



**HAL**  
open science

# Quelles formes urbaines et architecturales dans la rénovation urbaine ? Le quartier de la Monnaie à Romans-sur-Isère

Karin Amette

► **To cite this version:**

Karin Amette. Quelles formes urbaines et architecturales dans la rénovation urbaine ? Le quartier de la Monnaie à Romans-sur-Isère. Sciences de l'Homme et Société. 2014. dumas-01112659

**HAL Id: dumas-01112659**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112659>**

Submitted on 3 Feb 2015

**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.

# QUELLES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES DANS LA RÉNOVATION URBAINE ?

## LE QUARTIER DE LA MONNAIE À ROMANS-SUR-ISÈRE

**Karin AMETTE**  
Master «Sciences du territoire»  
Spécialité Urbanisme et Projet Urbain  
septembre 2014

Mémoire réalisé sous la direction  
de Paulette DUARTE



## NOTICE ANALYTIQUE

Auteur	<b>AMETTE</b>	<b>Karin</b>
Titre	<b>QUELLES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES DANS LA RENOVATION URBAINE ? LE QUARTIER DE LA MONNAIE à ROMANS-SUR-ISERE</b>	
Directrice de Mémoire	<b>DUARTE</b>	<b>Paulette</b>
Organisme d'affiliation	<b>Université Pierre Mendès France Grenoble Institut d'Urbanisme de Grenoble</b>	
Nombre de pages	139	
Mots-clés Analytiques et géographiques	Rénovation urbaine, ANRU, Réhabilitation, démolition-reconstruction, forme architecturale, forme urbaine, quartier de la Monnaie Romans-sur-Isère, quartier Teisseire Grenoble, Quartier de la Duchère Lyon, Quartier Village 2 Échirolles,	

La production des grands-ensembles dans les années 1950-70, a marqué définitivement le paysage urbain et architectural de la France. Associées à l'image négative des grands-ensembles, les problématiques sociales de sa population, n'a fait que stigmatiser ces quartiers depuis des décennies et ce, malgré les politiques successives entreprises pour améliorer le cadre de vie des habitants ou leur situation socio-économique. En 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine va permettre d'intervenir sur les quartiers de grands-ensembles en profondeur en intervenant essentiellement sur le patrimoine bâti et la structure urbaine dans le but de réinsérer les quartiers dans la ville, de créer de la mixité sociale dans l'habitat et d'apporter une diversification des fonctions. Cette politique de la ville vise à changer l'image de ces quartiers et de prendre systématiquement le contre-pied d'une architecture moderne stigmatisante.

Le quartier de la monnaie à Romans-sur-Isère est le terrain choisi d'une investigation sur les formes urbaines et architecturales dans les interventions de rénovation urbaine. Premier quartier de la Région Rhône-Alpes à avoir signé la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, il présente un premier bilan qualitatif architectural et urbain permettant d'appréhender les réalisations entreprises. Le regard porté sur ce site s'ouvre simultanément sur trois autres quartiers rénovés dans le cadre de l'ANRU, celui de Teissière à Grenoble, de la Duchère à Lyon et Village 2 à Échirolles. La pluralité des sites apporte un éclairage sur les réponses urbaines et architecturales dans la rénovation urbaine, leur pertinence et le caractère innovant ou pas des interventions.

The building of large social housing projects in the years 1950-70 definitively marked the French urban and architectural landscape. Associated with the negative image of these massive social housing estate, the inhabitants of these housing accumulated social problems, contributing to an ever greater social stigmatization of these urban areas, despite successive policies aiming at improving the living environment and socioeconomic situation. In 2003, the law of orientation and programming for the city and the urban renovation is establishing the tools for an in depth renewal of these social housing buildings, essentially on the building itself and its urban integration - with the objective of improving the link between these areas and the city, of creating of the social mix in the housing environment and bringing a diversification of the functions. These urban policy aims at changing the image of these social housing areas and to counter the effects of a stigmatizing modern architecture.

The La Monnaie area, part of Romans-sur-Isère city, is the subject of an investigation on the urban and architectural forms in the interventions of urban renovation. First local authority of the Region Rhône-Alpes to have signed the convention with the National Agency for the Urban Renovation (ANRU), it presents a first architectural and urban qualitative assesment of the realised actions. In a comparative analysis, three other areas renovated within the framework of the ANRU are presented, Teissière in Grenoble, Duchère in Lyon and Village 2 in Échirolles. The diversity of these areas gives a perspective on the various urban and architectural answers given to this urban renovation, their relevance and their innovative character.



# SOMMAIRE

Avant-propos & Remerciements.....	7
INTRODUCTION.....	9
PARTIE 1.....	15
1.1 LES GRANDS ENSEMBLES : ÉTAT DES LIEUX.....	17
1.1.1 LE MOUVEMENT MODERNE ET LA FABRICATION DES GRANDS ENSEMBLES DURANT LES 30 GLORIEUSES.....	17
1.1.2 PLURALITÉ DES FORMES ARCHITECTURALES ET URBAINES DES GRANDS ENSEMBLES.....	26
1.1.3 UNE FORME ARCHITECTURALE ET URBAINE ASSOCIÉE À LA CRISE DES GRANDS ENSEMBLES. ....	37
1.2. UNE NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE .....	38
1.2.1 LA LOI DU 1ER AOÛT 2003 D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA RÉNOVATION URBAINE:.....	38
1.2.2 L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU):.....	38
1.2.3 OBJECTIFS DES PROJETS NATIONAUX DE RÉNOVATION URBAINE (PNRU):.....	39
1.2.4 AMBITIONS ARCHITECTURALES ET INNOVATIONS.....	40
CONCLUSION PARTIE 1.....	43
PARTIE 2.....	45
2.1 LE QUARTIER DE LA MONNAIE À ROMANS SUR ISÈRE.....	47
2.1.1 NAISSANCE DU QUARTIER DE LA MONNAIE .....	47
2.1.2 LA RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE LA MONNAIE À ROMANS:.....	53
2.2 PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS:.....	54
2.2.1 DÉMOLITIONS : FICHE 1.....	55
2.2.2 ESPACES PUBLICS ET VOIRIES: FICHE 2.....	55
2.2.3 OPÉRATIONS NEUVES: LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS :FICHE 3 .....	55
2.2.4 RÉHABILITATIONS ET RÉSIDENTIALISATION : FICHE 4.....	56
2.3 RÉSULTATS ET BILAN DE L'OPÉRATION.....	73
2.3.1 LA RESTRUCTURATION URBAINE : VOIES ET ESPACES PUBLICS.....	73
2.3.2 LES ESPACES INTERMÉDIAIRES PRIVÉS/PUBLICS.....	76
2.4 DEMOLIR ET RECONSTRUIRE.....	78
2.5 LES RÉHABILITATIONS.....	85
CONCLUSION PARTIE 2.....	86
PARTIE 3.....	87
3.1 UNITÉS RÉSIDENTIELLES DU QUARTIER TEISSEIRE À GRENOBLE.....	90
3.1.1 CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER.....	90
3.1.2 LE PROJET .....	91
3.2 MÉTAMORPHOSE DU QUARTIER DE LA DUCHÈRE À LYON.....	96
3.2.1 CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER.....	96
3.2.2 PROJET.....	97
3.2.3 REMODELAGE ET MÉTAMORPHOSE DU QUARTIER.....	99
3.3- LE QUARTIER DURABLE DU VILLAGE 2 À ÉCHIROLLES.....	103
3.3.1 CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER.....	103
3.3.2 PROJET.....	104
3.3.3 VERS UN QUARTIER DURABLE.....	106
3.4. FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES DANS LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS .	111
3.4.1 RÉSIDENTIALISATION, RÉHABILITATIONS ET LOGEMENTS NEUFS DANS LES QUARTIERS MONNAIE, TEISSEIRE, DUCHÈRE ET VILLAGE 2.....	111

3.4.2 APRÈS LES PREMIERS BILANS, VERS QUELLE RENOVATION URBAINE ?.....	113
CONCLUSION GENERALE .....	121
BIBLIOGRAPHIE.....	127
ANNEXES.....	135

# Avant-propos & Remerciements

---

Ce travail est né de l'alchimie entre ma formation initiale d'architecte bercée par l'utopie corbuséenne et la rencontre de ces femmes et ces hommes, ces jeunes et moins jeunes, habitants de ces quartiers jugés impropres. L'architecte ou l'urbaniste est-il responsable du bonheur de ces gens comme le voulaient les protagonistes du mouvement moderne ? Est-ce que cette forme architecturale et urbaine moderne a fait basculer des populations entières dans la désolation ? Ou, ne sur-estime-t-on pas ce rôle sur le bonheur ?

Interroger la forme architecturale et urbaine produite dans les rénovations urbaines de ces quartiers me paraît être une manière pertinente de mieux comprendre la production de la ville du 21<sup>ème</sup> siècle.

Je tiens à remercier Paulette Duarte, qui a su, avec peu de mots, me guider efficacement dans cette étude.

Tous mes remerciements aussi à Fannie, qui a été présente dans les moments critiques, à mes amis avec qui j'ai partagé ces deux années à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble. Mes remerciements vont encore aux enseignants et intervenants qui ont su donner à cette formation une dimension à la fois professionnelle, théorique et riche en échanges.

Enfin, infinis remerciements à ma famille qui m'a portée et supportée durant les mois qui ont été nécessaires pour l'élaboration de ce mémoire.



# INTRODUCTION



La Part Dieu-Lyon



Maurice Rotival, ingénieur urbaniste, a le premier utilisé l'expression « grand ensemble » en juin 1935 dans le titre d'un article publié dans la revue *Architecture d'Aujourd'hui*.<sup>1</sup>

Le « grand ensemble » représente une époque de l'urbanisation en France, un contexte de crise du logement et d'urgence, la forte présence de l'état, la mise en œuvre d'une idéologie novatrice traduite à travers la Charte d'Athènes.

La circulaire Guichard en 1973 marquera la fin de cette conception urbanistique. Trente ans après cette circulaire, la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi Borloo, décide d'agir idéologiquement mais de manière physique sur le « hard French ». L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est alors créée pour mettre en œuvre cette nouvelle politique de la ville.

En moins de 60 ans, la forme urbaine et architecturale des grands ensembles, traduite par des barres et des tours, qui avait « fait l'objet d'un accueil enthousiaste, se voit revêtir l'appellation de cité peu élogieuse dans l'imagerie populaire »<sup>2</sup> et subir la démolition massive de formes urbaines jugées pathologiques.

Toutes les tentatives socio-urbaines menées assez rapidement après la construction des grands ensembles jusqu'en 2003, n'ont pas permis de véritablement apporter des solutions durables aux problèmes liés à ces quartiers. La politique de la ville menée depuis 2003, veut métamorphoser de manière visible les cités, transformer le cadre de vie des habitants de ces quartiers.<sup>3</sup>

La démolition spectaculaire des tours et barres, levier principal de cette politique, marque donc une volonté forte de vouloir en finir avec les grands ensembles et tout ce qu'ils génèrent. Comme si la « table rase » permettait d'exorciser le mal des banlieues: ghettoïsation, pauvreté, dégradations, violences...

**Dans un premier temps**, il est important de replacer la construction des grands ensembles dans leur contexte: besoins en logement, architecture approuvée par tous et salvatrice apportant confort, bien être, fonctionnalité, logements souvent destinés à une population mixte.

D'étudier les formes architecturales et urbaines produites durant cette période, permet de tenter d'en évaluer sa qualité novatrice, sa force et sa faiblesse, et de comprendre les défis auxquels vont être confrontés les architectes et urbanistes face à l'ampleur des programmes dans cette période des 30 glorieuses.

Pourtant, l'optimisme de cette nouvelle ère de l'urbanisme et de l'architecture va rapidement battre en retraite devant la critique grandissante ( la « sarcellite » 1962) rendant responsable les grands ensembles de la dégradation sociale.

Cette forme architecturale et urbaine ne fera donc plus consensus, associée avec la paupérisation, elle va successivement subir des transformations sans susciter de véritables débats.

---

1- *L'Architecture d'aujourd'hui* no 6, juin 1935 p. 57-72

2- A. Masboungi, *Régénérer les grands ensembles* P12

3- *A quoi sert la rénovation urbaine ?* J Donzelot

« Après les efforts considérables accomplis pour augmenter la production massive de logements neufs, il est aujourd'hui indispensable de répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme, et de lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat. La présente directive définit quelques règles simples en matière d'urbanisme et d'attribution des aides au logement ; ces règles doivent contribuer : à empêcher la réalisation des formes urbaines désignées généralement sous le nom de « grands ensemble », peu conformes aux aspirations des habitants et sans justification économique sérieuse. [...] L'homogénéité des types et catégories de logements réalisés, la monotonie des formes et de l'architecture [...] »<sup>4</sup>

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) créée en vue d'accompagner les projets de rénovations urbaines va déterminer un certain nombre de critères urbains, sociaux, et architecturaux auxquels les projets devront répondre pour changer la physionomie de ces quartiers et améliorer le cadre de vie des habitants.

Une décennie s'est écoulée depuis le lancement des premières opérations, l'heure est à l'évaluation avant le lancement de la deuxième vague de Projets de Rénovation Urbaine.

**Dans un deuxième et troisième temps**, un regard particulier est porté sur Le quartier de la Monnaie à Romans sur Isère, opération ayant fait l'objet d'une évaluation qualitative et sociale, ainsi que sur trois autres rénovations urbaines en Rhône alpes : Quartier Teisseire à Grenoble, Quartier de la Duchère à Lyon et Village II à Échirolles.

Cette étude s'attache à présenter les différentes formes architecturales et urbaines du projet de rénovation urbaine du quartier de la monnaie et plus largement les interventions réalisées sur ce patrimoine des trente glorieuses dans trois autres sites .

L'étude ne porte pas sur les aspects sociaux des quartiers et de l'impact social après rénovation mais bien sur la forme architecturale et urbaine des interventions. Même si, sans aucun doute, en arrière plan la notion sociale demeure bien présente, le regard se veut sensible et esthétique, technique et formel.

L'étude des formes architecturales et urbaines de ces quartiers renouvelés permet de s'interroger sur la pertinence des démolitions, la qualité des réhabilitations et des programmes de logements neufs et la diversité des réponses apportée.

