130€** par nuit  
 Dates

**Résumé**  
 Grand appartement en duplex de 115m2 dans une résidence de standing avec piscine, 2 tennis, sauna, salle de gym, 2 terrasses sans vis à vis, avec vue sur la grande piscine de 18 m, un parc et les vignes. Centre de Bordeaux en 10 mn par le tram.

**Le logement**  
 Grand appartement duplex 115 m2 refait à neuf.  
 2 Terrasses avec vue directe et plongeante sur la piscine, les 2 tennis, un parc protégé et les vignes. Un grand salon avec canapé et piano, trois chambres, deux salles de bain (une avec douche italienne, l'autre avec baignoire), une cuisine ouverte.  
 à 10 mn de la gare Saint Jean de Bordeaux  
 à 10 mn du centre de Bordeaux par le tram  
 Parking dans la résidence sécurisée

Figure 2. Annonces de location AirBnB. Hameau de Noailles

### ***L'habitat au-delà de l'immeuble***

Comme compensation des espaces privés extérieurs, les aménités présentes à l'origine dans les quartiers étudiés jouent un rôle majeur. Les abords très structurés tirent parti des vastes espaces non bâtis, typiques de la modernité. Ces « vides » viennent, en contrepoint des « pleins » bâtis (hauts, mitoyens et denses), proposer des équipements commerciaux, paysagers ou sportifs qui renforcent la qualité de vie des résidents.

Les quatre quartiers se développent autour d'un parc : l'esplanade Charles-de-Gaulle à Mériadeck, les pelouses arborées des Aubiers et du Hameau de Noailles, le parc à l'arrière de la Résidence Pontet-Lamartine. C'est le premier espace appropriable après le logement qui opère la transition avec les abords, voire qui constitue le cœur de l'opération. Notons d'ailleurs que certains habitants nomment l'esplanade Charles-de-Gaulles à Mériadeck leur « jardin » puisqu'il revêt un véritable caractère domestique dans leurs usages et représentations au quotidien.

« C'est-à-dire que l'effet le plus extraordinaire ici, quand on le vit [au quotidien], c'est qu'on arrive dans le jardin, on rentre chez soi par un jardin quand on arrive du centre-ville et quand on veut aller faire ses courses, on traverse le jardin et à 150 mètres on rentre dans le centre commercial de Mériadeck. A 200 mètres il y a la grande bibliothèque, le centre-commercial, à 400 mètres il y a l'UGC, les grands hommes, l'Utopia un petit peu plus loin [un cinéma d'art et essai], voilà... la cathédrale St André. Et tout ça autour d'un jardin qui est vachement agréable à traverser » (MDK 2 Lhote).

« Il y avait des espaces verts mais ils sont peu entretenus et nous avons envie d'en faire un jardin partagé et nous l'avons fait : pouvoir planter quelques légumes... faire du jardinage parce que nous avons de petits balcons mais [ils sont trop étroits] » (Habitant de Mériadeck – Workshop international du programme Redivivus, juin 2017).

Comme à Mériadeck, la forte présence du végétal équilibre la minéralité des constructions et rend plus acceptable leur densité ou la grande hauteur des Aubiers. Elle permet aussi de regagner de l'intimité par rapport au voisinage comme au Hameau de Noailles ou à la résidence Pontet-Lamartine en cachant les jardins privatifs et les balcons de la vue des passants et voisins.

« Issue de l'agricole – mes parents étaient agriculteurs, mon mari aussi... on aime bien rester dans un cadre verdoyant. [...] Être un peu chez soi tout en ayant des voisins proches » (Pontet 4).

Lieux de promenades et de projections ces aires végétales sont parfois gagnées par des formes de privatisation. Les pelouses communes en pied d'immeuble sont grignotées par les habitants qui y dessinent un petit jardin clôturé ou planté de haies arbustives pour profiter d'un espace extérieur. D'autres y organisent des apéritifs, des rassemblements lors de fêtes (Ramadan) ou de la période estivale, non sans poser quelques nuisances sonores. Les espaces collectifs peuvent représenter, du moins dans les pensées, un véritable prolongement du logement : on achète le logement et ses extérieurs pour pouvoir y agir (cultiver, jouer) et se divertir au gré des saisons, pour créer une continuité avec son parcours personnel (origine rurale, volonté de voir la vue filer au-delà de sa parcelle). On choisit ces ensembles également pour un autre rapport à l'environnement immédiat : pour vivre dans une maison comme en périurbain mais en pleine ville et avec un autre rapport aux voisins (Pontet-Lamartine), pour vivre dans du collectif sans se sentir à la vue de tous (Hameau de Noailles), pour vivre en ville sans les inconvénients de l'hyper-centre (la dalle de Mériadeck).

Sur les « vides » de ces quartiers – les parcs mais aussi les espaces libérés du trafic – va aussi se greffer la vie de quartier. Les parkings étaient à l'origine, et pour la plupart, regroupés dans des aires spécifiques<sup>35</sup>. La disposition de ces vides dans le plan masse, enfin, a également favorisé l'émergence d'autres usages : cœurs d'îlots verts, extrémités de dalle, promontoires, impasses... ces recoins et transitions entre le privé et public, entre le logement et la ville au trafic complexe, sont évidemment propices à une appropriation privilégiée par les habitants.

Sur les voies privatisées, les enfants avaient pris l'habitude de « faire [le tour] du Hameau » à vélo, tandis que les adultes se rassemblaient pour des événements.

<sup>35</sup> Les aires de stationnement se situent toujours pour partie dans les sous-sols et la dalle (Mériadeck, les Aubiers), dans les garages individuels privatifs (Pontet-Lamartine et Hameau de Noailles) ou sur des aires réservées en pied d'immeuble (collectifs du Hameau de Noailles et des Aubiers).

« Ce qu'on peut apprécier, et ça a été vrai très longtemps, pendant plusieurs années, c'était que ça faisait vraiment hameau. Il y avait des lieux de rencontre : c'était les tennis, c'était la piscine, c'était les fêtes que l'on faisait deux fois par an... Il y avait une cohésion très forte, au début, entre les nouveaux arrivants et surtout les propriétaires, plus que locataires. Ça a duré quand même pas mal de temps. [...] Et puis il y avait des choses improvisées parfois aussi. Chacun apportait un truc » (Noailles 1).

<sup>36</sup> Nous pensons ici à la rue Tanesse et à la rue Kieser à Bordeaux qui ont été citées par certains enquêtés.

Ces initiatives ne sont pas sans rappeler les « repas de quartiers » organisés dans des rues bloquées au trafic pour l'occasion<sup>36</sup>. Nous pouvons même dire que les espaces collectifs de ces ensembles vont motiver la mise en place de projets participatifs dépassant parfois les copropriétés.

<sup>37</sup> Selon le terme d'une résidence de Mériadeck (MDK 8 Centre).

En complément du « vide » appropriable, les quatre sites étaient dotés dès leur livraison d'**espaces de récréation** (piscine, sauna, tennis, promenades plantées, jardin potager, jeux enfants, fontaines pour se rafraîchir...), d'**espaces de représentation** qui participent au « lustre »<sup>37</sup> de ces quartiers (les bassins de Mériadeck, les arbres de haute cime au Pontet-Lamartine et l'ampélopsis au Hameau de Noailles) et enfin de **lieux de plurifonctionnalité**. Seul le quartier du Pontet-Lamartine est à vocation purement résidentielle depuis sa conception, sachant que la « pyramide » (immeuble collectif du même ensemble résidentiel et de la copropriété élargie) abrite plusieurs cabinets de professionnels libéraux (domaines de la santé et du bien-être, de l'accueil de jeunes enfants). Les trois autres sites étaient conçus dès l'origine pour favoriser l'implantation d'activités professionnelles et de loisir. Au Hameau de Noailles, des logements destinés à de jeunes travailleurs étaient envisagés dans les deux niveaux bas des immeubles collectifs, ainsi que de potentiels locaux professionnels. Aux Aubiers, les rez-de-dalle abritaient des locaux commerciaux, professionnels et associatifs. Ces espaces sont aujourd'hui en attente de reconversion aux Aubiers alors que la plupart des activités ont été relocalisées en pied d'immeuble, au niveau de la rue. Au Hameau de Noailles restent une salle de musculation et une salle de danse aménagés par des habitants volontaires (dont une ancienne danseuse de l'Opéra de Bordeaux). Malgré ces évolutions, des espaces restent disponibles pour compléter la fonction résidentielle première de ces quartiers modernes et s'adapter aux envies des résidents futurs.

### **Des ambiances qualitatives**

La vie de quartier, rendue possible par ces différentes aménités, l'est aussi du fait de la qualité des ambiances urbaines rencontrées en période chaude sur les quatre sites, vécus comme des espaces protégés à proximité ou au cœur même du centre-ville.

Concernant les ambiances microclimatiques, les quatre sites présentent des caractéristiques très similaires, fortement liées aux morphologies urbaines mises en œuvre dans ces espaces. Bien que les hauteurs de bâti soient très différentes entre Mériadeck et Les Aubiers d'une part et la Résidence Pontet Lamartine et le Hameau de Noailles d'autre part, la densité de bâti et la forte présence de la végétation, points communs de tous les cas d'études, influencent fortement le microclimat. Les températures supérieures à celles des données météorologiques sont compensées par un fort ombrage (ombre portée des bâtiments et végétation haute), principale source de confort en été.

Le vent est parfois accéléré ou perturbé par la forme urbaine (croisements de rues, angles des bâtiments) mais c'est plutôt appréciable en été car il permet de rafraîchir notamment à l'entrée de la Résidence Pontet Lamartine ou sur la dalle du quartier Mériadeck. Mais c'est surtout en hiver que ce vent est désagréable, notamment aux Aubiers et à Mériadeck, pouvant entraîner un inconfort pour les habitants.

*Le passage entre les tours « Ça fait que l'hiver, quand on passe là, il fait très froid. Et quand il fait -5 degrés par exemple... on a atteint la barre des -6 cet hiver ? » « Et quand il pleut, il y a l'eau qui rentre. » (Les Aubiers 2)*

*« ...il y a du vent, qu'il peut faire très froid. » (MDK 1 Ponant)*

*« Oui, il y a des endroits où il fait un froid de canard. Parce que, entre les immeubles, il se crée des courants d'air ... » (MDK 5 Lhote)*

Par ailleurs, les promenades sonores et les mesures démontrent que les quartiers étudiés, sont des espaces bénéficiant d'ambiances sonores très calmes, et plus particulièrement en leur centre souvent protégé des bruits de circulation de par la distribution des bâtiments ou l'aménagement sur dalle. La question acoustique est évoquée et essentiellement de façon positive notamment par les habitants de Mériadeck qui notent l'aspect calme et tranquille des espaces extérieurs du fait de l'architecture de dalle qui permet de séparer les flux et donc d'éloigner la circulation, l'une des principales sources de bruit en milieu urbain.

*« Sinon pour le bruit, non...c'est un quartier plutôt calme. » (MDK 4 Cardinal)*

*« Ah là le concept par rapport à la rue est très clair : pas de voitures, pas de bruit, ça c'est sûr, c'est un confort de gagné. » (MDK 9 Jardins de Gambetta)*

*« Ici, c'était le village dans le village. C'est calme, il n'y a personne... » (Les Aubiers 1)*

*« ... L'environnement est toujours bien. C'est très calme...vous n'entendez rien. » (Noailles 6)*

*« Et puis nous, ce que l'on a adoré, c'est le côté calme. Donc, on est très vite revenu pour s'assurer que c'était bien calme » (Pontet 1)*

*« En tout cas, on est tranquille le matin quand on se réveille, avec les petits oiseaux. Des fois, il y a des rumeurs de rocade, mais ce n'est pas important. » (Pontet 6)*

Sur l'ensemble des sites, les cœurs d'îlots sont préservés des sources d'activités mécaniques en période diurne et présentent des environnements sonores à prédominance de sources humaines et naturelles, liées en partie à la forte présence de végétation. En période nocturne, A Mériadeck comme aux Aubiers la résurgence de sources mécaniques comme la circulation automobile en bruit de fond ou au contraire des phénomènes acoustiques plus ponctuels émergents comme des voix et des cris dans un paysage sonore plus calme peuvent apparaître. Ces perturbations restent exceptionnelles à la Résidence Pontet Lamartine ou au Hameau de Noailles et correspondent essentiellement à des incivilités produites par des personnes n'habitant pas le quartier.

« La dalle il n'y a aucun bruit, Mais dès que quelqu'un parle sur la dalle on l'entend, c'est incroyable ce que ça résonne. » (MDK 8 Centre)

« Enfin quand il fait beau, c'est calme... Mais vers 18h-19h, vroum, on a les oreilles bouchées » (Les Aubiers 1)

« Vous avez toujours le mec qui va se baigner dans la piscine à 2h du matin. On a eu des voyous qui sont venus de l'extérieur...mais des criss très graves, ça ne m'a pas frappé. » (Noailles 2)

« On a une espèce de petit square derrière... c'est-à-dire que vous passez une petite butte derrière, vous avez des petits plots en béton plats où les gens peuvent s'asseoir. Donc là, avec les beaux jours, vous avez des gens qui viennent avec de la musique... donc du coup, il y a deux nuisances. La première, c'est la nuisance sonore. » (Pontet 1)

Toutefois, le niveau sonore augmente rapidement dès que l'on se rapproche des voies de circulation, et les sources d'activités mécaniques se font plus présentes.

« Il n'y a pas une bonne ambiance, c'est le bruit...les motos, scooters... Là, c'est le trafic, c'est les gens qui dealent. C'est invivable. » (Les Aubiers 3)

« Il y a des petits jeunes surtout les jours où il fait beau qui font beaucoup de bruit. » « Je les entendais faire du bruit exprès juste pour nuire. » (Les Aubiers 4)

« Ça nous arrive pas (de manger dehors sur le balcon) parce que c'est quand même très très bruyant... » (MDK 1 Ponant)

Enfin, sur le plan visuel, les quatre opérations bénéficient d'un fort taux d'éclairage naturel dans leurs espaces extérieurs. Les zones fortement végétalisées ou les dessous de dalle présentent des niveaux d'éclairage plus faibles. Pour autant, les rares habitants à s'être exprimés sur cette question ont une représentation positive de l'espace et de la luminosité présente.

« Plus, il y a la lumière partout. » « Ici, c'est bien éclairé. Et vous voyez vous-mêmes...c'est bien espacé. » (Les Aubiers 1)

## 2. Espace, originalité, fonctionnalité : des logements appréciés malgré des ambiances parfois inadéquates

Sur les quatre sites bordelais, la qualité spatiale des logements est toujours soulignée et appréciée par les habitants. Les logements modernes qu'ils occupent sont perçus comme spacieux notamment quand il s'agit d'appartements : les surfaces sont en effet plutôt importantes par rapport à ceux de même type conçus actuellement. Dans les maisons, les surfaces sont moins généreuses mais ce sont alors les volumes, la fluidité des espaces, les dégagements visuels ou encore les proportions qui donnent cette sensation d'espace aux habitants et à leurs visiteurs.

Concernant les ambiances intérieures, les habitants sont également unanimes quant aux qualités de leur habitation, quelle que soit l'opération étudiée. Les logements sont vécus comme agréables en termes d'ambiances hygrothermiques, acoustiques et lumineuses. Pourtant, les mesures ont démontré des problèmes de surchauffe en été dans 14% des habitations et de froid en hiver dans 7.1% des cas, des taux d'humidité importants en été dans 53.6% des logements, des niveaux d'éclairage trop faibles dans tout ou partie de l'ensemble des logements. Seules les ambiances acoustiques sont réellement satisfaisantes et ce pour les quatre opérations.

### ***Rapport intérieur-extérieur : une exigüité partiellement compensée par les aménités du quartier***

Les quatre opérations choisies ont fait le choix d'une certaine densité dans l'organisation du plan masse également avec la présence de logements collectifs et/ou d'habitations mitoyennes. Pour les quartiers de Mériadeck et des Aubiers, la grande hauteur devait permettre de dégager de l'espace pour les loisirs, la promenade, les plantations. Chacune des opérations étudiées offre un rapport à l'extérieur particulier, tantôt privatif, tantôt commun.

Sur l'ensemble des sites, les espaces extérieurs privés cèdent la place à des espaces communs, à l'exception des villas du Hameau de Noailles qui conservent des jardins assez généreux. A la Résidence Pontet Lamartine les maisons possèdent parfois deux patios, les tours des Aubiers et de Mériadeck ont leurs balcons, mais globalement les espaces extérieurs privatifs restent limités face à la superficie laissée aux espaces végétalisés collectifs où prennent parfois place des équipements récréatifs, sportifs, des cheminements ou équipements utiles à un public qui peut être extérieur aux copropriétés.

Les patios plantés sont très appréciés par les habitants du Pontet, bien qu'un peu petits : un premier patio ou cour sert de stockage et de représentation, un autre d'agrément à l'arrière constitue un jardin plus vaste. Très protégés des regards malgré des lames de bois légèrement espacées sur la palissade du patio avant, ces deux espaces extérieurs deviennent le cœur de l'habitation sur lesquelles donnent les larges baies de la maison. Aucun vis-à-vis proche ne nuit à l'intimité qui s'en dégage, ce qui autorise les habitants à ne mettre aucun rideau ou voilage de protection. L'ambiance sonore également puis les espaces de transition – la rue d'un côté et le parc de l'autre – finissent de créer une atmosphère de cocon dans ses maisons où l'on est « chez soi » sans être loin des autres puisque la mitoyenneté crée pour moitié ces patios. Les gabarits qui semblent de fait assez étroits aux habitants laissent une possibilité d'extension de l'habitation. C'est aussi le choix d'un jardin de petit gabarit qui a séduit certains pour l'entretien réduit qu'il représente.

Aux Aubiers, les résidents regrettent ouvertement le manque de profondeur de leurs balcons qui servent alors davantage de cellier à ciel ouvert ou de petite sortie d'appartement. La question des vis-à-vis entre en ligne de compte alors que plusieurs habitants évitent de trop donner à voir (ou à entendre) aux voisins pour limiter les potentiels problèmes au sein du quartier. Comme au Hameau de Noailles, les balcons forment parfois des loggias qui encadrent et prolongent la largeur totale du logement comme une projection vers l'extérieur. Cet encadrement est vécu par certains moins comme une protection des regards que comme une cage empilée sur une autre cage laissant peu de place aux rencontres spontanées entre voisins de palier. Ici le résident associait ouvertement son image négative de l'architecture des grands ensembles à une réalité sociale difficile : la captivité des foyers fragiles et en réinsertion, au chômage à laquelle il appartenait. Le manque d'espace extérieur directement en lien avec le logement assorti à un aménagement assez peu fourni dans les espaces collectifs – les rues et la « pelouse » à l'arrière du site – fondent l'insatisfaction des résidents rencontrés qui s'accordent pour trouver aux Aubiers les qualités nécessaires au développement d'une appropriation très qualitative des espaces collectifs si davantage

d'aménagements y sont réalisés. Pour les bâtiments de la Clairière du Lauzun, les loggias profondes offrent davantage d'opportunités d'appropriation quand elles sont bien situées par rapport à l'ensoleillement. Certaines, bien qu'au Sud, ont été fermées par une menuiserie pour assurer les fonctions de garde-manger non chauffé ou de sas pour limiter l'entrée de l'air chaud les jours de canicule.

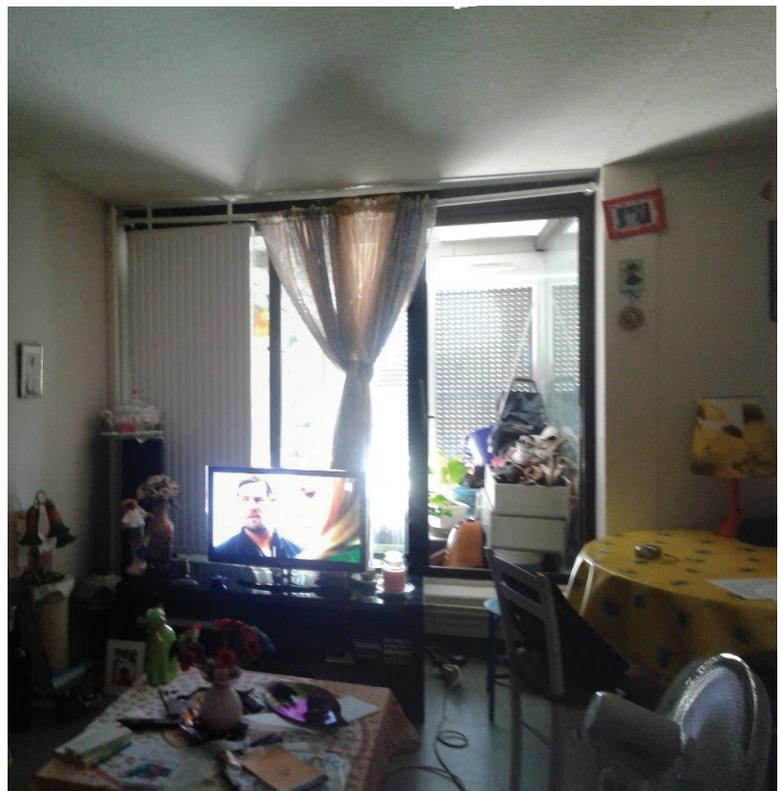


Figure 3. Vue du séjour vers le balcon-débaras orienté Sud. Les Aubiers – Résidence du Lauzun

L'appréciation est réelle en revanche pour les balcons de Mériadeck, soit comme points de vue sur Bordeaux et les environs, soit comme réelle extension du logement pour déjeuner dehors ou comme jardin suspendu (jardin potager ou d'agrément). Certains ont une terrasse, mais le plus remarquable est le balcon épaissi des immeubles en croix dans certaines résidences. Les résidences Le Centre et André Lhote bénéficient au niveau de la cuisine d'une profondeur de balcon plus importante permettant de loger une table, quelques chaises ou le linge à étendre dans un espace peu visible du rez-de-dalle. La hauteur de la dalle par rapport au niveau du sol protège grandement des regards en même temps qu'elle offre des vues imprenables sur la ville de pierre ou l'esplanade plantée centrale. Notons qu'à Mériadeck la plupart des appartements T3 et plus sont dotés de balcons périphériques. Le balcon participe ainsi à la continuité intérieur-extérieur moins évidente aux Aubiers et à la Clairière du Lauzun.

Le Hameau de Noailles offre aux résidents des immeubles collectifs des balcons plus profonds qu'aux Aubiers qui permettent une appropriation plus diversifiée et qualitative. Ces loggias toutes recouvertes de bois ou les terrasses dissimulées au sommet des immeubles offrent des points de vue et des espaces très agréables pour leurs résidents qui y créent des salons extérieurs très intimes à la belle saison. Les villas profitent, comme au Pontet, de deux espaces extérieurs : un jardinet de représentation puis un jardin ouvrant sur le séjour qui, souvent, a été partiellement construit

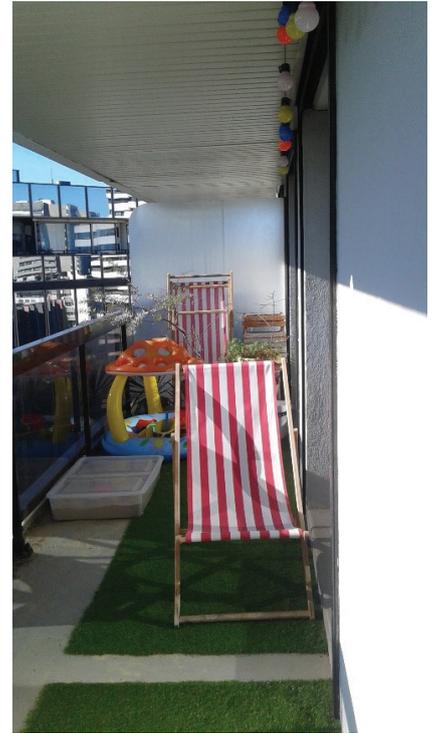


Figure 4. Un balcon long. - Mériadeck – Résidence Le Cardinal



Figure 5. Epaissement du balcon. Mériadeck – Résidence André Lhote (architecte : Francisque Perrier)

pour étendre la surface habitable. Les maisons du Hameau, plus étendues au sol, se distinguent pourtant du pavillonnaire par leur mitoyenneté quasi systématique et le jeu de décrochés créant des repères visuels et des perméabilités entre sphère privée et espaces communs. En ce sens, les maisons requièrent une prise en compte du voisinage direct puisqu'on est « libre chez soi uniquement dans le jardin arrière ».

### ***Une spatialité qui donne sa qualité aux logements***

Parmi les arguments avancés dans le choix d'emménager sur l'un des quatre sites apparaissent les volumes, les hauts plafonds, les vues et perspectives dégagées, ainsi que la finesse des détails que les résidents ont parfois pu travailler lors de la conception de l'opération.

Aux Aubiers, les résidents interrogés n'ont pas choisi leur lieu de vie, il est donc difficile de parler de sentiment d'adhésion mais les personnes interrogées n'en apprécient pas moins la conception et les volumes de leurs logements en duplex, notamment quand il s'agit de T3 et plus. Comme sur les autres sites, les baies toute largeur ou toute hauteur forment de réels pans de façade : davantage que de fenêtres ou portes, il s'agit de faire entrer l'extérieur dans le logement par de larges perspectives et de réduire le vitrage à un simple filtre entre l'intime et le jardin ou le collectif.

La composition des appartements sur plusieurs niveaux des Aubiers, ou multi-orientés à Mériadeck, agrandit l'espace alors que les pièces se révèlent peu à peu, par le parcours. De fait, l'effet « cage à lapin » souvent associé aux Aubiers, comme incarnation des grands ensembles d'après-guerre, se révèle plutôt pour les habitants à l'échelle du quartier et de l'immeuble ou dans le cas de forts vis-à-vis. Les appartements à l'extrémité de chaque immeuble bénéficient en cela de conditions plus privilégiées avec des vues dégagées et une ouverture sur le quartier environnant plutôt que sur les barres du grand ensemble. A Mériadeck c'est principalement le plan en croix dessinant des appartements en « L » qui facilite la multiplication des vues et des perspectives. Les vues et cadrages sont déterminants pour les habitants de la dalle. Déjà surélevés par rapport à la rue, les appartements donnent parfois sur la canopée de l'esplanade plantée Charles de Gaulle ou sur les toits de tuile de Bordeaux avec, en fond, la Garonne et les coteaux de la rive droite.

*« Les gens sont surtout impressionnés par la vue ! Plus on monte, plus on a une vue totale : le pont d'Aquitaine, le pont Chaban... les coteaux... On a une vue sur Bordeaux extraordinaire, on voit même les bateaux de tourisme quand la marée est haute. C'est vrai que géographiquement on est bien placés, et avec une vue extraordinaire » (MDK 9 Jardins de Gambetta).*

A la Résidence Pontet Lamartine et au Hameau de Noailles, les éclairages zénithaux ou les grandes hauteurs contrastent avec l'horizontalité des habitations : les lanterneaux d'entrée au Pontet, les cages d'escalier avec skydome au Hameau, mais aussi les percements verticaux très étroits qui donnent une lumière tamisée et des cadrages sur le quartier tout en préservant des regards. Aux cinq points de l'architecture moderne,

dont certains sont repris sur les sites bordelais, s'ajoutent alors les vues cadrées et la variété des prises de lumière naturelle particulièrement appréciées par les habitants. Ces vues ouvrent les perspectives et agrandissent là encore l'espace des logements en ajoutant profondeur et surprise au parcours architectural.

La sensation d'espace est corroborée par des surfaces de logement plutôt généreuses aux Aubiers et à Mériadeck, selon les habitants qui les comparent à celles des appartements de même type créés aujourd'hui aux normes énergétiques et d'accessibilité.

*« Quand tu rentres tu ne vois pas la surface... tu ne l'envisages pas parce qu'il y a des systèmes de couloirs, en fin de compte il est quand même très spacieux, et bon il y a cette enfilade du séjour vers le bureau... alors qu'on a l'impression qu'il est étroit. Moi quand je l'ai visité la première fois j'ai été bluffé » (MDK 1 Ponant).*

Plusieurs habitants pionniers des Aubiers évoquent globalement le confort auquel ils ont accédé en emménageant dans ces appartements modernes : une salle de bains privative, des logements confortables, lumineux et pratiques. Y vivre était ressenti comme un privilège comme en témoigne cet échange entre deux anciennes habitantes du vieux Mériadeck. L'une vit au Grand Parc, l'autre aux Aubiers.

*« - Moi je vivais à Mériadeck avant, le vieux Mériadeck... [Maintenant] je vis au grand parc, [y emménager] c'était cent fois mieux : on avait les douches, les toilettes, le confort, c'était le rêve !*

*- Moi j'avais une douche... mais ici, aux Aubiers, j'ai une baignoire ! » (Échanges - Club Senior, les Aubiers)*

La spatialité s'exprime également dans le plan, des plans jugés bien composés aux Aubiers avec la séparation jour/nuit et public/privé par niveaux. Cette séparation est appréciée notamment dans le cas de familles aux rythmes désynchronisés ou de résidents soucieux de préserver leur intimité quand ils reçoivent des visiteurs. Les espaces de transition tels que l'entrée indépendante (exemple des T2 en duplex), le balcon double hauteur relativement protégé des regards, les celliers extérieurs participent au confort de vie en maintenant à distance certains éléments « extérieurs » au foyer. Les celliers servent ainsi au stockage sécurisé de conserves mais aussi aux vélos, aux chaussures, évitant d'encombrer l'entrée ou la cuisine.

A la Résidence Pontet Lamartine comme au Hameau de Noailles, les plans sont jugés bien composés autour du pôle jardin-cuisine-séjour ou terrasse-cuisine-séjour. L'indépendance des espaces jour et nuit semble bien fonctionner également, et permet comme nous le verrons des transformations plus importantes du logement comme de ses usages. Dans la plupart des logements visités, les habitants peuvent accéder aux jardins et patios depuis les chambres et donc rejoindre les pièces de vie sans passer par les circulations intérieures. A Mériadeck, pouvoir « faire le tour de son appartement » sans effet d'impasse contribue à la fluidité des circulations et à la sensation d'espace. Les appartements deviennent d'une certaine manière des maisons suspendues offrant plusieurs parcours et un rapport riche entre intérieur et extérieur à ses usagers. Les baies vitrées de la Résidence Pontet Lamartine, au Hameau de Noailles et à Mériadeck ouvrent les chambres à des usages plus publics : bureau, chambre d'ami, salon de

lecture.

C'est enfin l'architecture des bâtiments, la composition d'ensemble qui attire les regards et convainc certains des résidents d'acheter un logement de l'époque moderne. La pureté des lignes, la toiture terrasse et la blancheur des parois au Pontet, les proportions ou l'harmonie qui se dégage de l'ensemble en lien avec la végétation au Hameau de Noailles sont quelques-unes des caractéristiques exprimées sur leur intérêt. Aux Aubiers, si les finitions sont simples, certains éléments architecturaux donnent une spécificité aux appartements tels que l'escalier colimaçon avec son garde-corps lasuré sombre qui fait brise-vue au niveau des pièces de nuit, la dimension importante des ouvertures, l'intérieur intégralement blanc qui aère l'espace et semble faire écho à l'architecture méditerranéenne (notamment au niveau des balcons à claustras). L'architecture n'est pas identifiée comme moderne – à de rares exceptions – mais son esthétique évoque des volumes, des espaces et parfois une poésie volontairement travaillée par les architectes dont sont conscients les habitants.

*« Par des amis, quand j'ai appris qu'il y avait la construction d'une résidence, qui était déjà un peu avancée je crois, ici derrière les facs, et qu'il y avait une piscine et des tennis, moi c'était ma motivation ! Et puis **ce côté village de vacance espagnol en fait : toit-terrasse, crépis blanc, les poutres** » (Noailles 1)*

*« Quand je suis arrivé ici, il y avait de la vigne vierge partout... et je sortais de maison type vieille échoppes bordelaise en pierre, toute les mêmes façades avec des petits escaliers... avec une cave, avec le même jardin derrière. Je n'aimais pas ça du tout. Et une résidence, pour moi, ça m'apparaissait comme quelque chose de plus neuf et de plus vivable... et la collectivité ne me gênait pas. C'était ma première impression... et cette vigne vierge était vraiment liée à ça ! Ça faisait nature et j'aimais bien ça... La piscine bleue, les tennis rouges, la verdure... impeccable » (Noailles 5)*

*« J'ai vécu dans plein d'endroits donc... et pas qu'en France... mais toujours en ville. La Dordogne, ça été un choc et puis après, je me suis re-transplantée. [...] **Et ici... la clarté, les poutres droites... La présence du bois avec des poutres qui donnent un rythme.** Des murs droits aussi, c'est sympa quand on s'est battu pour jointer les pierres et tout ça. La cheminée qui est peu commune... [...] Et puis, **la distribution des pièces, parce que c'est la première maison conçue par un architecte dans laquelle on vit** » (Noailles 3)*

Pour les Aubiers, certains résidents parlent volontiers de la conception qui présentait de « très bonnes choses » au départ. Avec certaines transformations de l'ensemble, les qualités architecturale et sociale se sont amoindries : une allusion notamment aux passages surélevés qui assuraient la connexion entre les différentes barres du grand ensemble. Pour Eddy Durteste (président de l'association UVS aux Aubiers et habitant du quartier) la destruction d'une partie de la dalle des Aubiers et la pose de digicodes pour des raisons sécuritaires (endiguer la délinquance et le deal) a plutôt entravé la mobilité des résidents à l'intérieur de l'ensemble que facilité la répression des conduites déviantes. Le trafic de drogue se poursuit malgré tout, au niveau des entrées aux baies panoramiques, points stratégiques des guetteurs.

« On faisait le tour de la cité dans le même couloir [à l'époque des dalles et coursives continues]. La pelouse, ici, c'était une terrasse et on passait par là. Il n'y avait pas de rue, c'était des parkings ! » (Résidente - Club Senior, les Aubiers)

« Moi j'aimais bien [les dalles]. On passait par la terrasse pour aller à l'école, il y avait des passerelles pour les enfants... pour nous c'était bien. Il y avait toutes les mamans sur la terrasse. Les gosses jouaient là et on avait les vues plongeantes depuis nos chambres pour les voir » (Résidente - Club Senior, les Aubiers)

« Un épicier et un boulanger passaient, ils plaçaient le pain devant la porte et on les payait à la semaine. Maintenant on ne peut plus le faire, on nous prendrait le pain ! Il montait, ce n'était pas comme maintenant, tout était accessible, parce que ça a changé avec les digicodes » (Résidente - Club Senior, les Aubiers)

Au Pontet, ce sont les petits portillons ménagés dans les patios arrière qui permettent de relier facilement une maison à une autre en passant par le vaste espace planté commun de la copropriété. Plusieurs résidents évoquent leurs enfants passant par là pour jouer ensemble ou se rejoindre, alors que le patio avant et l'entrée principale donnent sur la rue – espace plus public et fréquenté par les automobiles. Ces patios sont d'autre part relativement protégés des regards par les plantations hautes du parc ou des jardins, une intimité qui n'est pas vécue comme un isolement grâce à la gradation des espaces (transitions) et ces connexions multiples (chemins, accès, vues, perspectives) avec l'environnement immédiat du quartier. Au Hameau de Noailles également se dégage un sentiment de proximité et une facilité à établir des liens de par les cheminements piétons – sortes de raccourcis à l'écart de la voirie – mais aussi les voies principales, maintenant que la résidence est accessible par digicode. C'est ce que certains enfants appelaient « faire du Hameau » : se promener à vélo ou jouer ensemble dans les espaces communs de la copropriété. Les impasses conviviales donnant accès aux villas, les clôtures basses laissant voir un peu de l'intérieur des maisons et le travail paysager s'inscrivent dans cette même quête d'un espace extérieur qualitatif support d'interactions sociales. De fait, si l'architecture apparaît comme « datée » ou peu intéressante pour certains résidents, le cadre de vie et l'organisation du plan masse sont primordiaux dans le choix d'y vivre et de s'y ancrer, parfois malgré le départ des proches. La vision de l'ensemble constitué par Mériadeck est plus ambivalente pour les habitants, soit en raison de l'architecture des immeubles, soit de la dalle qui apparaît toujours « hors contexte » entourée de la ville de pierre. Malgré cela, l'esplanade plantée Charles de Gaulle représente réellement un poumon pour le quartier et ses résidents. D'ailleurs, pour certains, Mériadeck c'est avant tout l'esplanade, puis la dalle. L'urbanisme, son ordonnancement, les vues offertes sur Bordeaux et son agglomération offrent un cadre de vie et une fluidité de déplacement exceptionnels pour les habitants.

« Il y a eu des réactions sur l'architecture en disant 'que c'est moche !' Moi quand je viens de la cité municipale – que j'abhorre – et que je vois cet alignement d'immeuble à Mériadeck, je trouve ça magnifique ! C'est l'unité, l'harmonie, l'ensemble... ce n'est pas un quartier de tours où chaque architecte a voulu faire preuve d'originalité, comme à la défense par exemple. Ce n'est pas mal l'architecture à la Défense, mais c'est une catalogue d'architectes qui se sont fait plaisir. Là ce n'est pas ça, c'est un architecte qui a conçu tout ça dans une logique. Bon y a la tour de la CUB [qui est plus haute, c'est Chaban qui voulait un symbole de la grandeur du quartier. Mais c'est la seule qui se distingue » (MDK 7 Cardinal)

« Et puis on est architectes... mais c'est un quartier plein de surprises. Il faut y faire attention parce que c'est un quartier étrange avec des espaces non identifiés, mais en même temps c'est vrai que c'est le Central Park de Bordeaux. Nous habitons au 6e étage d'un immeuble qui donne sur le parc, c'est superbe d'avoir cet alignement de tours, avec la vue sur les toits de Bordeaux et au fond les coteaux... c'est superbe, mais il ne faut pas le dire ! » (MDK 4 Cardinal)

### **Flux, circulations et gabarits : la fonctionnalité moderne partiellement remise en question**

Autre qualité soulignée par les habitants : la rationalité des plans, fonctionnalistes, avec un soin particulier accordé à la distribution des espaces, aux circulations et flux allant de la cellule du logement aux liens entre l'immeuble et ses environs. Le dimensionnement des espaces de desserte reprend sensiblement le même schéma que ce soit dans les maisons de la Résidence Pontet Lamartine que dans les appartements de Mériadeck : une entrée généreuse distribue le logement autour de deux grandes zones (jour et nuit) et jouxte des espaces de service (rangements, cellier, WC...). Un dégagement – souvent un couloir très large – amène à la cuisine ou au séjour alors que du côté des chambres le corridor tend à rétrécir à mesure que les flux se dispersent. Ce dimensionnement permet alors de mêler une fonction de passage (circulation entre diverses zones) à une fonction plus sociale (arriver dans le logement, discuter, accueillir en étant stationnaire).

Ce système de desserte n'évite pas les couloirs mais les optimise dans plusieurs cas : à la Résidence Pontet Lamartine avec un grand mur de rangements sur la longueur du corridor, à Mériadeck et aux Aubiers en desservant un maximum de pièces de l'appartement (WC, chambres, placards, celliers) pour limiter l'espace perdu. Au Hameau de Noailles, plusieurs sas – fermés ou non de portes – délimitent des aires au degré d'intimité variable dans la maison. L'entrée des maisons donne sur l'un de ses espaces de transition et amène à un autre qui dessert les espaces les plus privés de la maison : chambres, salle d'eau et WC. Le gabarit presque carré permet parfois d'y positionner un meuble, de le personnaliser, de se croiser sans bloquer le passage. Les villas n'ont aucun couloir mais plutôt des sas, paliers et pièces servantes traversantes.

*« ... Et puis, la distribution des pièces, parce que c'est la première maison conçue par un architecte dans laquelle on vit. [J'apprécie] la manière de concevoir déjà, la distinction entre espace public – ce que j'appelle public, c'est le salon, la cuisine, le bureau commun – et puis, la zone privée qui est très nettement distinguée, marquée. Oui, une circulation dans les pièces qui est très différente » (Noailles 3).*

*« Quand j'étais rue de la Rousselle, je préférais les murs [en pierre] mais l'appartement était beaucoup moins fonctionnel. Par exemple je n'avais pas ce genre de placard toute hauteur » (MDK 1 Ponant)*

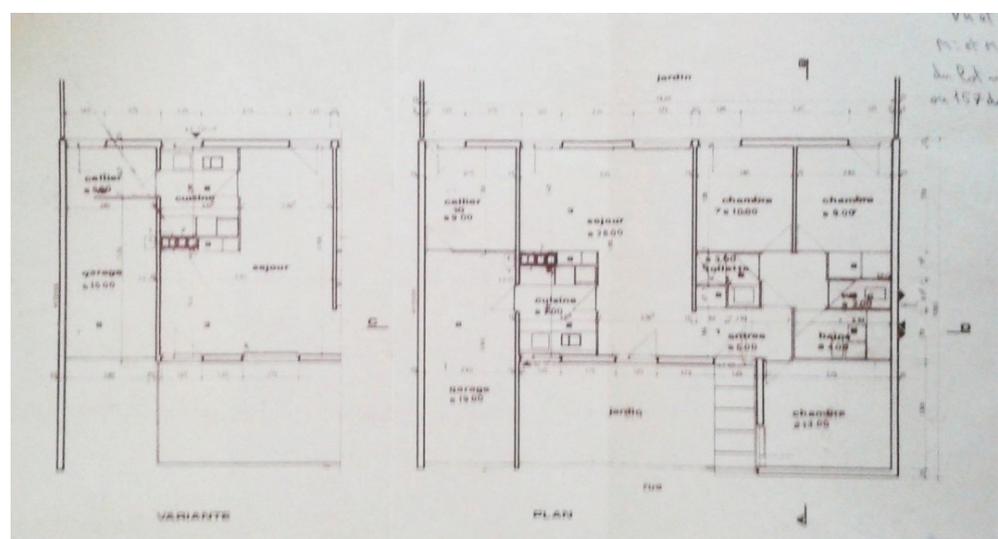


Figure 6. Plan d'une villa T4 mitoyenne de part et d'autre. Hameau de Noailles

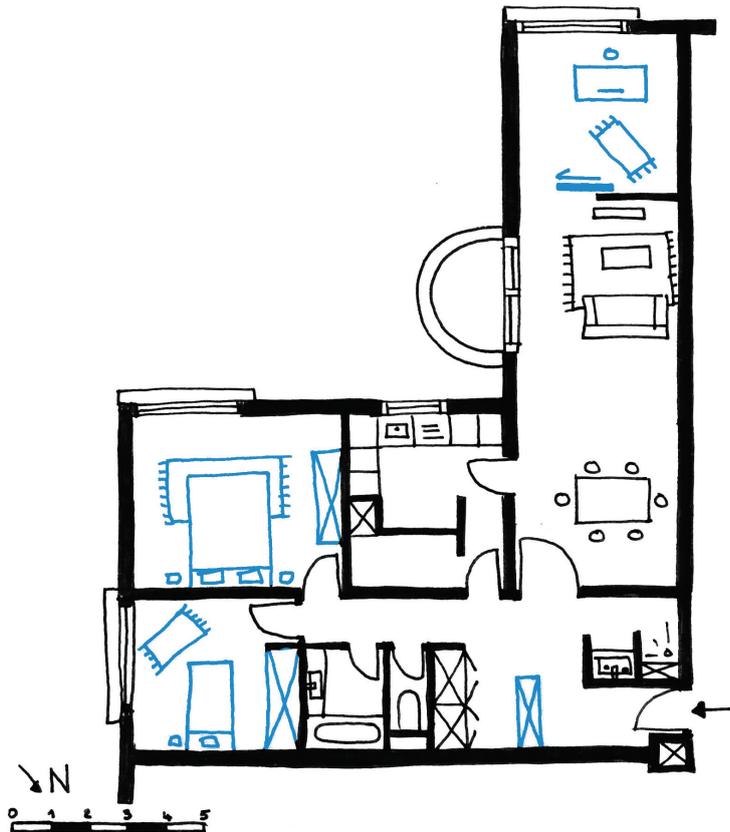


Figure 7. Appartement mêlant habitation et activité professionnelle dans la résidence le Pontet à Mériadeck

Le pendant de ces circulations est en effet la surface accordée aux rangements et espaces de services. La plupart des appartements de Mériadeck visités possèdent des celliers en relation directe avec l'entrée et la cuisine (Le Ponant), une cave ou cellier sous dalle (inclus dans la propriété ou à louer en plus) et de grands placards de rangement parfois sur toute une paroi de chambre ou un large pan de l'entrée. Certains de ces rangements ont d'ailleurs permis de passer plus facilement à un nouvel aménagement intérieur : des placards, buanderies, deviennent un WC ou salle d'eau supplémentaire, un couloir de rangements annexé à une chambre devient le dressing privé d'une chambre parentale... les rangements supprimés permettent, enfin, d'agrandir la surface d'une pièce jugée étriquée ou de loger d'anciens meubles voire des équipements de chauffage. Nous constatons que l'emplacement de ces volumes de rangement optimise tant leur usage que leur reconversion alors que les limites entre les pièces tendent à s'estomper dans plusieurs appartements ou glissent vers une réduction des espaces servants pour agrandir notamment le séjour-cuisine conçu comme un bloc ouvert. Ce mouvement s'associe à un décloisonnement général des espaces, une tendance à la cuisine ouverte qu'adoptent plusieurs logements visités.



Figure 8. Corridor fonctionnel avec rangements sur toute la longueur et pièces de services (WC, salle de bain). Résidence Pontet Lamartine

Au Hameau de Noailles comme au Pontet, aucun recoin n'est laissé qui ne soit utilisé par un placard fermé dessiné dès la conception. Les celliers sont laissés libres en dehors des équipements de chauffage et électriques.

Manque en revanche, aux Aubiers, un réel aménagement des quelques recoins dans les espaces de dégagement. Ces potentiels placards, débarras ou coins ordinateur improvisés aujourd'hui malgré l'absence de prises adaptées, sont tant bien que mal appropriés par les habitants qui – du fait de leur statut de locataire – ne peuvent les optimiser par des travaux lourds. Pour certains, il semble que ce soit également pour une question d'investissement rapporté au temps qu'ils comptent passer dans l'appartement.

Comme les circulations, les « pièces » font l'objet d'une gradation. Les lieux d'apparat souvent spacieux (séjour, chambre des maîtres de maison, entrée) en effacent d'autres conçus comme plus techniques tels les salles de bain, WC, cuisine, ou les chambres d'enfants. Cette hiérarchie pose aujourd'hui question et constitue une grande partie des transformations apportées par les habitants actuels de ces logements modernes. Si les cuisines ménageaient parfois un « coin repas », souvent étroit, nombre de résidents ont souhaité agrandir l'espace qui y était dédié et augmenter la capacité de rangement liée au développement de l'électroménager et à une diversification des usagers (de la ménagère seule à l'ensemble de la famille). Plusieurs logements semblaient en effet réserver la cuisine à une seule personne compte tenu des surfaces très réduites. Aujourd'hui, plusieurs résidents ont souhaité rendre la cuisine plus ouverte sur le séjour et les espaces de réception, en élargir l'espace interne ou expriment leurs regrets

quand de tels aménagements sont impossibles (dans le cas de locations par exemple). La cuisine conserve alors son usage purement technique et les usagers en réduisent volontairement le temps passé à l'intérieur au profit du séjour où cuisiner peut se faire à proximité de ses proches.

Dans d'autres logements, la cuisine reste fermée mais les circulations sont optimisées pour gagner en surface de rangement et plan de travail. Au Pontet, les portes donnant parfois sur les jardins ou les baies fixes toute hauteur sont réduites pour pouvoir placer des caissons bas de cuisine. Les cuisines contiguës avec un cellier peuvent empiéter sur cet espace pour gagner quelques mètres carrés en épargnant le séjour.

De même que la cuisine, la salle de bain est fréquemment doublée d'une salle d'eau si elle n'existe pas à l'origine, et son organisation est revue pour l'agrandir ou du moins l'adapter à des usages actuels : bidet remplacé par une colonne de rangement ou un plan vasque étendu, baignoire remplacée par une douche à l'italienne ou avec receveur extraplat toute longueur.

*« Je pense que la salle de bains est petite, ça c'est sûr. Je pense qu'aujourd'hui ils construisent peut-être des choses un peu plus grandes, ou un peu plus fonctionnelles. Nous on avait une baignoire et une douche, bon là il n'y a pas de baignoire. [...] Je sais qu'il y en a qui ont déplacé la salle de bain dans une chambre. Nous à un moment donné on s'était dit qu'on allait la mettre dans le bureau pour que ce soit plus grand. Il y a les évacuations des machines pas loin. » (Pontet 1)*

Il s'agit de mieux permettre les rythmes désynchronisés, d'améliorer l'intimité entre parents et enfants ou hôtes et invités, et enfin d'améliorer l'accessibilité aux espaces qui peuvent poser problème avec le vieillissement ou le handicap. La douche remplace parfois la baignoire pour une question de consommation d'eau mais les motivations spatiales et sécuritaires prédominent dans les entretiens réalisés.

Les chambres d'enfants, enfin, plus étroites que celle des parents à Mériadeck et à la Résidence Pontet Lamartine notamment, posent la question du report des objets encombrants ou de certaines activités vers d'autres espaces : jouets, devoirs, activités de jeu par exemple. Globalement les appartements étudiés sont particulièrement appréciés pour la surface de leurs rangements – ou les celliers et caves – malgré des pièces spécifiques parfois jugées étroites aujourd'hui. Le rangement du linge, la bibliothèque, passent parfois dans les rayonnages de rangements des espaces de transition, quant au séjour il devient un bureau à certaines heures de la journée et un coin ordinateur est parfois réservé dans les pièces de vie pour partager la présence de la famille.

### **Ambiances intérieures : des niveaux de confort variables**

Concernant le confort thermique, les mesures de températures intérieures réalisées ont révélé des surchauffes en période chaude dans quelques logements à Mériadeck (2/10), au Hameau de Noailles (1/6) ainsi qu'à la Résidence du Pontet Lamartine (1/8) et des températures trop froides en hiver dans un logement à Mériadeck et à la Résidence du Pontet Lamartine. Les logements des Aubiers présentent des températures estivales et hivernales tout à fait confortables (cf. Annexes).

Les inconforts relevés à Mériadeck concernent uniquement des appartements en

location, non isolés (MDK1, MDK3) ou dont l'isolation est d'origine et n'a pas fait l'objet de travaux depuis la conception du bâtiment (MDK7). Au Hameau de Noailles, les températures très élevées (comprises entre 29 et 31°C), ont été mesurées dans un appartement situé au dernier étage d'un des collectifs alors que les températures extérieures étaient comprises entre 35 et 39°C. L'installation d'un store sur la terrasse pour réduire l'irradiation solaire directe du logement a été la seule modification apportée par le propriétaire afin d'améliorer le confort d'été. Enfin, les inconforts mesurés dans deux des maisons de la Résidence Pontet Lamartine sont limités à un seul espace. Ces résultats trouvent leur explication soit dans l'usage de l'espace au moment de la mesure (ouvertures répétées des ouvrants afin de faire visiter le logement en période estivale) soit de la spécificité de l'espace (partie du garage convertie en bureau et non isolée) et ne relèvent donc pas du système constructif de l'espace d'habitation.

Le niveau de confort thermique vécu est souvent bien différent des situations mesurées. Ainsi, les habitants de Mériadeck et de la Résidence Pontet Lamartine sont majoritairement satisfaits des conditions thermiques que ce soit en été ou en hiver, même lorsque les températures sont supérieures ou inférieures aux températures de confort (situées entre 18 et 27°C), et ce qu'ils aient pu réaliser des travaux d'isolation en tant que propriétaires ou qu'ils n'en aient pas la possibilité étant locataires.

*« Quand il fait 35 ou 36, comme ça a été le cas quelques jours cet été et encore plus l'été d'avant, on monte à 26-27 dans les appartements. Ce n'est pas insupportable non plus ... » (MDK 5 Lhote)*

*« Je suis orienté plein sud, alors l'été il fait un peu chaud, mais bon on ne va pas se plaindre, là-bas c'est au nord... » (MDK 7 Cardinal)*

*« Mais sans chauffage de toute façon il ne fait jamais froid. » (MDK 3 Erika)*

*« Je la trouve quand même assez fraîche. C'est vrai qu'aujourd'hui, il fait très chaud et lourd mais franchement la maison, elle est quand même fraîche » (Pontet 5)*

A l'inverse, les habitants des Aubiers et du Hameau de Noailles sont plus partagés et expriment un certain inconfort thermique, en hiver pour les premiers et en été pour les seconds, qui n'a pas été mis en évidence par les mesures. Certains habitants utilisent d'ailleurs des moyens annexes aux systèmes en place pour réguler la température dans leurs logements (ventilateur, climatisation, chauffage d'appoint).

*« Ici, je suis obligé de mettre un chauffage d'appoint. » « ... Ceux qui sont plus bas, ils ont le chauffage qui chauffe bien. Mais ceux qui sont plus hauts comme moi, ça n'arrive pas » (Les Aubiers 2)*

*« Ça m'est arrivé de mettre un chauffage d'appoint... surtout ici dans le séjour. » « Cette chambre est particulièrement froide. Je ne sais pas pourquoi... » (Les Aubiers 4)*

*« Alors comme il faisait très chaud et comme nos chambres sont en haut, quand il y a vraiment des canicules, on a fait poser des climas dans les chambres mais on s'en sert très très peu. » (Noailles 1)*

*« Avec le plein soleil, j'ai un store toile... mais il faisait 28 dans mon appart. C'est là que je me suis rendue compte que ce n'est pas complètement efficace non plus en protection thermique. Quand ça rentre, ça rentre. » (Noailles 4)*

*« Car le lanterneau, c'est du métal avec rien comme isolation au-dessus donc, c'est un vrai four. » (Noailles 5)*

Les mesures mettent en évidence des taux d'humidité relative inadaptés en regard des

recommandations (de 30 à 50% en hiver et de 45 à 65% en été) dans de nombreux logements, toutes opérations confondues.

En été ce sont 2 logements à Mériadeck, 2 aux Aubiers, 4 au Hameau de Noailles et 7 à la Résidence Pontet Lamartine qui présentent un taux d'humidité supérieur à 65%. Ces mesures peuvent dans certains cas s'expliquer par un défaut de ventilation mécanique (par exemple VMC inexistante ou dysfonctionnelle) ou d'aération des logements par leurs occupants pour éviter de faire rentrer la chaleur depuis l'extérieur.

Afin d'analyser le confort hygrothermique, nous avons décidé de calculer l'humidex<sup>38</sup> des logements présentant des taux d'humidité « non conformes ». L'humidex est une mesure, sans unité, de la chaleur ressentie par les gens et exprime l'effet combiné de la chaleur et de l'humidité.

<sup>38</sup> Masterson J., Richardson F. A. (1979). Humidex, a method of quantifying human discomfort due to excessive heat and humidity. Downsview, Ontario, Environnement Canada, 45 p.

Valeur de l'humidex	Degré de confort
Moins de 15	Sensation de frais ou de froid
De 15 à 19	Aucun inconfort
De 20 à 29	Sensation de bien-être
De 30 à 34	Sensation d'inconfort plus ou moins grande
De 35 à 39	Sensation d'inconfort assez grande
De 40 à 45	Sensation d'inconfort généralisée
De 46 à 53	Coup de chaleur probable
Au-dessus de 54	Coup de chaleur imminent

Figure 9. Tableau des valeurs d'humidex. Source : <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/conditions-meteorologiques-ressources-outils-generaux/outils.html>

Le calcul de l'humidex fait apparaître qu'aucun des logements de Mériadeck ou des Aubiers pré-cités se trouve dans une situation d'inconfort.

Pour autant, des témoignages issus de ces deux opérations évoquent des problèmes de ponts thermiques, de ruissellements, d'infiltrations d'eau en toiture ou en pignon et de développement de moisissures, sans toutefois indiquer d'inconfort personnel.



Figure 10. Infiltration d'eau par le toit terrasse. Les Aubiers – Résidence du Lauzun

Figure 11. Développement de moisissures en plafond. Les Aubiers

« C'est vrai que les menuiseries comme elles sont d'origine, il y a pas mal de ponts thermiques autour du cadre de menuiserie et le petit doublage » (MDK 4)

« La VMC qui ne fonctionne plus » (MDK 7)

Selon ce même indice, 2 logements du Hameau de Noailles (Noailles 4 et 5) et 3 de la Résidence Pontet Lamartine (Pontet 1, 4 et 7) se trouvent dans des situations hygrothermiques pouvant entraîner une sensation d'inconfort plus ou moins grande. Pontet 5 et 6 se caractérisent même par une sensation d'inconfort assez grande.

Toutefois, les habitants n'expriment pas toujours cet inconfort ou le minimisent.

« Chaque année, je dois recouvrir avec de la peinture anti moisissure mais juste un angle. Ce n'est pas important. En bas, j'avais un copain qui est parti et lui, il en avait dans sa chambre ... c'est lié car on n'a pas de VMC dans l'appartement ... Il n'y a que des trappes anciennes que j'ai un peu obstruées à cause du froid. Mais là, j'ai la grille obligatoire. » (Noailles 4)

« C'est ce côté de la ventilation que j'évoquais tout à l'heure. C'est qu'à force de fermer tout, on confine quelque part et ça nous... » (Pontet 1)

« J'ai des absorbeurs d'humidité dans les placards mais c'est tout. » (Pontet 4)

« Une aspiration dans la salle de bain qui ne tire pas assez puisqu'il y a pas mal d'humidité et il n'y a pas d'ouverture dans la salle de bain. » (Pontet 6)

En hiver, des taux d'humidité inférieurs à 30% (minimum nécessaire afin d'éviter la propagation des virus) ont également été mesurés dans 4 logements à Mériadeck, 1 aux Aubiers, 4 au Hameau de Noailles et 4 à la Résidence Pontet Lamartine. Les indices humidex calculés sur ces logements ne font apparaître cependant aucune situation d'inconfort, avec des résultats correspondant soit à des situations sans inconfort soit à des situations de bien-être.

En cohérence avec les mesures, les habitants n'ont à aucun moment évoqué un possible assèchement de l'air.

Le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), naturellement présent dans l'atmosphère, est une molécule produite par l'organisme humain au cours de la respiration. Sa concentration dans l'air intérieur des bâtiments est liée à l'occupation humaine et au renouvellement d'air, et est un indicateur du niveau de confinement de l'air. Les mesures réalisées démontrent parfois des taux de CO<sub>2</sub> dépassant les 1000 ppm, maximum recommandées, soit 0.1% de gaz carbonique dans l'air. Si parfois les mesures ont été faussées du fait d'une présence humaine dans la pièce considérée (habitant seul ou réalisation de l'entretien), il s'avère que dans certains logements tous les espaces présentent des taux de CO<sub>2</sub> très élevés, notamment à Mériadeck, aux Aubiers et à la Résidence Pontet Lamartine. Pour la plupart, il s'agit également de logements particulièrement humides en été et plutôt secs en hiver, situations fortement liées également à la ventilation mécanique ou naturelle des logements. Les logements du Hameau de Noailles ont, quant à eux, des taux correspondant tout à fait aux recommandations.

Le CO<sub>2</sub> étant inodore et de goût neutre donc indétectable par l'homme, cette

question n'a pas été abordée par les habitants lors des entretiens.

Sur le plan des ambiances sonores, les mesures réalisées indiquent des niveaux sonores agréables à calmes, n'excédant jamais les 55 dB(A) dans les logements, même fenêtre ouverte. Ces résultats sont cohérents avec les mesures réalisées à l'échelle du quartier. Nous ne pouvons toutefois pas nous prononcer sur la qualité de l'isolation entre logements, n'ayant pas eu la possibilité de réaliser de telles mesures.

Du côté des habitants, la majorité d'entre eux semble à juste titre satisfaite par les caractéristiques acoustiques de leur logement.

*« Et sur le plan acoustique entre les différents appartements aucun souci » (MDK 2 Lhote)*

*« Entre les logements, on n'entend rien et les vitres sont d'origine. Les menuiseries aussi ... on n'entend strictement rien. Il faut ouvrir les fenêtres pour se rendre compte du bruit à l'extérieur. » (MDK 5 Cristal)*

*« Moi, mon logement, il n'y a pas de bruit...on est un peu coupé du monde, c'est vrai. » (Les Aubiers 2)*

*« Ce que j'apprécie dans cette maison, c'est le silence. Là, en ce moment, il n'y a pas beaucoup de voisins...on entend un peu la circulation. Ce que j'apprécie énormément, vous regardez le nombre d'arbres autour. Vous vous imaginez au fin fond du Lot Et Garonne, vous pourriez vous y croire. Non, on est en plein centre-ville... C'est juste cette apparence là et ça participe au silence ambiant. » (Noailles 5)*

*« Le fait que l'on n'entende pas de bruit des voisins, ou pratiquement pas de bruit, c'est très bien insonorisé puisque toutes les maisons sont inversées les unes aux autres donc il y a vraiment très peu de nuisances sonores. » (Pontet 2)*

Cependant, quelques habitants relèvent des sources de gêne venant essentiellement de l'intérieur des bâtiments, voire de l'intérieur du logement lui-même.

*« Quand il (le voisin) parle fort, quand il écoute de la musique ou je ne sais pas il bricole, on entend » (MDK 4 Cardinal)*

*« Sinon, le bâtiment est toujours bruyant. » (Les Aubiers 3)*

*« Ici, le problème, c'est l'insonorisation. C'est The Problem. Du point de vue phonique, j'ai isolé avec mes moyens mais... ça va un peu mieux avec le mur mitoyen. Mais j'ai un voisin du dessus qui ne respecte pas ses voisins donc, quand il a envie de bricoler, il bricole. » (Noailles 4)*

*« Cette maison, elle est très bruyante. Il y a une zone de jour, une zone de nuit, c'est très bien. On peut faire du bruit si des gens dorment mais d'une chambre à l'autre, ce n'est pas bien. On va entendre l'interrupteur. C'est très sonore. » (Pontet 6)*

A l'inverse des relevés acoustiques, les mesures d'éclairement ont souligné le manque de lumière naturelle (inférieurs à 100 lux dans les chambres et 250 lux dans les pièces de vie) dans l'ensemble des logements étudiés, toutes opérations confondues, en hiver, et/ou en été dans une moindre mesure.

A Mériadeck, les espaces manquant de lumière naturelle varient en fonction de l'immeuble habité (forme, présence de balcons, orientation, ...) mais dans la majorité des cas les pièces situées en cœur d'immeuble demeurent les plus sombres comme par exemple les entrées des logements des résidences Le Ponant, Le Cardinal et Le Centre, quelle que soit la saison.

Les balcons de la Résidence André Lhote porte ombre sur les pièces adjacentes et plus

particulièrement dans la cuisine et dans le salon, entraînant des niveaux d'éclairage bas en été comme en hiver.

Les salons et les cuisines des deux logements de la Résidence Les Jardins de Gambetta orientés à l'est, sont également pénalisés avec des niveaux d'éclairage inférieurs à 100 lux principalement en hiver ou aux points les plus éloignés des ouvertures en été.



Figure 12. Pièce à vivre orientée à l'est. Mériadeck – Les Jardins de Gambetta

Aux Aubiers, la problématique de la lumière naturelle en hiver concerne l'ensemble des logements dans lesquels les mesures ont été réalisées et l'ensemble des espaces. En été, ce sont essentiellement les circulations des duplex qui sont peu éclairées, ce qui oblige les habitants à recourir systématiquement à l'éclairage artificiel.



Figures 13. Circulations verticales sans éclairage naturel – Les Aubiers

Les habitations du Hameau de Noailles présentent également des défauts d'éclairage en été et/ou en hiver. Concernant les appartements, ce sont principalement les cuisines et les séjours qui manquent d'éclairage naturel du fait de leur éloignement des ouvertures. Dans les maisons, les cuisines, même lorsqu'elles sont ouvertes et les séjours ont des niveaux d'éclairage insuffisants, tout comme la chambre donnant sur le jardinet de représentation ou encore celles situées à l'étage pour les habitations à deux niveaux.



Figure 14. Chambre donnant sur le jardinet de représentation – Hameau de Noailles

Figure 15. Cuisine ouverte sur le séjour – Hameau de Noailles

Enfin, dans les logements de la Résidence Pontet Lamartine, les pièces sombres en été se situent soit en fond de parcelle s'ouvrant sur le patio arrière, soit à l'avant de la maison à l'emplacement du garage d'origine qui a été transformé en chambre ou en bureau le plus souvent. Parfois les cuisines, lorsqu'elles n'ont pas été ouvertes sur le séjour, sont peu éclairées du fait de la petite taille des vitrages et de l'important débord de toiture.

En hiver, ce sont généralement les pièces ouvrant sur le patio arrière qui manquent d'éclairage naturel, soit les chambres et la cuisine.



Figures 16. Cuisine donnant sur le patio arrière – Résidence Pontet Lamartine

Les perceptions habitantes sont totalement en opposition avec les résultats des mesures. En effet la quasi-totalité des personnes interviewés trouvent leur habitation claire et lumineuse, et ce quelle que soit l'opération considérée.