La rénovation urbaine dans les grands ensembles a-t-elle permis d'innover en matière de formes architecturales et urbaines et d'apporter des réponses variées suivant les sites?

Les interventions dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine ont été une opportunité pour les quartiers des grands ensembles d'améliorer le cadre de vie des habitants et régénérer l'image des quartiers.

Ces interventions ont, en effet, modifié le cadre de vie des habitants et l'image du quartier mais les formes architecturales et urbaines ne restent-elle pas assez similaires dans les différents sites. La transformation de ces quartiers ne s'accompagne-t-elle pas d'automatismes ?

« la doctrine rénovatrice »<sup>5</sup> de la politique de la ville actuelle, les exigences de l'approche environnementale, les normes drastiques n'appauvrissent-elles pas la forme ?

---

4- Olivier GUICHARD le 5 avril 1973

5- Expression empruntée à Renaud EPSTEIN, *la rénovation urbaine, démolition-reconstruction de l'État*, thèse de doctorat en Science politique

« L'image véhiculée par les nouvelles opérations est en effet un levier d'action majeur pour la réussite du PNRU : la qualité urbaine, architecturale et paysagère permet de recomposer les relations au site, à l'espace public, aux bâtiments et aux logements, au service d'un développement durable des quartiers. De plus, l'amélioration du cadre de vie est un facteur déterminant d'attractivité des quartiers et de leur repositionnement dans la ville. Enfin, les options architecturales choisies peuvent contribuer à banaliser ces quartiers bien souvent stigmatisés et à mieux les intégrer dans leur environnement urbain. »<sup>6</sup>

Cette étude cherche à répondre à ce questionnement.

Afin de tenter une ou des réponses, l'étude a été organisée en trois temps :

- Une première phase d'exploration qui a consistait à rencontrer des acteurs de la rénovation urbaine, et des habitants, à les interroger, et à arpenter des sites. Cette première approche a été nourrie de lectures abondantes, de documentaires d'archives visuelles, et de films en lien avec les grands ensembles et les politiques de la ville successives.
- Une deuxième phase d'appropriation et d'analyse des données acquises, a permis d'appréhender la problématique.
- Et enfin une troisième phase de restitution dans le but de répondre à la problématique de la diversité des formes architecturales et urbaines dans la rénovation urbaine.

Le document se présente sous forme de trois parties :

Une partie généraliste permettant de replacer la production des grands ensembles dans l'histoire urbaine et architecturale et comprendre la mise en place de la politique de la ville actuelle.

Une deuxième partie d'exploration d'un grand ensemble drômois, ayant fait l'objet d'une rénovation urbaine et d'une première évaluation qualitative.

Et une troisième partie, proposant de mettre en parallèle trois autres rénovations urbaines en Rhône alpes en vue de mieux apprécier les différentes approches et les réponses architecturales et urbaines apportées.

---

<sup>6</sup>- CES de l'ANRU, *Qualité architecturale et constructive synthèse 2011*.



# PARTIE 1



Photographie Cité Radieuse à Marseille par le Corbusier - Olivier FAUGERAS

## **LES GRANDS ENSEMBLES & LA LOI DU 1<sup>ER</sup> AOÛT 2003 D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA RÉNOVATION URBAINE LANCEMENT DES PREMIERS PROJETS DE RÉNOVATIONS URBAINES DANS LE CADRE DE L'ANRU**



## 1.1 LES GRANDS ENSEMBLES : ÉTAT DES LIEUX

### 1.1.1 LE MOUVEMENT MODERNE ET LA FABRICATION DES GRANDS ENSEMBLES DURANT LES 30 GLORIEUSES.

#### LE MOUVEMENT MODERNE

Dés 1919, à Weimar, en Allemagne, se développe le courant moderne sous l'impulsion de l'architecte Walter Gropius qui crée une école de peinture et d'architecture appelée le Bauhaus. École d'architectes, polyvalente sous la direction de Ludwig Mies van Der Rohe.

Le courant moderne prend ensuite le nom de mouvement moderne puis de style international.

Adolf Loos, Auguste Perret, Oscar Niemeyer et Le Corbusier sont aussi parmi ses protagonistes majeurs.

**Les trois composantes principales** du mouvement moderne sont:

- Fonctionnalisme,
- Rationalisme,
- Puissance de la forme par sa nouveauté hors du passé et par son épauillage simple.

**Les ingrédients conceptuels principaux** sont :

- la forme découle de la fonction,
- la forme est riche de sa pureté et non pas de son habillage,
- la rationalité est maîtresse du jeu,
- la production de la forme est industrielle,
- la structure est habillée.

Le Mouvement moderne se caractérise en général par un retour au décor minimal avec des lignes géométriques pures, la forme engendrée par sa fonction, la rationalité, grâce notamment aux techniques et matériaux nouveaux tels que le fer-acier le béton et le verre.



## La Charte d'Athènes et la naissance d'une nouvelle forme architecturale et urbaine.

La Charte d'Athènes est mise en place lors du CIAM en 1933 (Congrès International des Architectes Modernes). La Charte d'Athènes réunit toutes les théories défendues par les architectes progressistes visant un "type idéal de l'établissement humain" (Gropius).

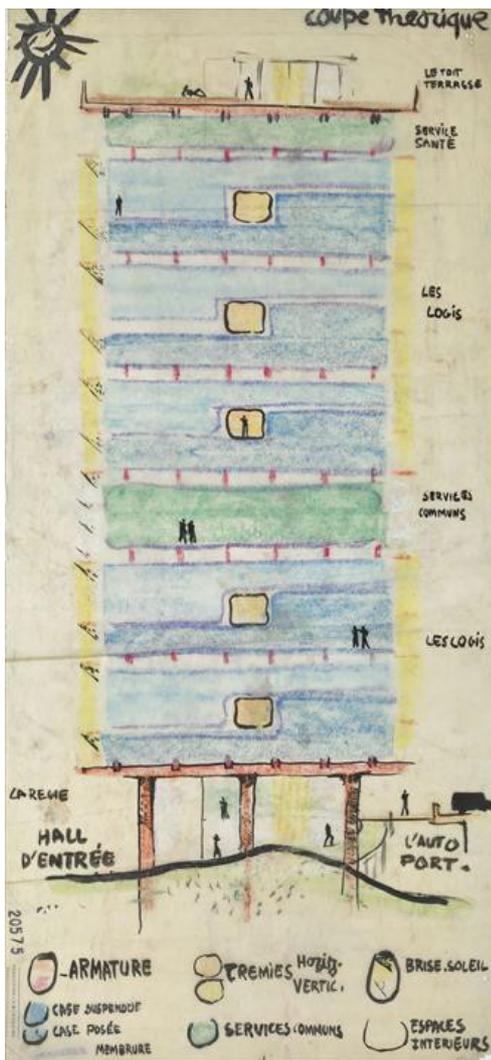
Cette Charte considère que les villes ne répondent plus au rôle premier qui est de satisfaire leur population, et que leur développement est conduit sans précision, ni contrôle.

En séparant les quatre grandes fonctions de la ville (habiter, travailler, circuler, se cultiver), la Charte d'Athènes instaure le système de zonage qui divise la cité en ville-outil, ville-dortoir et ville-spectacle et l'ordre rigoureux, propre à faciliter l'activité productrice, est régi par une géométrie simple, une logique mathématique réglant toute la composition.

L'urbanisme devient indépendant du site. La construction en hauteur, d'unités d'habitation autonomes, construites sur pilotis permet de dégager le sol et de multiplier les espaces verts en dé-densifiant la ville.

L'intérêt de la Charte d'Athènes réside avant tout dans l'indéniable coup de fouet et dans le renouveau qu'elle apporte alors aux études architecturales et urbaines du deuxième tiers du XXe siècle.

### Les principes de la Charte d'Athènes qui sont mis en œuvre par le mouvement moderne :



1 : concept de zonage qui permet de répartir les espaces urbains selon 4 fonctions: habiter/travailler/récréer/circuler.

2 : dissociation entre bâti et voirie.

3 : voies hiérarchisées (voies rapides/ dessertes locales puis voies d'accès aux bâtiments ou cheminements piétonniers).

4 : bien-être accessible à tous, relatif égalitarisme.

5 : les constructions en hauteur sont privilégiées, la nécessité d'aérer l'espace urbain est affirmée ; ainsi que sauvegarder les conditions d'ensoleillement et d'éclairage.

6 : des équipements scolaires, sportifs et de loisirs doivent être implantés à proximité des habitations.

7 : les zones industrielles ne doivent pas être trop éloignées des habitations pour limiter le temps de transport, elles sont séparées de la ville par des zones de verdure

## Séparation spatiale des fonctions: ZONAGE

Les fonctions principales de la ville sont séparées selon le principe de zonage. La ville est définie comme une unité fonctionnelle qui devra croître harmonieusement dans chacune de ses parties ( zones).

« Les plans détermineront la structure de chacun des secteurs attribués aux quatre fonctions clefs et ils fixeront leurs emplacement respectifs dans l'ensemble.»<sup>7</sup>

### La ville en Quatre Unités principales:

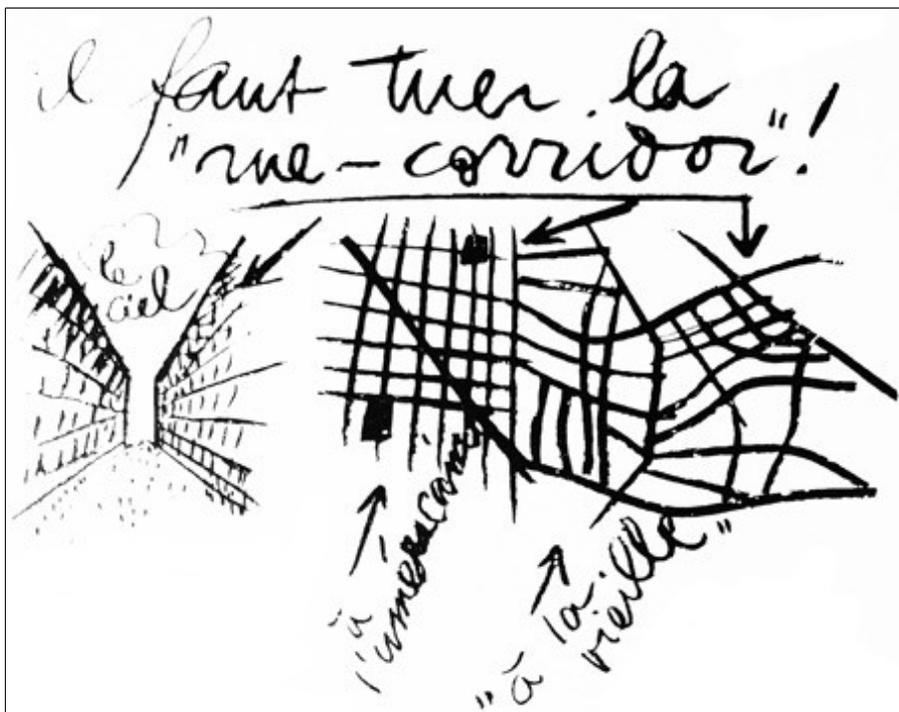
1-Zone de travail: unités type d'habitation

2-Zone d'habitat: unités de travail

3-Zone de récréation: unités de culture de l'esprit et du corps

4-Liaisons, flux, circulations entre les zones: unités de circulation horizontales et verticales.

*"Présence de la nature dans la ville, autour de nos labeurs et de nos divertissements, arbres, compagnons millénaires de l'homme, soleil, espace et nature, je les ai reconnus comme les matériaux fondamentaux de l'urbanisme, porteurs de joies essentielles." <sup>8</sup>*



Dessin du Corbusier

7- Le Corbusier la charte d'Athènes p99.

8- Le Corbusier, Quand les cathédrales étaient blanches. Voyage au pays des timides. Éditions Plon, Paris-1937

### Architecture de proto-type et plans modèles:

A travers cette conceptualisation se dégage une volonté de définir des formes universelles au niveau architecturale et urbain.

**Cinq points** sont définis pour caractériser l'architecture moderne (publiés en 1927 par Le Corbusier et Pierre Jeanneret sous le titre les cinq points d'une nouvelle architecture):

**Pilotis** :le rez-de-chaussée est transformé en un espace dégagé destiné aux circulations, les locaux obscurs et humides sont supprimés, le jardin passe sous le bâtiment;

**Toit terrasse** : ce qui signifie à la fois le renoncement au toit traditionnel en pente, le toit-terrasse rendu ainsi accessible et pouvant servir de solarium, de terrain de sport ou de piscine, et le toit-jardin;

**Plan libre** :la suppression des murs et refends porteurs autorisée par les structures de type poteaux-dalles en acier ou en béton armé libère l'espace, dont le découpage est rendu indépendant de la structure;

**Fenêtre en longueur** :elle aussi, rendue possible par les structures poteaux-dalles supprimant la contrainte des linteaux;

**Façade libre** : poteaux en retrait des façades, plancher en porte-à-faux, la façade devient une peau mince de murs légers et de baies placées indépendamment de la structure.



Le Corbusier par Willy Rizzo

### Rupture avec le passé:

Cet urbanisme propose une rupture avec le passé avec de nouvelles valeurs en lien avec la mécanisation et la standardisation.

### Interdépendance par rapport au site:

Le plan de la ville n'est pas lié aux contraintes du site, et doit remplir ses fonctions. L'espace est homogène et universel, l'urbaniste doit appliqué le même plan de ville que ce soit en France, au Japon ou encore en Inde. L'aménagement est en rupture avec le tissu urbain existant.

## Éclatement de la ville et dé-densification de l'espace, espaces verts.

La rue traditionnelle et l'îlot classique sont critiqués au profit d'unités ouvertes sur des espaces libres et plantés, pour une amélioration de l'hygiène de vie, de l'ensoleillement, et du fonctionnement. Les espaces verts doivent permettre d'accueillir de manière rationnelle les aires de jeux, et de sports. La ville doit être dé-densifiée et éclatée.

## Circulation.

La rue est conçue comme une machine à circuler. La ville doit répondre aux exigences des nouveaux modes de circulation.

« Des voies de circulation doivent être classées selon leur nature et construites en fonction des véhicules et de leurs vitesses... les croisements à fort débit seront aménagés en circulation continue par changement de niveaux...les zones de verdure doivent isoler, en principe, les lits de la grande circulation. »<sup>8</sup>

Cet urbanisme organise la ville autour de la fonction du déplacement qui favorise la voiture. La rue comme espace public n'existe plus et le partage des différents modes de déplacement n'a plus sa place.

« le piéton doit pouvoir suivre d'autres chemin que l'automobile... les rue doivent être différenciées selon leurs destinations: rue d'habitation, rue de promenade, rue de transit, voies maîtresse. »<sup>9</sup>

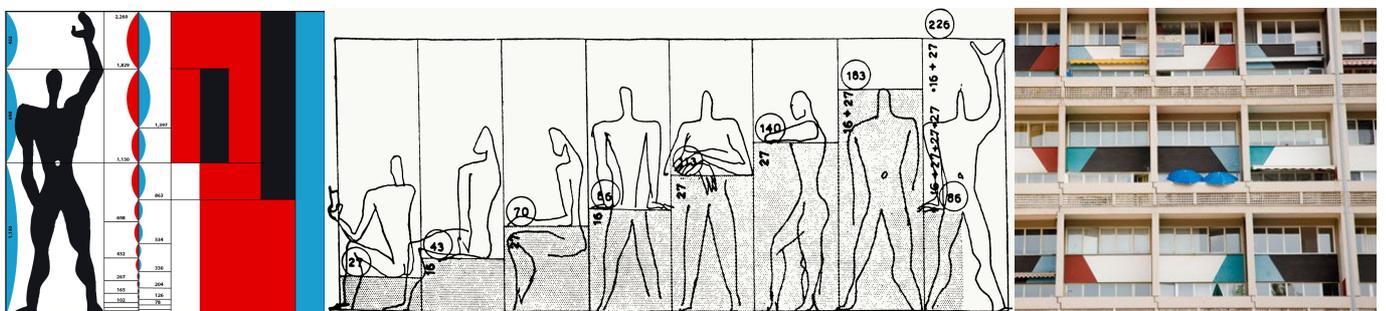
Le zonage mettant en harmonie les fonctions premières de la ville entre elles, sera renforcé par le réseau rationnel de grandes artères.

## Urbanisme pour les experts:

Le rôle tenu par l'urbaniste est celui de l'expert détenteur de la vérité, seul capable de prendre les mesures nécessaires pour construire la ville. L'architecture est responsable du bien-être de la cité et de sa beauté. L'architecture est à la clef du tout!

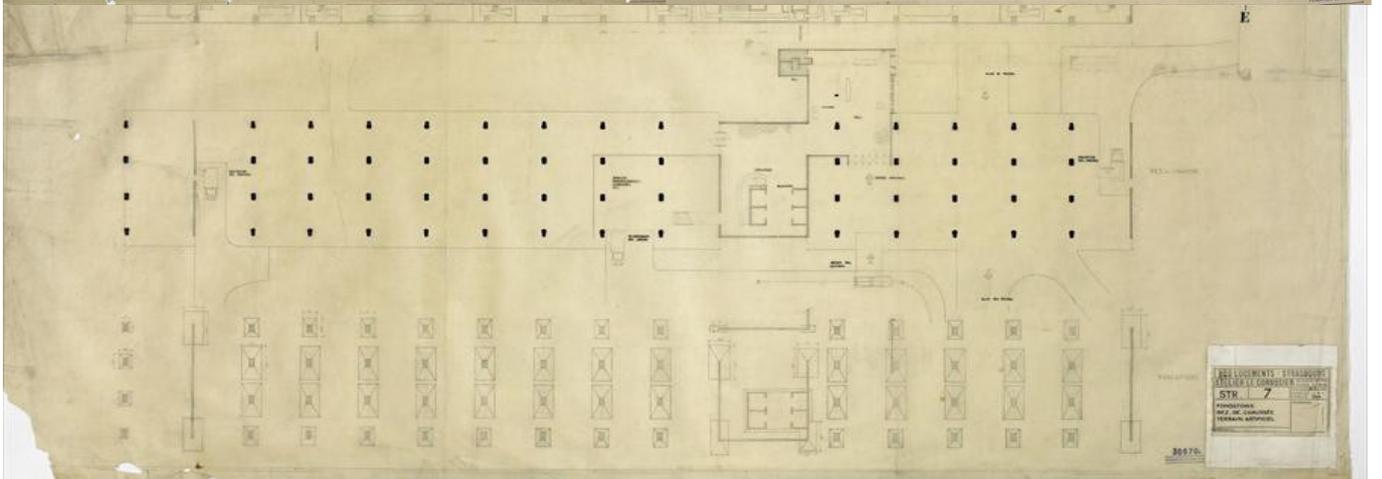
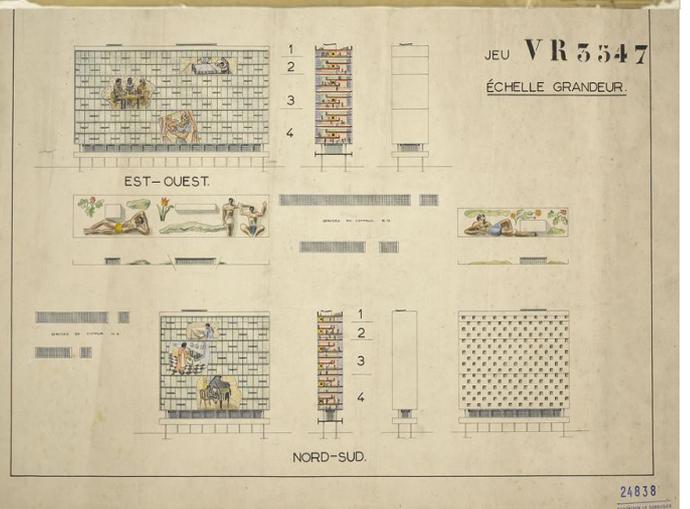
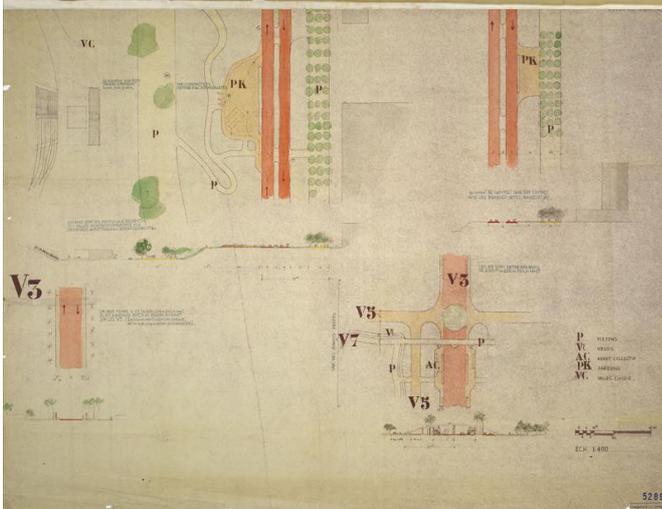
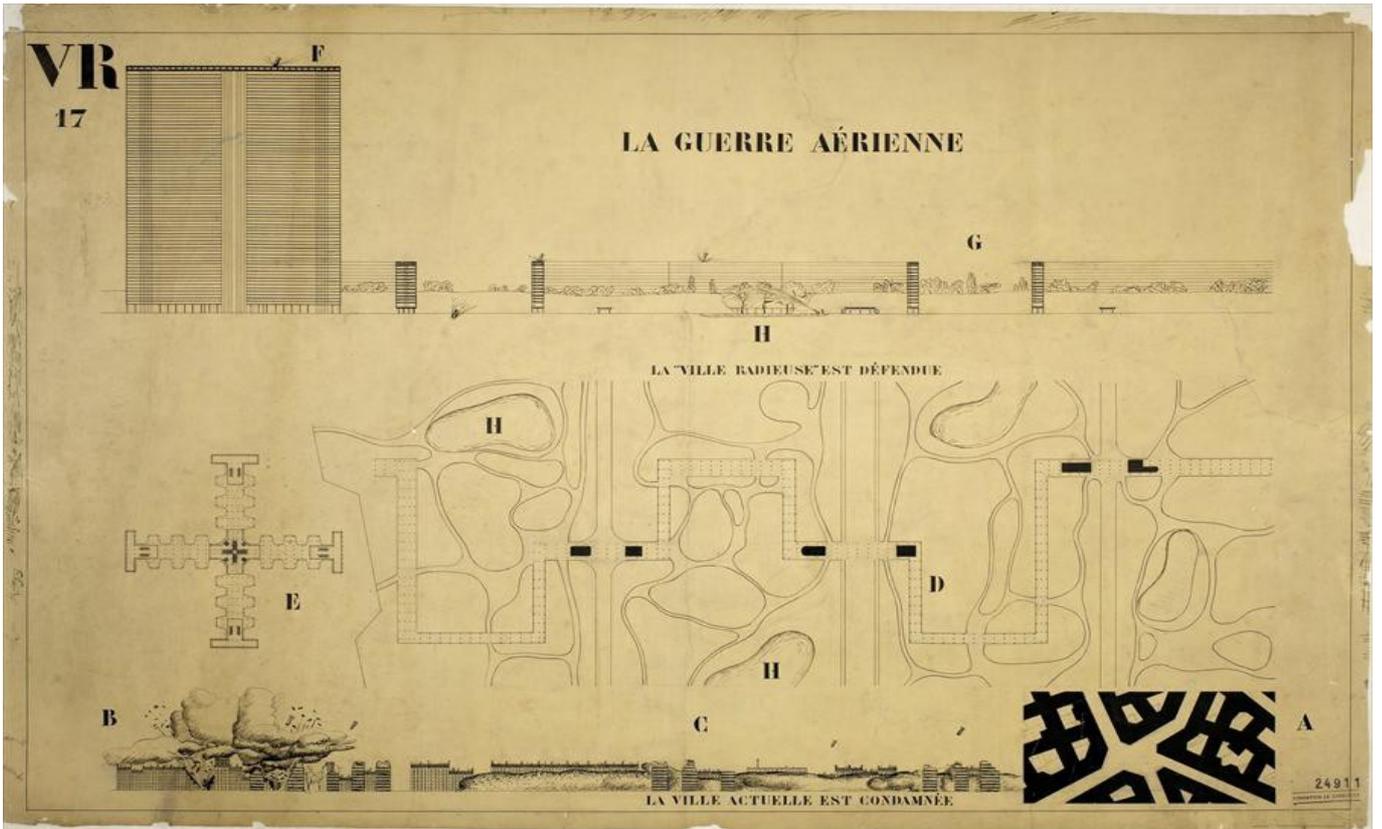
## Modulor:

Le modulor est un système de calcul de proportions mis au point par Le Corbusier en 1945 et exploitées pour la première fois au moment de la réalisation de la « Cité radieuse » de Marseille (1947-1952). Le modulor permet de fixer des mesures universelles et harmoniques à l'échelle humaine.



8- Le Corbusier la charte d'Athènes p83.

9-Le Corbusier la charte d'Athènes p85.



## LA FABRICATION DES GRANDS ENSEMBLES

Le mouvement moderne théorise sur la ville et sa banlieue depuis le 19<sup>ème</sup> siècle, critiquant fortement la ville industrielle et la manière dont celle-ci se développe.

Les débats de l'entre deux guerres vont continuer à s'animer, cherchant à résorber la propagation des taudis, l'étalement pavillonnaire des banlieues et réfléchir à de nouvelles formes architecturales et urbaines.

Les lois sur le logement vont donc se succéder dans ce même but et aider les communes en la réalisation de cités-jardins dans un premier temps.

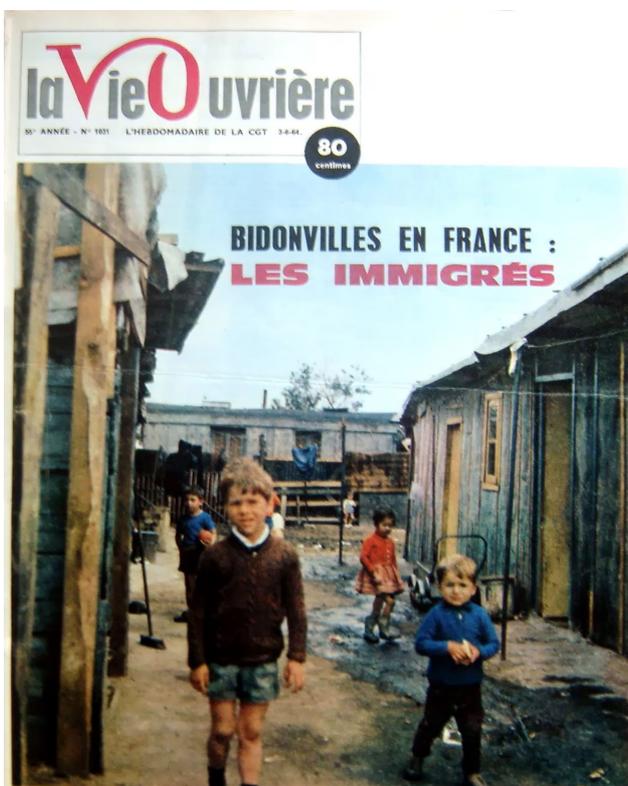
En 1945, le contexte très exceptionnel de l'après-guerre: pénurie de logements, destructions massives, exode rurale, industrialisation, explosion démographique, croissance urbaine; oblige le gouvernement à se lancer de manière plus radicale sur la voie de la construction massive de logements et de l'aménagement du territoire, et ceci dans un esprit moderne et expérimental. Cette période de l'histoire témoigne d'une volonté forte de tendre vers un nouveau mode de vie.

En 1958 sont institués les PUD (Plans d'urbanismes directeurs), qui déterminent les modalités de l'aménagement et de la croissance des villes, en particulier les ZUP (Zones à urbaniser en priorité). Situées à la périphérie des grandes villes, ces ZUP ont pour vocation de loger les nouveaux citadins.