« Oui en plus on est bien exposé et c'est très clair. Ils ont une profondeur qui fait que quand on prend la diagonale on a tout le soleil en période d'hiver qui pénètre à l'intérieur » (MDK 2 Lhote)

« En lus, il y a un ensoleillement extraordinaire quand même, si on regarde dans les logements. » (MDK 9 Jardins de Gambetta)

« Il est lumineux. Mais si ça avait été chez moi, j'aurais cassé ce mur. » (Les Aubiers 2)

« Je suis Ouest car le soleil se couche comme ça. Oui, c'est génial. Ça fait une belle lumière... » (Noailles 4)

« J'aime bien ce volume que ça fait...et même la lumière le matin. C'est baigné de lumière, cette maison est très lumineuse. » (Pontet 6)

« J'aime bien ce puits de lumière. Franchement, c'est une entrée qui est très réussie. » (Pontet 7)

Seuls deux habitants expriment le manque de lumière dans leur logement et l'associent directement à l'architecture de celui-ci.

« Alors bon ici, quand il y a des nuages quand même ça fait sombre, on est obligé d'éclairer. Mais enfin bon, je ne suis pas la seule hein. J'ai mon bureau qui donne de ce côté, mais qui est vous aller voir, très sombre ... Mon bureau en-dessous est assez sombre à cause de cette terrasse, c'est sûr » (Noailles 1)

« Alors moi, ce que je reprocherais à cette maison mais pas qu'à cette maison, c'est le caractère sombre mais il est lié à l'architecture. Il est lié à l'orientation, c'est hyper sombre. Quand il n'y a pas de soleil, très vite, c'est comme ça. C'est juste parce qu'il manque des ouvertures. » (Pontet 8)

### 3. Une modernité propice à l'appropriation par la transformation

Si l'on considère l'évolution des logements, deux grands principes facilitent les usages actuels au sein de ces logements modernes : la configuration spatiale globale puis le système constructif.

Les logements visités « vieillissent » plutôt bien, qu'ils soient fortement transformés ou restés tels que conçus à l'origine. En effet, le cadre existant de cette architecture moderne est à la fois fort – dans le sens d'une spatialité particulièrement travaillée – et apte à recevoir des modifications. Ils disposent en outre de détails et qualités spatiales particulièrement recherchés aujourd'hui quand on aborde le confort dans l'habitat : la ventilation naturelle, de larges ouvertures souvent liées à des vues et perspectives, une disposition favorisant l'intimité des parties (jour-nuit), des accès multiples vers l'extérieur et tout simplement de l'espace. En effet, les volumes et vues déjà présents ont joué dans le choix de vivre dans ces logements modernes pour la plupart des enquêtés, ils constituent en outre une base sur laquelle les habitants vont s'appuyer pour aménager et retravailler leur intérieur. Outre les changements d'usages simples de certaines pièces (chambre convertie en bureau, coin vasque remplacé par un placard de rangement ou une buanderie), les habitants réalisent des restructurations plus lourdes qu'absorbent bien les logements modernes visités. L'espace et l'organisation des logements se prêtent ainsi à des aménagements contemporains qui s'appuient sur l'existant et en renforcent parfois les éléments clés : grandes baies toute hauteur, perméabilités ou proximité entre des espaces cloisonnés à l'origine, vues, accès vers le balcon ou le jardin.

Les transformations visent également à gagner en confort thermique et en économies d'énergie, même ce dernier point n'est pas l'élément déterminant à la prise de décision. L'objectif principal est alors de diminuer les déperditions thermiques tout en cherchant, dans la majorité des cas, à dénaturer le moins possible l'architecture originelle et plus particulièrement l'aspect extérieur des logements.

#### ***L'ouverture du salon-séjour-cuisine***

A la Résidence Pontet Lamartine, la succession des habitants a progressivement modifié les espaces et ses prestations. Une jeune famille amatrice d'architecture a par exemple poursuivi le travail d'ouverture de la cuisine sur le séjour ainsi que sur le coin chambre contigu (tel que noté sur les plans d'origine). L'espace chambre est ainsi devenu l'espace repas et constitue, avec la cuisine ouverte par deux comptoirs, une continuité avec le séjour laissant filer le regard d'un bout à l'autre de la propriété. A été conservée une partie murée cachant le conduit de la cheminée d'origine, des éléments techniques et le plan de travail de la cuisine. D'un statut parfois très fonctionnel, la cuisine devient ainsi un espace de réception et de sociabilité qui agrandit le séjour ou le salon. Les menuiseries toute hauteur donnant sur le patio d'entrée rendent quasiment invisible cette ouverture de la cuisine sur la « chambre d'appoint » d'origine, les proportions des ouvertures et la finesse des châssis permet en effet de requalifier un espace sans dénaturer l'esprit du logement ni toucher à ses détails d'origine.

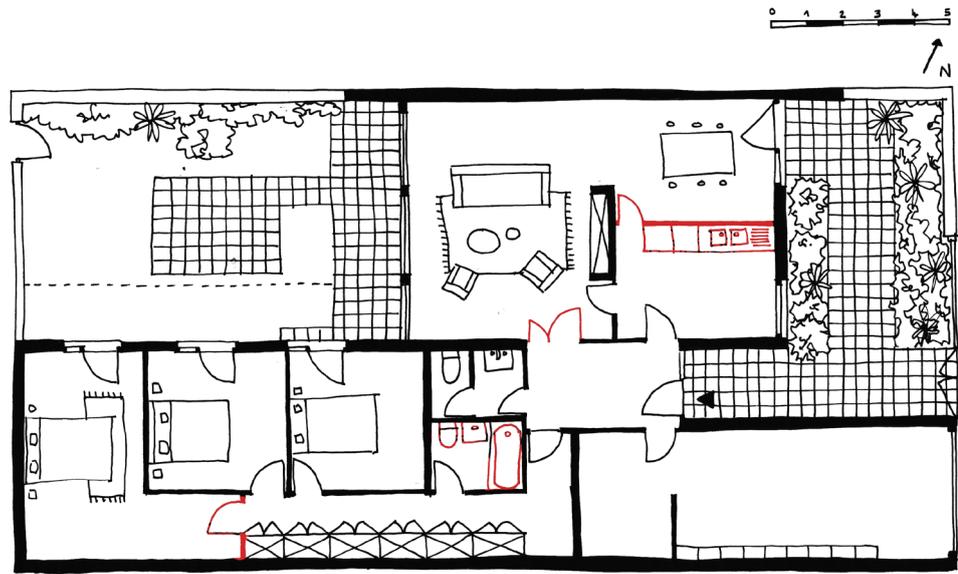


Figure 18. Plan Maison Pontet avant rénovation

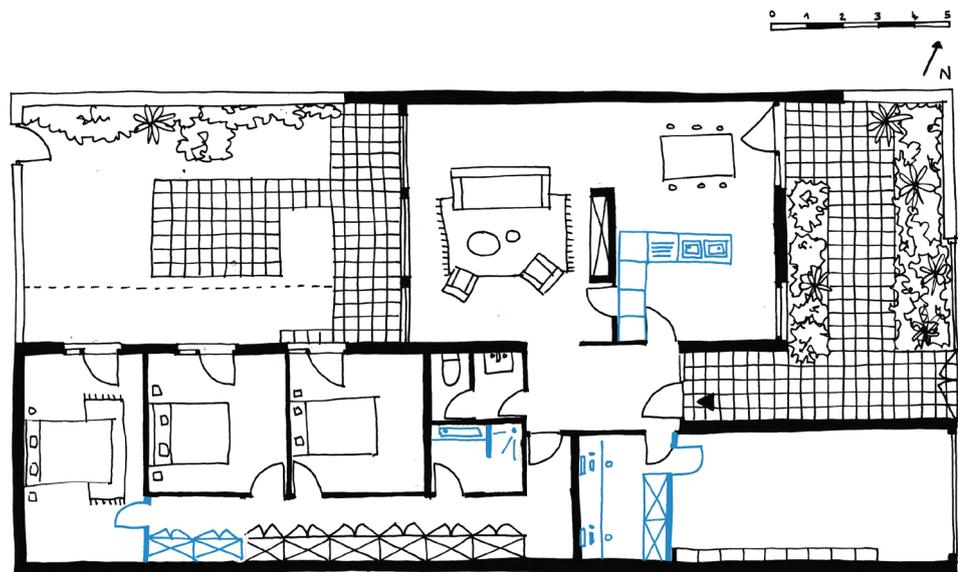


Figure 19. Plan Maison Pontet après rénovation

### Les extensions

Ce même foyer a agrandi la maison d'une chambre dans la continuité des autres en respectant scrupuleusement l'enveloppe, les menuiseries et volets d'origine. L'extension est quasiment invisible de l'extérieur comme de l'intérieur où les longs rangements du couloir de desserte ont été remplacés et étendus jusqu'à ce qui constitue aujourd'hui la grande chambre parentale. L'autre grande transformation faite avant l'extension de la maison a été de réaliser un bureau-chambre d'appoint en lieu et place du cellier jouxtant le garage et l'entrée de la maison. Ceci devait permettre une adaptation rapide de l'habitat dans le contexte de la naissance d'un deuxième enfant mais aussi par nécessité d'un espace de travail et d'accueil des invités dédié. Ce bureau est éclairé en second jour par le lanterneau d'entrée.

*« C'était nécessaire au début quand on n'avait pas la troisième chambre... et puis même pour dormir... avec les enfants qui criaient la nuit. Il y en a un qui allait dormir dans le bureau de temps en temps » (Pontet 1)*

A la résidence Pontet Lamartine et au Hameau de Noailles également, d'autres résidents ont converti leur garage ou cellier en atelier ou en chambre, pour accueillir les amis, pour l'adolescent de la maison ou pour assurer la fonction de bureau. L'un des enquêtés a aménagé une salle d'eau avec toilette et une chambre destinées à la location étudiante. L'objectif est de tirer parti au maximum des espaces existants, de réduire les coûts liés au logement et de lutter contre la solitude. Le logement pensé pour une famille nucléaire devient ainsi un outil de cohabitation intergénérationnelle grâce à la configuration spatiale de départ : le cellier possédait déjà une porte donnant sur le patio avant de la maison, offrant au locataire étudiant une entrée séparée et davantage d'intimité que dans la location d'une chambre seule chez l'habitant.

D'autres, majoritairement au Hameau de Noailles dans les villas, ont plutôt créé des extensions par création de surface chauffée ou non chauffée : vérandas, caves, extensions de séjours ou de cuisine pour gagner en espaces de vie. Une fois transformé le garage, la véranda assure un nouvel espace de transition entre intérieur et extérieur, sorte de jardin d'hiver plus lumineux que le séjour d'origine.

*« C'était abimé...c'était noir...ça faisait 7 ans qu'ils étaient là et ils avaient achetés sans rien faire et je ne sais pas depuis combien de temps il n'y avait rien eu. La cuisine était des années 80 et on le voyait. La paillasse en carreaux jointée... j'avais connu ça en Dordogne. On avait changé et j'ai dit, je ne rejoue pas ça ici... mais il y avait de très jolis bars. Il y avait des idées qui étaient sympas mais ce n'était pas fonctionnel. Donc la cuisine, elle a été complètement refaite et repensée car [...] on passe beaucoup de temps devant un évier et maintenant on regarde le jardin, on ne lui tourne pas le dos. Donc ça, c'était le gros boulot ici. Et puis là-bas, comme il y avait eu cette extension en 82, il y avait eu une extension de 2 chambres avec une salle de bain intercalée entre les deux. » (Noailles 3)*

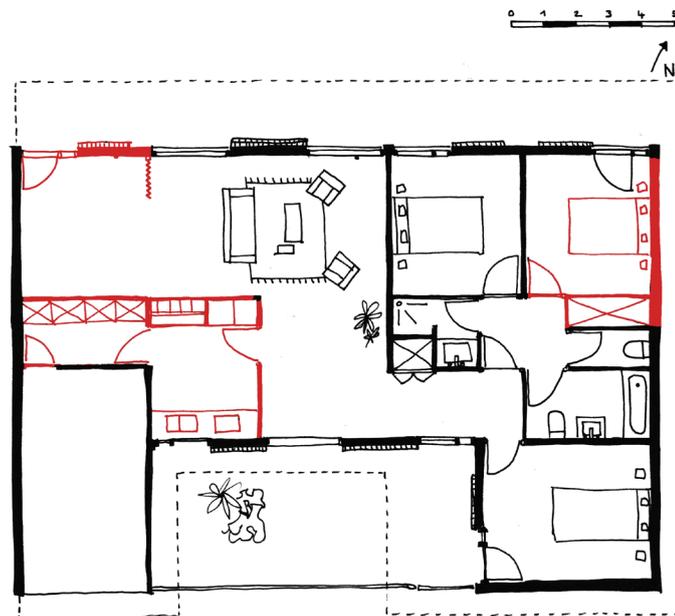


Figure 20. Extension d'une maison au Hameau de Noailles avec création d'une véranda, de chambres et d'une cave

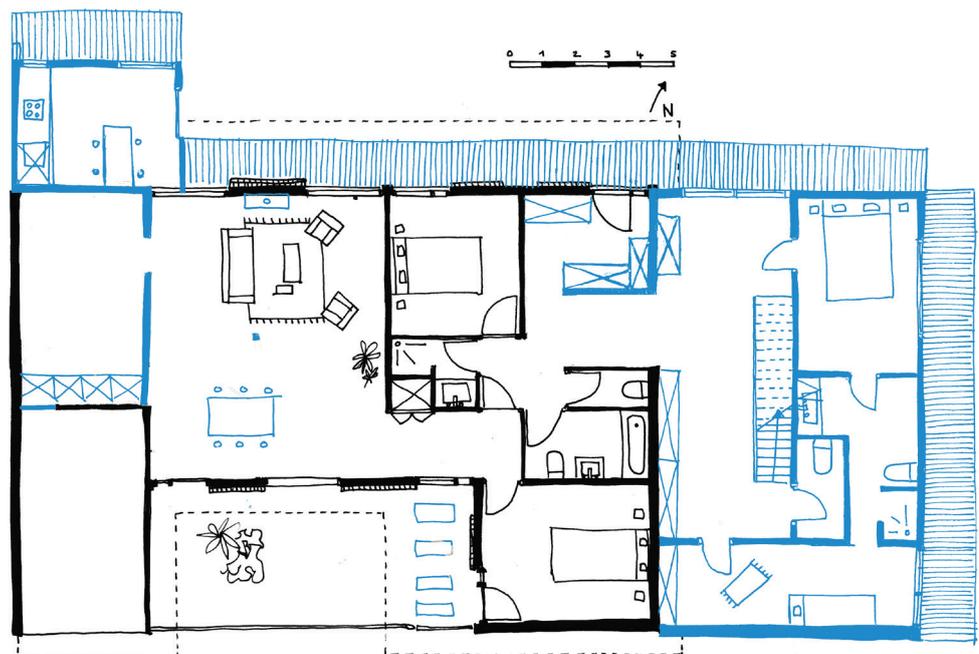


Figure 21. Extension d'une maison au Hameau de Noailles avec création d'une véranda, de chambres et d'une cave

Dans le cas de cette maison, plusieurs familles se sont succédées et ont retravaillé une extension prévue au départ pour constituer une petite maison indépendante à la location (T2 ou T3). Si l'extension ne change pas réellement l'aspect extérieur malgré sa surface importante, les espaces et circulations tranchent avec la villa d'origine. Il est intéressant de constater que la famille actuelle a opté pour une extension de la cuisine beaucoup plus fidèle à l'implantation, aux proportions et à l'écriture architecturale d'origine avec la pose de baies toutes hauteurs donnant sur le jardin, d'ouvertures zénithales et de larges passages reprenant la trame existante.

A Mériadeck la latitude de transformation est plus réduite, voire quasiment inexistante

chez les locataires au-delà de la dépose de certaines portes-doubles entre séjour et chambre d'appoint (permettant alors d'agrandir le séjour par un petit salon). Chez les propriétaires de T3 et plus, en revanche, des remaniements profonds ont parfois réorganisé l'appartement jusqu'aux circulations internes tout en conservant les baies et réseaux existants.

### ***De la souplesse de l'aménagement permise par les réseaux d'eau et d'électricité***

La durabilité de ces logements pour les habitants tient particulièrement à la souplesse de leurs aménagements spatiaux, à leur bon état général et à leurs qualités spatiales. Les aménagements se font le plus souvent dans la continuité des espaces « d'apparat », avec un respect pour l'architecture et le patrimoine moderne d'une part parce que ce bâti a pour de nombreux habitants un cachet qu'ils veulent préserver, d'autre part parce que le système constructif et l'organisation des réseaux permet une grande flexibilité d'implantation de nouveaux points d'eau.

Il est fréquent en effet de trouver de nouveaux WC, salles d'eau ou salles de bain à la place d'anciennes buanderies, répondant mieux à l'envie d'intimité ou de réorganisation d'une cuisine en lien direct avec le séjour dans les appartements de Mériadeck. Les appartements visités dans ce quartier ont tous des arrivées d'eau disposées à plusieurs endroits de l'appartement : cuisine, WC avec vasque, salle de bain sont les trois points principaux. A ceux-là s'ajoutent parfois un local buanderie, une salle d'eau ou un deuxième WC qui garantissent d'une part l'intimité et le confort recherchés par les enquêtés, et rendent possible d'autre part la réorganisation profonde de l'appartement.

Au Hameau de Noailles également les maisons sur deux niveaux possèdent généralement deux salles de bain/salle d'eau. A part aux Aubiers où le parc résidentiel est purement locatif, la multiplication généralisée des réseaux est une réelle plus-value pour envisager l'avenir de ces logements modernes, qu'ils restent à usage d'habitation ou changent de destination.

Si la composition des planchers dans les immeubles en taille de guêpe pose problème pour aménager confortablement certaines activités, en concentrant l'ensemble des gaines techniques et circulations en cœur de tour, elle semble plutôt convenir aux logements. A Mériadeck, les enquêtés nous ont fait part d'appartements voisins regroupés pour obtenir un logement plus grand tout en conservant deux accès sur le palier. Dans les tours en croix, grâce à une structure en noyau (au niveau des circulations verticales) avec poteaux ou parois porteurs périphériques, il est très facile de relier les pièces entre elles sans toucher à la structure porteuse. Deux logements reliés permettent ainsi de passer d'un usage résidentiel unifamilial à de la cohabitation ou de la colocation : entre un sénior et un jeune, une cohabitation familiale intergénérationnelle, etc. Cela permet aussi l'hybridation des appartements avec l'ajout d'une fonction professionnelle (cabinet médical, espace de bureau accessible à la fois par le palier commun et l'appartement privé).

Cette flexibilité à l'échelle du logement se retrouve au niveau du bâtiment et de

l'ensemble du quartier, aux Aubiers comme à Mériadeck, avec des volumes généreux (stationnements sous dalle, halls d'entrée) qui offrent aussi des opportunités de reconversion certaine. Au Ponant, il est ainsi envisagé de segmenter le grand hall d'entrée pour créer un espace d'accueil pour les assistantes maternelles à destination des parents. Les aménités adossées aux logements telles que parkings couverts, caves, celliers sont parfois dissociés des appartements aujourd'hui. Ces prestations « à la carte » font que plusieurs résidents se sont d'ores-et-déjà séparés de leur place de stationnement ou la louent à des usagers du quartier (commerçants proches) ou d'autres tours d'habitations. Alors que ses résidents se passent plus volontiers de voitures alors que le tramway a encore renforcé l'offre de mobilité à proximité, la dalle de Mériadeck offre une réserve de stationnement non négligeable pour le secteur, une évolution difficile que les volumes d'origine favorisent. Quant aux patios et sous-faces de bâtiment, elles font l'objet de réflexions dans diverses résidences pour répondre à de nouveaux usages ou désirs d'appropriation.

### ***La question de l'isolation***

Si de nombreux habitants estiment que leur cadre de vie est confortable sur le plan thermique, cela peut s'expliquer par le fait que dans de nombreux cas des travaux d'isolation ont été réalisés dans le logement, soit par les habitants propriétaires eux-mêmes, soit par la société gestionnaire pour les logements locatifs. Afin de mieux caractériser les logements, nous avons déterminé les coefficients thermiques (U) des murs et des vitrages, à partir des températures de l'air intérieur et extérieur et des températures de surfaces des parois en façade, notamment pour les habitations dont les caractéristiques thermiques d'origine (isolation et/ou vitrages) ont été totalement ou partiellement conservées.

Concernant les logements en location de Mériadeck, la Résidence Le Cardinal a bénéficié d'une isolation dès la conception, incluant la pose de doubles-vitrages. La résidence présente des performances tout à fait adaptées pour les vitrages ( $\leq 2 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) mais légèrement inférieures aux exigences de la RT2012 pour les façades ( $0.6 \leq U \leq 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Par ailleurs, les radiateurs électriques ont été changés afin d'en améliorer les performances. Cependant, l'une des familles a préféré investir dans les radiateurs à bain d'huile, car les radiateurs électriques « On ne les allume jamais car ça fait un air très sec ». La Résidence Le Ponant n'a pas été isolée à la conception et aucune isolation n'a été effectuée depuis au niveau des murs. Pour autant les façades offrent des performances thermiques satisfaisantes en regard de la RT2012. Par ailleurs, les fenêtres ont été changées pour du double vitrage garantissant une bonne isolation. Enfin, La Résidence Erika, équipée de double-vitrages dès sa construction, présentent des coefficients thermiques tout à fait convenables, mais des ponts thermiques et une mauvaise étanchéité des menuiseries alu ont été identifiés expliquant les températures basses en hiver.

Aux Aubiers, des travaux d'isolation ont été réalisés tant au niveau des façades que des vitrages par la société gestionnaire bien que pour deux d'entre eux la sensation de froid l'hiver demeure. Il s'avère que les performances des façades (parois et vitrages) correspondent à une isolation performante, ce qui ne vient pas corroborer les

perceptions exprimées.

Pour ce qui est des logements occupés par des propriétaires à Mériadeck, il s'avère que La Résidence André Lhote a été conçue avec une isolation en façade et des doubles-vitrages, tout comme Le Centre ou les Jardins de Gambetta. Malgré cela, les habitants ont réalisé de nombreux travaux pour améliorer les performances de leur logement. Ainsi, les fenêtres ont été changées ou doublées dans pratiquement tous les appartements, de façon justifiée puisque les performances thermiques des vitrages d'origine (toujours en place dans le cas de MDK2) sont plus proches de celles d'un simple vitrage. Les radiateurs ont été changés dans deux des cinq logements. Le doublage des murs intérieurs ou l'isolation des sols ont été réalisés chacun dans un des logements. Certains habitants ont mis en place des systèmes complémentaires des plus simples aux plus énergivores (store, doubles rideaux, climatisation).

L'ensemble des mesures prises pour isoler les logements de Mériadeck, quel que soit le statut de l'occupant, permet de limiter les consommations énergétiques, qui sont souvent bien inférieures aux consommations moyennes nationales pour des habitations, utilisant des systèmes de chauffage électriques, de même surface.

Concernant les appartements du Hameau de Noailles, des travaux ont été réalisés dans les deux logements afin d'en améliorer le confort thermique tant en été qu'en hiver. Ce sont avant tout les fenêtres qui ont été remplacées afin d'avoir du double-vitrage (dont les performances n'ont pas été démontrées par les mesures notamment pour la partie basse du duplex) et le système de chauffage collectif qui a été changé pour une chaudière plus performante et plus économique. Les radiateurs ont été changés dans le duplex et les coffres des volets y ont été remplis d'isolant afin de limiter les entrées d'air. Enfin, pour le confort d'été des stores ont été installés devant les baies vitrées des salons des deux logements, mais également sur le mur de l'étage du duplex, limitant ainsi l'accumulation de chaleur.

Pour les villas du Hameau de Noailles, les travaux d'isolation ont été importants, puisque tous les propriétaires nous ont signalé avoir refait l'isolation en toiture. Ils sont également trois à avoir changé les fenêtres pour des doubles-vitrages ainsi que les menuiseries pour du PVC ou en conservant le bois, matériau d'origine. Certains habitants ont modifié les systèmes de ventelles. S'ils ont parfois été remplacés par des vitrages fixes, un couple d'habitants a préféré rechercher un système identique mais plus performant (utilisant un verre plus épais et du PVC pour le système d'ouverture). Les systèmes de chauffage ont été renouvelés, qu'il s'agisse des radiateurs et/ou des chaudières dans la majorité des villas étudiées. Nous avons noté des travaux plus spécifiques, rencontrés dans un seul logement, comme l'isolation par doublage intérieur de certains murs et des lanterneaux installés par l'habitant (Noailles 5), l'installation d'une véranda faisant un effet tampon entre l'extérieur et l'intérieur (Noailles 6). Pour le confort d'été, la climatisation est présente dans deux villas et des stores extérieurs ont également été installés. Enfin pour faire face aux problématiques d'humidité, certains habitants ont installé la VMC ou des skydomes permettant d'aérer notamment les pièces d'eau et d'apporter de la lumière naturelle.

Les travaux d'isolation réalisés à la Résidence Pontet Lamartine sont similaires. L'isolation de la toiture concerne trois maisons, les menuiseries ont été changées en

totalité ou en partie dans deux logements. Tous les propriétaires ont fait installer des doubles-vitrages dans leur logement. Les systèmes de chauffage vieillissants ont souvent été remplacés par des chaudières et des radiateurs plus performants. Nous retrouvons dans cette opération des aménagements spécifiques tels que l'isolation de certains murs (Pontet 2 et 4), l'isolation du lanterneau (Pontet 6), l'isolation de la porte d'entrée (Pontet 6 et 8), la pose de doubles rideaux (Pontet 6), l'isolation des coffres des volets roulants (Pontet 6), la mise en place d'un insert et d'une VMC (Pontet 6).

Dans ces deux dernières opérations, les travaux d'isolation ont permis une réelle amélioration des performances thermiques des habitations, démontrée tant par les coefficients thermiques des vitrages, ceux des murs étant un peu plus éloignés des recommandations de la RT2012, que par les consommations en électricité et en gaz de ces logements, souvent en deçà des consommations moyennes pour un logement équivalent.





## 2.3. Un patrimoine durable sous conditions

Les quartiers modernes sont appréciés pour leurs qualités propres et au-delà de l'échelle purement domestique, comme en témoignent nos entretiens à Bordeaux et Cincinnati. L'expérience quotidienne dans ces architectures façonne les regards, les pratiques et influe aussi sur la définition de ce qu'est le « patrimoine » ou la « durabilité » pour les habitants. Ces quartiers peuvent-ils être qualifiés de durables selon eux ? Quelles seraient leurs qualités et apports au regard des objectifs de durabilité, qui guident la conception, la construction et l'utilisation des quartiers actuels ? Quelle place tient alors la notion de patrimoine dans ce contexte ?

Ce chapitre convoque les cas français et cas correspondants américains pour tenter de donner quelques clés de lecture sur cette « durabilité » appréhendée de manière très contextuelle. Il entend expliciter de potentiels « facteurs de durabilité » identifiés par les usagers qui contribuent à amener, voire réhabiliter, les quartiers d'après-guerre selon les enjeux de la durabilité.

### 1. Qualités et atouts de durabilité de l'architecture moderne

#### *Précis sur le développement durable*

La question du développement durable trouve ses origines dans les inquiétudes vis-à-vis de la détérioration de la nature, et notamment la diminution de la biodiversité, en lien avec les comportements humains et les progrès techniques et scientifiques. Malthus (pasteur anglican et économiste britannique) soulève, dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, la question de la vitesse de la croissance de la population bien supérieure à celle des ressources, rendant inutile toute velléité d'accroître les productions.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, Möbius (biologiste allemand), Marsh (géographe américain), Ratzel (géographe allemand), comme de nombreux contemporains naturalistes, géographes et philosophes, continuent à interroger l'usage croissant des ressources face à une planète fragile et au caractère fini des ressources. Le gaspillage, la déforestation qu'engendre la civilisation industrielle, sont dénoncés. Les éléments du débat actuel sont déjà en place mais sans base scientifique réelle. L'émergence des mouvements écologistes, notamment aux Etats-Unis (Sierra Club par Muir 1892, avec la protection du nouveau parc de Yosemite), accompagne le constat d'une crise environnementale caractérisée par des situations critiques. Les solutions de protection envisagées sont radicales avec l'exclusion de l'activité humaine. La préoccupation pour l'environnement et la mise en place de groupes de réflexion s'accroissent précisément autour de la période de construction de nos opérations bordelaises et américaines. Parmi ces groupes et les documents produits, on compte :

- Le Club de Rome 1968 : groupe de réflexion autour de la crise sociétale et environnementale réunissant des scientifiques, des économistes, des fonctionnaires nationaux et internationaux, ainsi que des industriels de 52 pays, préoccupés des problèmes complexes auxquels doivent faire face toutes les sociétés, tant industrialisées qu'en développement ;

- La Conférence de la Biosphère Paris Unesco (Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture) en 1968 : forum intergouvernemental posant les bases du développement durable, à savoir l'utilisation rationnelle et la conservation des ressources, sans pour autant utiliser le terme ;

- La Conférence de Stockholm 1968 : organisée par l'ONU afin de favoriser le développement d'une approche mondialisée de l'environnement et de penser les actions dans la globalité du monde avec plus de prudence pour leurs conséquences environnementales. Elle propose le concept d'écodéveloppement : le développement des populations par elles-mêmes, utilisant au mieux les ressources naturelles, s'adaptant à un environnement qu'elles transforment sans le détruire. Trois grands principes sont adoptés : l'autonomie des décisions et la recherche des modèles propres à chaque contexte (historique, culturel, économique), la prise en charge équitable des besoins de tous les hommes, la prudence écologique et la recherche d'un développement en harmonie avec la nature ;

- Le Rapport Meadows «halte à la croissance» 1972 : qui conclut que «la croissance matérielle perpétuelle conduira tôt ou tard à un effondrement du monde qui nous entoure», ce qui amènera à une dégradation significative des conditions de vie.

En 1987, le rapport Brundtland (rédigé par une commission indépendante installée par l'ONU pour préparer la conférence de Rio) définit le développement durable comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Ce rapport relève la globalité des questions environnementales ainsi que les liens entre développement et environnement. Le développement est dit durable s'il assure à tous une alimentation suffisante, protège les écosystèmes, gère efficacement les ressources naturelles et favorise les économies d'énergie<sup>1</sup>.

Il doit donc être à la fois économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable. Le social doit être un objectif, l'économie un moyen et l'environnement une condition. A ces trois piliers s'ajoute la culture, que nous exprimerons par la notion de patrimoine, en débat, dans le cadre de notre recherche.

Le cadre défini à l'échelle internationale se concrétise en France en 2003 sous la forme de la première Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD 2003-2008), adressée principalement aux acteurs publics et à l'ensemble des ministères. Elle comporte alors 10 plans d'actions déclinés en près de 400 actions et met en place un processus visant à améliorer l'efficacité de l'action publique en matière de développement durable, à apporter une cohérence entre les politiques sectorielles, à développer des synergies entre les programmes existants et à mettre en mouvement

<sup>1</sup> Source : [www.3-0.fr/](http://www.3-0.fr/).

l'ensemble de la société. En 2006, la SNDD a été actualisée pour se mettre en cohérence avec la Stratégie Européenne de Développement Durable (SEDD). Elle se décline en six axes :

Axe 1 : «Le citoyen, acteur du développement durable»

Axe 2 : «Territoires»

Axe 3 : «Activités économiques, entreprises et consommateurs»

Axe 4 : «Prévenir les risques, les pollutions et autres atteintes à la santé et à l'environnement»

Axe 5 : «Vers un État exemplaire»

Figure 1. Les piliers du développement durable

## Les piliers du développement durable

### 1 - Préserver l'environnement

Préserver, améliorer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles sur le long terme, en maintenant les grands équilibres écologiques, en réduisant les risques et en prévenant les impacts environnementaux. Les ressources naturelles ne sont pas infinies. La faune, la flore, l'eau, l'air et les sols, indispensables à notre survie, sont en voie de dégradation. Ce constat de rareté et de finitude des ressources naturelles se traduit par la nécessité de protéger ces grands équilibres écologiques pour préserver nos sociétés et la vie sur Terre.

### 2 - Favoriser la cohésion sociale

Satisfaire les besoins humains et répondre à un objectif d'équité sociale, en favorisant la participation de tous les groupes sociaux sur les questions de santé, logement, consommation, éducation, emploi, culture. C'est la capacité de notre société à assurer le bien-être de tous ses citoyens. Ce bien-être se traduit par la possibilité pour tout un chacun, d'accéder, quel que soit son niveau de vie, aux besoins essentiels : alimentation, logement, santé, accès égal au travail, sécurité, éducation, droits de l'homme, culture et patrimoine, etc.

### 3 - Promouvoir une économie responsable

Développer la croissance et l'efficacité économique, à travers des modes de production et de consommation durables. Il s'agit de concilier la viabilité d'un projet, d'une organisation (performance économique) avec des principes éthiques, tels que la protection de l'environnement et la préservation du lien social. Selon ce système, le prix des biens et services doit refléter le coût environnemental et social de l'ensemble de leur cycle de vie, c'est-à-dire de l'extraction des ressources à la valorisation, en tenant compte de la fabrication, de la distribution et de l'utilisation.