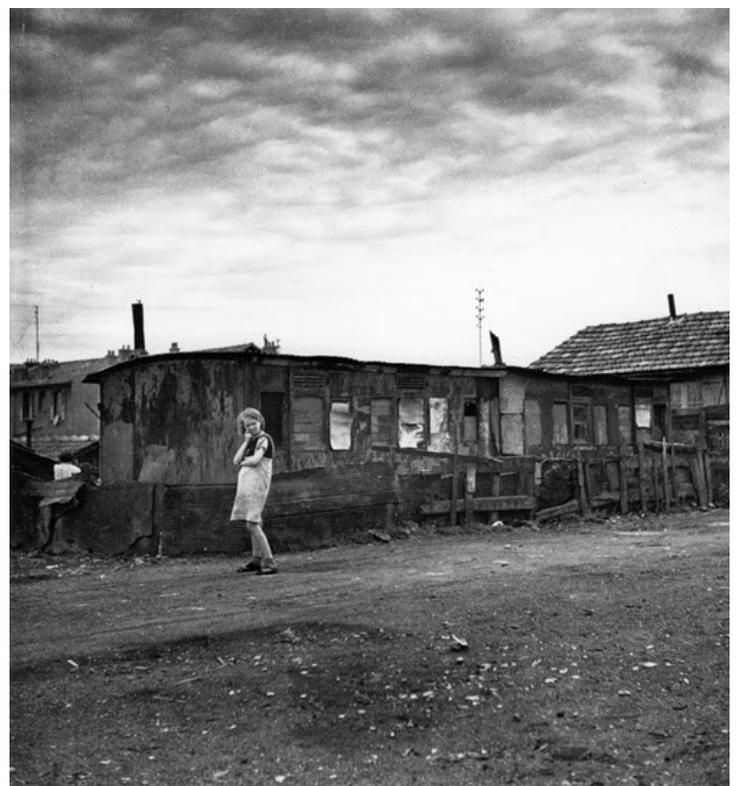
De 1959 à 1976, quelques 300 ZUP sont le cadre de la construction d'un million de logements collectifs.

Les ZUP donnent ainsi naissance aux "grands ensembles".

L'urbanisme des « grands ensembles » va se caractériser par un bouleversement radical du paysage urbain français, se présentant sous la forme de tours et de barres.



Couverture du magazine La vie ouvrière



Photographie Doisneau- Bidonville Ivry 1946

## L'expression « grand ensemble » désigne en même temps <sup>10</sup>

- une forme architecturale : les tours et les barres,
- une taille : de plus de 500 ou 1000 logements,
- un type de financement: public par les procédures du logement social (HLM),
- une localisation: en banlieue ou sur le territoire de la ville-centre mais en rupture avec celle-ci,
- un mode de conception global,
- un zonage privilégiant l'habitat seul.

Le terme de « grand ensemble » apparaît pour la première fois dans le titre d'un article de l'urbaniste Maurice Rotival, en juin 1935. L'article porte sur les HBM collectifs, en particulier ceux de Drancy-la-Muette, construits par les architectes Beaudouin et Lods en 1934. Ils sont associés à un urbanisme privilégiant les espaces verts, le logement social et la modernité architecturale, opposés à la « lèpre pavillonnaire ».

La Cité de la Muette à Drancy, construite par Eugène Beaudouin, Marcel Lods et Jean Prouvé entre 1931 et 1934 pour l'Office public HBM de la Seine, est traditionnellement considérée comme le premier grand ensemble en France.

Cette cité, initialement conçue comme une cité-jardin, se transforme en cours d'étude en un projet totalement inédit en France, avec ses cinq tours de quinze étages et son habitat totalement collectif.



*Cité de la muette à Drancy où furent internés entre 1941 et 1944 des juifs avant leur déportation*

---

<sup>10</sup>- Ariella Masbounji 2005, p.12

## Les grands ensembles privilégient:

### La préfabrication :

De nombreux procédés de préfabrifications sont mis en œuvre sur les chantiers permettant un gain de temps et d'argent. Expérimentés au cours des chantiers de la Reconstruction après la Seconde Guerre mondiale, ces procédés permettent la construction en série de panneaux de bétons, d'escaliers, d'huisseries, mais aussi d'éléments de salles de bains à l'intérieur même du logement.

### Les Formes simples:

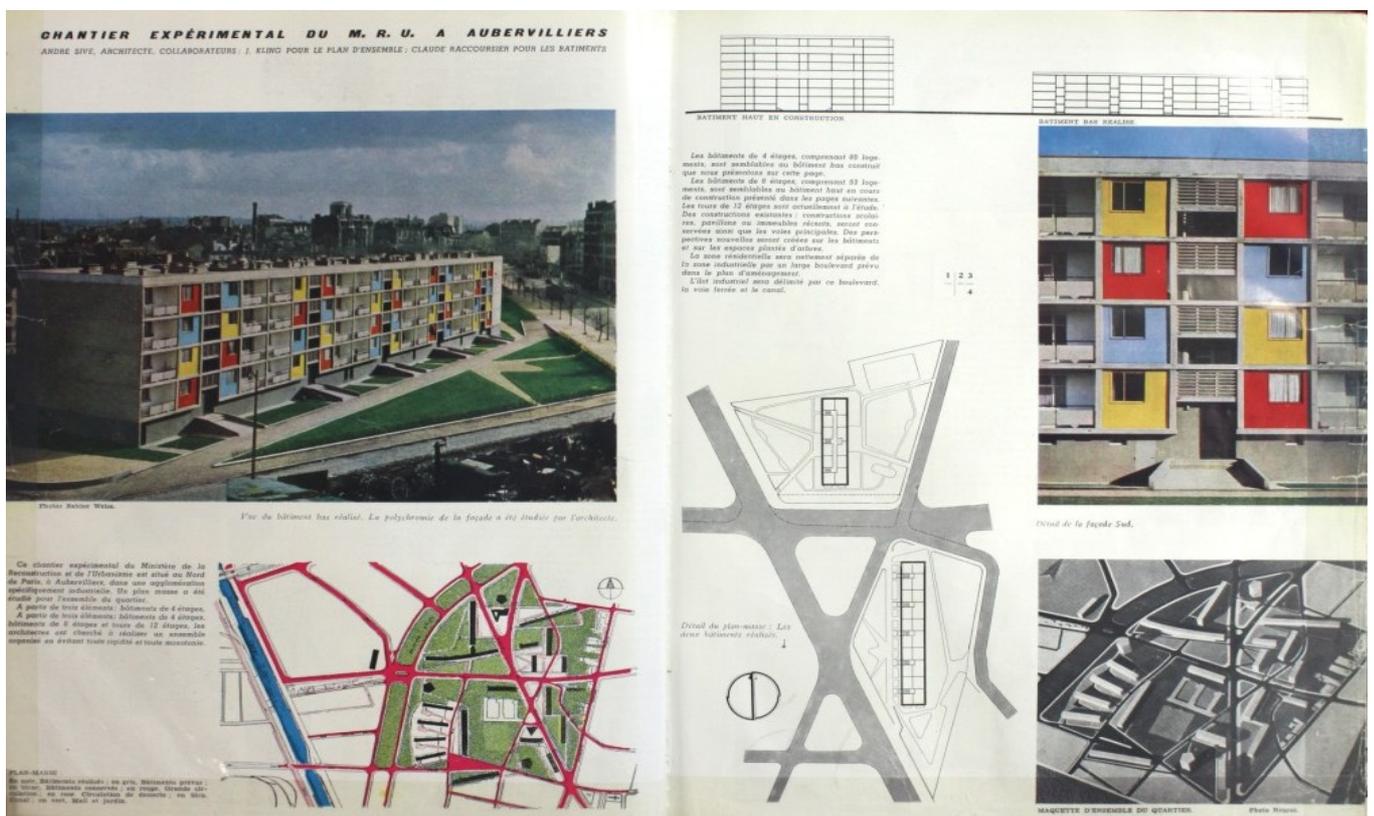
Barres et tours sont privilégiées le long du chemin de grue (grue posée sur des rails) avec des usines à béton installées à proximité du chantier, toujours dans une recherche de gain de temps.

### L'économie de main d'œuvre :

La préfabrication permet de faire appel à une main-d'œuvre peu qualifiée, souvent d'origine immigrée. De grands groupes de BTP bénéficient de contrats pour des chantiers de construction gigantesques, favorisés par l'État.

**Les maîtres d'ouvrages** sont eux aussi très concentrés et favorisent les grandes opérations.

**La Caisse des dépôts et consignations** est ainsi l'un des financeurs incontournables de ce mouvement de construction avec notamment sa filiale, la SCIC (Société Civile immobilière de la Caisse des dépôts et consignations), créée en 1954. Elle fait appel à des architectes majeurs des années 1950 et 1960, tels que Jean Dubuisson, Marcel Lods, Jacques Henri Labourdette, Bernard Zehrffuss, Raymond Lopez, Charles-Gustave Stoskopf et elle est à l'origine de nombreux grands ensembles situés en région parisienne, tels que Sarcelles (le plus grand programme en France avec 10 000 logements), Créteil, Massy-Antony.



### 1.1.2 PLURALITÉ DES FORMES ARCHITECTURALES ET URBAINES DES GRANDS ENSEMBLES.

Des réalisations de qualité sont édifiées, comme les Bleuets à Créteil par Paul Bossard en 1962, ou les Unités d'habitation de Le Corbusier, construites à Marseille, Firminy, Nantes et Briey-la Forêt, qui resteront des prototypes exemplaires.

De très grandes opérations deviennent célèbres, la liste étant non-exhaustives:

la Pierre Collinet (2000 logements) à Meaux réalisée en 1963 par Jean Ginsberg,

le Haut-du Lièvre (1633 logements) à Nancy par Bernard Zehrffuss en 1962,

les Courtilières (1656 logements) à Pantin en 1960 ou les Tours nuages à Nanterre (2 000 logements) en 1974 par Émile Aillaud ,

Sarcelles (10 000 logements) par Roger Boileau et Jacques-Henri Labourdette terminée en 1970.

La Cité de la muette à Drancy Eugène BEAUDOIN, Marcel LODS et Jean PROUVE en 1931

la cité de Diar el Mahçoul à Alger par Fernand POUILLON en 1954

le mirail à Toulouse par Gorges CANDILIS en 1964

Sans oublier la Cité des Étoiles à Givors conçue en 1974 par Jean RENAUDIE, la cité des Choux-Fleurs à Créteil par Gérard GRANDVAL en 1964.

Nombreux architectes ont pu réaliser des projets de qualité apportant des réponses innovantes en matière de conception du quartier, de la forme architecturale et des plans de logements.

Mais le « grand ensemble » n'est pas uniquement le fruit de théories architecturales : il incarne un moment de l'urbanisation de la France, à l'instigation du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), durant laquelle la technocratie étatique et les grands corps des ingénieurs jouent un rôle important. La situation d'urgence de l'après-guerre a privilégié une industrialisation lourde du bâtiment avec la main-mise des grandes entreprises du BTP, et l'utilisation généralisée du béton armé.

Ce n'est pas la leçon des grands constructeurs qui fut choisie pour résoudre la question du logement mais l'organisation productive basée sur l'alliance des sociétés de travaux publics, et l'administration des Ponts et Chaussées. ( le monde des grands ensembles sous la direction de Frédéric Dufaux)

Les Grands ensembles, censés être une application de la Chartes d'Athènes à grande échelle, donne une image dévoyée de la ville idéale prônée par les modernistes.

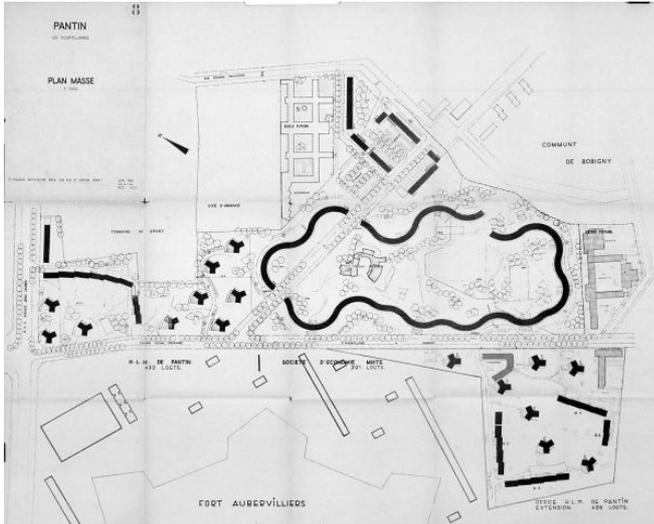


Terrain Vague Film de Marcel Carné, 1960

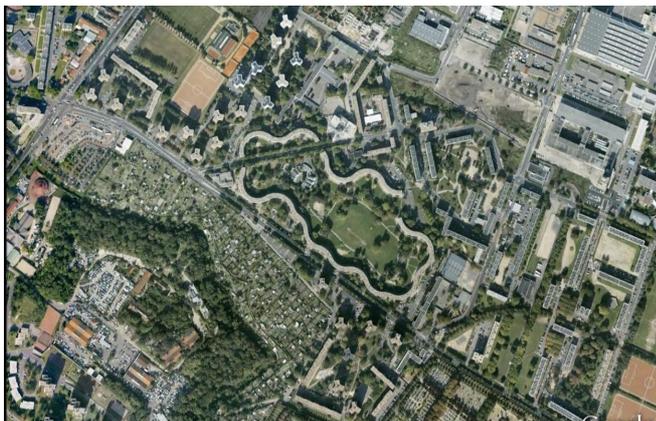
## Cité des Courtilières à Pantin (1957-1964) Emile AILLAUD (1902-1988)

Labellisé Patrimoine du Xxe siècle en 2008

Réalisée entre 1957 et 1964 dans le cadre du plan courant, la cité des Courtilières est conçue selon une série d'éléments : la cité-parc, la barre sinueuse, la tour en Tripode, la polychromie des façades. Elle rappelle les villes closes médiévales italiennes selon Emile Aillaud.



Le terrain anciennement agricole, allongé et irrégulier s'étend sur 17 hectares, délimité au nord par une zone pavillonnaire, à l'est et au sud par de grandes voies de circulation et à l'ouest par des logements collectifs.



Le quartier est organisé autour d'un parc de quatre hectares, ceinturé par une barre sinueuse de 1,5km de long en R+5, nommée serpent. Cette conception permet une appropriation individuelle du parc.

A l'ouest, le quartier est composé de tours en tripode en R+13 et de barres à redents en R+4.

Les voies et stationnements sont renvoyés en périphérie



Le programme regroupe 1649 logements dont 635 logements dans le Serpentin, des équipements sportifs et scolaires, des commerces et jeux d'enfants.