Les enjeux d'une économie responsable sont nombreux, souvent liés à l'un des deux autres piliers du développement durable, l'environnement et le social, voir aux deux.

4 - Le développement durable implique un changement dans les comportements, ce qui conduit à s'interroger sur sa compatibilité avec le respect de la diversité culturelle. La culture est devenue, lors du Sommet de Johannesburg, en 2002, le quatrième pilier du développement durable. C'est reconnaître l'apport de la diversité ; c'est aussi encourager la pluralité des chemins pour la définition et la mise en œuvre du développement durable ; c'est casser l'idée qu'il ne comporte qu'une voie, qu'un modèle unique ; c'est à la fois protéger l'identité d'une région, d'un pays, d'une ethnie et reconnaître que chacun porte en lui ses propres aspirations et ses valeurs ; et c'est souligner aussi que le développement durable n'est pas une norme ou une obligation mais un acte volontaire, une fierté.

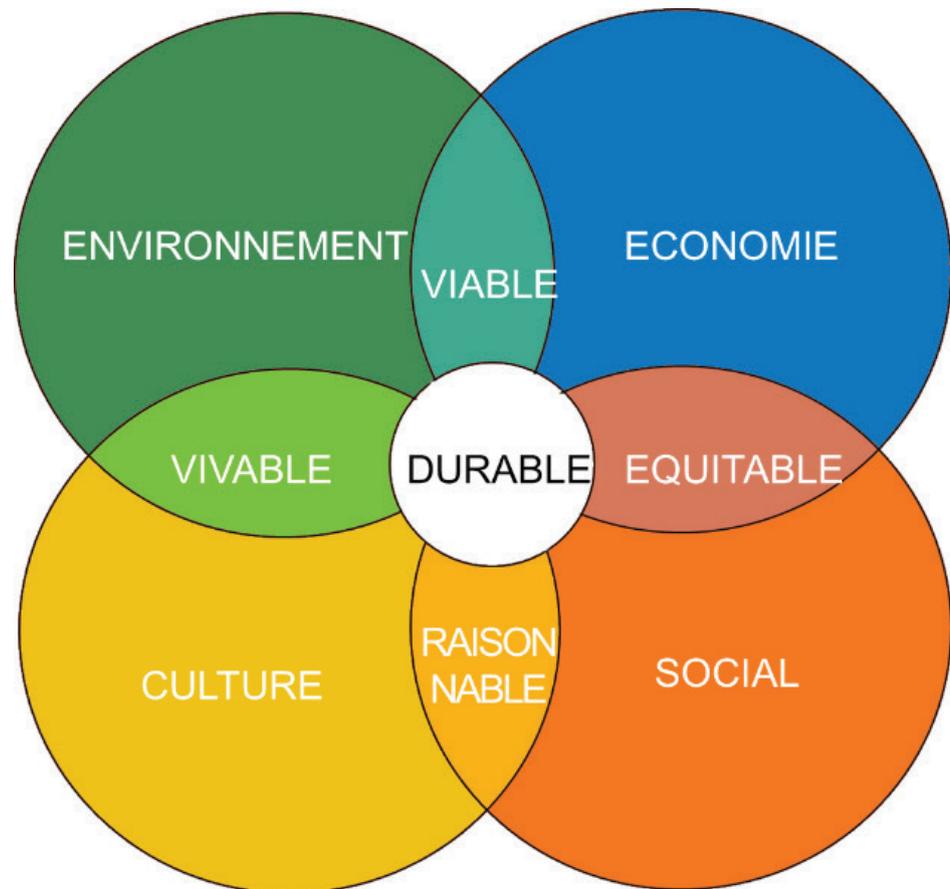


Figure 2. Schéma du SNDD 2003-2008. Source : Aline Barlet 2015.

Les cas français et américains répondent, pour partie, à ces quatre piliers du développement durable, par leurs propriétés « originelles » ainsi que par les usages qui en sont faits aujourd'hui. En effet, la dimension temporelle est majeure dans l'appréciation de la « durabilité » de l'habitat moderne, pour en éprouver tout d'abord la « pérennité », la solidité, puis parce que certaines de ses propriétés vont évoluer pour devenir des atouts ou des appuis sur lesquels concevoir un développement plus adéquat face aux injonctions actuelles.

Lorsque les habitants sont interrogés sur la « durabilité » de leur habitat moderne, ils utilisent d'autres termes pour qualifier l'intérêt de leur habitat et leur choix d'y rester, de s'y investir. Pour eux, l'habitat moderne n'est pas « durable » en soi, au sens où l'on le définit aujourd'hui pour des écoquartiers ou des logements B-Pos. Les logements désormais isolés ou dotés de doubles vitrages ou de systèmes de chauffage plus écologiques et performants ne suffisent pas toujours à assurer un niveau de confort ou des économies d'énergie optimales. Ceci dit, plusieurs résidents opposent le fait qu'ils « n'étaient pas conçus pour être performants », mais plutôt pour imaginer la ville de demain et apporter de la fonctionnalité :

« Soit les appartements sont adaptables pour quelqu'un qui veut y mettre vraiment les moyens, soit il continue d'être acceptable. On n'est pas dans des immeubles de pierre. Même si les constructions avec des murs en pierre ont des murs très épais, il y a quand même des déperditions – par les fenêtres, par les toitures – que l'on n'a pas ici. Donc Mériadeck se situe dans une période intermédiaire où l'on a commencé à moderniser la construction en la rendant certainement plus économique au niveau de l'énergie. Encore que, on ne comptait pas beaucoup à l'époque » (MDK 5 Lhôte).

Non seulement les habitants composent avec les ambiances et spécificités de leur logement d'après-guerre<sup>2</sup>, souvent par choix mais parfois par obligation, mais ils en relèvent des « qualités de durabilité » qui légitiment encore aujourd'hui pour eux leur présence, et requièrent une plus grande attention quant à leur potentiel pour et dans la ville.

<sup>2</sup> Pour les habitants rencontrés, la qualité de vie dont ils bénéficient pondère l'image de passoire thermique couramment véhiculée sur la production d'après-guerre.

La notion de qualité de conception est d'ailleurs le dénominateur commun, pour leurs résidents, tant des opérations françaises qu'américaines. Nous partirons donc de cette notion de « qualités durables » pour expliciter comment, pour les résidents, cette production moderne peut correspondre à certains aspects de la durabilité ou y contribuer à l'échelle de la ville ou dans le temps.

### **Des espaces généreux**

La **qualité et la générosité des espaces** est le premier atout de durabilité cité par les habitants. Leurs spécificités en font des logements très attractifs voire concurrentiels face à l'habitat individuel, même dans le cas des appartements de centre-ville.

Ces logements emblématiques d'après-guerre sont globalement perçus comme une offre qualitative malgré une image ternie par des matériaux « d'une autre époque » (garde-corps en plastique teinté pourpre, immeubles de verre, béton brut ou avec cailloux incrustés). Vivre dans ces immeubles c'est parfois les comparer à la vie dans la ville de pierre du XVIII<sup>e</sup> siècle à Bordeaux : jouir de hauteurs et de grandes baies est vécu comme un privilège et même comme un préalable à l'emménagement dans un bâti contemporain. Cette spatialité agit comme la signature d'un architecte et la marque d'une modernité de qualité, par opposition à la « reconstruction de masse ». L'effet écrasant rapporté par quelques habitants des Aubiers, le brutalisme de la dalle et de certains immeubles de Mériadeck comme de One Lytle se font oublier grâce aux propriétés spatiales. Manon Vivière<sup>3</sup> (*in* Tapie et *al.*, 2017) évoque ainsi quatre critères qui prévalent dans le choix et la conception de l'habitat individuel et que l'on retrouve dans la plupart des logements modernes investigués : la dimension spatiale, le besoin d'intimité résidentielle, le besoin d'un espace extérieur privatisé, le besoin d'habitabilité.

<sup>3</sup> Tapie G., Gerbeaud F., Vivière M., Godier P., « Perception et usages du confort. Enquête auprès de clients IGC », rapport de recherche, février 2017

### Quatre critères d'habitabilité dans l'habitat individuel

- La dimension spatiale, dans laquelle « l'espace à vivre est la figure de proue [...]. Composé d'un salon – salle à manger ouvert sur une cuisine avec, au moins, une grande baie vitrée, prolongé par une terrasse », « il doit être spacieux, lumineux [...] ; le volume, la surface, la fluidité des connexions entre ses composants, la qualité des revêtements, intensifient la sensation de bien-être. »
  - Le besoin d'intimité résidentielle « qui préserve des regards des voisins ou des passants, des vues de paysages inappropriés ou à l'inverse qui valorisent des vues apaisantes ». C'est aussi « s'isoler des bruits extérieurs ».
  - Le besoin d'un espace extérieur privatisé ou d'un jardin, qui doit permettre dans un pavillon et dans les appartements visités à Mériadeck de « pouvoir passer du temps dehors », de « profiter du soleil » et « se rapprocher de la nature ».
  - Le besoin d'habitabilité qui « se concrétise par des espaces – garage, cellier, placards, « pièces » en plus – et par la qualité des matériaux ou des dispositifs mis en œuvre ».

(Encart à placer, par exemple, comme les illustrations, ou les références et notes de bas de page)

Figure 3. Les quatre critères d'habitabilité dans l'habitat individuel

<sup>4</sup> Nous faisons référence aux résultats de l'étude « Perception et usages du confort. Enquête auprès de clients IGC » (PAVE, 2017) préalablement citée, qui faisait état du sentiment d'enfermement éprouvé par certains résidents. En raison du cadre normatif (application de la RT 2012) et des contraintes urbanistiques (PLU, découpage parcellaire et mitoyennetés), les logements souffrent de baies étroites au Nord et à l'Est afin de répondre aux objectifs énergétiques. En comparaison, les habitants du Hameau de Noailles et de Pontet-Lamartine profitent de larges baies toute largeur qui ouvrent véritablement le logement sur l'extérieur mais limitent aussi les possibilités d'isolation murale a posteriori.

A Mériadeck on peut « faire le tour du propriétaire » grâce aux balcons filants des résidences André Lhôte et le Centre, ou véritablement s'approprier les balcons et loggias pour créer la fameuse « pièce en plus » qui manque parfois dans l'appartement. Les typologies de logements, duplex ou « maisons patios », intéressent et marquent le travail élaboré de conception architecturale. Dans la modernité, la qualité spatiale et la superficie des logements font la différence, ce malgré les réserves émises par les habitants et détaillées en partie 2.2 de ce rapport. Notons d'ailleurs que pour les logements les moins grands, l'impression d'espace domine tout de même. Ce qui peut relever des ambiances tient aussi fortement de la conception architecturale alors que les maisons RT 2012 donnent parfois à leurs habitants l'impression de vivre « dans un bocal »<sup>4</sup>.

*« Les vues sont magnifiques, le confort de l'ascenseur, la laverie commune à chaque étage pour 11 logements... Plusieurs compagnies proposent des services de pressing et livrent à domicile les vêtements nettoyés et repassés » (gérant, One Lytle).*

*« Il y a 24 mètres au moins de balcon. Ça c'est la conception des immeubles en croix, [...] avec des balcons en continu comme on faisait dans les années 1970. Quand on prend la façade de Cannes ou de Nice, des trucs de standing un peu élevé quand même, un peu balnéaire avec ce balcon filant le long des façades... 24 mètres de balcon, on est loin des petits balcons terrasse suspendus dans le vide, très étriqués, qu'on fait aujourd'hui à Ginko ou aux Bassins-à-Flot. Donc conséquence 2 ou 3 expositions au soleil et puis surtout un partage entre ce qu'ils appelaient à l'époque le coin jour et le coin nuit »*

(MDK2 Lhôte)

Cette bonne conception se retrouve à l'échelle du plan masse et des transitions entre les logements. La mitoyenneté, les décrochés dans le bâti, l'articulation jour-nuit d'une maison à l'autre, les dalles et cheminements sont autant d'éléments qui lient l'intimité à la proximité. Les habitants apprécient d'être chez eux « sans être seuls » ou d'avoir des « entrées quasiment privées » tout en vivant dans un ensemble collectif. A Regency Square, ils se considèrent « presque en maisons individuelles sachant que peu de logements sont desservis par les mêmes passages ». L'architecte Louis Sauer a travaillé sur les vis-à-vis et les accès aux logements – tant à One Lytle qu'à Regency Square – de telle manière que le parcours et l'organisation du logement maximise la diversité des vues et des prises de lumière, sans nuire à l'intimité résidentielle. La fragmentation de l'architecture en petite unités, la multiplication des accès et cheminements créent des sous-espaces propices aux échanges et à de micro-appropriations « de palier ». Cette fragmentation peut aussi conduire à ne croiser que ses voisins, rendant moins fortuite et évidente la rencontre des autres habitants de la copropriété, voire à créer des sous-groupes comme dans les impasses du Hameau de Noailles ou rue Pontet-Lamartine.

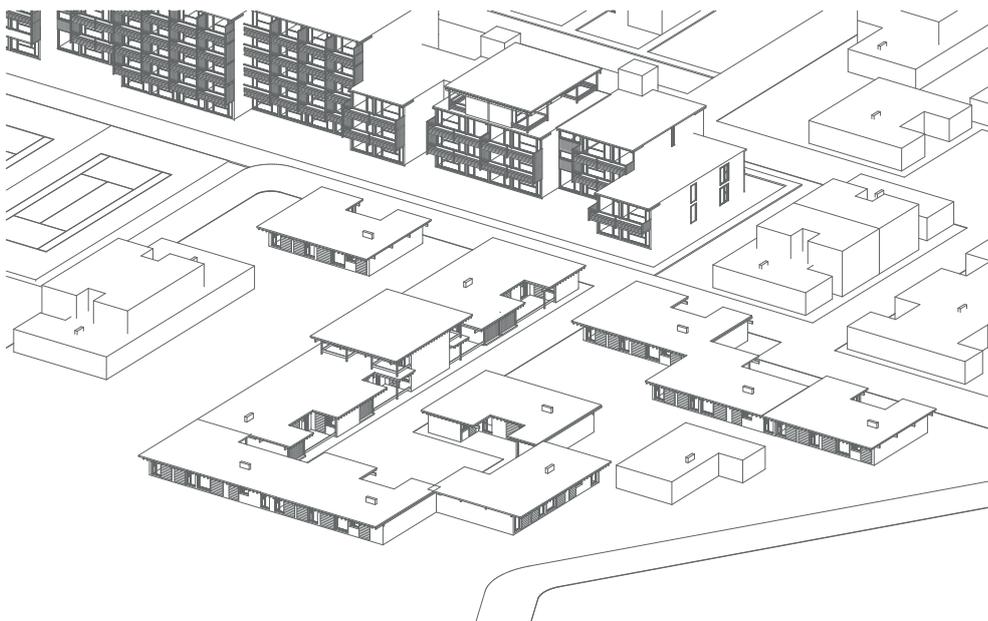


Figure 4. Axonométrie du Hameau de Noailles: les décrochés de l'architecture et le dessin des cheminements constituent autant d'accroches aux espaces communs et de possibilités d'appropriations



Figure 5. Plan d'accès aux logements de Regency Square et vue depuis le parc central de Regency Square vers les habitations.



« Ça a l'air plus grand de l'intérieur... et quand les gens voient qu'il s'agit de deux logements de l'extérieur, de deux unités dos-à-dos, les gens sont toujours surpris de voir l'espace à l'intérieur, 170m<sup>2</sup>.

Ce que j'aime le plus dans cette maison : le fait que ce soit très privé. Quand vous êtes dans la maison vous ne vous sentez pas « attaché » à qui que ce soit... bien que les maisons soient adossées. Qui que soit le concepteur, si vous comparez cet ensemble aux autres condos aux Etats-Unis, ils sont souvent faits sur le modèle de deux grands logements et deux petits logements mitoyens sur les côtés. C'est le seul que je connaisse où les logements sont connectés sur un seul côté, un seul mur. Mais ce sont aussi des murs très épais et on n'entend pas les voisins. Donc il y a plus d'intimité et, si vous avez remarqué, ma chambre au-dessus de mon patio... comme les chambres du voisin ne donnent pas sur mon patio ou les autres. Il y a très peu de fenêtres qui voient mon logement donc j'aime la façon dont ç'a été arrangé. Je suis de New York, mon mari et moi habitons dans des appartements et mon mari venait de l'Upper West Side à Manhattan où la plupart des appartements ont des hauteurs sous plafond de 4m... et quand on est entrés, ici on s'est sentis comme si on était à la maison... c'est vraiment la meilleure façon de le décrire. »

Barbara, habitante de Regency Square



### **L'évolutivité de l'architecture et de l'urbanisme**

L'évolutivité de ces logements forme un autre atout assimilé à de la durabilité par les résidents. Les logements peuvent évoluer et répondre à d'autres fonctions que le seul usage résidentiel, grâce à leur système constructif, les nombreuses gaines de réseaux et les espaces généreux.

Les appartements de Mériadeck peuvent être regroupés, profondément remaniés, et aux Aubiers des surfaces supplémentaires existent qui sont parfois investies par les habitants. Des appartements qui donnent directement sur les cages d'escalier ont parfois été aménagés, de manière informelle, à l'exemple d'une « salle de gym superbe » créée dans l'un de ces appartements par l'ancien régisseur (« et il avait fait ça bien ! Avec des miroirs et tout ! Superbe ! »). Comme aux Aubiers où ces locaux ne sont pas investis pour des activités associatives ou professionnelles, l'immeuble entièrement réhabilité de Three Sisters et le Hameau de Noailles possèdent des espaces dont les gestionnaires peuvent se saisir pour répondre aux besoins nouveaux ou rendre possible le recyclage complet de l'édifice. Au Ponant (Mériadeck) les halls larges font actuellement l'objet d'une réflexion pour accueillir une salle d'accueil du relais d'assistantes maternelles de l'immeuble. De tels espaces de services existent et fonctionnent dans la résidence de standing Regency, à One Lytle et Park Town. Le système constructif poteaux-poutres est évidemment un vecteur majeur de cette plasticité de la structure.

Davantage peut-être que le patrimoine architectural qu'il peut constituer, c'est la structure (poteaux, plan libre, façades libres) et les trames (façades, murs, travées) du bâti moderne qui permettent d'envisager un véritable recyclage et d'éviter la démolition. Les enquêtés affirment unanimement vivre dans des immeubles et maisons « bien conçues » également sur le plan constructif : béton de qualité et détails soignés ont garanti jusqu'à aujourd'hui, selon eux, le bon vieillissement des bâtiments. Même aux Aubiers où le sol a fait jouer la structure, l'ensemble est jugé de bonne qualité.

Figure 6. Rythme de façade rue Pontet-Lamartine. « Calmont a bien travaillé sur ces maisons... et surtout sur le rythme, sur le positionnement » (Pontet 6).

« Quand la société a voulu détruire l'immeuble pont, les ouvriers ont cassé deux pelles. Ça leur a coûté les yeux de la tête... parce que c'est du béton coulé sur place. Ce n'est pas du rapporté ! C'est coulé dans la masse et ils n'avaient jamais vu ça les mecs ! » (Club Senior Aubiers)

Cette qualité organisationnelle et constructive a, par exemple, convaincu un couple de venir s'installer à Mériadeck malgré un parcours résidentiel exclusivement dans de l'ancien (immeubles de pierre) :

« Au départ on n'y pensait pas du tout. Et en fait on s'est dit : le bâtiment est hyper bien construit, il est en bon état, il a l'air nickel au niveau organisation, propre. Il n'était pas peint comme ça, mais après on le décore comme on veut, on s'en moque. Par rapport à ce qu'on trouvait ailleurs en ville c'était assez extraordinaire. Cette pièce qui fait 40 m<sup>2</sup> c'est quand même assez rare... » (MDK 2 Lhôte)

Aux Aubiers, de nombreuses comparaisons sont faites avec l'écoquartier Ginko construit sur les berges du Lac de Bordeaux et destiné à accueillir une population socio-économiquement mixte. Les réactions s'avèrent très nuancées et réhabilitent plutôt la production moderne dans ses qualités premières face à une production immobilière récente qui a déjà subi quelques aléas qui font mauvaise presse (effondrement d'un balcon à Ginko par exemple).

« Moi j'ai un T3, même pour aller à Ginko je ne changerais pas de logement... vu le prix qu'on paie. Pour un appartement neuf on me donnera plus petit parce que je suis toute seule et je n'aurai pas la grande salle à manger que j'ai ici, et tout ça. La superficie... » (Club Senior Aubiers)

« Beaucoup des Aubiers sont partis à Ginko, parce que c'était une cité nouvelle, toute neuve... et puis au bout d'un temps je pense qu'ils vont avoir les mêmes problèmes que nous, dans 5-10 ans ça va faire pareil. Et là on va mettre toute la misère du monde, parce que Ginko, les Aubiers... Et ce n'est pas sûr qu'ils puissent faire les travaux après parce que les copropriétés, il faut pouvoir les payer les travaux ! [...] Il est trop neuf ce quartier [Ginko] mais déjà abîmé. J'ai un ami qui est resté un an sans chauffage... Ils n'ont pas trouvé la panne c'est pour ça qu'il est parti » (Club Senior, les Aubiers)

Les édifices qui ont, pour cet habitant et ancien ingénieur du projet Mériadeck, été construits « au minimum pour 100 ans » (MDK 8 Le Centre) peuvent donc trouver une seconde vie. A Three Sisters à Cincinnati, seul le squelette en béton a été conservé pour remplacer les logements pour jeunes familles étudiantes en appartements dédiés à la colocation. Les trois immeubles d'origine devaient être rasés mais le coût de destruction et de retraitement des déchets amiantés rendait la rénovation et dépollution des structures financièrement et écologiquement plus soutenable. Certains immeubles de Mériadeck ont subi le même sort en étant soit agrandis, soit directement désossés, pour une transformation radicale des usages et de la physionomie des édifices. L'immeuble Rohan, à la jonction entre l'hôtel de ville et Mériadeck, a ainsi changé de destination pour devenir une résidence de logements spacieux de type loft. L'esthétique plus actuelle témoigne d'une sorte d'hybridation de l'architecture moderne de Mériadeck où la transformation radicale côtoie la rénovation au plus près de l'existant envisagée pour l'ancienne Caisse d'Épargne (Edmond Lay) et les immeubles Allianz en béton précontraint.

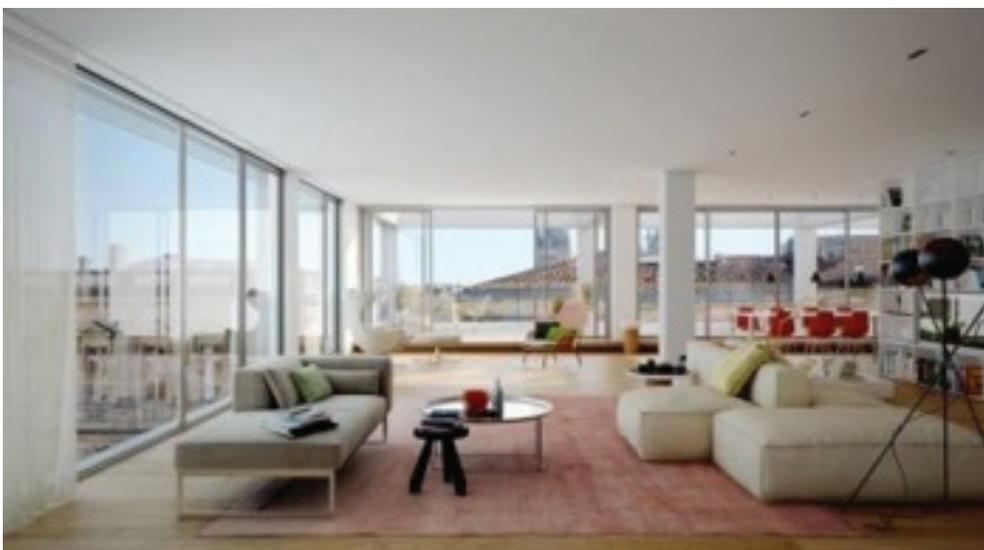


Figure 7. L'immeuble Rohan (cours d'Albret) avant et après transformation (crédit : Cambium agence d'architecture).

La récupération de la structure seule est particulièrement intéressante en cas d'obsolescence du bâti (qui dans les cas rencontrés n'est que rarement avérée) ou d'une stigmatisation forte. Dans le cas des Three Sisters et de Mériadeck, mais la question pourrait aussi se poser aux Aubiers, la solidité et la flexibilité des structures modernes permettent la densification de l'offre en logement ou le changement complet de destination. L'enveloppe d'origine est alors gommée au profit de façades et de matériaux plus valorisés actuellement. Dans ces trois opérations, la question environnementale joue un rôle prépondérant. Plusieurs immeubles de Mériadeck ont effectivement été rhabillés par un emballage « énergétique » visant à améliorer les performances du bâtiment tout en lui apportant une touche écologique en façade. Aux Aubiers par exemple, la rénovation énergétique semble un levier pour réhabiliter l'image d'un bâti stigmatisé et jugé d'une autre époque, alors que remédier aux difficultés rencontrées sur le plan social et économique demeure complexe.

### ***Des quartiers ressources pour la ville***

Dernier point de durabilité, non des moindres : les opérations investiguées proposaient toutes, au départ, des aménités et des espaces à usage collectif au-delà des seuls résidents. Si la ville moderne érige en pilier la séparation des flux et des fonctions, force est de constater que les opérations étudiées sont toutes plurifonctionnelles et facilitent, par-là, la vie des usagers en même temps qu'elles participent activement à l'urbanité des quartiers environnants.

Espaces sportifs, esplanade, commerces et cabinets médicaux (Mériadeck) ; parc et cheminements dans l'îlot ouvert (Park Town, Hameau de Noailles, Pontet-Lamartine) ; bureaux et services (coiffure, salon de thé...) à One Lytle, tous ces équipements en sus du résidentiel sont un atout indéniable des opérations pour les habitants qui goûtent à la fois à « l'insularité » de leur quartier et à une variété d'usages en passant le seuil de leur maison.

Aux Aubiers ces services présents à l'origine se sont raréfiés pour se réimplanter aujourd'hui avec la densification des alentours. Les locaux existaient donc et participaient à assurer la liaison entre la fonction résidentielle et la ville, entre l'intime et le public. Les stationnements sous dalle, les celliers, ainsi que d'anciens locaux en rez-de-chaussée font partie de la réflexion dans le cadre de l'ANRU pour renforcer les accroches, au niveau de la rue, créées avec le cours des Aubiers lors de la première rénovation du quartier. Dans les quartiers de dalle, les sous-faces d'immeubles et pieds de dalle offrent souvent des espaces abrités (porches, jardins, patios ou cours semi-ouvertes) : des espaces de représentation ou d'accueil qui participent à l'animation de la ville ou correspondent à une certaine hospitalité.

Les dalles et les espaces verts aménagés offrent aussi une latitude d'appropriation et « d'extension » – parfois plus symbolique que réelle – du logement qui n'existe que rarement dans les biens plus anciens ou contemporains de la même gamme de prix. On peut donc parler de « configurations spatiales » caractéristiques de l'après-guerre qui, toujours aujourd'hui, bénéficient à leurs habitants et révèlent leurs vertus à l'heure de la ville durable. Pour les habitants, la densification urbaine, l'injonction à limiter l'utilisation de la voiture, les circuits-courts sont autant d'objectifs qui peuvent se

concrétiser efficacement dans leurs quartiers puisqu'il reste de l'espace – paysager, cultivable ou pour le stationnement.



A Pontet-Lamartine, les habitants réfléchissent à l'aménagement d'une parcelle constructible avec l'implantation de services ou d'un équipement (pôle de santé) pour développer leur patrimoine foncier tout en contrecarrant le projet de préemption de cette parcelle par la FAB<sup>5</sup> (la Fabrique de Bordeaux Métropole). Park Town, les Aubiers, Mériadeck et One Lytle avec ses terrasses bénéficient d'espaces extérieurs d'autant plus uniques qu'ils risquent de se raréfier avec la croissance urbaine.

La dalle, surtout à Mériadeck, puis les lignes épurées des immeubles s'érigent en contraste avec la ville de pierre en créant un promontoire duquel les usagers libérés du trafic automobile profitent des perspectives soignées. Les dalles apparaissent comme un avantage certain au quotidien en fluidifiant les circulations. C'est d'autant plus vrai pour les habitants qui bénéficient de parkings sous-dalle et peuvent alors rejoindre par de nombreux chemins les rues adjacentes au quartier. Ces circulations en mille-feuille très pratiques quand on a les badges d'accès, se découvrent avec la pratique car il reste difficile de s'orienter à Mériadeck, notamment quand on est simple visiteur. Les parkings sous dalle ont aussi l'intérêt de décharger le cœur de ville et ses très rares places de stationnement depuis que le tramway bordelais circule.

Figure 8. Jardin-compost partagé géré par l'association d'habitants de la résidence Le Cardinal dans une jardinière du Conseil Départemental de la Gironde sur la dalle de Mériadeck.

<sup>5</sup> La FAB a pour mission de mener à bien le projet de construction de « 50 000 logements accessibles par nature » sur la métropole bordelaise (principalement sur des terrains intra-rocade) et peut, dans ce cadre, prospecter et préempter des terrains dans l'agglomération.

*« Je défends le concept de dalle : en dalle, il y a ça et les Aubiers. Et tout le monde crie 'les dalles, il faudrait qu'on les casse' mais en fait, j'essaie d'expliquer que l'on est juste surélevé de la rue et que ça apporte du calme. Alors, les gens n'aiment pas car, quand on est au niveau de la rue, ça fait une façade et la dalle est au-dessus. Mais de l'intérieur, je trouve ça plutôt bien... Puis, c'est calme » (MDK 3 Erika)*

Peut-être que l'ambivalence des dalles (forteresse niveau rue et belvédère sur la ville) et des espaces paysagers (poumons verts mais potentiels lieux de déviance) s'atténuera à mesure que sera investi le potentiel de ces opérations modernes dans la ville durable. C'est en tout cas ce qu'espèrent plusieurs habitants qui montrent combien ces « morceaux de ville » ont tissé dès leur conception des ponts avec la ville et créé l'amorce d'aménagements urbains futurs. Sur les berges de l'Ohio, le travail de socle de One Lytle par son architecte (Sauer) a initié la reconquête des rives en parc-promenade.

Dès l'origine, la tour a pris accroche sur la berge de l'Ohio et vers le centre-ville dans le contexte d'un site très bien situé mais cerné d'autoroutes aériennes. Sauer a ainsi dessiné une dalle qui descend progressivement, en jardins, emmarchements et jeux d'eau, vers la rivière, et se lie au centre-ville par un pont piéton d'une extrême commodité (Ewart W. Simpkinson Bridge). De même qu'à Mériadeck et au pied des Aubiers, des stationnements sont aujourd'hui utilisés par les voisins et commerçants pour décharger le flux automobile du centre ou tout simplement faciliter la logistique des entreprises du centre ancien bordelais.



Figure 9. Jeux d'eau de One Lytle et accroche aux berges de l'Ohio .

Sur le plan énergétique, enfin, ces opérations ont pensé « une gestion collective de l'énergie, des déchets, des circulations et des stationnements. C'est ça qui est intéressant : aujourd'hui qu'est-ce qui reste de ça ? » (MDK 2 Lhote). Utilisation des ressources en place, mutualisation des équipements de chauffage, récupération des énergies, responsabilisation par la co-gestion sont quelques-uns des points de durabilité qui ressortent des entretiens. La géothermie alimentait plusieurs immeubles à vocation administrative de Mériadeck et les immeubles en copropriété comme la résidence André Lhote bénéficiaient d'un système collectif d'adduction d'eau (chaude et froide) et de chauffage.

*« Là il y avait un système avec un seul compteur d'eau, un partage de l'eau qui obligeait les gens à se dire : « je fais partie d'une communauté ». Maintenant c'est des compteurs individuels. Et ça c'est depuis la dernière fois faite par un ministre écologique. Parce que c'est très étonnant comment l'administration et la loi induit des effets pervers. Il n'y a plus aucune recherche collective et de gestion commune » (MDK 2 Lhote)*

Aujourd'hui la tendance est plutôt à la pose de compteurs individuels mais la gestion des espaces verts, la récupération des eaux de pluies et l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables font leur chemin dans les esprits des copropriétaires qui voient dans la 5e façade et les mètres carrés construits une opportunité de valoriser leur patrimoine bâti et de réduire leur consommation.

## **2. Patrimoine ou patrimoine ? Une réception de l'architecture tout en nuances**

Apprécier la conception, la fonctionnalité ou les aménités de son quartier n'implique pas d'en aimer l'architecture. Qualifier son logement ou son quartier moderne de « Patrimoine architectural » est encore un autre niveau.