Le Serpentin est construit selon un procédé traditionnel, avec des murs en parpaings de ciment. Pour la construction des tours tripodes, Emile Aillaud a recours au procédé Camus. La structure porteuse des bâtiments est assurée par les murs de refend (murs intérieurs d'un bâtiment) perpendiculaires aux façades, ce qui laisse à l'architecte une grande liberté de définition esthétique pour celle-ci. De plus, la façade est constituée de panneaux de béton préalablement préparés et équipés en usine.



Alors que les architectes modernistes de son époque adoptent des couleurs primaires, Emile Aillaud utilise le rose et le bleu ciel pour l'ensemble des Courtilières.

Les tours sont recouvertes de grès cérame bleu, blanc et ocre.

Le serpentín est bleu ciel à l'extérieur et rose à l'intérieur.

La même alternance est reprise pour la place du marché tandis que l'une des écoles est jaune vif et l'autre verte.



La polychromie est conçue par le coloriste Fabio Rieti qui était déjà intervenu pour la cité de l'Abreuvoir de Bobigny.

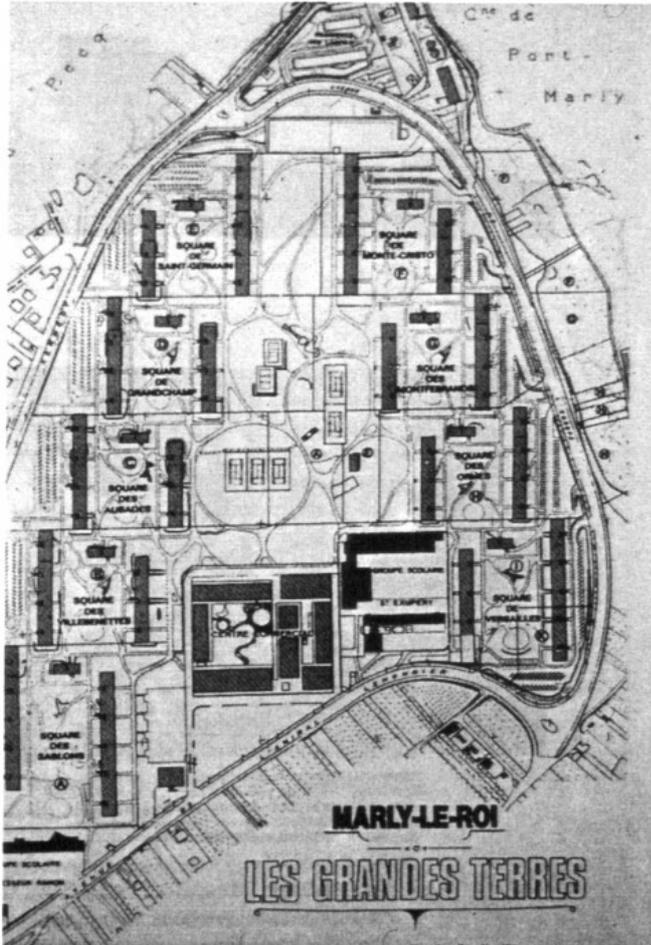


## Réhabilitation dans le cadre de l'ANRU agencerva.com



## La résidence des Grandes Terres à Marly le roi Marcel LODS (1891-1978)

Construite entre 1952 et 1960, la résidence doit son aspect novateur à l'application des principes énoncés dans la Charte d'Athènes souhaitant que "les quartiers d'habitation occupent désormais dans l'espace urbain les emplacements les meilleurs, tirant parti de la topographie, faisant état du climat, disposant de l'ensoleillement le plus favorable et de surfaces vertes opportunes"



"Un espace libre au centre aménagé en parc avec trois jardins à la française, pour 8000 habitants dans des bâtiments à 90 mètres les uns des autres avec deux types de logement : Babylone, disposant d'une loggia de 15 mètres carrés et Sémiramis doté d'un véritable jardin suspendu d'une surface de plusieurs dizaines de mètres carrés dont la hauteur est le double de celle de l'appartement".

Sur un terrain ce terrain Marcel Lods souhaite édifier un programme immobilier où les conditions de vies seront optimales : Air - Espace - Verdure - Silence - Sécurité seront les piliers de l'œuvre.

L'ensemble de 1470 logements est reparti en 27 immeubles de type R+4. Ils forment au total 9 squares délimités par quatre immeubles chacun.

Les bâtiments sont répartis en périphérie du domaine de façon à dégager un espace libre d'environ 20 hectares; l'emprise des bâtiments n'occupant que 10% de la surface du terrain. Les immeubles sont implantés de part et d'autre d'un grand parc collectif agrémenté de terrains de sport et d'un point d'eau.

En bordure de l'ensemble complet se trouvent les



équipements: parcs de stationnement, écoles, centre commercial, station service et garage.

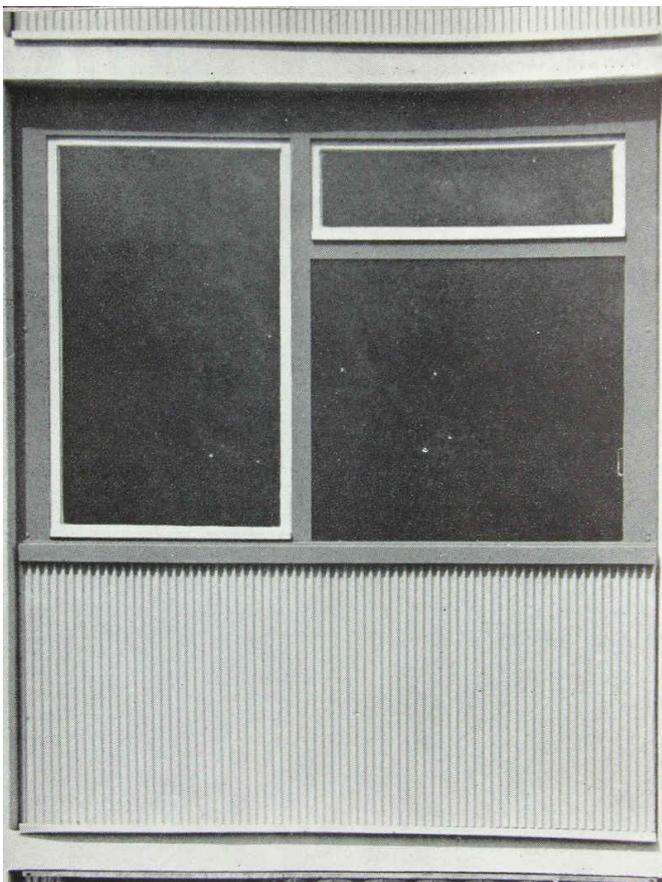
La route entoure le terrain et ne le traverse jamais.



Les équipements de jeux pour enfants ont été particulièrement soignés. La charte d'Athènes préconisant que les espaces libres puissent "accueillir les activités collectives de la jeunesse"



Nous sommes au début de la construction industrielle de logement et les premières applications de la préfabrications. Chaque Logement est conçu de manière à ce qu'il dispose d'une loggia ou d'un balcon. Les espaces intérieurs témoignent d'une certaine rationalisation, chacun étant lié à une fonction. La partition jour/nuit est effective.



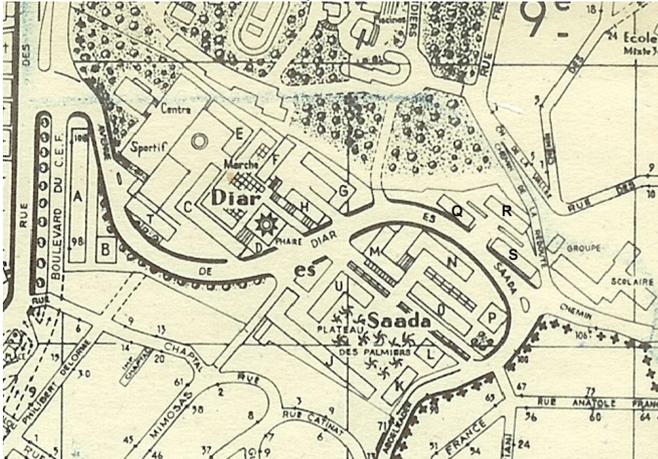
Marcel LODS



## La cité de Diar el Mahçoul à Alger 1954 Fernand POUILLON (1912-1986)

Fernand Pouillon a su tirer parti de la position des terrains sur lesquels la cité Diar El Mahçoul (cité de la promesse tenue) a été construite, sur la crête du plateau qui domine la baie d'Alger.

Dans la cité, les espaces publics intérieurs, y compris dans leur pavement de sol, sont décorés, généreux, et reliés par de grands escaliers et des portiques qui offrent des points de vues sur la mer, la ville et le port en contrebas.



La cité Diar el Mahçoul est située au nord de la commune d'El Madania sur les hauteurs de la ville d'Alger. Cette cité a été réalisée dans le cadre du programme d'amélioration de l'habitat d'Alger lancé par Jacques Chevallier, maire d'Alger à l'époque, afin de faire face à l'explosion démographique et au problème des bidonvilles qui ceignent la ville d'Alger.

La cité a été construite en 18 mois entre 1953 et 1955. Elle totalise 1 500 logements répartis dans des immeubles de différentes hauteurs.



Un téléphérique permet de rallier la ville basse et une mosquée (l'ancienne église) réalisée par Fernand Pouillon.

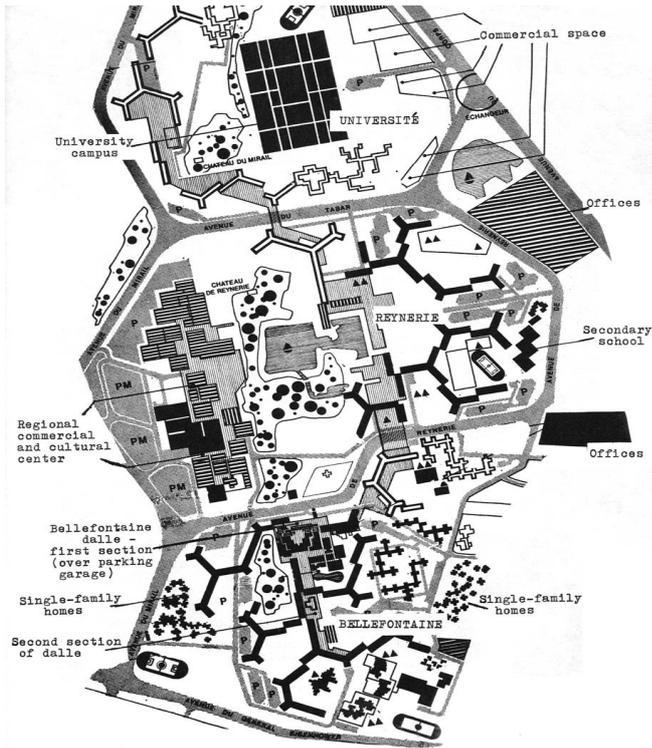
Diar el Mahçoul est divisée en deux ensembles par le boulevard Oulmane Khelifa : La partie nord, face à la baie d'Alger et la partie sud, plus en retrait.



Aux qualités du béton, Fernand Pouillon oppose, à un prix très inférieur, les qualités de la pierre, proposant une architecture de grande qualité.



**Cité Mirail à Toulouse 1964 - Georges CANDILIS**



**La grande Borne à Grigny 1967-Emile AILLAUD**



**Quartiers de Sarcelles Val-d'Oise en 1954  
Roger BOILEAU, Jacques Henri LABOURDETTE**



**Cité des Etoiles à Givors 1974- Jean RENAUDIE**



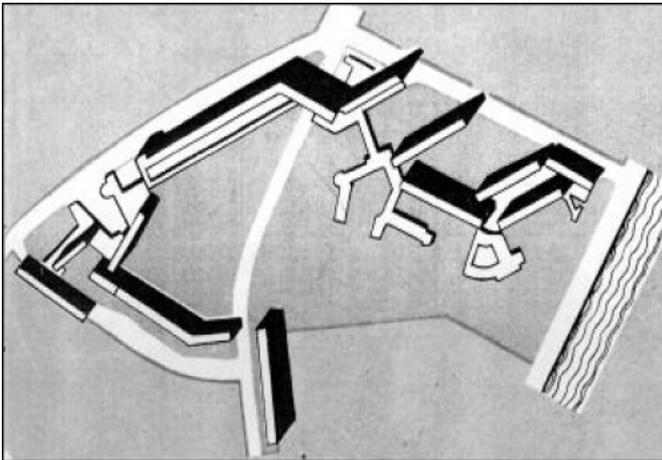
**Les Pyramides à Evry en 1971  
Michel ANDRAULT, Pierre PARAT**



**Cité des Choux-Fleurs à Créteil en 1964**  
**Gérard GRANDVAL**



**Quartier des XV à Strasbourg en 1951**  
**Eugène BEAUDOIN et Jean DUBUISSON**



**Résidence du Parc Meudon-La-Forêt 1957**



**Fernand POUILLON**

**La cité Radieuse à Briey en 1959**

**Le CORBUSIER**



**La cité de l'Abreuvoir à Bobigny en 1960**

**Emile AILLAULT**



**Cité Gaston-Roulaud à Drancy 1855-1963**

**Marcel LODS**



**Cité Quartier de l'Eglise à Pantin 1953**

**Denis Honneger**



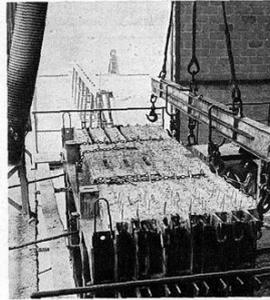
**La cité Les Choux maisons-fleurs à Créteil 1969**

**Gérard Granval**



# LES SYSTEMES CONSTRUCTIFS

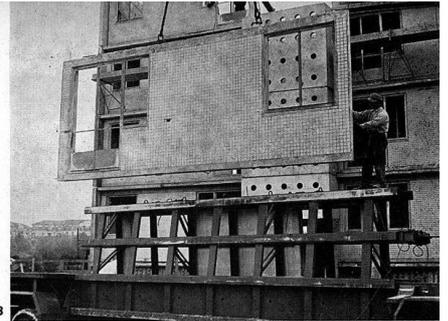
USINE



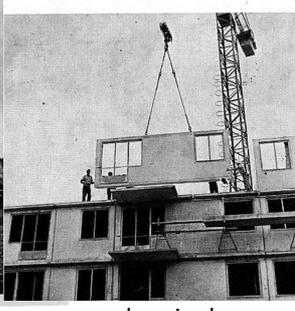
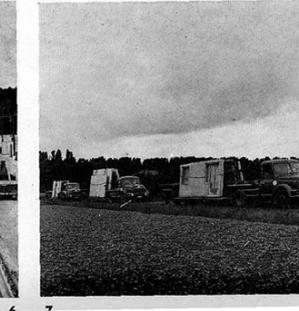
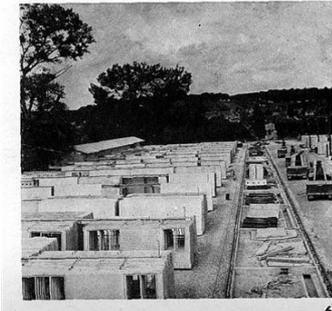
1. Fabrication d'un mur de façade avec menuiseries métalliques incorporées et revêtement en carreaux de céramique 5 x 5. 2. Etuvage. 3. Démontage par relèvement du plateau. 4. Fabrication des dalles plancher et mise en place des armatures. 5. Coulée simultanée entre plaques d'acier de dalles de planchers. 6. Parc de stockage. 7. Transport des dalles.