Les opérations étudiées, faites par des architectes et identifiées comme telles, ne remportent pas toujours l'adhésion de leurs habitants au niveau de l'aspect architectural. Plusieurs résidents témoignent de leur première réticence à l'égard des ensembles qu'ils habitent aujourd'hui : esthétique du béton, hauteur des immeubles, densité, l'inscription de l'architecture dans le quartier choque aussi parfois. Plusieurs attitudes se distinguent ainsi, qui montrent comment l'architecture interagit avec des représentations plus globales : celles d'un statut social, d'une connaissance de l'architecture plus ou moins fine, de l'importance relative de l'architecture, enfin, face à des réalités sociales plus difficile à gérer au quotidien.

La question de la durabilité – au sens de pérennité, de passation d'un héritage (qu'il soit immobilier, affectif ou patrimonial), d'empreinte environnementale – joue alors un rôle dans la perception de ces quartiers pour l'avenir.

### **Une réception mise en balance par le statut du résident et son parcours**

L'écriture architecturale apparaît parfois datée, peu réjouissante, mais revêt un caractère somme toute très relatif dans l'appréciation générale du cadre de vie et le

choix résidentiel. L'esthétique architecturale a plutôt pesé de manière indirecte dans le choix résidentiel des enquêtés, tantôt comme un repoussoir, tantôt comme un élément de curiosité s'ils ne sont pas amateurs d'architecture.

### *Locataires et propriétaires*

Le statut de l'habitant est un premier facteur pesant dans la réception de l'architecture moderne. Selon que l'on est propriétaire ou locataire, l'enjeu de l'investissement financier, affectif et symbolique n'est évidemment pas le même. Cette distinction est évidente chez les locataires du parc social rencontrés aux Aubiers et à Mériadeck qui ont parfois accepté le logement qui leur était proposé à contrecœur, en raison des mécanismes d'attribution.

Aux Aubiers, les premiers habitants ont eu un sentiment de déclassement avec la dégradation progressive du quartier et les inconforts perçus au niveau des ambiances hygrothermiques souvent et acoustiques parfois. Ils l'attribuent plutôt à un défaut de gestion qu'à l'architecture. Lors de l'emménagement, leur sentiment sur l'architecture était lié à celui d'une ascension sociale. Le fait d'être toujours locataire aujourd'hui ne fait pas des habitants pionniers d'alors des captifs du parc social des Aubiers. Ce statut les ennuie surtout car il limite leur capacité d'action dans le grand ensemble. L'architecture de grand ensemble et la triste notoriété du quartier donnent souvent le ton de la première impression chez les habitants récents, mais celle-ci semble s'atténuer avec le temps... et l'urbanisation des environs.

*« Si en Afrique, la famille a un peu de moyens, on a des salons larges et puis les chambres, bien... c'est ça [elle mime la surface du séjour-salon de son appartement]. Quand je suis arrivée ici : 'mon Dieu, ce n'est que ça !'... On accepte ce que l'on vous offre parce que c'est comme ça, [...] parce qu'il y a un proverbe chez nous qui dit : 'quand tu vas quelque part, si les gens dansent sur un pied toi aussi, tu dois danser sur un pied pour qu'on t'accepte'. Bon, je me suis dit qu'en France c'est comme ça, il faut l'accepter » (Aubiers 1).*

*« Maintenant, il y a quand même une amélioration. Parce que quand nous sommes arrivés ici, le gestionnaire de l'immeuble nous a dit qu'ils ont fait beaucoup de « nettoyage ». Oui, il m'avait dit à l'époque que si je n'avais pas de travail, il ne m'aurait pas accepté ici. Donc aujourd'hui, c'est calme car il y a ceux qui habitent ici, c'est plus les parents et les enfants. De l'autre côté de la porte, là-bas, c'est autre chose » (Aubiers 2).*

*« - Au début, avec mon mari on habitait rue notre dame à Bordeaux. Quand j'ai vu le quartier se monter j'ai pensé « c'est beau », et avec le directeur de mon mari on a réussi à être pistonné, car il fallait être pistonné pour entrer ici !*

*- Oui avant il fallait un casier judiciaire vierge pour y entrer... maintenant, pfouuffff ! » (Echange entre deux habitants, Club Sénior, les Aubiers)*

A Mériadeck, les locataires du parc social ou privé sont moins critiques vis-à-vis de l'esthétique moderne de l'architecture : le quartier tout d'abord, les qualités spatiales et le confort perçu du logement ensuite, font oublier l'enveloppe qui, finalement, n'a que peu d'importance.

« *Moi ce qui me contente c'est la proximité... Alors si je pouvais avoir ça dans un bel immeuble avec le même prix, ce serait parfait ! Mais je ne pense pas que ce soit possible* » (MDK 1 Ponant)

« *Quand je venais [à Mériadeck], c'était très bien... et ce n'était pas pire que là où j'habitais à François de Sourdis. C'était même plus pratique car j'avais moins de trajet à faire, il y avait le tram. Donc, cette réputation est vite partie. [...] Les gens ne le croient pas mais comme on est au 5ème et que l'on est au milieu de la dalle, on n'a pas de bruit* » (MDK 3 Erika)

Enfin, au Hameau de Noailles et à Pontet-Lamartine, nous n'avons pas rencontré de locataires. La réception de l'architecture semble davantage liée à une logique d'ancrage. Les habitants ont cherché un cadre de vie qui leur correspond – de l'intérieur du logement au quartier – en prenant en compte les abords immédiats : densité de la copropriété, intimité, végétation, image de l'ensemble et valeur foncière/immobilière en cas de revente. Dans ce contexte, l'architecture va « plaire » (coup de cœur) ou du moins ne pas nuire aux aménités qui vont déclencher le choix résidentiel : les équipements sportifs, la végétation, l'atypisme de l'ensemble.

« *J'ai connu la résidence quand elle était en construction. J'étais jeune mariée, mais mon mari n'avait pas encore de situation stable. [...] Et donc, on avait vu ces maisons [Pontet-Lamartine] qui nous plaisaient beaucoup... mais bon, la situation matérielle faisait qu'on ne s'était pas engagé. [...] Entre temps, on a fait construire une maison. Voilà, grand jardin, une maison pas très belle... enfin, je passe. Et puis, on a divorcé et j'ai cherché. Puis un jour mon ex-mari me dit 'tu sais, il y a une maison à vendre au Pontet'. Et donc, je me suis précipitée sur la maison qui était en très mauvais état... mais bon, c'était un coup de cœur. Oui, il y avait ce que je savais quand c'était en construction, et donc je n'ai pas hésité, j'ai foncé* » (Pontet 2)

Le cas des Aubiers se distingue donc quelque peu, encore une fois, du reste de notre échantillon, alors que son architecture de grand ensemble iconique est directement liée aux difficultés socio-économiques, au non-choix résidentiel, et aux multiples actes de déviances des habitants. L'architecture est devenue une cause, sa dégradation un symptôme et les travaux – comme la démolition – un remède à ces problèmes. Il est délicat dans ce contexte d'évoquer, avec les enquêtés, l'architecture indépendamment des représentations externes négatives et des revendications identitaires qui tentent d'en briser la diffusion auprès des visiteurs. Néanmoins, nous notons qu'à Mériadeck et aux Aubiers, l'architecture et plus encore l'urbanisme moderne se découvrent et convainquent les habitants au fil du temps, indépendamment de leur statut. Parler de patrimoine architectural semblerait hors de propos mais les qualités des aménités, des espaces sont bien relevées par les habitants qui, s'ils avaient la possibilité d'investir – ou de s'investir – porteraient peut-être un regard plus attentif puisque lié à un projet. La temporalité du parcours dans le logement, liée à des étapes de la vie ou à l'octroi d'un statut plus ou moins stable et actif, a évidemment un impact dans l'intérêt porté au logement qui deviendra ou non un « habitat » objet d'attachement ou de projections.

#### *Un logement pour une tranche de vie*

Les aménités proposées, mais aussi des besoins plus spécifiques à des tranches de vie, peuvent conduire à s'intéresser aux quartiers modernes et à en découvrir les atouts. L'architecture et l'urbanisme moderne trouvent aussi une clientèle spécifique à des moments charnières de la vie. Plusieurs enquêtés expliquent avoir préféré Mériadeck

– ou rester aux Aubiers malgré les logements en duplex – pour l'organisation et la très bonne accessibilité de ces quartiers à toutes les échelles. Mériadeck, particulièrement, attire des jeunes familles (avec enfants en bas âge) et des personnes retraitées qui anticipent leur vieillissement. Pour d'autres, à Pontet-Lamartine et à Regency Square par exemple, plusieurs habitants apprécient la compacité du logement et ses petits jardins maitrisables et sécurés.

*« Moi j'avance en âge (homme) et, nous avons une maison à Saint Seurin sur deux niveaux, avec un grand jardin, avec des arbres et c'était devenu... c'était trop important à entretenir. On a un appartement à St-Jean-de-Luz où l'on vit la moitié de l'année, donc on cherchait quelque chose à Bordeaux mais on ne voulait pas investir de cents et des mille là-dedans. Donc avec garage, ascenseur tout le confort de manière à vivre entre l'un et l'autre de nos logements... et le choix c'est l'aubaine. On a un ami qui nous a parlé de... et on cherchait au centre-ville mais il n'y avait pas de garage ou l'ascenseur quand il y en avait c'était pas pratique, en demi-niveaux, parfois compliquée... pas souvent » (MDK 10 Jardins Gambetta)*

*Le fait qu'il y ait deux jardins... deux petits jardins, ça correspondait à ce que l'on me renvoyait...c'est une maison de ville ou c'est une maison de femme. Il y a une dimension féminine, voilà. En tout cas, c'est gérable par une femme [seule] » (Pontet 2)*

### **Un critère d'identification et de distinction sociale indépendant d'une culture architecturale**

Le jugement esthétique se complexifie alors que les habitants font tout d'abord le choix de « tenter l'expérience » – en locataire – ou d'investir et de s'investir en tant que propriétaire. Il y a bien sûr une part de relativisation des aspects négatifs exprimés dans l'image externe des quartiers investigués, le fait d'avoir choisi d'y vivre rend logique la volonté de montrer son quartier sous ses meilleurs atours. Mais pour d'autres, le privilège ressenti à vivre dans un quartier victime de rumeurs dépréciatives peut avoir de bons côtés : prix stabilisés, affluence maitrisable, plus grande possibilités de mobilités à l'intérieur du quartier et bouche-à-oreille très développé pour les « bons plans », les quartiers Mériadeck et des Aubiers fonctionnent de fait un peu en vase clos.

#### *Le pari de la modernité*

Dans ces deux quartiers, plus qu'à Pontet-Lamartine et au Hameau de Noailles, il semble que vivre dans la modernité représente un pari : un pari gagné pour les enquêtés qui, « initiés », vont au-delà des apparences et jouissent d'une conception moderne riche. Les attitudes d'appropriation et de transformation sont en cela instructives : rares sont ceux qui ont totalement bouleversé leurs intérieurs et les murs pour des questions d'architecture et de tendances. L'indicible de cette modernité semble bien décelé par la plupart des enquêtés qui se satisfont d'un existant, le respectent d'une certaine manière en ne réalisant pas toutes les transformations permises en l'état.

*« Et ça nous allait bien parce que, vous le savez bien, c'est un endroit à Bordeaux qui n'est pas du tout recherché... les gens croient tout un tas de choses horribles qu'on colporte sur Mériadeck, d'ailleurs c'est souvent faux. Et quand on a vu que l'appartement était très fonctionnel, un peu sur les plans de Le Corbusier, parce que Salier était un peu un suiveur de Le Corbusier, du modulator et des principes de Le Corbusier : lumière, hauteur... et bien on a décidé de s'installer là pour notre usage » (MDK 10 Jardins Gambetta)*

Vivre dans une architecture qui se distingue de son environnement laisse peu d'enquêtés indifférents. En effet, cette dimension a été déterminante dans le choix de certains, qu'ils connaissent ou non l'architecture moderne ou même d'autres périodes. Le clin d'œil à un vécu ou un parcours résidentiel, l'envie de trouver le logement atypique déclenchant un coup de cœur, celle de refléter des goûts en matière de styles ou de matériaux, de « lignes » et de « formes » sont les principaux motifs qui ont séduit les habitants de nos sites.

*« Mériadeck n'arrive pas dans la ville comme le Hameau de Noailles qui est bien harmonieux, avec de petites hauteurs. Mériadeck c'est le quartier qui est venu en plein centre et qui a un peu traumatisé les Bordelais, qui est mal passé. Je suis né en 1983, le quartier était déjà là et ma femme et moi avions envie d'y habiter. D'ailleurs elle est Ukrainienne et on trouvait qu'il avait un peu la « Soviet touch » ! Et puis on est architectes... » (Workshop ambiances-Redivivus, mai 2017)*

*« Ce que j'avais en tête, je n'arrivais pas à le mettre en phase avec mes possibilités financières [...] je ne me voyais pas vivre dans ces machins [allusion aux pavillons] » Puis, en suivant d'une visite d'appartement infructueuse dans le quartier du Pontet, l'agent présente une maison récemment proposée à la vente, rue Pontet-Lamartine : « On prend la voiture, on fait le tour et il ouvre la porte, ça s'est fait en 1 seconde. Quand j'ai vu la porte, la terrasse, la maison, ça y est... J'avais un truc qui me correspondait... D'ailleurs les gens qui habitaient-là ont voulu me la racheter. [...] J'ai acheté en 1995 et, vraiment, je ne regrette pas car j'aime être dans cette maison. Je n'ai pas fait grand-chose car je suis un peu fainéant mais comme elle me va bien comme ça, je vis dedans et ça me convient » (Pontet 5)*

### Se distinguer ou pas par l'architecture

Cette distinction peu venir d'une exigence quant à l'architecture – notamment quand on est du métier – où le logement exprime et reflète des principes et habitus proches du modernisme auquel on souscrit en y vivant. C'est ce qui peut être qualifié de choix militant, à l'exemple d'un couple où l'homme est architecte. Leur choix de vivre rue Pontet-Lamartine est mûrement réfléchi et a justifié des démarches particulièrement longues et pénibles quand l'opportunité d'achat s'est enfin présentée.

La maison a été choisie après repérage, dans le secteur de Pessac et Talence notamment, de maisons modernes que le mari affectionne particulièrement pour les avoir étudiées en école d'architecture. Il est architecte libéral et souhaitait habiter une maison de l'époque moderne. Madame insiste sur le fait qu'il est « fan de Le Corbusier » et que les vacances comprenaient jusqu'à récemment « un certain nombre de visites architecturales », dont celles faites avec leurs jeunes filles qui ont vu la cité Frugès (« c'est un peu le minimum quand on habite à Pessac ») et Ronchamp lors de vacances d'été. Le couple a visité plusieurs logements, dont certains au Hameau de Noailles, et a finalement repéré une maison abandonnée à Pontet-Lamartine qu'il a entrepris d'acquérir. Au bout de 4 ans de procédure en raison d'une succession compliquée, le couple, alors sans enfant, a pu acquérir la maison juste avant la mise aux enchères de la maison par le collectif d'habitants de Pontet-Lamartine (un arbre menaçait de tomber sur la maison voisine et aucune maintenance n'était réalisée sur la maison). Le couple a épargné en partageant la maison d'un membre de la famille pendant ces années de procédure. Le choix de cette opération s'est fait surtout dans l'optique de rénover ce patrimoine moderne à l'abandon resté dans son état initial. Ils ont pu visiter la maison en récupérant les clés auprès d'un des habitants du quartier et commencer à prévoir la rénovation avant même d'acquérir la maison. Madame précise plus tard

dans l'entretien « une fois c'est bien » mais qu'elle ne le referait pas. Une expérience fatigante immortalisée par quelques photos dans l'album du chantier.

Un autre couple dont l'homme a travaillé sur la partie structurelle du quartier Mériadeck à sa construction évoque leur ferme intention de départ de ne vivre qu'à Mériadeck en arrivant sur Bordeaux. Dans ce cas, vivre à Mériadeck c'est adhérer aux principes constructifs, à l'élégance de l'architecture de l'immeuble choisi, mais aussi cautionner la réalisation concrète et la solidité de ce quartier moderne voulu par Chaban-Delmas au cœur de la ville du XVIIIe siècle.

*« Nous on a eu la chance ici d'avoir un architecte qui s'appelait Francisque Perrier, avec son père Raoul Perrier ils avaient – à vie – l'architecture de la foire de Bordeaux. Il a fait la résidence André Lhôte et le Centre aussi à Mériadeck... il a fait les plus belles [architectures] ! » (MDK 8 Centre)*

Pour quelques enquêtés férus d'art et d'architecture, il s'agit surtout de vivre dans un cadre de vie remarquable et bien conçu, qu'il date de l'époque moderne ou soit fait de « vieilles pierres ». L'indicible s'exprime alors par une certaine capacité à ressentir et transformer l'habitat moderne sans nuire aux principes de sa conception, ou en laissant les modifications réversibles pour les générations futures. Ils ont conscience de vivre dans un patrimoine, qu'ils ne sanctuarisent pas pour autant, mais qu'il faut pouvoir transmettre ou sauvegarder pour les années et habitants à venir.

Pour d'autres résidents, la reconnaissance de leur habitat au titre de patrimoine peut sécuriser leur investissement. En plus d'être valorisant, l'effet d'adresse peut être recherché pour témoigner d'un statut social. La labellisation du Hameau de Noailles ainsi que la notoriété des architectes ou des immeubles sont bien sûr valorisés en cas de location (voir les annonces Air BnB figurant en partie 2.2 de ce rapport) ou de revente. Cet effet de valorisation mécanique – les tarifs des locations et des charges de copropriété pour le Hameau sont particulièrement élevés – demeure dissociée de la valeur architecturale (culturelle, esthétique) qui, elle semble requérir une sensibilisation auprès d'amateurs ou de professionnels.

*« Ils tournent des films ! On est un immeuble très demandé... on en a ras-le-bol... en raison de l'architecture. Et ma fille, qui est dans la mode, me dit que ça va encore s'accroître, car pour faire des shootings de mode ici c'est... » et son mari de répondre « Oui mais ce n'est pas gênant ça. Ça montre qu'on a une bonne réputation architecturale ! D'ailleurs, quand tu regardes, les deux immeubles-là sont affreux, le nôtre est à peu près correct, il n'est pas mal d'ailleurs » (MDK 8 Centre)*

Les habitants moins sensibles à l'architecture sont de fait incités à regarder différemment leur lieu de vie mais la labellisation de ce patrimoine – privilège pour les uns – ne parle pas à tous et n'aide pas forcément à gérer le quotidien ni l'avenir de tels ensembles.

Aux Aubiers, la distinction sociale ne s'établit pas dans les mêmes termes. L'architecture moderne a parfois joué un rôle dans le rejet initial du logement proposé : une fois le logement attribué, reste en effet à assumer l'effet d'adresse quand on vit dans un grand ensemble social d'après-guerre. Avec Saige-Formanoir, les Aubiers et parfois Mériadeck ont mauvaise réputation. L'architecture comme l'urbanisme participent à en durcir l'image comme elle peut faire naître les rumeurs.

Les habitants vont alors s'inscrire dans cette perception négative ou tenter lors des entretiens d'en nuancer la portée.

« *Les Aubiers, je compare ça à une prison. Je trouve que ce n'est pas agréable. Contrairement à Ginko. Sur les balcons par exemple, ici, les balcons sont fermés : pour dialoguer avec le voisin, ce n'est pas évident. Or, à Ginko, je pense qu'ils peuvent* » (Aubiers 2)

« **Ce n'est pas l'image que l'on donne.** On pourrait croire qu'il y a de la drogue...c'est ce que l'on m'avait dit. Je n'ai jamais vu un dealer ou je ne sais pas les reconnaître. Non, à l'esplanade Charles de Gaulle, je ne dis pas. **Mais ici, sur notre dalle, ce n'est pas le cas** » (MDK 3 Erika)

« *L'après-midi et le soir, des gens m'ont parlé de 'bandes de jeunes', je parlerais de groupes de jeunes... y a effectivement des jeunes qui stagnent, sont un peu immobiles et manifestement boivent et fument, et pas que de la cigarette. Et donc ça représente une nuisance pour certaines personnes, je n'ai jamais entendu qu'ils aient emmerdé quelqu'un... voilà, mais...* » (MDK 1 Ponant)

« *Moi la seule chose que j'avais quand je suis arrivé ici c'était cette image déshumanisante, donc je l'ai toujours d'une certaine manière mais j'ai trouvé des qualités que je ne soupçonnais pas à l'époque. C'est le fameux truc de l'image externe et image interne. J'avais une image externe et j'ai une image interne de Mériadeck qui est plus pondérée on dira, plus favorable au lieu par les qualités que j'y apprécie* » (MDK 1 Ponant)

Pour d'autres, au-delà de rétablir la vérité sur des incidents qui dissuadent de « s'aventurer » sur la dalle de Mériadeck la nuit ou aux Aubiers, les habitants attirent l'attention sur la gestion et l'entretien des espaces extérieurs : la délinquance ne vient pas forcément du quartier en lui-même mais ils en pâtissent dans l'espace et dans les représentations.

« *Il faudrait éviter que les motos viennent là parce que depuis le terrain vague ils viennent faire leur rodéo là dans le parc. Il faudrait que les motos ne puissent pas y aller, mettre un système pour supprimer le passage des motos ! Vous connaissez le principe à Ginko, les immeubles quand vous avez pas le code vous ne rentrez pas. Ça c'est clair et net. Ici tout le monde rentre, même les gens de l'extérieur, de Bacalan et autre, ils viennent ici faire le bazar* » (Habitante – Club Senior des Aubiers)

« *On a accueilli pendant un certain temps le COS<sup>6</sup> dans les bureaux, pour l'accueil de migrants, dépendant de la préfecture de Bordeaux. Il a fallu qu'ils déménagent rive droite, parce qu'il y avait des heurts. La police intervenait régulièrement, et les gens qui sortaient de leur appartement, parfois étaient suivis par des jeunes et se retrouvaient sans portefeuille. [...] Non seulement il y avait ces dégradations-là, mais ça nous amenait à une mauvaise image de la résidence. Vous imaginez, les gens quand ils voient ça ils se disent non je ne vais pas acheter* » (MDK 9 Jardins Gambetta)

Vivre dans un « concept architectural » au quotidien n'est pas évident et, dans le contexte d'un logement social, les locataires et bailleurs rencontrés auront peine à accorder une place à la valeur ou l'originalité architecturale des bâtiments quand les équilibres financiers et les rapports sociaux demeurent délicats. La qualité de vie, si chère aux habitants de Mériadeck qui vantent les atouts de la dalle, fait encore défaut aux Aubiers et semble un préalable à toute intervention à vocation purement architecturale.

<sup>6</sup> La Fondation COS, en lien avec les Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA).

*Le patrimoine architectural : un « plus » qui passe après les difficultés quotidiennes*

La plus-value des opérations étudiées en termes de qualité de vie ou leur potentiel, maintenant que la croissance urbaine rattrape ces ensembles parfois très éloignés de tout à l'origine, ne se dément pas. Pour autant, la qualité architecturale comme la valeur patrimoniale – parfois manifeste d'une époque – est bien vite relativisée quand elle est confrontée à des problèmes quotidiens, qu'ils soient liés au bâti ou non. Au-delà de son esthétique qui reste polémique, l'architecture de Mériadeck est lue comme un manifeste et unique à Bordeaux, un témoignage urbain et architectural qui mérite d'être valorisé comme une étape et une époque de la construction de Bordeaux. Confrontés aux services urbains et du patrimoine qui se concentrent plutôt sur la ville de pierre, les habitants expriment leur déception et l'impression d'un désamour. Dans les faits et les témoignages récoltés, l'urbanisme de dalle n'est pas mort, à Mériadeck, mais requiert d'en exploiter davantage le potentiel.

Le site sur lequel l'architecture pose le plus débat est bien entendu celui des Aubiers, où l'image de grand ensemble se combine à de réelles difficultés de sa population à faire face au quotidien. La qualité architecturale est en soi perçue par les spécialistes et plusieurs habitants, mais ces derniers sont confrontés à une image interne et externe très différentes et à un vécu difficile. Ceci n'encourage pas à voir l'architecture de manière neutre, d'autant que le projet de l'ANRU en cours vient s'ajouter aux autres transformations spatiales déjà réalisées pour pallier les manques et problèmes sociaux rencontrés dans le quartier.

*« Moi, je ne voulais pas habiter les Aubiers. Mais ils m'ont proposé, c'était le deuxième appartement qu'ils proposaient, donc je ne pouvais pas dire non. Je n'ai pas [choisi] Les Aubiers car j'avais eu une expérience par rapport à la vie des cités. J'ai vécu chez mon cousin qui était étudiant, qui habitait à Saige. Donc, j'avais un peu l'expérience de ce qui se faisait dans les cités... mais aussi, j'avais entendu des choses. Car les Aubiers, c'est un quartier où il se passait beaucoup de choses » (Aubiers 2).*

D'autres enquêtés des Aubiers parlent de l'inadéquation des interventions spatiales face aux demandes exprimées, du manque de prise en compte concret de leurs avis, ainsi que de l'appauvrissement du projet construit à l'époque. Les dispositifs sécuritaires, les destructions régulières de morceaux de dalles et passerelles font perdre sa cohérence à l'unité du projet initial – déjà entamé dans sa phase de conception par les difficultés financières. Ces transformations qui nient une partie des usages et repoussent d'autres projets (remise à neuf de l'aire de jeux par exemple, entretien des espaces verts et développement des jardins partagés), tendent à provoquer un certain désintérêt des habitants face à leur cadre de vie, alors que le sentiment d'impuissance s'allie à une forme de négation de l'ancrage fort que les anciens et jeunes habitants investis dans les associations locales expriment.

*« C'est un quartier très symbolique d'une époque architecturale. [...] il y a un intérêt fort des urbanistes pour ce quartier qui n'est pas toujours compris par les habitants... qu'ils ne perçoivent pas ou qu'ils ne soient pas sensibles à cette qualité-là et tout ce que le quartier représente du point de vue architectural. Au-delà de ça je pense qu'on s'intéresse beaucoup au bâti et il y a une certaine lassitude de voir des gens visiter le quartier comme si c'était une œuvre d'art. Je pense que ça l'est un peu en partie, mais du coup ils [les habitants] vivent le quartier au quotidien et pour ceux qui auraient pu être sensibles à cette architecture, ils ne le sont plus en fait ! Ils se focalisent sur les problèmes du quotidien et les mauvais côtés de ce quartier-là. Et aujourd'hui beaucoup ne sont plus capables ou n'arrivent plus à en voir la qualité architecturale » (entretien M. Delière DDSU)*

A Mériadeck également, cette « perte de cohérence » interroge alors que la construction d'édicules contemporains (accès parkings, sorties de secours accès dalle), « l'emballage » énergétique de certains immeubles (immeuble de Bordeaux Métropole et du département notamment) voire le remplacement de tours en taille de guêpe par des édifices en rupture avec les principes d'urbanisation de Mériadeck se multiplient.

*« Il faut constamment être vigilant pour s'assurer que la situation ne se dégrade pas. Vous savez que Mériadeck dans les années 1970 était une innovation importante – j'ai un bouquin sur le quartier, de Pétuaud-Létang – et qui avait une unité architecturale assez remarquable qu'on détruit petit à petit par des constructions qui font que le principe même de Mériadeck est mis à mal. Par exemple la Croix du Palais, là, qui était comme ces deux autres bâtiments, en forme de tulipe [allusion à la taille de guêpe]... ils ont fait un aménagement et ils ont tout démonté. Ils ont fait un truc métallique qui n'a rien à voir avec l'architecture de Mériadeck. Ils se sont permis un petit bâtiment marron, là, qui ne ressemble à rien, qui est une verrue [l'accès aux parkings/l'accès de secours de l'immeuble de Bordeaux Métropole]. On s'est battus pour le faire démolir mais rien n'est fait. On n'est pas touristique donc la mairie ne s'en préoccupe pas » (MDK 7 cardinal).*

Face aux risques de l'obsolescence : que faire ?

Le sentiment de confusion gagne alors certains enquêtés qui ne comprennent pas bien ce qu'il est possible et souhaitable de faire pour faire évoluer ce cadre de vie sans nuire à ce patrimoine. De fait, les solutions qui seront adoptées feront l'objet de débats entre résidents et copropriétaires, de rapports de force, sans forcément permettre d'arriver à un consensus sur la démarche à suivre ou une gestion qui permette d'anticiper les aléas prévisibles de par le vieillissement des bâtiments.

Au Hameau de Noailles, plusieurs thèmes posent question et divisent les copropriétaires selon leurs logiques et priorités. Ainsi, le stationnement dans les espaces communs, l'isolation des immeubles collectifs (et la répartition des coûts), l'appropriation et l'entretien des espaces végétalisés, les extensions et remaniements de façade pour des questions énergétiques ou d'adaptation aux usages contemporains sont les sujets récurrents. Le respect des partis-pris architecturaux ou du dessin des menuiseries d'origine est dès lors compliqué à faire admettre quand les garants de l'unité architecturale semblent avoir un ascendant de par leur ancienneté ou leur logement<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Plusieurs enquêtés parlent en effet de dissensions entre habitants des collectifs et des villas, ces derniers étant plus chanceux car possédant un garage couvert, une possibilité d'étendre leur logement côté jardin sans avoir à en référer à la copropriété, et parfois agrandissant leur surface habitable en transformant le garage en pièce chauffée supplémentaire.

*« Alors c'est l'impression que j'ai moi. Surtout les nouveaux habitants parce que nous on avait bien conscience que c'était quelque chose d'extraordinaire. C'était unique à ce moment-là. C'est quand même années 1970 hein. Mais il y a des nouveaux propriétaires, que ce soit en appartement ou en villa. Bon en villa je n'ai pas trop remarqué d'irrespect disons, mais dans les appartements ils n'ont pas conscience que c'est quelque chose qui... On a beau leur dire que maintenant c'est classé, c'est classé au patrimoine mondial du 20ème etc. Ça ne leur parle pas, ils ne sont pas là pour ça... » (Noailles 1)*

L'ajout d'une climatisation pose de suite problème dans les collectifs alors qu'elle passe inaperçue dans les villas. Le remplacement des menuiseries bois par des baies coulissantes en métal au cas par cas pose également la question de l'hétérogénéité de la façade tout en s'expliquant par l'étroitesse des portes d'accès aux balcons posées à l'origine. D'une manière générale, fixer les priorités et les procédés de mise

en œuvre est très délicat pour des habitants « partie prenante » de l'ensemble et rarement spécialistes. Des arrangements ou des flous sont volontairement laissés dans les règlements, pour apaiser les relations et par difficulté à établir des prescriptions fermes, qu'il s'agit maintenant d'actualiser pour mieux répondre aux enjeux énergétiques et sociaux actuels. Ces tâtonnements ont d'ailleurs incité deux des copropriétés enquêtées à nous demander comment trouver réponse à leurs questions et se former pour mieux répondre à l'avenir aux problèmes qui se poseront dans leurs ensembles modernes. Une demande de conseil extérieur, neutre, ainsi qu'un appui pour mieux gérer ce patrimoine se fait donc sentir. Pour l'instant, les arbitrages se font plutôt sous la pression des coûts et du pouvoir de certains qui sauront mieux convaincre dans l'adoption d'une solution ou une autre pour isoler le bâti ou rénover les façades. Le recours aux CAUE, à des organismes spécialisés dans les économies d'énergie mais également au fait des techniques constructives – et au patrimoine – de la modernité pourrait éviter l'adoption de mesures irréversibles parfois inadaptées car pouvant provoquer des désordres ou une transformation profonde de l'architecture d'origine. Si la gestion d'une copropriété ne s'improvise pas, celle de la préservation d'un ensemble moderne non plus. Il apparaît donc particulièrement important de comprendre comment cet héritage urbain est exploité aujourd'hui – et perçu – par ses usagers et habitants pour mieux entrevoir les pistes d'évolution de ces quartiers modernes.





# PARTIE III - LE FUTUR DU PASSE

## (2019 et après)

Cette partie présente deux outils pour aborder la viabilité d'un patrimoine architectural résidentiel conçu et construit autour de 1970 à l'ère du paradigme de la ville durable. Chacun des outils propose des catégories d'interprétation pour identifier les forces et faiblesses d'un bâti donné devant les injonctions environnementales et écologiques qui s'imposent aujourd'hui et demain aux environnements habités et aux modes de vie. L'analyse d'un cas d'espèce avec ces outils permet de déceler une « conjugaison » spécifique du futur de ce passé.

Le premier chapitre présente quatre attitudes d'habitants envers les enjeux relatifs au patrimoine et au développement durable. Ces attitudes échelonnent l'intérêt que l'habitant d'une opération datant de la fin du modernisme porte d'une part sur l'architecture, et d'autre part sur la nécessité de modifier son cadre de vie et ses pratiques à des fins environnementales. Cette catégorisation des attitudes permet d'identifier les habitants pouvant être des ressources dans la gestion et l'éventuelle modification de ce patrimoine, ainsi que le potentiel d'évolution chez les autres.

Le deuxième outil aborde également la question des personnes, mais ouvre plus large sur d'autres facteurs qui concourent à conjuguer un patrimoine résidentiel des courants modernistes en tant qu'habitat durable. Il est conçu comme un guide « ante-projet » à employer pour évaluer une architecture existante entre ses cinquante ans et son avenir sous le paradigme du développement durable. A ne pas confondre avec la phase « avant projet » d'une mission de maîtrise d'œuvre, il est utile en amont d'un projet touchant à un patrimoine résidentiel comportant les traits architecturaux et urbains relevés dans nos cas d'études.

### 3.1. Quatre attitudes d'habitants envers le patrimoine et le durable

3.1.A. Le consommateur (ou l'habitant matérialiste)

3.1.B. L'éveillé (ou le résident sensibilisé)

3.1.C. Le conservateur (ou le passeur de patrimoine)

3.1.D. L'évolutionniste (ou l'écolo-moderne)

### 3.2. Guide pour conjuguer le patrimoine en tant qu'habitat durable

3.2.A. L'architecture

3.2.B. Les personnes

3.2.C. Les termes du durable

---



## 3.1. Quatre attitudes d'habitants envers le patrimoine et le durable

Quatre grandes attitudes ou tendances en rapport avec le patrimoine et la durabilité peuvent être esquissées à partir des entretiens d'habitants. Il importe en effet de souligner que le nombre d'entretiens et l'échantillon des enquêtés (fondé sur la base du volontariat) ne permet pas d'établir des profils exhaustifs. Des biais demeurent, en lien avec cet échantillonnage et les représentations des enquêtés vis-à-vis de ce qu'est l'architecture et ce qui en fait la qualité<sup>1</sup>, cependant, les « attitudes » mises à jour font ressortir des invariants quant à l'appréciation de l'architecture moderne et aux problématiques liées à sa gestion.

Ces attitudes d'habitants peuvent être établies indépendamment de leur statut (locataire, propriétaire) et du site. Elles s'organisent autour d'une gradation de l'intérêt porté à la fois à l'architecture et au développement moderne – de l'habitant « consommateur » à « l'éveillé » puis « l'évolutionniste » ou le « conservateur ». Ce classement permet de mettre en évidence les critères saillants des habitants quand il s'agit de transformer son logement ou de faire des choix (arbitrages). Il fait aussi ressortir des parcours et postures face aux enjeux du développement durable.

<sup>1</sup> Nous renvoyons le lecteur à la partie méthodologique pour davantage de détail sur la constitution de l'échantillon des entretiens d'habitants.

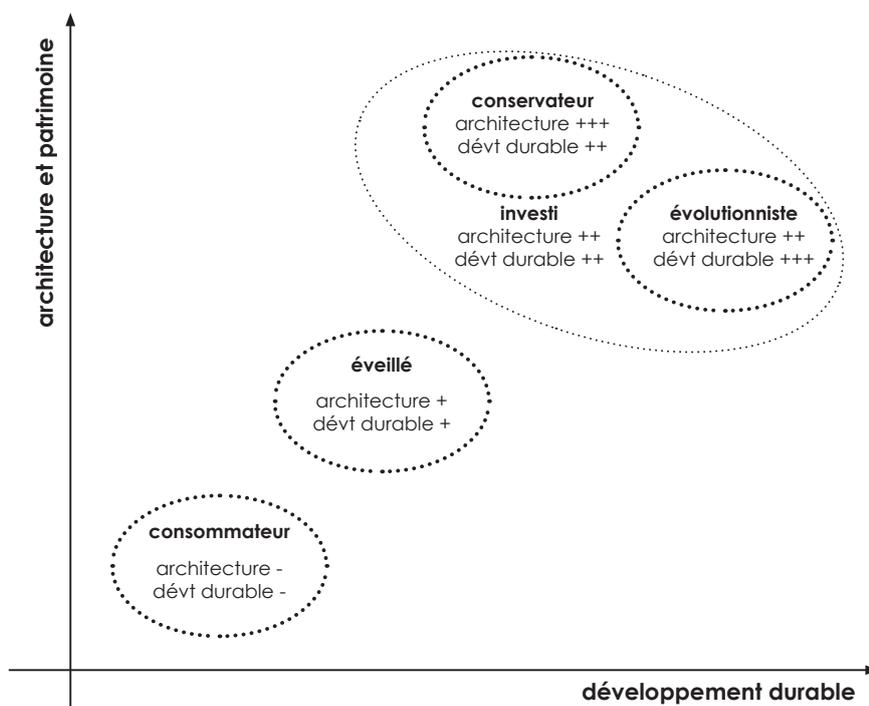


Figure 1. Attitudes d'habitants croisant l'intérêt porté aux notions de patrimoine architectural et de durabilité.

Ces quatre attitudes d'habitants prennent en compte les critères suivants :

- La perception en général de l'habitant vis-à-vis de l'architecture et du développement durable : son intérêt, sa sensibilité, ses connaissances,
- L'expression ou non d'une vision sur le lieu de vie, d'une projection dans le temps ou autour d'enjeux identifiés de durabilité ou patrimoniaux, d'une ligne de conduite à tenir en la matière,
- L'implication concrète et mesurable de l'habitant vis-à-vis de son lieu de vie (prise de responsabilités, mis en place de projets)

Les « consommateurs » et « éveillés » sont les habitants les plus distancés de l'architecture et du développement durable. Apprécier le logement dans lequel on vit n'implique pas d'en apprécier également l'architecture ou de la conserver. Ce sont souvent des objectifs extérieurs (la localisation, le coût, la proximité des services et transports en commun) ou l'aspect « original » du bâti (dans le sens de distinctif) qui les ont attirés. Si les « consommateurs » se projettent peu et vont s'avouer peu sensibles à l'architecture, les « éveillés » présentent un intérêt plus prononcé pour l'architecture et le patrimoine immobilier, ainsi que pour la dimension environnementale et écologique de leur cadre de vie.

Les deux autres attitudes d'habitants sont en fait deux branches d'un même groupe d'habitants « investis » que l'on peut rapprocher du profil des « amateurs » d'architecture tel que décrit par Guy Tapie dans « La culture architecturale des Français »<sup>2</sup> (Tapie, 2018). Les amateurs y sont décrits comme « ceux qui aiment le plus les bâtiments contemporains » et sont « capables[s] de passer de l'évocation de sensations et d'expériences à une analyse rationnelle » (Tapie, 2018 : 123).

Dans le groupe des « investis », en plus de leur intérêt pour l'architecture, les habitants ont comme caractéristique de s'impliquer dans leur lieu de vie et sa gestion. Ce sont des personnes engagées, voire militantes, qui savent globalement resituer les courants architecturaux et leurs enjeux. Lors des entretiens, ces habitants portent d'ailleurs un discours sur le patrimoine et le développement durable, ainsi qu'une vision de leur quartier à plus grande échelle (le quartier, la ville, les enjeux sociétaux). Ce sont plutôt des fondateurs ou membres actifs d'associations d'habitants, des membres de syndicats de copropriétaires, des initiateurs de projets.

Du groupe des « investis », on peut donc distinguer quelques habitants leaders d'opinion qui font prévaloir l'architecture moderne sur le développement durable – les « conservateurs » — et quelques « évolutionnistes » qui sont davantage portés sur les enjeux de la durabilité que sur la préservation du patrimoine architectural en tant que tel. Conservateurs comme évolutionnistes sont en demande d'un accompagnement pour mieux valoriser et adapter leur habitat en respect de l'architecture d'origine (plutôt les « évolutionnistes »), ou d'une plus grande reconnaissance de la qualité de leur lieu de vie (plutôt les « conservateurs »). Ces deux attitudes archétypales représentent donc les deux extrêmes d'un même groupe où figurent des habitants

<sup>2</sup> Tapie décrit les amateurs comme proactifs en matière d'architecture et de loisirs culturels. Malgré l'hétérogénéité sociale des profils définis dans cet ouvrage, les « cadres, professions libérales et les artisans sont plus représentés parmi les amateurs que dans les autres familles » (Tapie, 2018 : 120). Pour les amateurs, « connaître est un processus de dévoilement qui conduit à approfondir la connaissance du patrimoine, à mieux interpréter l'architecture moderne des années 1930 et contemporaine, postérieure à la chute du mur de Berlin. Dans son parcours personnel, l'amateur a conscience d'un saut qualitatif nécessaire pour consolider sa culture architecturale » (pp. 123).

moins engagés sur le terrain ou en incapacité d'agir sur certains aspects en raison par exemple de leur âge ou de leur présence intermittente sur le site. Evolutionnistes et conservateurs seront toutefois clairement identifiés par les résidents et, exposés dans les affaires urbaines, comme des référents ou des experts d'usage.

### **A. Le consommateur (ou l'habitant matérialiste)**

Cet habitant apprécie le confort de son logement et les aspects pratiques de sa localisation au quotidien. L'architecture – et par là la dimension patrimoniale – ne présente pas réellement d'intérêt ou n'engendre pas de jugement particulier pour cet habitant qui sera plutôt sensible à l'amélioration de sa consommation énergétique, souvent pour une question économique. Le confort sera plus déterminant que les volumes ou les qualités architecturales (au sens de caractéristiques), le confort s'exprimant d'ailleurs par des aspects plutôt palpables ou quantifiables : proximité des accès et des services, superficie du logement, praticité du plan, capacité à chauffer en hiver. Le consommateur est peu ancré, exprime aisément les inconforts perçus et entretient un rapport peu affectif à son logement. Il ne s'y identifie pas, ne s'y sent pas particulièrement en sécurité mais relève les qualités fonctionnelles et d'autorégulation assurées par le logement, ce qui lui permet de relativiser les inconforts et de vivre leur situation d'habiter acceptable.

Nous avons relevé trois grandes raisons à cette attitude dans le cadre des entretiens :

- Il se considère en transit (locataire) et ne se projette pas dans le temps dans ce logement.

*« Pour l'instant on est bien, mais je ne dis pas que je ne m'achèterai pas un truc comme ça [maison en vente par Gironde Habitat] ... pas cher » (MDK 1 Ponant)*

- Il n'a pas de moyens d'action pour s'investir dans son lieu de vie : c'est le sentiment de certains locataires sociaux qui pensent ne pas peser dans les prises de décisions, de l'échelle du logement à celle du quartier.

*« On l'a signalé au gardien, on l'a signalé aux responsables mais on comprend que ça leur est égal du moment qu'ils encaissent le loyer. Le bâtiment, tout au long de l'année : des travaux, des bruits, ça fuit partout, l'humidité... Voilà, il y a des choses qui devraient être changées » (Aubiers 3)*

- Le logement a un poids et un intérêt relatifs face à d'autres priorités. Certains vont davantage évoquer les actes de déviances, la carte scolaire ou les relations avec les voisins et proches plutôt que l'architecture qu'ils acceptent « comme elle est ».

Le consommateur ne connaît pas ou ne se tient pas informé sur l'époque, et peu sensible aux concepts et à l'histoire de son lieu de vie (bâtiment, quartier). L'architecture moderne du logement qu'il occupe n'est pas appréhendée comme faisant

partie d'un patrimoine architectural stricto sensu (au sens de valeur architecturale). Ces habitants n'affichent pas non plus de ligne de conduite écologique ou patrimoniale pendant l'entretien.

### **Portrait : le consommateur, la fonctionnalité et l'urbanité avant tout**

*« Je ne trouve pas ça beau, mais sur le plan de l'enveloppe. D'ailleurs, c'est un choix par défaut à l'origine, parce qu'avant j'ai habité je crois 14 ans à la Rousselle et avant Rue Sanche de Pommier derrière le marché des Capucins, et puis avant rue Lafontaine... et donc la représentation que je me faisais de Bordeaux c'était ces vieux immeubles. Par contre j'habitais un immeuble magnifique, mais vraiment... l'extérieur... parce que l'intérieur... et Mériadeck pour moi c'était probablement le quartier le plus laid de Bordeaux... et jamais je n'aurais cherché à habiter à Mériadeck. Ça ne varie pas, je ne trouve pas ça très joli... »*

*Le côté social de l'ambiance je peux pas trop en parler parce que très souvent je pars tôt le matin et je rentre tard le soir [...] On ne connaît pas grand monde ici. Je sais par exemple qu'il y avait une association des locataires du Ponant, à laquelle je n'appartenais pas... je pense qu'elle s'est effondrée et là y en a une nouvelle qui est en train de se constituer... M'enfin de toute façon je n'irai pas parce que j'ai pas trop le temps.*

*Par contre, il y a des qualités d'usage interne dans le logement que je trouve... le rapport qualité/prix... même si ça me coûte un peu plus cher d'habiter ici, par rapport à la Rousselle, en fait c'est bien moins cher. Parce que l'appartement avait bien moins de fonctionnalités qu'ici, c'était plus dur à chauffer, mal isolé...*

*Puis la troisième grande qualité c'est les qualités proprement urbaines en termes de fonctionnalité. Parce qu'en fait, moi je suis un vrai urbain ce qui veut dire que j'ai besoin d'avoir tous les services à proximité sans les désagréments. Ce que je trouve ici précisément sur la dalle, c'est que j'ai tous les services, que ce soit des services marchands, scolaires, culturels (cinémas, musées...), C. joue au tennis etc. C'est le service le plus éloigné mais mon fils fait du tennis à Caudéran, c'est 5 fois moins cher que Primrose. Et puis surtout, donc, les qualités de mobilité sans l'embêtement de la voiture. Parce que je suis un urbain je veux tous les services mais je ne veux pas les embêtements de la voiture. Quand t'amènes les enfants à l'école, tu n'es pas ennuyé, tu peux te promener sur la dalle tu ne risques rien. Mais quand tu descends cours du Maréchal Juin, c'est plus compliqué. En outre, j'ajouterais sur les qualités que les gens qui, comme moi, n'ont pas de voiture... parce qu'il y a 10-15% de Français qui n'ont pas de voiture, et donc moi j'adhère à une coopérative d'autopartage, qui s'appelle Citiz Bordeaux Métropole, et j'ai trois voitures dans le parking de Mériadeck, sous Auchan Mériadeck. Il suffit de prendre mon téléphone, je fais ma location et je pars dans un quart d'heure s'il y a une voiture. Donc au fond, je trouve que j'ai vraiment une qualité de vie »*

(MDK 1 Ponant)

### **B. L'éveillé (ou le résident sensibilisé)**

L'éveillé aime son logement atypique et l'a choisi pour son originalité. Si l'architecture moderne en tant que telle n'est que rarement identifiée, ces habitants savent replacer les constructions dans leur période de construction et sont généralement sensibles – ou ont été sensibilisés – à « l'architecture des années 60-70 » qu'ils affectionnent particulièrement. Ils ne se représentent pas leur habitat comme du patrimoine

architectural puisqu'il ne correspond pas forcément à une opération pionnière ou particulièrement originale (par opposition à la cité Frugès de Pessac par exemple). Ils apprécient en revanche l'harmonie de l'architecture avec son paysage, les détails tels que le lanterneau (Résidence Pontet-Lamartine) ou le rapport bois-maçonnerie blanche-végétation (Hameau de Noailles) qui leur évoquent des références, des souvenirs et font le caractère de leur lieu de vie.

*« Je suis plus attiré par le moderne... les grandes terrasses, les baies vitrées. Ça me parle ces toitures terrasses. C'est vraiment quelque chose que j'aime, qui était en moi sans je ne mette de mots dessus. Mais par rapport à la maison classique, [...] je dis oui, c'est une belle maison en pierre. Mais, elle ne me parle pas, me touche pas. Alors qu'une maison cubique me touche plus » (Pontet 5)*

*« On s'est regardés dans la voiture et on s'est dit 'c'est celle-là'. [...] Puis il y avait un aspect prix par rapport à Le Corbusier [la Cité Frugès] qui était vendu plus cher au mètre carré, [...] et] du côté pratique je me souviens d'une maison de Le Corbusier qui n'était vraiment pas pratique. [Le choix d'une maison à Pontet Lamartine] c'était vraiment parce que c'était joli esthétiquement. Ce n'était pas dans le « ah c'est un architecte super ! » (Pontet 3)*

Les éveillés sont sensibles à l'organisation spatiale, aux volumes, aux vues et aux formes architecturales, mais n'ont pas pour autant les clés pour mettre en valeur leur logement, pour en porter la continuité, ni l'envie de le faire. Il importe « d'aller de l'avant » en isolant murs et toitures, ou en adaptant l'habitat aux usages quotidiens dans un respect relatif de l'existant.

Certains sont plus sensibles à l'architecture et sont au courant de l'histoire du quartier, de la construction et des questions liées à la durabilité qui imprègnent leurs choix et modes de vie. A Pontet-Lamartine, vivre dans un quartier plus dense que le pavillonnaire proche d'un parc et du tram s'associe à un choix de mobilité écologique (une seule voiture, beaucoup de marche ou de vélo pour Pontet 7). C'est aussi vivre dans une maison qui nécessitera des compromis quant aux travaux à vocation énergétique pour ne pas gâcher l'esthétique et éviter de provoquer des désordres supplémentaires.

*« J'ai une cheminée à foyer ouvert et ça, c'est une source de déperdition énorme. Et bon, j'ai du double vitrage mais les murs ne sont pas isolés. [...] Donc, quand il fait très froid, les murs se refroidissent, il faut combattre ça [...] mettre carrément un insert, c'est ce qu'a fait S. Mais ceci dit, je n'exagère pas. Je ne laisse pas les lumières allumées, je fais attention à ça et le chauffage... je suis plus à mettre un pull » (Pontet 5).*

*« J'ai toujours une inquiétude...c'est de faire des travaux qui semblent être dans l'idée d'améliorer mais de soulever un problème qui n'existait pas avant. Je prends un exemple, l'humidité...Plus vous fermez une maison, plus vous confinez l'air. Du coup, un autre problème surgit qui n'existait pas avant car il y avait des fuites de partout » (Pontet 3).*

L'éveillé s'investit modérément dans la vie du quartier ou de la copropriété en comparaison avec le groupe des « investis », conservateurs et évolutionnistes, qui sont

des habitants engagés et portant un véritable regard – en même temps qu'un projet – sur leur quartier. L'éveillé agit à l'échelle de son logement et s'inscrit dans la durée de sa présence sur le site. Le logement moderne est donc un investissement affectif et financier à moyen terme, dans le sens d'un patrimoine foncier transmissible mais pas d'un patrimoine culturel et collectif.

Cet habitant se définit par un attachement au lieu fort, au sens psychologique du concept, provoqué par le sentiment de sécurité qu'il y développe, la congruence sociale et environnementale qui définit son logement et lui permet donc de s'y ressourcer. Pour autant, l'habitation de l'éveillé ne possède pas obligatoirement de fonction identitaire forte et jamais de fonction de continuité (pérennité et immuabilité des référents spatiaux).

### Portrait : l'éveillé, le choix d'un logement qui nous ressemble

*« Je commence à chercher des maisons, mon moral commence à tomber à zéro, tout était cher. [...] Ce que j'avais en tête, je n'arrivais pas à le mettre en phase avec mes possibilités financières. [...] Je ne me voyais pas dans ces machins [logements neufs]. Alors ensuite, comme je viens de la région parisienne, [...] je me suis dit, si je pouvais trouver un truc un peu vieux comme Parly 2, mais cosu, bien insonorisé, belles baies vitrées, c'est ça que je recherchais.*

*Et alors, je passe devant une agence [...] et je vois l'image d'un appartement mais pris de telle sorte que, il y avait un parc, une belle baie vitrée. [...] Je regarde vite fait, [...] je lui dis, je n'ai rien à vous dire car il est bien cet appart mais je ne m'y sens pas dedans. [...] Il me dit, j'ai encore une maison à vous montrer. [...] On prend la voiture et on fait le tour, et il ouvre la porte, et ça s'est fait en 1 seconde. Quand j'ai vu la porte, la terrasse, la maison, ça y est... J'avais un truc qui me correspondait. [...] Voilà mon petit saut, et j'ai acheté en 95 et, vraiment, je ne regrette pas car j'aime être dans cette maison. Je n'ai pas fait grand-chose car je suis un peu fainéant mais comme elle me va bien comme ça, je vis dedans et ça me convient.*

*Je n'avais pas de notion de quartier ou... je voulais simplement un truc qui me plaise. J'ai découvert qu'il y avait Saige et tout ça... je ne l'ai même pas vu quand je suis arrivé là. Moi, j'ai trouvé ça bien ici, j'ai dit : 'je le prends, c'est dans mes moyens'. Puis, j'avais cette contrainte financière [...]. Après, je n'ai pas été dire pourquoi, comment... je n'ai pas analysé ça comme ça. Peut-être qu'aujourd'hui, j'aurais plutôt recherché sur Canéjan, mais il n'y a pas ce style de maison. J'aurais privilégié ça pour les impôts locaux. C'est vrai que j'ai divorcé et que je n'avais pas d'enfants. C'est vrai que pour les écoles et tout ça, j'aurais pu être hors CUB mais, je suis là.*

*Alors, j'ai tout mis en double vitrage. J'ai mis les huisseries [bois] car elles sont belles... mais le reste ailleurs [les menuiseries en aluminium mises en place par l'ancien occupant] je ne l'ai pas changé... Et tout l'autre côté, je l'ai changé en PVC. Puis, j'ai gardé ça, le grand lanterneau. [...] Donc l'aspect vitré, c'est fait pour moi ! Et puis, la toiture terrasse a été refaite par S. [...] Il l'a étanchée puis isolée. Végétalisée, je lui avais demandé, mais ça rajoutait de l'argent. [...] Je n'ai fait aucune peinture. J'ai changé la chaudière car elle était tombée en panne. J'ai fait repeindre et j'ai refait ma cuisine, c'est tout. La salle d'eau, je n'ai pas refaite, je l'ai laissée telle quelle... parce que j'ai vécu beaucoup tout seul donc, je n'avais pas besoin de plus, je m'en fou un peu. Mais c'est vrai que si je vivais avec mon amie, c'est clair qu'il y aurait des choses à rénover car ce n'est pas le même regard.*

*[Mes consommations énergétiques] je les regarde... surtout que je suis issu de l'entreprise... Alors, comme je paye très peu cher car on a des tarifs particuliers, je n'ai pas d'impact financier. Par contre, je regarde ma consommation pour me faire des ratios. Et en fait, je sais à peu près combien je consomme en gaz pour savoir ce que je consomme en eau chaude. Ça tourne aux environs de 20.000 KWatt/h par an »*

(Pontet 5)

### C. Le conservateur (ou le passeur de patrimoine)

Chez le conservateur, l'habitant le plus attentif à la dimension architecturale et patrimoniale, l'intention architecturale et urbaine des concepteurs d'origine est primordiale. Pour ces habitants il faut conserver au maximum, et dans un respect plutôt strict, le plan et les aménagements tels qu'ils ont été conçus, voire les poursuivre. Il n'est pas question de réaliser des extensions visibles qui changent l'aspect ou les gammes chromatiques des ensembles : les évolutions doivent respecter l'unité, l'harmonie et l'esprit des opérations d'origine.

*« Ils ont enlevé le nom « Tour Cristal » ! Maintenant c'est l'immeuble 'solidarité'... Qu'est-ce que ça veut dire ?! Il faut garder les noms. [...] Il faut constamment être vigilant, pour s'assurer que la situation ne se dégrade pas. Vous savez que Mériadeck, dans les années 70, est une innovation importante, j'ai un bouquin sur le quartier, et qui avait une unité architecturale assez remarquable... et qu'on détruit petit à petit par des constructions qui font que le principe même de Mériadeck est mis à mal. Par exemple la Croix du Palais là, qui était comme ces deux autres bâtiments, en forme de tulipe... [allusion à la taille de guêpe] ils ont fait un aménagement et ils ont tout démonté et fait un truc métallique qui n'a rien à voir avec l'architecture de Mériadeck. Ils se sont permis un petit bâtiment marron, là, qui ne ressemble à rien, qui est une verrue [l'accès aux parkings/l'accès de secours de la CUB]. On s'est battus pour le faire démolir mais rien n'est fait. On n'est pas touristique donc la mairie ne s'en préoccupe pas » (MDK 7 Cardinal)*



Les transformations majeures seront néanmoins tolérées comme un moindre mal face à une menace de démolition. De même, transformer profondément l'intérieur ou l'arrière du logement n'est pas forcément un problème tant que ce n'est pas visible par les autres. Pour les conservateurs, les mesures écologiques doivent s'inscrire discrètement dans l'ensemble pour ne pas en perturber l'homogénéité ni « emballer » les immeubles modernes dans une enveloppe écologique<sup>3</sup>. L'architecture et les quartiers modernes présentent bien des qualités de développement durable, qui sont plutôt constructives et urbaines qu'énergétiques. Les objectifs à atteindre dans cet héritage du modernisme sont également différents de ceux envisagés par les « évolutionnistes » : le respect du patrimoine étant le préalable à toute action, la « durabilité » se rapproche plutôt de la « permanence » et de la « maintenance » que

Figure 2. L'immeuble « croix du palais » à Mériadeck avant travaux (crédit: M. Cisnal) et après travaux (Loisier / Polyrythmic ; crédit : S. Chalmeau photographe).

<sup>3</sup> Nous reprenons le terme employé par Giulia Marino au sujet de la cité Carl Vogt de Genève, dont la rénovation en cours évite justement l'enveloppe d'isolation extérieure continue et préserve la modénature et les qualités esthétiques du matériau original (séminaire « Quartiers résidentiels modernes d'après-guerre, enjeux pour la ville durable » du 29/01/2017, ENSAPBx).

de l'innovation. Pour des questions budgétaires, l'imitation au plus près de l'état d'origine sera préconisée face à toute alternative en contraste avec l'existant.

Cette attitude implique un intérêt marqué pour l'architecture moderne : les habitants ont soit un capital culturel fort, soit appris à aimer l'architecture moderne en « y vivant au quotidien », en s'instruisant. Ils ont une conscience forte de vivre dans un patrimoine architectural dont l'entretien et la sauvegarde pour les générations futures de cette architecture leur incombe en tant qu'habitant et passeur. Ils portent une vision à long terme qui les engage à la fois dans la conservation par respect (et adhésion) de ce qui a été réalisé à l'époque moderne – le bâti devient une sorte de manifeste – et en tant que passeur pour la transmission vers les générations futures (des idées, de la généalogie du modernisme). Dans ce sens les habitants rencontrés sont demandeurs d'une meilleure reconnaissance de leur lieu de vie, et plébiscitent les événements qui pourraient mieux le faire découvrir. Cette modernité habitée peut d'ailleurs leur sembler menacée<sup>4</sup> d'où la fierté mitigée, au Hameau de Noailles et à Mériadeck, d'être reconnus comme « patrimoine architectural » sans forcément avoir les moyens ni l'écoute nécessaires à la préservation qu'ils espèrent.

<sup>4</sup> L'association d'habitants « Sauvegarder Mériadeck » atteste bien de cette inquiétude alors que le quartier fait partie du périmètre UNESCO de la ville de Bordeaux. Nous renvoyons ainsi à l'article « La croix est sa bannière » portant sur les débats à Mériadeck de la conservation ou non de certains immeubles en croix à proximité de la dalle. Le rôle de Mme Michelet, fondatrice de l'association que nous plaçons dans le groupe des « conservateurs », y est clairement affiché.

*« [...] Nous on avait bien conscience que c'était quelque chose d'extraordinaire. C'était unique à ce moment-là. C'est quand même des années 1970, hein. Mais il y a de nouveaux propriétaires, que ce soit en appartement ou en villa... Bon en villa j'ai pas trop remarqué d'irrespect, disons, mais dans les appartements ils n'ont pas conscience que c'est quelque chose qui... On a beau leur dire que maintenant c'est classé, c'est classé au patrimoine mondial du XXème siècle, ça ne leur parle pas, ils ne sont pas là pour ça... » (Noailles 1)*

*« Il faut arrêter de nous raconter des salades à Mériadeck, car l'époque où l'on prenait les administrés pour des ignorants et des incapables est finie maintenant. On est censé écouter le peuple et tenir compte de ses avis. Quand on a à faire à des avis aussi techniques que des gens qui ont participé à la construction, on y fait un peu attention au lieu de balayer tout ça en disant 'vous n'y connaissez rien'. Nous, on sait » (MDK 5 Lhôte)*

### Portrait : le conservateur, préserver la modernité pour les années à venir

« Un jour, je rencontre une dame qui promenait aussi son chien et elle habitait cet immeuble. Et elle me vante l'immeuble en disant mais, c'est extraordinaire, venez...il y a des appartements à vendre. [...] Il ne m'était jamais venu à l'idée de monter sur ce jardin, c'est incroyable ! [...] Alors, les critères immédiats, ça été l'accessibilité immédiate du centre-ville, deux enfants qui pouvaient aller dans leurs salles de sports, voir les copains, il y avait des bus partout. [...] A l'extérieur, ils pouvaient faire ce qu'ils voulaient... parking incroyable. C'est vraiment extraordinaire, la conception est vraiment d'un pratique incroyable. [...] Mon mari partait à pied tous les matins [...] et il m'arrivait de prendre ma voiture ou d'y aller à pied. Mais en centre-ville maintenant, c'est terminé. On a fait une croix dessus.

C'est certain, les normes n'étaient pas les mêmes en 1980 qu'aujourd'hui. Mais en même temps, soit les appartements sont adaptables pour quelqu'un qui veut y mettre vraiment les moyens soit ils continuent d'être acceptables. [...] Mériadeck se situe dans une période intermédiaire où l'on a commencé à moderniser la construction en la rendant certainement plus économique au niveau de l'énergie. [...] Il y a des finitions qui prévoient quand même éventuellement de parer à certains inconvénients climatiques, nuisances sonore aussi. Ça, ça été très bien conçu pour ça. [...] Il y a un travail général qui fait que l'on ne peut être qu'admiratif de ce travail. Alors, que le résultat plaise ou pas, c'est un autre problème. Mais la première des choses, c'est de reconnaître la qualité du quartier. La qualité architecturale, la précision avec laquelle les architectes ont travaillé. Le sens que le quartier a pris... c'est-à-dire qu'il a un sens global de son homogénéité. Tout ça fait que plus je m'y intéresse et plus je l'aime.

Je fais partie des conseils de quartier [...], je me demande si on ne va pas essayer d'organiser [les potagers collectifs] parce que, ça créerait en plus un but pour certaines personnes qui sont un peu désœuvrées comme les personnes âgées. [...] A Mériadeck, il ne se passe jamais rien. On est toujours en dehors. Donc, on pourrait faire des signes d'appel pour dire aux gens, venez... montez !

[Le quartier] a lui-même évolué... il y a eu la cité municipale, il y a eu des exemples d'évolutions à suivre ou à ne pas suivre. On juge comme on veut. La métropole a fait un travail qui a été respectable par rapport à ce qu'ils auraient pu faire parce qu'ils auraient pu casser aussi. Ils ont cassé à l'intérieur mais, ils ont quand même respecté la configuration des coques des immeubles. Donc, il y a cette évolution qui se fait. Elle est inévitable. Il faut que Mériadeck évolue que les gens continuent à se l'approprier. Il ne faut pas toucher à l'homogénéité et puis, il y a l'évolution par rapport aux bordelais, ça veut dire que Mériadeck continue à s'ouvrir. [...] On a essayé de plaquer, en plein centre, un quartier. Mais, ce qui est difficile à comprendre à Bordeaux, c'est pourquoi, jusqu'à présent, cette architecture des années 70, a été tellement critiquée sans même essayer de vouloir comprendre quel sens elle pouvait avoir. Parce que c'est vrai Bordeaux, ville basse, petite échoppe, maison individuelle, tout ça, c'est à l'envers de ce que Le Corbusier voulait. Il voulait loger un maximum de personnes qui puissent bénéficier d'un maximum d'espace vert. Et tout ce qu'il avait trouvé d'intéressant à créer, c'était des logements les uns sur les autres avec des jardins partagés au pied. Et puis surtout, la séparation des automobiles et des piétons. C'est vraiment ce qui a été fait à Mériadeck. C'est vraiment la mise en place des préconisations de la charte d'Athènes. Finalement, je trouve que ce n'est pas trop mal réussi d'autant plus que quand on regarde les nouveaux quartiers, Ginko... ils ont fait des plans d'eau et des parties d'immeubles qui [ne sont pas] des dalles, mais enfin, [...] ils sortent les voitures. C'est de plein pied mais il y a des ilots qui sont pratiquement fermés. Ils créent des espaces d'unités et Mériadeck, c'est une unité en soi. [...] A Mériadeck, on est quand même le seul parc public ouvert 24h/24...et on n'a pas les remerciements en retour si vous voulez. Donc, je trouve que l'évolution de Mériadeck se fera aussi avec une évolution des mentalités des administrations et de la ville »

(MDK 5 Lhôte)

#### **D. L'évolutionniste (ou l'écolo-moderne)**

La volonté d'inscrire dans la durée ces opérations modernes est l'un des points communs entre conservateurs et évolutionnistes, avec l'engagement dans le monde associatif ou dans la gestion de ces quartiers.