5

CHANTIER



8



9 10

« chemin de grue »

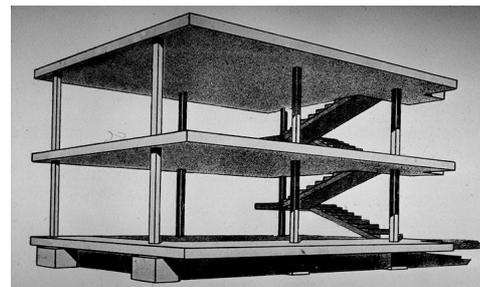
source:explorations architecturales.com

L'industrialisation du bâtiment conduit ingénieurs et entrepreneurs à l'exécution d'ossatures où les poteaux et poutres antérieures sont remplacés par des voiles plans préfabriqués puis assemblés sur site. Les panneaux de façades assument un rôle porteur à l'instar des voiles internes de refend. Ce principe est celui de la préfabrication lourde qui domine.

Les bâtiments sont édifiés sur une structure en métal garnie de panneaux de béton préfabriqués en usine.

Ces « systèmes » spécifiques d'industrialisation sont mis au point par les entreprises, tel Coignet, Balency & Schuhl, Boussiron ainsi que d'importants bureaux d'études, notamment l'Omnium Technique de l'Habitation (OTH) et quelques ingénieurs, devenus entrepreneurs comme Raymond Camus, ou Jean Baret.

Ilôt N17 Opération pilote de logements système Camus rue Augustin Normand Le Havre



- 3 dalles en béton armé
- 6 poteaux
- 1 escalier

**système DOM-INO** Le Corbusier 1914

L'Unité d'habitation (1946-1952) de Le Corbusier à Marseille reprend le système trame plein en poteaux-poutres de béton armé. A Rezé-les-Nantes (1952-1957), pour des raisons économiques, techniques et fonctionnelles (isolation phonique et thermique), la structure procède aussi du système trame mais il emploie des voiles porteurs, tant horizontaux que verticaux, tel un casier à bouteilles.



Logements à Rezé-les-Nantes (1952-1957) Le corbusier



Les "Verre et Acier" de Marcel Lods logements à Rouen



### 1.1.3 UNE FORME ARCHITECTURALE ET URBAINE ASSOCIÉE À LA CRISE DES GRANDS ENSEMBLES.

#### La Loi Guichard signe « l'arrêt de mort » des grands ensembles.

Pendant 20 ans, on estime à 300 000 le nombre de logements construits par an, alors qu'au début des années 1950, on ne produisait que 10 000 logements chaque année.

6 millions de logements sont ainsi construits au total. 90 % de ces constructions sont aidées par l'État.

En 1965, le programme des villes nouvelles est lancé, se voulant en rupture avec l'urbanisme des grands ensembles. En 1969, les zones à urbaniser en priorité sont abandonnées au profit des zones d'aménagement concerté, créées deux ans auparavant. Enfin, le 21 mars 1973, une circulaire ministérielle signée par Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, du Logement et des Transports, "visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat", interdit toute construction d'ensembles de logements de plus de 500 unités.

La construction des grands ensembles est définitivement abandonnée.

**La loi Barre de 1977** fait passer la priorité de l'aide gouvernementale de la construction collective à l'aide aux ménages : c'est le retour du pavillonnaire et du logement individuel, celui-ci représentant plus de la moitié des constructions de logement cette année-là.

Après avoir été perçus de manière positive par la population, comme facteurs de progrès social et d'amélioration du confort domestique, les «grands ensembles» sont donc rejetés dans les années 70, devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité.

Le manque de dessertes, l'absence d'équipements publics et culturels, d'infrastructures sociales, de commerces, et de cafés liés à ces quartiers, associés au peu d'entretien des immeubles et des espaces verts, et à l'uniformité générée par l'industrialisation de la construction, n'ont pas aidé à fabriquer une identification et une vie collective dans cet environnement. Ces grands ensembles apparaissent vite comme de véritables cités dortoirs.

Ces grands ensembles se retrouvent fréquemment en crise sociale profonde à partir des années 1980, et sont, en France, l'une des raisons de la mise en place de ce qu'on appelle la politique de la Ville. L'heure des grandes réhabilitations va naître, avec la politique de la ville et du renouvellement urbain.



Quartier de Hautepierre à Strasbourg



Quartier Planoise à Besançon

## **1.2. UNE NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE**

### **1.2.1 LA LOI DU 1ER AOÛT 2003 D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA RÉNOVATION URBAINE:**

la rénovation urbaine engagée fin 2003 dans le cadre de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (dite "loi Borloo") constitue un changement de perspective dans la fabrication des villes.

Amorcée en 1977, engagée vraiment à partir de 1982-1983 avec l'invention de la procédure de développement social des quartiers (DSQ), puis avec celles des contrats de ville et des contrats d'agglomération, la politique de la ville s'efforce depuis plus de vingt ans de mobiliser des moyens humains et financiers pour réduire les difficultés des "quartiers en crise", c'est-à-dire des îlots résidentiels dont les habitants accumulent les handicaps (habitat dégradé ; chômage ; concentration de population d'origine immigrée, de ménages pauvres, de travailleurs faiblement qualifiés ; échec scolaire ; délinquance...).

Enfin, en décembre 2000, marquant un véritable tournant dans la politique de la ville, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) va encourager les communes à accueillir des logements sociaux sur leur territoire et favoriser la mixité sociale.

La loi du 1er août 2003 réoriente la politique de la ville : abandonnant la réhabilitation des quartiers, elle mise sur des opérations de restructuration lourdes, fondées sur des démolitions massives suivies de reconstructions diversifiées, pour "casser les ghettos" urbains.

Dans ce but, elle lance dans 751 zones urbaines sensibles (ZUS) un programme national de rénovation urbaine sur cinq ans, relayé par des programmes d'action locaux. Quelque 30 milliards de travaux devraient ainsi être réalisés entre 2004 et 2008 pour aménager des espaces publics, créer ou réhabiliter des équipements publics, réorganiser les voiries, rénover le parc de logements publics et privés.

Pour mettre en œuvre cette nouvelle politique de la ville, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est créée.

### **1.2.2 L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU):**

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville qui fixe les orientations générales de son action.

#### **Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU)**

490 quartiers d'habitat social rénovés

4 millions d'habitants concernés

12,350 milliards d'euros de subventions ANRU (apportés par l'Etat et l'UESL - Action logement)

45 milliards d'euros de travaux

## Programme quartiers anciens

25 quartiers anciens requalifiés

1,5 milliards de travaux nécessaires

380 millions d'euros de financements publics nationaux dont 150 millions d'euros apportés par l'ANRU

150 millions par l'Anah et 80 millions par l'État

### 1.2.3 OBJECTIFS DES PROJETS NATIONAUX DE RÉNOVATION URBAINE (PNRU):

Le PNRU a pour finalité de transformer en profondeur les quartiers classés en ZUS.

Ces quartiers présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique, résultat d'une part, d'une forte spécialisation en logements sociaux et, d'autre part, d'une attractivité résidentielle dégradée due notamment à une faible qualité urbaine (espaces publics médiocres, enclavement, déficit d'équipements) et architecturale.

Ils sont victimes d'une stigmatisation qui rend difficile la qualité de vie.

Aussi, la rénovation urbaine a pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des **espaces urbains « ordinaires »** caractérisés par la **diversité des fonctions** et **des types d'habitat**, **l'ouverture et les relations** avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier

**Les interventions programmées sont pour beaucoup physiques, permettant la mise en œuvre des objectifs de la rénovation urbaine du quartier.**

Ces objectifs visent à :

- renforcer la **diversification** des quartiers, tant sur les fonctions offertes que sur la nature et le statut des logements ; Vers une banalisation des quartiers.
- réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire dessinant des îlots permettant d'assurer la **mutabilité du foncier** par la séparation claire des domaines publics et privés et par l'évolutivité du parcellaire ;
- renforcer le **désenclavement** du quartier, souvent séparé du reste de la ville par des coupures physiques et des infrastructures ou par la composition urbaine fermée sur elle-même. Banaliser le quartier et l'intégrer à la ville.

Les interventions principales sont donc :

- la **démolition** , la **reconstitution** de logements sociaux démolis et sa répartition **sur site /hors site** ,
- les **réhabilitations** qui participent directement à la revalorisation et à la diversification du **cœur du quartier** ,
- les **résidentialisations de qualité** et séparant effectivement les domaines public et privé,
- la **réalisation de logements neufs**: diversification architecturale et statutaire.
- les **aménagements** lorsqu'ils concernent la **création de voiries** pour créer des îlots ou **désenclaver** le quartier.
- **certains équipements publics** tels que les écoles ou les crèches.

### **Le projet de rénovation urbaine doit permettre :**

- de mettre fin à l'enclavement physique ainsi qu'à la dégradation ou déqualification urbaine de ces quartiers et de les intégrer au reste de la ville ; l'amélioration de la structure urbaine, celle interne des quartiers cibles et leur liaison avec le reste de la ville. Sortir du zonage.
- de favoriser la diversité des statuts d'occupation et de gestion des logements ;
- de diversifier les fonctions urbaines à travers un rééquilibrage des fonctions commerciales, économiques, sociales et culturelles par rapport à l'habitat ; Sortir de la mono fonctionnalité.
- de redonner une attractivité aux quartiers concernés.
- d'intégrer le développement durable à la démarche de projet
- de requalifier les espaces publics intégrant le dessin de la voirie, le recalage des réseaux, la délimitation des espaces urbains inclus dans un projet paysager ainsi que la qualité de la trame verte urbaine ;
- la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines ; La diversification de l'offre de logements dans les sites d'intervention
- la qualité architecturale, écologique, environnementale des bâtiments et équipements ;
- l'amélioration des conditions de vie au quotidien et de la vie sociale des habitants à travers le remodelage des quartiers, l'évolution des organisations liées à la gestion urbaine de proximité.

### **1.2.4 AMBITIONS ARCHITECTURALES ET INNOVATIONS**

**La position de l'ANRU**, « La qualité architecturale, écologique, environnementale des bâtiments et des équipements », est un des principaux critères d'appréciation des projets de rénovation urbaine retenus par le règlement général de l'ANRU. L'image véhiculée par les nouvelles opérations est un levier d'action majeur pour la réussite du PNRU : la qualité urbaine, architecturale et paysagère permet de recomposer les relations au site, à l'espace public, aux bâtiments et aux logements. De plus, l'amélioration du cadre de vie est un facteur déterminant d'attractivité des quartiers et de leur repositionnement dans la ville. Enfin, les options architecturales choisies peuvent contribuer à banaliser ces quartiers bien souvent stigmatisés et à mieux les intégrer dans leur environnement urbain.

La diversification des logements préconisée par l'ANRU concerne la diversité des statuts de logements (privé/public, locatif/propriété), la diversité fonctionnelle (construction sur un même îlot de logements, équipements publics, équipements commerciaux, zone d'activité, etc.), la diversité architecturale. Sur ce dernier point, la diversification et la multiplication des formes urbaines (cohabitation d'immeubles aux hauteurs et aux volumes variés), la diversité des façades (utilisation de différents matériaux, façades asymétriques, plus ou moins dotées en balcons et terrasses), et la pluralité des gabarits des logements (collectifs, semi-collectifs ou individuels) sont des enjeux préconisés par l'ANRU dans ses programme de rénovation.

#### **La position des bailleurs sociaux**

Si la dimension économique des opérations est prise en compte par les bailleurs sociaux, elle n'est pas prioritaire. Les opérations de logements sociaux sont en effet en partie subventionnées par l'État (aide à la pierre, aide à la personne, etc.). D'autre part, les bailleurs sont propriétaires des logements construits et de se fait, vont développer une vision patrimoniale sur le long terme des logements réalisés, avec

une prise en compte importante des spécificités socio-démographiques et des usages des locataires dans la durée.

Les bailleurs sociaux, s'ils font parfois le choix d'une esthétique plus sobre et économique, porteront une attention supérieure aux usages.

Beaucoup d'architectes prétendent avoir davantage de libertés dans la conception de logements sociaux que dans le logement privé. Ils ont bien souvent davantage de marges de manœuvre pour proposer des choses innovantes. Dans le second cas, les promoteurs privilégiant les goûts supposés des clients, plus conformes à des standards, laissent à priori moins de libertés aux maîtres d'œuvre.<sup>11</sup>

### **L'intégration des questions de développement durable aux nouvelles opérations**

La démarche Haute Qualité Environnementale s'applique au moyen d'un nombre important de règlements et de mode de calcul qui permettent l'obtention de labels : Haute Performance Énergétique (HPE), Très Haute Performance Énergétique (THPE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), etc. Pour l'obtention de ces labels les concepteurs s'orientent vers des choix tels que :

- l'enveloppe des bâtiments (épaisseur des parois, orientation bioclimatique, toitures/terrasses végétalisées, etc.),
- le choix des matériaux (bardages en zinc, en bois, en terre cuite ou autre),
- les choix énergétiques (chaufferies bois, pompes à chaleur, chauffe-eau solaires, VMC, etc.)
- la gestion des déchets (zones humides dans les espaces verts, noues, etc.).

La grande tendance reste aujourd'hui l'utilisation de systèmes identifiés tels que le solaire pour l'eau chaude sanitaire, la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, l'isolation par l'extérieur, l'orientation bioclimatique des habitations, les toitures végétalisées, la pompe à chaleur, le système VMC double flux, etc.

La réponse constructive, architecturale et urbaine au développement durable dans les projets de logements engendre des formes particulières devant répondre à un cahier des charges. Les thèmes y sont récurrents et les réponses parfois assez similaires.

### **Des nouvelles opérations qui prennent systématiquement le contre-pied des grands ensembles**

La majorité des constructions nouvelles cherche à s'opposer radicalement aux grands ensembles en prenant le contre-pied systématique des éléments caractéristiques de ces derniers :

- Les formes des nouvelles constructions sont cohérentes avec l'environnement urbain immédiat là où les grands ensembles s'inscrivaient dans une rupture d'échelle et s'isolaient du contexte urbain.
- La taille des nouvelles constructions est relativement modeste alors que les grands ensembles se caractérisaient par leur monumentalité (sous forme de tours et de barres monolithiques).
- Les façades des nouvelles constructions sont volontairement hétérogènes et asymétriques alors que les grands ensembles se caractérisaient par une certaine homogénéité des formes bâties, et la répétitivité architecturale.
- Les nouvelles constructions se font en pied de rue alors que les grands ensembles étaient bien souvent enclavés et éloignés des réseaux viaires.

---

11- Évaluation ANRU qualité architecturale des projets de rénovation urbaine

■ Un souhait de diminuer la densité perçue dans les nouvelles constructions par la résidentialisation et la limitation du nombre d'appartements par pallier alors que les grands ensembles se caractérisaient par un grand nombre de logements par unité distributive.

Cette phase de rejet des grands ensembles s'accompagne dans un premier temps d'une éradication physique du bâti pour rebâtir. La démolition est partie intégrante de l'intervention sur ces sites. Cependant, cette pratique va évoluer vers une prise en compte de la qualité patrimoniale de certains grands ensembles et modifier l'intervention, préférant le remodelage, la réhabilitation, ou la métamorphose des barres et des tours. Les nouvelles opérations ont tendance à cohabiter de plus en plus avec ce patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle.

### **L'attrait pour le logement individuel :**

Enfin une tendance générale, quel que soient les catégories sociales concernées montre une attirance forte pour le logement individuel qui s'inscrit en effet dans un parcours résidentiel ascendant et représente un aboutissement pour bon nombre de locataires. Dans la perspective de répondre à cette demande massive, mais également de diversifier les formes architecturales pour rompre avec les formes urbaines des grands ensembles, les vastes terrains de reconstructions que sont les projets de rénovation urbaine voient se multiplier les logements en petits collectifs et individuels.

Si cette tendance est générale, les conditions de rareté et de cherté du foncier rendent la production de logements individuels plus compliquée. Pour répondre à la demande des usagers tout en surmontant les contraintes foncières, certains opérateurs privilégient alors la construction de logements collectifs auxquels ils donnent l'apparence de logements individuels (façades asymétriques et distinctes selon les appartements, entrées privatives, etc.).

## CONCLUSION PARTIE 1

La pluralité architecturale au sein des PRU s'accompagne dans le même temps d'une banalisation des formes urbaines et de l'image des bâtiments. Les nouvelles unités ont désormais des tailles et des volumes plus réduites, sont résidentialisées et bordées par des rues. Elles suivent généralement un code architectural commun permettant de créer d'une part une unité entre ces formes variées, et d'autre part une unité avec le paysage urbain immédiat.

Ainsi, à la monumentalité des grands ensembles qui rompait avec le reste de la ville, se substitue très souvent des opérations aux formes et à l'image plus modeste, et qui permettent d'effacer les frontières entre les quartiers et leur ville.

Les nouvelles constructions tout comme les réhabilitations, dans ces quartiers s'opposent systématiquement aux codes du mouvement moderne.

Les choix architecturaux du renouvellement urbain effacent les traces de la stigmatisation de ces quartiers et semblent produire des effets sur les habitants qui, pour bon nombre d'entre eux, ont le sentiment de ne plus « habiter dans la cité ».

Cependant, La destruction des tours et barres a provoqué beaucoup d'émotion, que ce soit chez les habitants de ces quartiers, que chez certains architectes et urbanistes. La question de la patrimonialisation des grands ensembles pose maintenant question (urbanisme n°388 2013). Bruno VAYSSIÈRE défenseur depuis plusieurs années de la patrimonialisation des grands ensembles est rejoint dans sa réflexion sur le « HARD FRENCH » par les concepteurs urbains Yves LION, Bernard PARS, Rémi PAPILLAULT, Alexandre CHEMETOFF ou encore Roland CASTRO. Il en ressort souvent que cette structure n'est pas aisément transformable et que la destruction semble être la meilleure solution. Mais pourtant il est indéniable que la forme architecturale et/ou urbaine de certains grands ensembles a répondu à la nécessaire innovation de l'époque offrant des valeurs d'usage (qualité des logements), dans les circulations, dans le rapport avec l'extérieur, dans le traitement du détail architectural ou la qualité des aménagements extérieurs (bassins, sculptures, cheminements).

Il n'est pas certain que le logement neuf actuel et les aménagements d'espaces publics ou de résidentialisations possèdent toujours cette même dimension innovatrice et qualitative.<sup>12</sup>

Reste à trier ce patrimoine, c'est pourquoi, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (qui est parfois impliqué dans les rénovations urbaines depuis la circulaire du 6 juin 2006) est invité à participer au diagnostic de projets de rénovation.

Cet exercice permet effectivement de sous peser l'intérêt de garder ou pas des bâtiments.

Françoise CHOAY, dans son article « La démolition »<sup>13</sup>, cite Freud en ces termes « Le développement paisible de toute ville implique des démolitions ». La démolition est « une nécessité historique ». Dans ce même article, Françoise Choay montre aussi que si la démolition apparaît parfois comme une nécessité quasi culturelle, la condition légitime de cet acte est « de disposer des savoir-faire qui assurent le refondement ». Démolir et conserver participe ensemble à l'acte d'édification.

L'approche de Françoise Choay serait celle de dénoncer la volonté très française de muséifier le patrimoine.

---

12- Frédéric LÉONHARDT, *les 101 mots de la rénovation urbaine*

13- *Revue Urbanisme n°386 11/2011*

La tendance actuelle raisonnable n'est pas réellement de mettre en vitrine les grands ensembles, ça serait oublier les dommages causés sur les personnes qui y habitent,, mais bien de respecter une production urbanistique et architecturale qui s'est voulue véritablement innovante et qui a réussi à tenir quelques une de ses promesses.

« Avec ces grandes formes exactes, il y a pour nous(...)une sorte d'encouragement à rejeter cette nostalgie historique et ces scrupules de type intellectuel qui encombrant la création artistique européenne et en contrarient la spontanéité . »<sup>14</sup>

D'autre part, si on quitte le milieu des experts et que l'on s'attache à l'âme des grands ensembles, on s'aperçoit que les habitants aiment leur quartier pour la qualité de la vie sociale, souvent la qualité spatiale des logements, le paysage végétal exceptionnel, malgré parfois la banalité architecturale du bâti, et les incivilités diverses rencontrées. C'est pour cela qu'il est aussi nécessaire de composer avec les habitants de ces lieux qui en connaissent les dimensions cachées.

Dans un témoignage de Paul Chemetov ce dernier explique:

« ce qui est positif, c'est l'air, la lumière; ce qui est négatif c'est l'enfermement. Comment met-on en relation, dans le réseau de la ville, les services, les espaces ? »<sup>15</sup>, l'architecte-urbaniste met en évidence le potentiel de qualité qui existe encore dans ces grands ensembles, à savoir le cadre de vie naturel (aération, lumière, ensoleillement, végétation).<sup>16</sup>

C'est pourquoi, la politique de la ville engagée depuis 2003, devrait être l'occasion de reconnaître les valeurs existantes de ces quartiers, valeurs architecturales et urbaines reconnues pour certains sites, et d'opérer des transformations de manière à remédier aux erreurs de l'utopie moderne souvent dévoyée ( la production répétitive à bas prix, la disparition de la frontière publique/privée, coupure urbaine,...). Cette intervention est un moyen extraordinaire d'innover, d'inventer, d'améliorer, de recomposer. Des architectes urbanistes ont su saisir cette opportunité. L'agence DRUOT et LACATON VASSAL par exemple, aborde la réhabilitation avec des formes, des systèmes constructifs, un concept innovateur de composer avec l'existant et d'en tirer les aspects positif, dans un esprit de développement durable, d'économie des ressources, et d'innovation. constamment préoccupé par la qualité d'usage et certains qu'il faut inventer de nouveaux espaces d'habitation, plus ouverts et plus spacieux.

L'agence Roland CASTRO DENISSOF apprivoise pour mieux remodeler apportant des réponses formelles originales et innovatrice : écrêtage, extension, rajouts en façades, redécoupage.

Enfin l'agence AUC ( KLOUCHE, POULAIN, DESCOSTER) intervient dans la rénovation du quartier des Courtilières à Pantin en proposant des interventions minimales paysagers en s'appuyant sur les potentialités du site.

A l'issue de l'ANRU 1, on peut constater que le défi concernant la qualité des projets urbains n'est pas encore gagné partout mais qu'une nouvelle génération se mobilise pour réfléchir aux réponses à apporter au renouvellement des grands ensembles.

Bernard Paris parle d'une « aventure humaine et urbaine sans précédent ». <sup>17</sup>

---

14- Walter Gropius 1913 dans la revue *Deutsche Werkbund*.

15-Comité des Grands Prix nationaux, 2007, p. 35)1

16- Cahiers ADES Les grands ensembles : de la ville moderne à la ville durable Quelle transformation ? Pour quelle durabilité ?

A,BENSALMA, M.MUSY et N. SIMONNOT, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes

Laboratoire CERMA, UMR MCC 1563 CNRS

17-Régénérer les grands ensembles sous la direction de A Masboungi Edition de la Villette 2005

## PARTIE 2



photographie B. Picard

# PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE LA MONNAIE À ROMANS-SUR-ISÈRE



## 2.1 LE QUARTIER DE LA MONNAIE À ROMANS SUR ISÈRE

### 2.1.1 NAISSANCE DU QUARTIER DE LA MONNAIE

Répondant aux besoins de logements sociaux de l'après guerre, le quartier de la Monnaie s'est construit sur une zone excentrée et éloignée du centre ville, à l'est de la commune, sur des terrains agricoles.

C'est une population d'origine rurale venant travailler dans les usines de chaussures de Romans et une population ouvrière déjà installée en ville mais souhaitant quitter les logements souvent inconfortables et insalubres du centre ancien de Romans qui s'installeront dans cette nouvelle cité.

« A l'époque La Monnaie était un quartier qui a permis de fournir de nombreux logements à une période où ils manquaient et des logements avec le confort, comme des toilettes dans l'appartement et de l'eau au robinet. Et aussi, ce quartier offrait à ses habitants une qualité de vie, le stationnement était facile et même si le quartier était plus dense que le reste de la ville, les immeubles sont relativement bas et les espaces verts sont généreux »<sup>18</sup>

Le quartier est constitué d'une quarantaine d'immeubles en R+4 à R+9 et de 2 tours, édifiés entre 1957 et 1974 en deux tranches sur une parcelle de 26 hectares:

- L'ancienne Monnaie à l'est avec 800 logements environs construits entre 1957 et 1962
- La Nouvelle Monnaie à l'ouest avec 100 logements construits à partir de 1966 jusqu'en 1974.



*vue aérienne Construction du quartier de la Monnaie en 1968*

*18- Représentations, légitimités et traductions des démolitions-reconstructions dans les projets de Renouveau Urbain de Quartiers DUARTE Paulette AMBROSINO Charles ANDRES Lauren SEIGNEURET Natacha Monographie de la monnaie*

La maîtrise d'œuvre de l'ensemble des bâtiments a été réalisée par les architectes MEZONNAT et TARDY, privilégiant les procédés constructifs du type ossature porteuse par voiles de béton préfabriqués, planchers en dalle pleine (procédés Barets) et des façades de type « sandwich » (béton armé de 14cm à l'intérieur, isolant thermique polystyrène expansé puis voile de béton extérieur de 7cm) préfabriquées avec des éléments décoratifs ( facettes, reliefs).

Le quartier est géré par un office HLM unique, l'Habitat du Pays de Romans (HPR). Il compte 1 860 logements, ce qui représente 54% du parc locatif d'HPR sur la commune.

Il est maintenant inscrit dans le tissu urbain, délimité à l'est par la rocade ( axe majeur :principale entrée de la ville par le sud) et la zone industrielle qui s'étend jusqu'à la commune limitrophe Saint Paul Lès Romans, au sud et à l'ouest par une zone pavillonnaire.

Dans la zone pavillonnaire le long de la rue du Marquis, se trouve la remarquable Cité-jardin Jules Nadi, cité ouvrière bâtie en 1924.