Amateurs d'architecture et sensibles aux évolutions sociétales (écologie, consommation énergétique, inscription du site dans son contexte urbain), les évolutionnistes sont conscients de la valeur architecturale de leur lieu de vie mais la mettent aussi en balance avec des objectifs contemporains qui commandent l'évolution du bâti et éventuellement un autre rapport au contexte environnant. Parmi les raisons de cette attitude, le confort (notamment les ambiances et la superficie) et l'évolution des techniques pour réduire la consommation énergétique reviennent fréquemment dans les entretiens.

Les évolutionnistes sont plus favorables à des interventions construites sur l'existant qui poursuivront l'architecture et l'urbanisme moderne de manière contemporaine, dans une forme d'hybridation. Il s'agit alors de réinterpréter la construction moderne, par des ajouts ou transformations à vocation écologique, sans nier la construction d'origine. Cette attitude les amène à s'instruire et se cultiver sur les aspects techniques, sur l'histoire de l'architecture, sur les modes de rénovation et les matériaux écologiques. Certains sont des adeptes de la modernité « bien dans leur époque » : ils n'hésitent pas à la retravailler en accord avec leurs besoins et les impératifs écologiques. Un projet de surélévation contemporaine est, pour ces habitants, tout à fait envisageable. Ce sont d'ailleurs des raisons plus écologiques, économiques ou humaines qui présideront au choix de réaliser ou non ce type de transformation que le respect de l'esthétique originelle de l'opération. L'important pour les évolutionnistes est de respecter l'idée, l'esprit du projet d'origine, ainsi que ses propriétés (rapport au voisinage, coloris, unité globale de l'ensemble) en permettant des modifications de détail ou plus importantes qui permettront une « mise à niveau » des logements pour assurer leur avenir. En effet, leur vision à long terme est celle d'amateurs qui reconnaissent les bons aspects de ces habitations, mais aussi d'autres qui doivent être perfectionnés pour réduire l'empreinte écologique de l'ensemble. Ils seront donc plus favorables à l'implantation de panneaux solaires ou à la végétalisation des toits-terrace, à l'isolation par l'extérieure tant qu'elle reste discrète, ainsi qu'à la transformation d'aménités telles que les fontaines, les cheminements pour mieux servir les usages qui se dessinent aujourd'hui.

*« C'est l'étage qui nous a plu. S'il avait été plus bas je pense qu'on ne l'aurait pas pris, mais avec toutes les commodités qu'on a pu apprécier dans l'immeuble... et puis il y avait un autre aspect : c'est que cette architecture des années 70 c'est pas mal ! [...] Et quand on a vu que l'appartement était très fonctionnel, un peu sur les plans de Le Corbusier, parce que Salier était un peu un suiveur de Le Corbusier, du modulator et des principes de Le Corbusier : lumière, hauteur... et bien on a décidé de s'installer là pour notre usage » (MDK 10 – Jardins Gambetta)*

Etant portés sur les questions de durabilité, ils expriment leurs choix de vie en termes de consommation alimentaire, de mobilité (à pied ou à vélo), de gestion des énergies (récupération des eaux pluviales, compost, énergies renouvelables) et de rapports de voisinage (entraide, implication associative et moments de vie collective dans la copropriété).

Comme les conservateurs, ils souhaitent amener ces opérations modernes à une plus grande reconnaissance car ils en apprécient les caractéristiques urbaines notamment: les parcs, promenades, courts de tennis gérés en copropriété qui représentent autant d'atouts face à la densification des environs. C'est donc l'intérêt collectif, la qualité de vie et les services propres à ces ensembles que les évolutionnistes brandissent pour valoriser et partager ces opérations modernes. L'architecture et son rôle culturel n'est pas le principal vecteur de leur implication qui se situe à l'échelle du quartier ou métropolitaine : la modernité représente un potentiel de durabilité à s'approprier et à améliorer pour que davantage d'habitants puissent en profiter.

*« Il y avait un système d'électricité partagé, c'est-à-dire que jusqu'à 15° c'était payé par l'immeuble grâce à la géothermie et après les gens payaient en complément. [...] La dernière loi dite de développement durable conduit à avoir des compteurs individuels. [...] Là il y avait un système avec un seul compteur d'eau, un partage de l'eau qui obligeait les gens à se dire 'je fais partie d'une communauté'. Maintenant c'est des compteurs individuels. [...] Ce qui est intéressant, c'est qu'en 1980, quand ils ont fait Mériadeck, ils ont pensé une gestion collective de l'énergie, des déchets, des circulations et des stationnements. [...] Aujourd'hui qu'est-ce qu'il reste de ça ? Chaque année un axe de cela est abandonné » (MDK 2 Lhôte)*

En somme, l'investi, qu'il soit conservateur ou évolutionniste, a développé un attachement au lieu extrêmement fort, dans toutes ses fonctions. Le logement, le quartier sont des espaces sociaux jouant un rôle à la fois identitaire, sécuritaire, de ressourcement. Ils permettent la réalisation des actions et des buts du quotidien mais aussi la pérennité et la transmission d'un patrimoine matériel (l'espace construit) et immatériel (la conscience environnementale) individuel et collectif.

### **Portrait : l'évolutionniste, poursuivre la modernité pour atteindre la durabilité**

*« Avant, je faisais de la végétalisation toiture-terrasse. Donc, ça a commencé par ma maison, et cette maison fait penser à l'habitat du Maroc dans les années 50-60... un peu à Sud Royan.*

*[...] Je suis complètement pour utiliser le patrimoine existant. Réhabiliter les épaves thermiques, je suis là-dedans, c'est ma démarche. Et dans ma démarche de végétalisation, je suis amené à faire des propositions là-dessus. Dans un cadre un peu plus global, je vais être amené à sensibiliser et à former autour de la biodiversité, travailler sur tout ce qui est îlot de chaleur urbain, sur ce qui est végétalisation, sur la gestion de l'eau et des sols. [...] Si on fait une étude, éventuellement en prenant appui sur l'intérêt que peut porter l'Etat dans l'habitat du XXème siècle, ça pourrait nous aider. [...] Avoir une étude en amont, valoriser le patrimoine, faire des choses qui permettent d'utiliser l'eau donc, des alternatives sur l'utilisation des eaux pluviales. Et ensuite, une manière de préserver un peu cette nature que l'on a autour de nous.*

*Je suis au conseil syndical [...] je sais qu'il y a des propositions à faire pour le quartier, parce que sinon, on risque d'être rattrapé [...]. Et là, on parle beaucoup d'aménager cet espace. Alors, si ça densifie ailleurs [...] nous avons fait la proposition à plusieurs personnes d'aménager un espace médical. Ou bien certaines personnes ont dit 'on va l'aménager avec des arbres fruitiers et une petite promenade'. Pourquoi pas, mais en tout cas l'aménager pour que ça puisse être un lieu de promenade, de détente... mais que ça ne reste pas cette pelouse rase qui devient jaune en été. Je sais que des séniors [de la copropriété] avaient l'intention d'aller à Pessac centre. Je trouve ça dommage car c'est des maisons de plein pied.*

*C'est une sorte de petit village. [...] Pour les baies vitrées, on s'est donné des conseils, pour l'isolation du toit par exemple. [...] Lors de la fête du quartier, les portes sont ouvertes et on rentre les uns chez les autres. Donc, c'est un échange d'informations et c'est plutôt sympa mais ça se fait de manière assez affinitaire.*

*Quand on a acheté la maison [...] j'ai assez rapidement contacté l'architecte... Monsieur Calmont. Je lui ai demandé si je pouvais mettre une toiture végétalisée, il m'a dit : allez-y à fond. Il était pour. [...] On a une démarche écologique. Et pour l'eau, on a des toilettes sèches. Dans les chambres, on essaie d'avoir 17 degrés [...] on n'est pas en t-shirt dans la maison. Certains ont mis du PVC... moi, j'ai toujours essayé de garder l'esprit bois, l'éco construction.*

*Les maisons doivent évoluer. Elles évoluent bien, il y a un ensemble. Par exemple, on garde une couleur marron sombre sur le bois. [...] Il faut quand même se contraindre pour le lanterneau et pour les murs qui donnent sur l'extérieur, si jamais il y a une visibilité de l'extérieur, à garder cet aspect uni, forme et crépis blanc. Et les lanterneaux en font partie. [...] Quand les gens achètent ici, je pense qu'ils ont conscience d'être dans un ensemble qui est assez homogène. Chacun avec ses spécificités, chacun avec sa différence. Voilà, on peut jouer sur des petites notes. Par exemple, la végétalisation, ou bien le chiffre marqué sur une porte. [...] Puis, il y a l'article du Festin qui est sorti. [...] sur Pontet Noailles, sur le Clos du Pontet et un autre à côté du Bourgail [qui a] très mal vieilli, je trouve, car ils ont fait un peu n'importe quoi. Certains ont mis des toits en pente avec de la tôle pour résoudre les problèmes d'étanchéité. Quand on y va, ça fait un peu pauvre. Il y a eu consensus : l'isolation thermique par l'extérieur, et les panneaux photovoltaïque ou panneaux solaires thermiques... du moment que c'est en retrait des façades, que ça ne se voit pas de la rue, c'est bon. De toutes les manières, on va y venir au solaire, [...] moi, je sais que je vais y passer rapidement. [...] On en a souvent parlé car la 5ème façade n'est pas exploitée. Moi, j'aimerais bien l'exploiter, ne serait-ce qu'avec la végétalisation.*

(Pontet 6)





## 3.2. Guide pour conjuguer le patrimoine en tant qu'habitat durable

Cette partie du rapport opère une « montée en généralité », non pas par des conclusions définitives (ce serait exagéré vu la diversité des cas étudiés et le nombre d'entretiens limité dans chacun d'eux), mais en la forme d'une grille de lecture pour une situation qui est à la fois typique d'un courant architectural et urbain de la fin du modernisme triomphant, et unique dans les conditions qui présidaient à sa conception, à sa réalisation, et à son éprouve par le temps.

Ce guide vise à permettre à tout acteur s'intéressant au destin d'une opération résidentielle conçue et réalisée autour de 1970 d'identifier les atouts et les handicaps de celle-ci face aux injonctions du paradigme du développement durable. Ces facteurs positifs et négatifs jouent dans le potentiel de recyclage — le « potentiel *redivivus* » — d'un patrimoine souvent problématique devant les critères du développement durable. En déclinant les différentes variables qui concourent à la caractérisation d'un cas donné, le guide cherche à préciser les termes par lesquels ce patrimoine (parfois aussi Patrimoine) peut être conjugué en tant qu'habitat durable.

L'objectif de ce guide n'est pas de classer des cas dans l'absolu. Le projet architectural étant par nature capable de redistribuer les variables, le potentiel *redivivus* d'un cas donné n'est pas un chiffre fixe. Aussi, le guide permet-il d'orienter des choix et des actions afin d'améliorer la perspective d'une issue satisfaisante à la fois du point de vue de la conservation d'un patrimoine distinctif, et de la durabilité environnementale et écologique des modes de vie au XXI<sup>e</sup> siècle.

Ce guide pourrait être rapproché d'un outil de diagnostic. Cependant, il n'aborde pas le diagnostic technique (structure, réseaux, enveloppe, matériaux dangereux, nuisibles), l'objet d'une mission spécifique. Il ne vise donc pas à déboucher sur une caractérisation technique servant de base de prescriptions pour les ouvrages et les équipements. Il se concentre sur les aspects sociaux et psychologiques accessibles via notre démarche de recherche socio-spatiale et d'ambiances.

Ce guide ne se veut pas général pour tout projet d'architecture visant la durabilité. Dans la mesure du possible, il se limite au périmètre défini par les particularités de la production architecturale résidentielle de la fin du modernisme, juste avant les crises énergétiques des années 1970 qui ont induit des changements importants dans les sujets pris en compte dans la pensée architecturale et urbaine, et donc dans les formes qui en ont découlé. Le guide peut en conséquence sembler omettre certaines considérations courantes.

Enfin, le guide peut attirer l'attention sur des points de vigilance, qui seraient différents suivant le cas. Soit du côté de la valeur patrimoniale au-delà de la mesure financière du bien, et touchant à sa représentativité quant à une période de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, et à la garantie de qualité du vécu ; soit du côté de la performance énergétique et environnementale ; ou encore du côté social du développement durable.

Le guide décline les facteurs qui participent du « potentiel redivivus » d'un habitat de l'époque étudiée, face aux injonctions souvent contradictoires entre la conservation d'un patrimoine architectural avec ses qualités singulières, et les adaptations nécessaires pour améliorer sa performance écologique et environnementale. Bien connaître les facteurs propres à un cas d'habitat hérité permet de caractériser le potentiel redivivus de celui-ci. Cette caractérisation est le préalable – l'ante-projet – d'actions visant à assurer, dans la mesure du possible, que ce patrimoine demeure pertinent devant les exigences de la ville durable du XXI<sup>e</sup> siècle.

Ces facteurs sont répartis en trois catégories :

- A. **L'architecture elle-même**, en tant que patrimoine bâti dans le sens d'un bien dont on est propriétaire et qui est transmissible, mais également comme héritage culturel partagé par un groupe social ;
- B. **Les personnes** concernées par ce patrimoine, dont les personnes physiques, mais également les personnes morales et autres parties-prenantes ;
- C. **Les termes de la durabilité** qui sont opérants dans le contexte d'un patrimoine architectural donné et des personnes concernées.

La catégorie « L'architecture » pose la question « A quoi avons-nous affaire ? ». Elle décline les caractéristiques architecturales propres à un bâti existant. Il s'agit d'orienter le regard sur des dimensions et éléments architecturaux et urbains typiques de différents courants de l'architecture moderne vers 1970, afin d'anticiper comment ces caractéristiques pourraient être des obstacles, ou au contraire des points d'appui adaptés à la conservation de l'existant alors que l'on prône un habitat *a priori* plus performant.

On compte également parmi les facteurs du potentiel *redivivus*, des paramètres immatériels qui ne sont pas moins opérants. Rassemblés sous la catégorie « Les personnes », ces facteurs abordent la question « A qui avons nous affaire ? ». Cette partie du guide permet de caractériser précisément le statut, les intérêts et les légitimités des différents acteurs impliqués dans l'entretien et l'amélioration d'un patrimoine résidentiel qui n'est ni ancien (dans le sens de la « ville de pierre »), ni récent. En effet, notre recherche révèle chez les acteurs des différences de connaissances, d'intérêt et d'investissement au sujet de ce patrimoine architectural et des enjeux écologiques et environnementaux, suivant le mode de propriété et d'occupation du logement, ainsi que le rôle tenu par la personne dans un dispositif de gestion ou de projet (qu'elle soit une personne physique ou une personne morale). La recherche montre en outre que la viabilité d'un projet de rénovation ou de réhabilitation respectueux des qualités architecturales du patrimoine en question

dépend en partie de la bonne dynamique instaurée parmi les habitants, ainsi qu'entre les habitants et les autres intervenants dans une démarche d'entretien ou d'amélioration de l'existant. Cette dynamique peut en outre faire évoluer les attitudes des partie-prenantes et augmenter leur investissements respectifs dans la démarche.

Cette catégorie comporte la description développée de quatre profils types d'habitants, déclinant différentes attitudes envers le patrimoine architectural et le développement durable.

Enfin, une troisième catégorie porte l'attention sur la plasticité de la notion même du durable. En posant la question « de quelle durable parlons-nous ? », elle tente de restituer la complexité d'une définition de l'architecture durable quand il s'agit du type de patrimoine étudié ici. La recherche montre en effet que la volonté de conserver un habitat existant, que ce soit par adhésion aux idées qu'il incarne ou par attachement aux espaces qu'il offre, peut compenser des contre-performances constatés d'un point de vue strictement quantitatif, moyennant quelques modifications bien pondérées. La valeur patrimoniale de l'architecture de la fin du modernisme devrait être évaluée à l'aune de cette pertinence — quand elle existe — qui dépasse deux orthodoxies à la fois : celle d'une préservation historique puriste qui fait fi des enjeux contemporains, et celle d'un chiffrage aveugle aux qualités architecturales d'une époque révolue.

Les trois catégories de facteurs—les personnes, l'architecture, et le durable—se croisent. Par exemple, le fait d'être propriétaire favorise l'exploitation de la flexibilité intrinsèque d'un plan, ce qui peut être interprété après-coup comme méritant la qualification d'architecture durable. Il est impossible de décliner toutes les combinaisons. Ce guide permet d'identifier les croisements (qui sont parfois des nœuds) spécifiques à chaque cas d'un habitat conçu et réalisé à l'époque étudiée.

## **A. L'architecture : qualités d'habitabilité, d'évolutivité, d'intégration de la durabilité environnementale, et servant de marqueur**

### *A quoi avons-nous affaire ?*

Il s'agit dans cette section d'identifier les qualités intrinsèques de l'architecture en question qui peuvent être soit des ressorts pour favoriser la pérennité de l'immeuble ou de l'ensemble résidentiel, soit des aspects distinctifs à conserver suivant une logique de industrialisation, soit les deux en même temps. Cette section attire donc l'attention sur les aspects architecturaux et urbains qui permettent de conjuguer le patrimoine en termes d'habitat durable. Elle met surtout en avant des atouts que l'on ne trouve ni dans l'ancien, ni dans la production plus récente et actuelle, tout en indiquant certaines caractéristiques qui, à l'inverse, peuvent poser problème.

Les qualités précisées peuvent fonder des arguments pour conserver et réutiliser l'existant, plutôt que le remplacer par du neuf. Ces qualités relèvent souvent d'une recherche d'habitabilité spécifique à l'architecture de l'époque étudiée ; en effet, plusieurs qualités désirables de cet existant se révèlent à l'aune de la difficulté, voir l'impossibilité de les reproduire aujourd'hui, en raison des contraintes économiques et réglementaires actuelles. Cela peut compenser le fait que, sur le plan énergétique, il soit difficile de concurrencer les techniques et d'égaliser les normes contemporaines.

Cependant, le bilan énergétique, et en matière de déchets, de la démolition n'est pas négligeable ; aussi préserver des « espaces du quotidien » qualitatifs malgré leur inefficacité en termes de performance n'est pas forcément contraire aux objectifs de durabilité.

Par ailleurs, l'évolutivité spatiale et fonctionnelle de ce patrimoine, qui découle souvent des principes qui ont déterminé sa morphologie et sa réalisation technique, constitue une autre qualité qui concourt à sa pertinence devant les exigences de la durabilité. En partie liée à cette dimension-là, la capacité que comporte ce patrimoine à intégrer des composants de la durabilité environnementale, qu'ils soient d'ordre technique ou écologique, contribue également à son potentiel *redivivus*. Enfin, certains éléments architecturaux commandent leur conservation parce qu'ils ont acquis la qualité de marqueur symbolique : d'un lieu, d'un groupe, d'une distinction sociale ; même si l'inverse est également possible, quand une spécificité architecturale dénote un stigmaté.

Chacune de ces différentes catégories de qualités est déclinée suivant des échelles spatiales : le logement, l'immeuble ou l'ensemble, et, le cas échéant, le quartier et la ville.

## A.1. Qualités d'habitabilité

### 1. A l'échelle du logement, identifier :

a. *La générosité des surfaces*. Il s'agit surtout de l'ensemble séjour/cuisine, « espace à vivre [qui] est la figure de proue » de l'habitabilité du logement, qui « doit être spacieux, lumineux » (Vivière, in Tapie et al., 2017). La réduction progressive de la surface de l'ensemble séjour/cuisine dans la production contemporaine du logement met les logements de cette époque en bonne lumière. Le volume et la fluidité des connexions entre ses composants et avec le reste du logement intensifient la sensation de bien-être.

b. *Le rangement intégré et complémentaire* : l'habitabilité qui « se concrétise par des espaces – garage, cellier, placards, « pièces » en plus. L'architecture résidentielle des années 1960 et 1970 incarne souvent une réflexion spécifique sur ces espaces.

c. *La répartition pratique par zone*. La distinction des zones jour et nuit, articulées autour d'une véritable entrée, demeure plébiscitée par beaucoup d'habitants ; alors qu'elle a perdu son caractère prioritaire dans la production contemporaine en raison de contraintes économiques ou de discours sur de nouveaux modes d'habiter.

d. *La quantité et la qualité de l'éclairage naturel*, souvent meilleures dans ce bâti que dans l'ancien (pour des raisons constructives) ou dans le contemporain (pour des raisons de réglementation énergétique). Le facteur du confort ressenti joue dans l'acceptabilité de moins de confort thermique objectif en échange d'une ambiance architecturale qualitative.

e. *Les vues distantes*. Dans les ensembles d'une certaine échelle, la disposition de la densité en hauteur va de paire avec un espacement entre immeubles qui fournit des vues et des perspectives sur des distances importantes depuis une majorité de

logements, que l'on ne retrouve pas souvent dans l'offre résidentielle, qu'elle soit ancienne ou contemporaine.

f. *L'intimité résidentielle* « qui préserve des regards des voisins ou des passants, des vues de paysages inappropriés ou à l'inverse qui valorisent des vues apaisantes » (Vivière, 2017). C'est aussi « s'isoler des bruits extérieurs ».

*Exemple : « Ma chambre est au-dessus de mon patio... comme les chambres du voisin ne donnent pas sur mon patio ou les autres. Il y a très peu de fenêtres qui voient mon logement ; j'aime la façon dont ça été arrangé » — habitante de Regency Square.*

g. *L'espace extérieur privatisé*, qui doit permettre de « passer du temps dehors », de « profiter du soleil » et de « se rapprocher de la nature ». Celui-ci comporte une utilité en tant qu'espace que l'on peut occuper, mais également parce qu'il fournit, dans les meilleurs cas, un espacement qui met en scène le logement depuis le logement lui-même.

*Exemples : appartement en « L » avec balcon filant à Mériadeck ; duplex aux Aubiers avec loggia double-hauteur dominée par les fenêtres des chambres ; patio bordé par le séjour d'un côté et l'aile des chambres d'un autre à Pontet-Lamartine.*

## 2. A l'échelle de l'immeuble ou l'ensemble, identifier :

a. *Les espaces qui permettent des pratiques et expériences insolites en ville.* Si l'architecture produite autour de 1970 rejetait certains types d'espaces urbains de la ville traditionnelle, elle a souvent fourni des espaces inédits qui pouvaient accueillir des usages inhabituels dans le tissu ancien dense. Elle a pu également générer des conditions spatiales d'exception.

*Exemple : La dalle comme promontoire dans un tissu dense (Mériadeck) ou un paysage intéressant (One Lytle Place), fournissant par son élévation des vues et prospects unique ou un lieu calme.*

*Exemple : « La dalle de Mériadeck, ça peut être angoissant au départ quand on ne connaît pas bien les entrées et sorties, mais une fois qu'on maîtrise bien, c'est vraiment sympa. Pour mes enfants, pouvoir faire autant de vélo en ville comme ça c'est quand même unique ! Et les jardins partagés près du département, ça fonctionne plutôt bien, on vient arroser, on a des gens qui y participent. Il y a aussi ces jeunes qui font du parkour et ça on en voit en permanence. Il y a plein de nouveaux usages et cette dalle a une sorte de plasticité pour absorber ces nouveaux usages. Il y a plein d'activités qui se développent le week-end, il y a des gens qui viennent danser aussi... » — Gestionnaire du Ponant, Gironde Habitat.*

b. *L'organisation des échelles de proximité et de sociabilité.* Le patrimoine résidentiel construit autour de 1970 incarne souvent une pensée riche sur le seuil, que ce soit dans l'habitat individuel (maison à patio, courettes) ou dans le collectif (palier partagé avec peu de voisins, hall d'entrée partagé avec l'immeuble, dalle ou esplanade pour plusieurs immeubles, et enfin voie publique accessible à tous, cheminements piétons). Parfois, une modification physique est nécessaire pour gérer des pratiques non

désirables (fermeture des coursives continues). La mitoyenneté maîtrisée, les décrochés dans le bâti, l'articulation jour-nuit d'une maison à l'autre, les cheminements, les entrées individualisées sont autant d'éléments qui lient l'intimité à la proximité. Ils contribuent au sentiments d'être chez soi « sans être seuls ».

*Exemple : A Regency Square, ils se considèrent « presque en maisons individuelles sachant que peu de logements sont desservis par les mêmes passages ». L'architecte Louis Sauer a, tant dans Regency que dans One Lytle, travaillé sur les vis-à-vis et les accès aux logements de telle manière que le parcours et l'organisation du logement maximise la diversité des vues, des prises de lumière, sans nuire à l'intimité résidentielle. La fragmentation de l'architecture en petite unités, la multiplication des accès et cheminements créent des sous-espaces propices aux échanges et à de micro-appropriations « de palier ».*

c. *L'intimité collective* fournie par des espaces intérieurs partagés par les habitants. L'habitat moderniste de cette époque peut comporter deux faces : l'intériorité, voire l'insularité pour les résidants ; l'image de forteresse pour les passants, même quand la limite entre public et privé n'est pas matérialisée (Hameau de Noailles, cœur d'îlot caché à Pontet-Lamartine, Mériadeck, Regency Square, Park Town). Cette échelle à laquelle les habitants ont le sentiment de bénéficier collectivement d'un espace exceptionnel de manière exclusive, est un composant de la qualité décrite ci-dessus (b. *L'organisation des échelles de proximité et de sociabilité*).

d. *L'organisation des flux*. La séparation, hiérarchisation, et articulation des flux véhiculaires et piétonnes caractérise beaucoup de projets de l'époque étudiée. Si la séparation radicale entre ces flux a montré ses limites dans plusieurs opérations des années 1960, on retrouve de nombreux cas où l'expérience fut plutôt réussie (Mériadeck, Park Town, Regency Square). La clé réside dans l'échelle à laquelle la séparation s'opère (pas trop grande, sauf exception), dans l'articulation entre les modes de déplacement (de plain pied par un zonage en plan, verticale par la création de dalles et de coursives), dans la qualité des dispositifs permettant la séparation (aires de stationnement, escaliers et ascenseurs, sentiers, esplanades, bordures), et dans la valeur ajoutée de la séparation (environnement calme pour le logement et pour les activités extérieures).

e. *Les espaces se prêtant à des usages sources de nuisances*. Nonobstant les avantages des aspects architecturaux et urbains évoqués dans les points précédents, ceux-ci peuvent également occasionner des désagréments pour l'habitabilité des lieux. L'accessibilité d'espaces dissimulés depuis la voie publique, l'ambiguïté des limites entre des espaces avec différents statuts, et l'articulation en redent du bâti peuvent favoriser des comportements qui ne sont pas cautionnés par les habitants et gérants. Bien identifier ces situations permet d'apprécier « l'habitabilité nette » de l'ensemble avec ses particularités.

*Exemple : La résidentialisation du Hameau de Noailles, traversé à l'origine par une voie publique en chicane, a amélioré l'habitabilité de la résidence sans en modifier la morphologie ni gêner outre mesure la circulation dans le quartier dont il fait partie.*

f. Les promesses non-tenues. Il s'agit parfois de projets inachevés dans leur totalité, portant sur le nombre ou le type de logements, ou bien sur les équipements ou

espaces partagés. Autant dans les usages que dans les perceptions et les représentations, cet état de non-achèvement peut peser sur l'habitabilité du lieu. En outre, l'échec de certains aspects de l'architecture par rapport aux effets espérés a parfois amené à des modifications touchant à l'intégrité de l'ensemble : perte d'homogénéité et de cohérence de l'opération, entrave des circulations, destruction des dalles.

### 3. A l'échelle du quartier, identifier :

a. *Les apports de l'ensemble étudié à l'habitabilité du quartier environnant.* Les projets de cette époque arborent souvent des intentions en matière d'articulation avec la voirie et avec des terrains voisins : continuité piétonne, franchissement d'obstacles (autoroute, chemin de fer), espaces d'activités ouverts vers l'extérieur. Dans certains cas, un grand espace vert ou autre ressource de taille importante sert bien au-delà des limites de la résidence (le parc sur la dalle de Mériadeck), et peut gagner en utilité au fur et à mesure que les environs se densifient (les Aubiers). Dans d'autres cas, un équipement réservé à l'origine aux résidents est ou pourrait être mis à disposition du public (parking couvert, tennis). Enfin, parfois réalisés seulement en partie, ou bien restés en attente du composant réciproque voisin jamais exécuté, des éléments peuvent informer des aménagements urbains partagés futurs.

*Exemple : A One Lytle Place, la tour résidentielle et son parking silo ont pris accroche sur la berge de l'Ohio River dans le contexte d'un site très bien situé mais cerné d'autoroutes aériennes. L'architecte Louis Sauer a dessiné une dalle qui descend progressivement, en jardins, emmarchements et jeux d'eau, vers la rivière, et se lie au centre-ville par un pont piéton d'une grande commodité.*

*Exemple : à Mériadeck et au pied des Aubiers, des stationnements sont aujourd'hui utilisés par les voisins et commerçants pour décharger le flux automobile ou pour faciliter la logistique des entreprises du centre ancien bordelais.*

b. *Les promesses non-tenues.* A l'inverse, l'absence d'éléments de contexte prévus à l'origine du projet mais jamais réalisés, peut persister comme un handicap pour l'habitabilité de l'opération. Ce handicap peut être le fait de causes objectives (dessertes, équipement municipal, réseaux), ou d'ordre psychologique (indice de déconsidération). Le développement urbain évoqué plus bas peut pallier ces manques, d'autant mieux s'il intègre des connaissances sur l'histoire et l'actualité de l'existant.

*Exemple : Les Aubiers, et dans une moindre mesure Mériadeck, sont des rescapés d'une modernité « avortée » à Bordeaux. Ces quartiers nés d'une tabula rasa radicale n'ont pas bénéficié de l'ensemble des conditions et services imaginés lors de leur conception et qui devaient compléter la partie résidentielle. Les Aubiers, île bien éloignée des attraits de la ville, incarne une partie seulement d'un très grand projet urbain jamais poursuivi, ce qui a participé à la situation sociale actuelle et au sentiment de relégation d'une part des habitants.*

#### 4. A l'échelle urbaine, identifier :

a. *Les évolutions récentes, en cours, ou programmées pour les environs urbains.* Le rattrapage des quartiers modernistes par la ville est un levier voire un révélateur de ce qu'ils peuvent encore apporter dans la « ville durable ». Le rattrapage en termes d'urbanisation qui s'opère autour d'eux tend à redéfinir leur place dans la ville et les représentations afférentes. Le développement urbain complète ces opérations, les réinterprète, les « rattrape » parfois dans le sens où il leur accorde un nouveau souffle. A cette échelle, le fonctionnalisme plus ou moins orthodoxe des ensembles modernistes n'est plus antinomique avec les principes qui guident la ville durable (ville passante, mixité fonctionnelle, espaces verts).

b. *Les infrastructures et services pour la mobilité, en particulier.* La création de lignes de tramway, de lignes de bus à haut niveau de service, ou de réseaux de pistes cyclables pour favoriser des reports modaux dans une logique de mobilité durable contribuent en particulier à améliorer l'habitabilité de quartiers auparavant mis à l'écart des lieux bien desservis.

*Exemple : « Moi j'utilise le bus et c'est aussi pratique. C'est juste au coin de Regency et cela m'amène directement à Pill Hill, à l'Université, à Madison au centre-ville »  
— habitante de Regency Square.*

*Exemple : Tous les cas bordelais ont été intégrés dans le réseau de tramway, non sans poser un dilemme pour le Hameau de Noailles et Pontet-Lamartine, qui voient leurs alentours en proie à la densification inhérente à cette politique d'extension des lignes.*

### A.2. Qualités d'évolutivité

#### 1. A l'échelle du logement, identifier :

a. *La flexibilité du cloisonnement.* Le jeu entre la trame constructive et la trame spatiale est un facteur de l'évolutivité des logements en rapport avec de nouveaux modes de vie et les mutations de la démographie des ménages. Une structure à base de voiles et de points d'appui disposant de portées optimisées et régulières, typique de l'époque, se prête à la modification du cloisonnement (double-séjour/chambre en plus, cuisine ouverte/fermée), voire à la fusion de deux logements (certains immeubles à Mériadeck).

*Exemple : Aux Aubiers, le projet de l'ANRU vise la reconfiguration des espaces et des logements pour accueillir des habitants et des activités qui contribueront à l'équilibre social de l'ensemble.*

b. *La flexibilité des réseaux.* La rationalisation des gaines de réseaux peut être un atout ou bien une contrainte, suivant la disposition particulière.

c. *L'évidence des extensions.* Dans le cas de maisons ou de maisonnettes avec cour ou jardin, ces derniers se prêtent à des extensions. L'architecture épurée typique de l'époque fournit des lignes évidentes pour le prolongement du plan ainsi que pour l'écriture architecturale des additions (le Hameau de Noailles, Pontet-Lamartine).

d. *Les points « durs » ou au contraire « mous » en matière de patrimoine architectural.*

Certaines parties du bâti peuvent incarner un parti-pris formel fort, tout en posant problème sur le long terme, notamment devant l'évolution des injonctions relatives à la performance énergétique ou la sécurité : grandes baies vitrées à simple vitrage, éléments structurels traversant l'enveloppe (débord de toiture, balcons), murs extérieurs et toitures dont le dessin n'admet pas facilement l'isolation thermique. Il convient de bien distinguer entre ce qui relève d'un détail consubstantiel avec la valeur patrimoniale du bien, et ce qui peut être modifié afin d'améliorer l'habitabilité du logement sans porter atteinte aux principes architecturaux fondamentaux qui ont présidé à son dessin.

*Exemple : A Park Town, les maisonnettes comportent des balcons en porte-à-faux construits en acier, en continuité avec les planchers à l'intérieur. Bien rouillés et parfois tombant après des années d'usure climatique, certains parmi eux devaient être remplacés. Par ailleurs, les garde-corps ne correspondaient pas aux normes de sécurité en vigueur. Pour des raisons budgétaires, il était plus faisable de poser une dalle en béton appuyée sur un poteau que de reproduire l'ouvrage d'origine. L'architecte conseil et la coopérative estiment que ce choix conservait la valeur d'usage, primordial, tout comme la pose de garde-corps plus importants.*

*Exemple : Au Hameau de Noailles, les baies vitrées en simple vitrage de 4mm occasionnent des apports importants de chaleur solaire. En outre, le vantail central ouvrant comme une porte est trop étroite par rapport aux standards actuels. Le remplacement des baies avec des fenêtres à double vitrage étant très onéreux, certains copropriétaires ont opté pour un film solaire ; mais cela a attiré l'opposition d'autres copropriétaires qui protestaient que les reflets induits par le film changeaient l'aspect d'origine de l'architecture. Dans d'autres cas, le remplacement par de nouvelles menuiseries performantes étaient l'occasion d'élargir la porte vitrée centrale à des fins pratiques ; dans ce cas, on leur reprochait le changement de proportion du dessin d'origine des ouvertures.*

## **2. A l'échelle de l'immeuble ou l'ensemble, identifier :**

a. *La diversité des logements.* Dans des immeubles ou ensemble d'une certaine échelle, il existe souvent plusieurs types de logements, tant en matière de taille que d'organisation. Et ceci à l'inverse de l'image de répétition et d'homogénéité qui colle souvent à l'architecture de cette époque, qui peut résulter de l'association erronée entre l'écriture architecturale de l'enveloppe et l'organisation intérieure du bâtiment. Sur le plan pratique et sur le long terme, cette diversité permet de répondre à un grand éventail de la demande à tout moment. Sur le plan des valeurs, elle est un atout pour organiser la mixité sociale souvent mise en avant comme facteur du vivre ensemble, du moins en termes de taille et type de ménages.

b. *Les espaces et locaux disponibles pour de nouvelles fonctions.* Les pieds d'immeubles comportent parfois des locaux ou des vides adaptables à de nouvelles demandes, en lien avec par exemple la mobilité active (garage à vélos), l'équipement familial (poussettes). Des espaces extérieurs peuvent être aménagés.

*Exemple : A Pontet-Lamartine, la copropriété détient un terrain non-bâti qui fait*

*l'objet d'une réflexion sur son aménagement pour apporter des services ou des espaces verts complémentaires, a priori à partager avec les quartiers voisins.*

c. *Les locaux pouvant être transformés en logement.* Plusieurs immeubles ou ensembles à programme mixte comportent des locaux d'activité qui ne sont plus viables. Leur adaptation pour du logement peut répondre à une nouvelle demande quantitative ou qualitative.

*Exemple : A One Lytle Place, les trois premiers étages de la tour résidentielle étaient à l'origine dédiés à des bureaux et locaux professionnels. Ces espaces peu visibles depuis les voies n'ont jamais attiré suffisamment de locataires ; ils ont été reconvertis en trente-six appartements supplémentaires qui, depuis, sont tous loués.*

*Exemple : Les trois tours Allianz à Mériadeck, conçues comme le siège d'une société d'assurance, seront prochainement transformées en logements hôteliers et hôtel, ainsi que des bureaux commerciaux. Il y a l'interdiction de modifier l'aspect extérieur très marqué avec balcon filants en béton et poutre-consoles précontraintes, profilées, et en porte-à-faux.*

d. *Les logements pouvant être adaptés à d'autres usages.* Dans certains cas, il convient à l'inverse de diversifier les composants programmatiques d'un immeuble ou d'un ensemble. Certains logements peuvent s'y prêter suivant leur localisation et leur configuration.

*Exemple : Aux Aubiers, des appartements qui donnent directement sur les cages d'escalier se sont avérés peu appréciés par des locataires. L'un d'entre a été converti par un régisseur en salle de gym : « il avait fait ça bien ! Avec des miroirs et tout ! Superbe ! ».*

e. *L'adaptabilité des règles d'usage des équipements et espaces collectifs.* Les équipements collectifs dont disposent certains ensembles et conçus à l'origine pour l'usage exclusif des résidents, peuvent perdre en intensité d'usage. Cela peut résulter de l'évolution de la démographie (vieillesse ; augmentation d'une population spécifique, par exemple étudiante) ou des effets de mode. En conséquence, l'entretien d'un équipement peut être menacé par la résistance d'habitants ne voulant plus le financer. Afin de conserver ces équipements, il peut convenir de modifier le règlement pour assouplir les contraintes : répondre à la demande de locataires des plateformes de type « AirBnB », ou de grands parents gardant leurs petits enfants lors des vacances ; voire ouvrir leur usage à des personnes extérieures. La viabilité de ce type de modification dépend de la configuration spatiale de l'ensemble, qui ne doit pas créer des désagréments pour les habitants.

*Exemple : Les terrains de tennis du Hameau de Noailles et de Pontet-Lamartine se sont dépeuplés, menant à leur dégradation ; or, ils pourraient intéresser des voisins non-copropriétaires. La piscine de Regency Tower and Square a connu une chute de popularité, avant de rebondir si bien que le prix de vente des cabines privatisées la bordant est passé de \$1200 à \$10 000 en vingt ans ; or, elle avait été menacée lors d'un creux d'intérêt.*

f. *La viabilité d'une modification morphologique.* La densification du bâti ou sa redistribution sur le site peut répondre à l'évolution des besoins : l'augmentation de

l'offre en logement, la diversification des fonctions (que ce soit à l'échelle très locale ou plus largement urbaine), l'amélioration de la qualité des espaces non-bâti.

### **A.3. Qualités permettant l'introduction de mesures favorables à la durabilité écologique et environnementale**

#### **1. A l'échelle du logement, identifier :**

a. *Comment optimiser des prédispositions bioclimatiques de l'enveloppe.* Les plans et façades des logements ont souvent été pensés suivant des paramètres (standardisation, vue, apport maximum de lumière, accès à un extérieur) qui sont aujourd'hui relativisés par de nouvelles injonctions (sobriété énergétique, ventilation) ou connaissances (surchauffé par apport solaire). Un type de logement bien configuré pour une orientation solaire peut être moins performant quand il est tourné à 90 degrés suivant une logique dans le plan masse étranger aux considérations de durabilité. La modification de l'enveloppe afin de régler sa performance vis-à-vis de nouvelles normes peut varier suivant sa situation.

b. *Comment optimiser des dispositifs de microclimats.* Sur le même sujet, un espace extérieur ou un développé de façade peut se prêter à une modification qui améliore sa contribution au réglage climatique du logement. Par exemple, équiper un patio de régulateur de lumière et adapter ses façades à l'optimum ; transformer une loggia en jardin d'hiver.

c. *Comment introduire des systèmes de conservation d'eau.* Des équipements peuvent convenir pour cette fonction à l'échelle du logement, suivant l'organisation des réseaux dans l'existant.

#### **2. A l'échelle de l'immeuble ou l'ensemble, identifier :**

a. *Sa capacité à accueillir des composants d'une meilleure qualité environnementale locale.* Le patrimoine de l'époque étudiée comporte souvent des espaces extérieurs généreux. Si la manière dont ces espaces tranchaient avec la distinction familière entre espace public et espace privé de la ville traditionnelle a parfois perturbé les habitudes de perception et générer des usages indésirables, ces espaces sont aujourd'hui une réserve intéressante pour améliorer la qualité de l'air, favoriser la biodiversité, et accueillir des fonctions bénéficiant d'un regain d'intérêt (jardin potager, composte). Cela moyennant des choix de plantations informés et un entretien régulier.

b. *Sa capacité à accueillir les équipements pour une meilleure performance environnementale.* L'introduction ou la mutualisation d'équipements pour le traitement de l'eau, le chauffage collectif, ou la production d'énergie de sources renouvelables (solaire, vent, géothermie), peut être favorisée par les qualités architecturales et urbaines à cette échelle.

c. *Sa potentielle contribution au remplacement de déplacements.* La disponibilité de services et équipements près de chez soi peut réduire l'usage de véhicules énergivores simplement en éliminant le besoin de se déplacer loin. L'évolutivité de l'existant

traitée dans la section précédente peut favoriser ce remplacement de déplacements, notamment en ce qui concerne l'adaptation d'espaces à de nouvelles fonctions, soit par reconversion, soit par addition.

### **3. A l'échelle du quartier, identifier :**

- a. *Sa capacité à accueillir des composants d'une meilleure qualité environnementale locale. (Voir point précédent, A l'échelle de l'immeuble ou l'ensemble).*
- b. *Sa capacité à accueillir les équipements pour une meilleure performance environnementale. (Voir point précédent, A l'échelle de l'immeuble ou l'ensemble).*
- c. *Sa potentielle contribution au remplacement de déplacements. (Voir point précédent, A l'échelle de l'immeuble ou l'ensemble).*

### **4. A l'échelle urbaine, identifier :**

- a. *Les évolutions récentes, en cours, ou programmées pour les environs urbains. (Voir A.1. Qualités d'habitabilité, A l'échelle urbaine).*
- b. *Les infrastructures et services pour la mobilité, en particulier. (Voir A.1. Qualités d'habitabilité, A l'échelle urbain)*

#### **A.4. Qualités servant de marqueur**

Sous cette rubrique, il s'agit d'identifier les aspects architecturaux qui se sont avérés des marqueurs symboliques par lesquels les résidents et le public plus large attribuent une signification à l'habitat concerné. Support de distinction ou au contraire de stigmatisation, ces aspects comportent un statut particulier dans tout projet portant sur l'existant. Dans le cas de distinction positive, leur conservation ou restauration peut bien sûr être source de valorisation de la population en place ; mais souvent, l'intérêt qui leur est porté amène à la gentrification et donc l'homogénéisation de la population habitante. Dans le cas de stigmatisation, il est tentant de supprimer le marqueur architectural qui cristallise les significations négatives (parfois jusqu'à la démolition totale) ; or, cet aspect est souvent identifié par les connaisseurs de l'architecture comme une spécificité méritant protection sur des principes de patrimoine. Il convient donc de relever la perception de ces marqueurs par un grand éventail d'acteurs : habitants, bailleur, gestionnaire, architecte conseil, services du patrimoine.

Certains associent des qualités appréciées avec la signature d'un architecte : à Regency Square, l'attention à la localisation des fenêtres à des fins d'intimité domestique ; au Hameau de Noailles, les poutres qui dépassent comme preuve de la recherche menée sur des architectures d'ailleurs. Dans d'autres cas, c'est leur façon de commander le respect qui marque, tels les balcons filants de certains immeubles de Mériadeck d'après un habitant de la tour Cardinal : « Ici personne n'a jamais mis de canisse ou d'écran électrostatique. Ça ne se fait pas à Mériadeck. A André Lhôte, c'est la même architecture, mais là il y en avait. On a toujours eu des balcons assez *clean* ».

Suivant le statut et la classe socio-économique des habitants d'un immeuble portant des aspects architecturaux fortement dénotés, la stigmatisation peut s'ancrer ou pas. L'aspect brutaliste de One Lytle Place n'est pas apprécié par plusieurs de ses locataires plutôt aisés, mais cela ne semble guère les déranger ; tandis que le béton omniprésent aux Aubiers acquiert une signification négative de par son association avec des problèmes socio-économiques et des incidences de manque de civilité. De manière semblable, l'on accroche une appréciation négative des habitants de Park Town au bardage aluminium des immeubles et des maisonnettes.

## B. Les personnes (statuts, intérêts, légitimités)

### *A qui avons-nous affaire ?*

Cette section permet de caractériser la situation du point de vue du jeu d'acteurs. Elle amène à bien identifier les personnes concernées par l'objet du projet, ainsi que ce que chacune représente. Cela passe tout d'abord par discerner le statut des uns et des autres par rapport à l'habitat en question. Ensuite, l'intérêt que chacun détient dans l'habitat et un éventuel projet peut être précisé. Poser la question de l'investissement permet notamment d'identifier des porteurs de projet, qu'ils soient mandatés en raison de leurs responsabilités ou simplement en capacité d'agir grâce à leurs connaissances, compétences et qualités de meneur. Enfin, cette section décline les formes de légitimité que différentes parties prenantes peuvent revendiquer. Cette lecture aide pour anticiper d'éventuels conflits entre ces légitimités et entre des objectifs parfois divergents, ainsi que pour identifier les leviers d'action propres aux revendications de légitimité.

### B.1. Statut : Types de propriétaire, modes d'occupation, modes de gestion, et environnement statutaire :

1. **Type de propriétaire** : Identifier la nature du bien du point de vue de son statut de propriété. Qui en est propriétaire ? Il peut s'agir de personnes physiques (des particuliers copropriétaires), d'une personne morale de droit public, ou d'une personne morale de droit privé. Cela permet d'ancrer la carte des parties-prenantes dans son contexte particulier.

Type de propriétaire	Exemples
Bailleur institutionnel avec mission de service public	Personne morale de droit public ou de droit privé, Organisme HLM
Bailleur institutionnel investisseur	Personne morale de droit privé, Fonds d'investissement, société financière ou d'assurance, société civile immobilière SCI, organisme HLM
Copropriétaire	(Implique l'existence d'un syndicat de copropriétaires)
Coopérative	(Secteur de l'économie sociale et solidaire)

2. **Mode d'occupation** : Identifier le mode d'occupation des logements par les habitants.

Type de propriétaire / mode d'occupation	Bailleur institutionnel avec mission de service public	Bailleur institutionnel investisseur	Copropriétaire	Coopérative
Locataire parc social	X			
Locataire parc privé		X	X	
Propriétaire habitant			X	
Coopérant				X
Logé pour sa fonction	X	X	X	X

3. **Mode de gestion** : Identifier la structure par laquelle les décisions concernant l'entretien et les travaux sont prises. Celle-ci est fortement conditionnée par le type de propriété dont il s'agit, bien que plusieurs combinaisons soient possibles.

Type de propriétaire / mode de gestion	Bailleur institutionnel avec mission de service public	Bailleur institutionnel investisseur	Copropriétaire	Coopérative
Conseil d'administration	X	X		X
Coopérants				X
Syndicat de copropriétaires			X	

4. **Environnement statutaire** : Identifier les relations que la structure propriétaire ou l'habitant entretient avec d'autres parties en raison de la configuration architecturale du patrimoine. Préciser les frontières entre les différents statuts de l'espace, et leurs éventuelles ambiguïtés. Les juxtapositions et superpositions peuvent poser des problèmes ou au contraire des opportunités pour une gestion partagée de l'entretien et l'amélioration du patrimoine.

Exemples de configuration :

Copropriété dans une supra-copropriété	Les immeubles de Mériadeck ; Pontet-Lamartine ; Regency Square
Immeuble sur dalle contenant parkings et/ou locaux d'activités	Les immeubles de Mériadeck
Espace extérieur privé mais accessible par le public	Pontet-Lamartine ; Mériadeck ; Les Aubiers ; Hameau de Noailles (désormais sécurisé) ; Regency Square ; One Lytle Place ; Park Town
Pied d'immeuble accessible depuis le logement mais statut parties communes	Hameau de Noailles ; Park Town ; Regency Square
Interface propriété privée/domaine public	Pied d'immeuble sur le dalle à Mériadeck

*Exemple : A Mériadecq, les parkings n'appartiennent pas à la résidence. Comment faire évoluer les stationnements vers un usage qui répondrait mieux aux attentes des résidents (garage deux-roues, celliers...) quand le socle bâti n'appartient pas à la copropriété de l'immeuble ou au bailleur, et que le gestionnaire est caché comme le minotaure dans le labyrinthe de la dalle ?*

*Exemple : A Mériadecq, « depuis que chaque immeuble a son association, on a réussi à établir des liens avec, par exemple [les résidences] Erika, André Lhôte... on se connaît tous ! Même avec les Jardins de Gambetta, le directeur d'Auchan, du Mercure, des commerçants qui sont là. Même si ce n'est pas des liens très étroits... » (MDK 8 Le Centre)*

## B.2. Intérêts : Types de patrimoine et types d'investissement dans ces enjeux ainsi que ceux de la ville durable

**1. Le type de patrimoine :** Identifier pour chaque partie-prenante la façon dont le patrimoine en question est perçu.

Cas possibles de perception du patrimoine suivant le type de propriétaire ou le mode d'occupation

Patrimoine perçu / Type de propriétaire ou mode d'occupation	Investissement financier à conserver voire optimiser	Bien public ou social	Investissement symbolique (distinction sociale)	Héritage architectural et culturel
Bailleur institutionnel avec mission de service public	X	X		X
Bailleur institutionnel investisseur	X			X
Copropriétaire	X	X	X	X
Coopérative	X	X	X	X
Locataire parc social		X	X	X
Locataire parc privé			X	X
Propriétaire habitant	X		X	X
Coopérant		X	X	X
Logé pour sa fonction		X		X

**2. Investissement dans les enjeux du patrimoine et de la ville durable :** Pour chaque partie-prenante, identifier le type et le degré de ses connaissances, ses préoccupations et son intérêt pour :

- Les questions relatives au patrimoine architectural et sa conservation, y compris éventuellement l'adhésion aux principes et idéaux à l'origine de cette architecture ;
- Les défis et objectifs propres au paradigme de la ville durable.

Pour ce sujet, il convient de distinguer d'emblée entre **le décideur** et **le non-décideur**. Le premier est a priori le propriétaire du bien (qui peut être une entité collective, comme un syndicat de copropriétaires ou une coopérative d'habitants), ou un gestionnaire auquel on a délégué cette compétence. Le second peut être un locataire, un voisin (personne physique ou morale), une association locale d'intérêt particulier... Le non-décideur peut éventuellement peser dans les décisions par la qualité de ses arguments, son poids moral, voire ses moyens de pression (recours des tiers).

Des **attitudes d'habitants** ont été élaborés à partir des entretiens menés dans le cadre de la recherche. Au nombre de quatre, ils facilitent l'identification des personnes pouvant porter un projet qui conjugue considérations patrimoniales, écologiques, et environnementales, ainsi que ceux pour lesquels des actions spécifiques pourraient augmenter l'intérêt pour ces enjeux. Ils sont le consommateur, l'éveillé, l'investi conservateur, et l'investi évolutionniste.

Il est à noter qu'un habitant peut être décideur (copropriétaire habitant) ou non-décideur (locataire). Par ailleurs, suivant la situation, un individu peut incarner l'un de ces profils d'habitant par défaut ; or, le projet peut faire évoluer chez certains habitants le sentiment d'être concerné et en capacité d'agir, augmentant ainsi leur investissement dans les enjeux.

#### *Le consommateur (ou l'habitant matérialiste)*

Cet habitant apprécie le confort de son logement et les aspects pratiques de sa localisation au quotidien. L'architecture – et par là la dimension patrimoniale – ne présente pas réellement d'intérêt ou n'engendre pas de jugement particulier pour cet habitant qui sera plutôt sensible à l'amélioration de sa consommation énergétique, souvent pour une question économique. Le confort sera plus déterminant que les volumes ou les qualités architecturales (au sens de caractéristiques), le confort s'exprimant d'ailleurs par des aspects plutôt palpables ou quantifiables : proximité des accès et des services, superficie du logement, praticité du plan, capacité à chauffer en hiver. Le consommateur est peu ancré, exprime aisément les inconforts perçus et entretient un rapport peu affectif à son logement. Il ne s'y identifie pas, ne s'y sent pas particulièrement en sécurité mais relève les qualités fonctionnelles et d'autorégulation assurées par le logement, ce qui lui permet de relativiser les inconforts et de vivre leur situation d'habiter acceptable.

#### *L'éveillé (ou le résident sensibilisé)*

L'éveillé aime son logement atypique et l'a choisi pour son originalité. Si l'architecture moderne en tant que telle n'est que rarement identifiée, ces habitants savent replacer les constructions dans leur période de construction et sont généralement sensibles – ou ont été sensibilisés – à « l'architecture des années 60-70 » qu'ils affectionnent particulièrement. Ils ne se représentent pas leur habitat comme du patrimoine architectural puisqu'il ne correspond pas forcément à une opération pionnière ou particulièrement originale (par opposition à la cité Frugès de Pessac par exemple). Ils apprécient en revanche l'harmonie de l'architecture avec son paysage, les détails tels que le lanterneau (Résidence Pontet-Lamartine) ou le rapport bois-maçonnerie blanche-végétation (Hameau de Noailles) qui leur évoquent des références, des souvenirs et font le caractère de leur lieu de vie.

*Le conservateur (ou le passeur de patrimoine)*

Chez le conservateur, l'habitant le plus attentif à la dimension architecturale et patrimoniale, l'intention architecturale et urbaine des concepteurs d'origine est primordiale. Pour ces habitants il faut conserver au maximum, et dans un respect plutôt strict, le plan et les aménagements tels qu'ils ont été conçus, voire les poursuivre. Il n'est pas question de réaliser des extensions visibles qui changent l'aspect ou les gammes chromatiques des ensembles : les évolutions doivent respecter l'unité, l'harmonie et l'esprit des opérations d'origine.

*L'évolutionniste (ou l'écolo-moderne)*

Amateurs d'architecture et sensibles aux évolutions sociétales (écologie, consommation énergétique, inscription du site dans son contexte urbain), les évolutionnistes sont conscients de la valeur architecturale de leur lieu de vie mais la mettent aussi en balance avec des objectifs contemporains qui commandent l'évolution du bâti et éventuellement un autre rapport au contexte environnant. Parmi les raisons de cette attitude, le confort (notamment les ambiances et la superficie) et l'évolution des techniques pour réduire la consommation énergétique reviennent fréquemment dans les entretiens.

La volonté d'inscrire dans la durée ces opérations modernes est l'un des points communs entre conservateurs et évolutionnistes, avec l'engagement dans le monde associatif ou dans la gestion de ces quartiers.

**B.3. Les légitimités :**

Identifier la légitimité que chaque partie-prenante peut revendiquer sur les questions du patrimoine et de la ville durable. Cela permet d'anticiper les confrontations entre légitimités, voire de les réaligner au bénéfice d'un projet. En effet, une connaissance des dynamiques induites par la « lutte des légitimités » peut aider à surmonter les obstacles à l'émergence d'un projet collectif, lui-même un ressort pour le pilier social du développement durable, car le bon agencement des légitimités favorise la participation à la gestion et aux décisions.

**1. Légitimité de statut :**

- a. Le décideur (propriétaire)
- b. Une collectivité territoriale et ses directions et services (suivant sa politique sur le patrimoine et sur la transition écologique).
- c. Une agence publique (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, ADEME)
- d. Une association (des droits des locataires, de protection du patrimoine, de défense de l'environnement)

## 2. Légitimité des savoirs :

- a. Spécialiste de l'habiter (maîtrise d'usage) : l'habitant (voir profils d'habitants *infra*).
- b. Spécialiste du patrimoine : architectes, architectes des bâtiments de France, architecte conseil ; historien ; association de protection du patrimoine (habitants ou pas).
- c. Spécialiste du durable : architectes ; organismes de référence ; entreprises et prestataires de services ; association d'habitants.
- d. Spécialistes de la technique : BET ouvrages, équipements.
- e. Spécialistes de l'économie immobilière (équilibre financière à moyen et long terme).
- f. Spécialiste de la médiation sociale, urbaine, architecturale.

Les « meneurs » qui portent un agenda soit patrimonial, soit en rapport avec le durable, et dans les meilleurs des cas sur ces deux registres, construisent leur légitimité suivant ces catégories. Ils peuvent être contestés, et sont parfois démunis devant d'autres acteurs. Par exemple, le profil d'habitant « investi-conservateur » est souvent démuné face à la ville ; tandis que « l'investi-évolutionniste » peut vivre ce même problème avec la collectivité territoriale, en plus d'être contesté par d'autres habitants, surtout dans le cadre d'une copropriété.

Les différents types de savoirs et de valeurs en jeu peuvent entrer en contradiction.

*Exemple : Aux Aubiers, l'architecte avec la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage « grince des dents » quand le bailleur institutionnel compte réaménager les façades d'un ensemble distinctif avec de la polychromie, des textures et des revêtements, ce qui amène le chef du projet territorial sur place (médiation urbaine de la ville) à commenter la vision « idyllique » que l'architecte porte sur ce patrimoine.*

*Exemple : A Park Town, l'ensemble fait l'objet d'une difficile reconnaissance de la mairie sur le plan patrimonial. Il est plutôt assimilé à un lotissement insignifiant de par son aspect extérieur (aspect bon marché) ; mais pour l'architecte conseil auprès de la coopérative d'habitants, c'est un « village » qui vit bien et qui propose une alternative intéressante pour l'habitat des foyers à faibles revenus, en plus d'être témoin d'une histoire d'expérimentation sociale.*

*Exemple : Le chef du projet territorial, chargé de faire l'interface entre institutions et habitants d'un ensemble important de logement social, constate la méfiance des habitants par rapport aux évolutions urbaines des alentours : « ils sont toujours à fleur de peau ». Par ailleurs, les actions relatives à la consommation d'eau et d'électricité, et au tri des déchets, sont délicates, car « on ne maîtrise pas les circuits de communication ». En revanche, il remarque « la prise de conscience des décideurs sur les capacités des habitants ».*

## C. Les termes de la durabilité

### *De quelle durable parlons-nous ?*

Cette dernière section décline différents registres sur lesquels on peut apprécier la capacité d'une opération de logement existante de répondre aux exigences de la ville durable au XXI<sup>e</sup> siècle. Elle décrit les « termes du durable » qui sont opérants dans le contexte d'un patrimoine architectural donné et des personnes concernées. Elle vise d'une part à rendre compte de la difficulté à élaborer une définition unique de l'architecture durable, notamment quand il s'agit de cet existant particulier qui ne fait partie ni de la ville « historique », ni de la production récente et contemporaine ; et d'autre part de caractériser un cas d'espèce afin que son « potentiel *redivivus* » puisse être apprécié sous cet angle.

Une première section est organisée simplement suivant les « quatre piliers » communément cités comme les assises du développement durable : l'environnement, l'économie, le social, et la culture (voir présentation dans la Partie 2, chapitre 3). Les pistes de réflexion données pour chacun d'eux peuvent orienter le regard sur l'architecture étudiée.

Une deuxième section résume les autres termes qui, d'après notre recherche, participent de l'appréciation de la durabilité de cette architecture conçue juste avant les prises de conscience énergétiques, écologiques et environnementales initiées à partir de 1973.

Caractériser une architecture existante de cette façon peut révéler les potentiels convergences et divergences entre ces « termes du durable ». Les divergences seraient à atténuer dans tout projet ; les convergences à favoriser, notamment en les mettant en résonance avec les facteurs positifs identifiés dans la catégories « l'architecture » et « les personnes ».

### C.1. Les quatre piliers

#### 1. L'environnement

a. La contribution d'une architecture existante aux grands équilibres écologiques visés par ce pilier doit prendre en compte l'amortissement de l'empreinte environnementale de sa construction et de son usage sur un cycle de vie (énergie embarquée, déchets produits). Prolonger son usage malgré des contre-performances dans son exploitation au quotidien peut se révéler plus efficient que son remplacement par de la construction neuve. Il convient donc de ne pas réduire la qualité durable d'une architecture existante à la consommation de ressources occasionnée par son occupation.

b. Cette performance pourra certes être améliorée à travers des interventions sur l'enveloppe ainsi que sur les équipements sanitaires et de confort thermique.

c. L'amélioration et la valorisation de l'environnement sur le site même peut également compenser des inefficiences en matière d'énergie et d'autres ressources, en rendant la nature présente pour les habitants ainsi que pour un public plus large.

## 2. Le social

- a. L'habitat est un vecteur pour développer et entretenir la cohésion sociale à différentes échelles, et aussi bien sur le plan spatial que celui de la participation aux questions relatives au bien-être.
- b. La qualité objective d'un logement ne devrait pas être omise dans son appréciation en raison d'autres facteurs comme la stigmatisation associée à l'immeuble ou l'ensemble où il se trouve. Faire évoluer les représentations peut être difficile, mais des logements sains et confortables sont un premier socle pour le bien-être.
- c. La coprésence spatiale de personnes pas tout à fait les mêmes est un facteur d'équilibre social, par les négociations de comportement qu'elle engendre. Cela se fait notamment par la diversité des types de logements dans une opération, et par les interfaces entre la population qui habite le lieu et les personnes extérieures, interfaces déterminées en grande partie par l'architecture et l'urbanisme.
- d. A une certaine échelle, une opération de l'époque étudiée constitue un « morceau de ville » propre à la coprésence d'une diversité de citoyens.
- e. La gestion des lieux de vie au quotidien est l'opportunité pour partager les compétences et le pouvoir. Prendre une part de responsabilité pour un bien commun — d'en être à la fois dépositaire, conservateur, et gardien — favorise la cohésion sociale.
- f. Une décision construite dans le partage, construit également un sentiment collectif de responsabilité à long terme, un enjeu pour toute transition vers une ville durable. Or, certaines configurations spatiales et régimes de propriété imposent que l'on gère et décide ensemble.

## 3. L'économie

- a. Le partage équitable des coûts d'entretien et de rénovation du patrimoine en question est un facteur important pour l'adhésion à tout projet garantissant sa pérennité. La juste évaluation des jouissances respectives des habitants d'un aspect particulier participe du sentiment de justice économique par rapport à son cadre bâti.
- b. La notion de « redistribution de richesses » peut être développée suivant des critères de mixité sociale (ressources, type de ménage), de différences qualitatives entre logements ostensiblement les mêmes (suivant leur orientation, leur étage), de capacité d'investissement non-financier dans la vie de la communauté habitante (bénévolat).
- c. Quand on modifie l'existant, on peut améliorer son impacte environnementale globale en employant des matériaux et processus respectueux de l'environnement et des autres piliers du durable. Si un choix vertueux s'avère plus cher, il convient de chercher à le rationaliser par rapport aux spécificités architecturales du patrimoine traité.
- d. La recherche d'économies d'échelle peut correspondre à la création d'équipements et de services collectifs vertueux sur le plan environnemental, à l'échelle de la résidence ou au-delà (chauffage, ECS, autopartage, traitement d'eau).

e. L'équilibre financier sur le long terme peut bénéficier de la diversification des rentrées au-delà des loyers et des cotisations des habitants, par la location occasionnelle des espaces et équipements collectifs, ou des abonnements pour leur usage par des personnes extérieures.

#### **4. La culture**

a. Le développement durable n'est pas une norme, mais un acte volontaire. Le changement des comportements qu'il demande interroge nécessairement la culture, et par ce fait la diversité culturelle. Un patrimoine architectural et urbain fait partie d'une histoire qui croise le local et des influences venues de l'extérieur. Ancré dans cet espace-temps, il peut stimuler la genèse d'une culture du durable qui attire l'adhésion par sa singularité.

b. Des opérations qui incarnent des idées spatiale et constructive fortes, confrontées à (ou confrontant) les exigences du quotidien et du durable, fonctionnent par défaut comme des portes sur la culture architecturale. Elles peuvent amener à s'initier à la connaissance de la discipline de l'architecture, de son histoire, de la circulation des idées, des réalisations ailleurs.

c. Tout projet sur ce patrimoine distinctif revêt le caractère d'une expérimentation qui contribue à la recherche plus générale pour les bonnes voies vers la ville durable, ce qui est valorisant en soi.