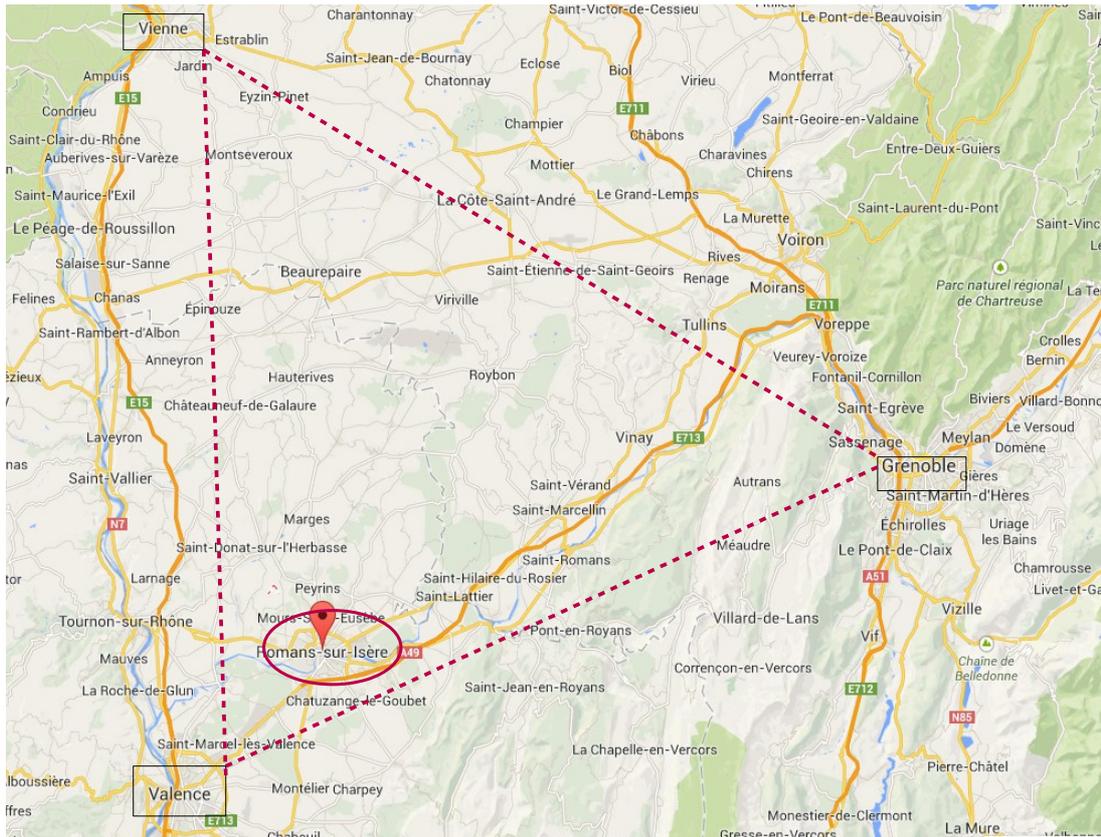
Le quartier est uniquement résidentiel mais rassemble, tout de même, une offre importante en services et équipements à proximité de la place Berlioz et le long du boulevard Dunant. Des équipements publics y sont installés comme la mairie annexe, des écoles, un poste de police nationale, une antenne de la police municipale, un bureau de poste, un centre social communal, une halte garderie, et des commerces divers (pharmacie, supermarché, bars, boulangeries, bureaux de tabac et un marché deux fois par semaine).

A l'intérieur du quartier, le réseau viaire n'est pas structuré, étant marqué par les phases successives du développement du quartier. Les rues importantes sont larges et elles se coupent à angle droit pour faciliter la circulation, elles sont complétées par des impasses distribuant les stationnements localisés en pied d'immeubles. Les tours et les barres sont plantées sans règle particulière de composition dans des espaces libres et généreux plus ou moins ouverts, et très arborés.

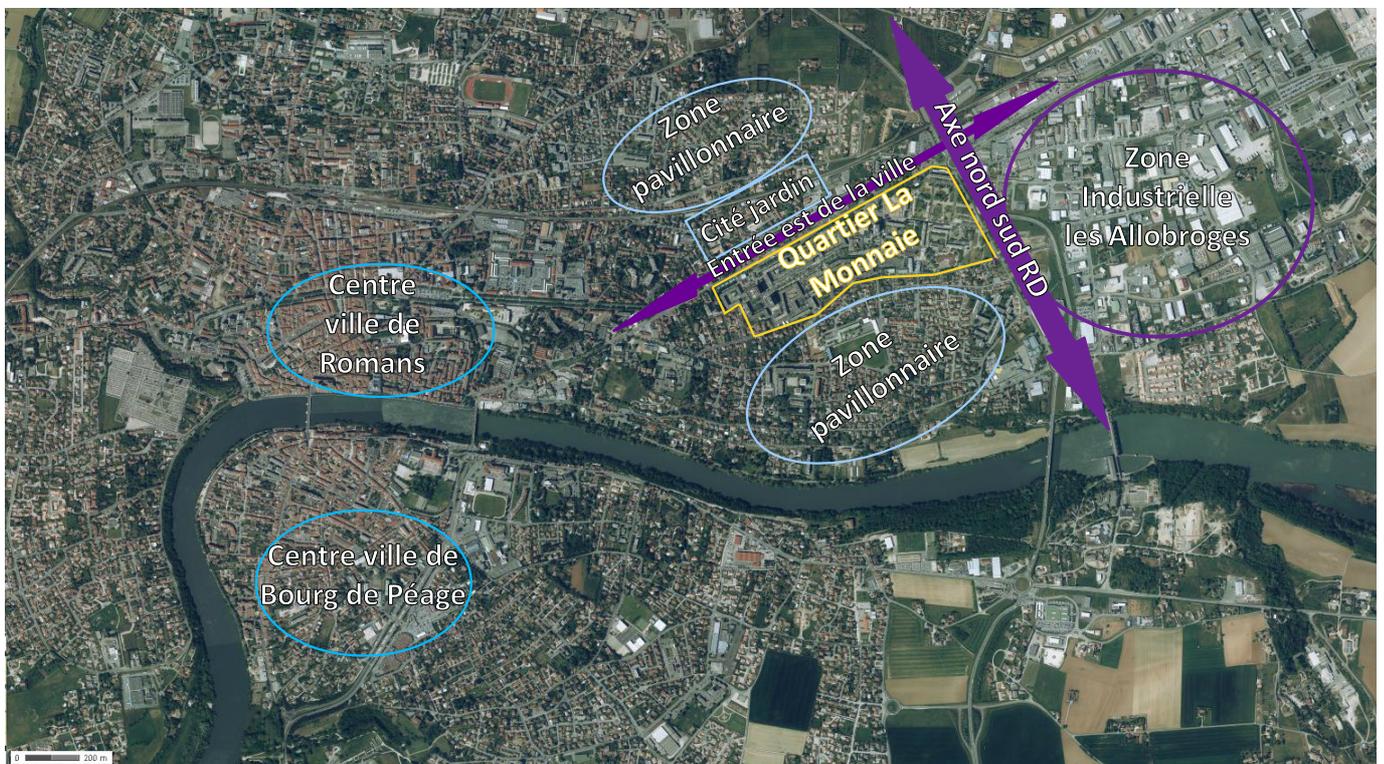


*Quartier de la monnaie- source ANRU*

**Carte 1: situation géographique de Romans sur isère**



**Carte 2: situation géographique du quartier de la Monnaie**



**Carte 3: le quartier de la Monnaie avant 2005**



**Carte 4: le quartier est de la Monnaie avant 2005**



Carte 5: le quartier de la Monnaie après 2005



Carte 6: cadre bâti du quartier de la Monnaie



## Environnement bâti autour du quartier de la Monnaie



Au nord, le long de l'avenue du Maquis : La cité-jardin Jules Nadi



A l'est, la départementale 92N (axe nord/sud vers Valence), le giratoire et l'entrée de la Zone Industrielle



Au sud , Habitat pavillonnaire des années 60, construit en mono-pan.



A l'ouest en direction du centre ville : maisons bourgeoises fin du 19ème siècle et opérations neuves

## **2.1.2 LA RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE LA MONNAIE À ROMANS:**

### **INTERVENTIONS ARCHITECTURALES SUCCESSIVES JUSQU'AU PRU**

En 2004, le quartier de la Monnaie bénéficie de la première convention signée avec l'ANRU en Rhône-Alpes pour une opération de renouvellement urbain (ORU) .

La ZRU de la Monnaie fait partie des quatre sites prioritaires de la commune, avec le centre ancien, le quartier Ors et le quartier des Méannes.

Le quartier de La Monnaie s'est inscrit dans les différents dispositifs de la politique de la Ville successifs depuis les années 1980 : programme HVS, Plan Local de Développement Social en 1983, opération DSQ en 1989, démarche des Contrats de Ville depuis 1993. Le Contrat de Ville 2000-2006 intègre une approche intercommunale entre Romans et Bourg-de-Péage.

Actuellement un avenant est proposé pour finaliser le renouvellement urbain du quartier. La ville de Romans-sur-Isère souhaite pousser le projet urbain plus loin en proposant un quartier inscrit dans une démarche de développement durable : poursuite de la rénovation thermique des bâtiments, aménagement sur 5ha à l'est d'un quartier durable ( quartier Rochegude) et d'une zone d'activité économique limitrophe au quartier de la Monnaie.

### **MISE EN PLACE DU PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN**

#### **Les principaux objectifs du projet :**

- Diversifier les fonctions du quartier par la diversité de l'habitat et le développement économique
- Favoriser l'ouverture du quartier sur la ville et l'agglomération à la fois par un maillage différent mais aussi par la recherche d'une mixité sociale au sein du quartier et sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Garantir la sécurité publique et soutenir les activités créatrices de lien social
- Favoriser la résolution des difficultés sociales rencontrées par la population

#### **Les Éléments clés de la programmation dans le cadre de l'ANRU 1 et l'Avenant ANRU:**

- Démolition de 491 logements sur 12 bâtiments
- Construction de 491 logements, logements locatifs sociaux démolis (dont 85,5% hors ZUS)
- Réhabilitation de 991 logements
- Résidentialisation de 818 logements
- Aménagement de voiries, d'espaces publics
- Requalification, extension d'équipements sociaux et sportifs : réalisation de cinq équipements sociaux/commerciaux.

#### **L'implantation (économique, équipement public...) et amélioration d'équipements, voiries...**

- Création d'une nouvelle façade commerciale et d'une zone d'activité.
- Création de trois parcs.
- Requalification de deux places publiques (Berlioz et Schweitzer).
- Création d'un pôle social et culturel.
- Agrandissement du gymnase Saint Saint-Exupéry.
- Création d'aires de jeux multi sports.
- Restructuration et hiérarchisation des voiries favorisant le décroisement du quartier.

### **2.1.3 IMPLICATION DES DIFFÉRENTS ACTEURS: MAÎTRE D'OUVRAGE, MAÎTRE D'ŒUVRE, HABITANTS, USAGERS, ASSOCIATIONS.**

En 2000, une étude urbaine, confiée au cabinet Philippe PANERAI, va servir de support à l'opération de renouvellement urbain du quartier est, qui va s'engager dans le cadre d'une convention ORU signée par la ville de Romans, l'état, la Communauté de Communes du Pays de Romans, Habitat du Pays de Romans et la Caisse des dépôts et consignations.

En 2003, une nouvelle étude urbaine est confiée à Franck HUIILLARD de l'agence INterland dans le but d'établir un diagnostic du quartier en vue de candidater au conventionnement avec l'ANRU.

En 2004, une convention ANRU est signée avec l'ensemble des partenaires : l'État, la ville de Romans, HPR et la Communauté de communes du pays de Romans représentant la maîtrise d'ouvrage et le Conseil Général de la Drôme, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Association Foncière Logement représentant les financeurs.

La ville de Romans se dote de l'assistance de l'architecte conseil Yves Potier pour conduire le projet de renouvellement urbain.

Habitat du Pays de Romans-sur-Isère, Bailleur unique du quartier, gère les opérations de réhabilitation, de démolitions ( hors ANRU et dans le cadre de l'ANRU), les résidentialisations et l'aménagement des espaces publics et voirie.

La concertation Habitant relais initiée par la ville s'organise autour de quatre personnes chargées d'associer les habitants du quartier au projet et de les mobiliser autour de leur espace de vie. « Les réunions publiques mobilisent peu les habitants car ils ont une certaine méfiance envers les institutions. Pour mieux toucher les gens des réunions sont organisées dans les halls d'immeubles. »<sup>19</sup>

En 2012, la convention ANRU est arrivée à son terme. Les acteurs locaux mettent en place un avenant à cette convention pour permettre au projet de renouvellement du quartier d'aboutir et même de prendre une véritable dimension environnementale et de développement économique. Une triple Assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été sollicitée pour accompagner le pilotage technique du projet ; elle regroupe le bureau d'étude Passagers des Villes (AMO urbaine et architecturale), ITF (AMO environnementale), Adéquation (AMO programmation).

L'agence Passagers des Villes, dans le cadre de l'assistance au maître d'ouvrage, va travailler sur l'espace public urbain avec une certaine éthique cherchant à prendre en compte « la vie des gens et leur plaisir d'habiter. C'est à partir de leurs besoins que les urbanistes travaillent à créer de la qualité urbaine avec des lieux de différentes natures, des lieux conviviaux, des lieux animés et des lieux calmes .»<sup>20</sup>

## **2.2 PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS:**

Certaines des opérations présentées ont été réalisées avant la convention avec l'ANRU ou encore concernent l'Avenant déposée en 2014. Le choix de présenter l'ensemble du projet permet de mieux appréhender les alternatifs urbains et architecturaux, surtout concernant les démolitions et le programme de logements neufs projeté et déjà réalisé. Une vue d'ensemble donne une meilleure compréhension du projet global et de son évolution dans le temps.

---

19- Entretien avec Omar IDIR agent développement social du Service politique de la ville.

20-site Agence Passagers des villes

### **2.2.1 DÉMOLITIONS : FICHE 1**

Les raisons des démolitions sont multiples. Les immeubles trop vétustes ou difficiles à mettre aux normes des exigences actuelles sont les premiers concernés par cette mesure. Il paraît plus aisé de démolir que de réhabiliter dans certain cas. Cependant la démolition reste un sujet en débat dans le milieu des architectes, urbanistes et sociologues et pour les acteurs locaux ou bailleurs sociaux gestionnaires de ce patrimoine.

La deuxième raison qui peut motiver la démolition totale ou partielle de bâtiment est d'ordre foncier et urbain. En effet la démolition libère de la réserve foncière pour la reconstruction sur site, souvent dans un objectif d'offrir un habitat permettant la mixité ( promoteur privé ou Foncière du logement) ou encore pour la création d'aménagements participant au désenclavement du quartier.

### **2.2.2 ESPACES PUBLIQUES ET VOIRIES: FICHE 2**

Les aménagements permettent la création de voies nouvelles et de requalifier les voies existantes.

Les objectifs visés sont :

- Requalification de la rue Ninon Vallin, participant au désenclavement du quartier : entrée Est.
- Aménagement de la rue Chavant/Chantecigale, enjeu à venir ( avenant ANRU)
- Ouverture centrale à terme avec la création de jardins familiaux, square central ( sur l'ancien site de la Marelle École primaire démolie)
- Perspective visuelle en direction du quartier à renforcer depuis la rocade est.
- Articulation du quartier avec l'ensemble de la ville et de l'agglomération vers l'ouest

### **2.2.3 OPÉRATIONS NEUVES: LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS :FICHE 3**

Le centre commercial anciennement situé sur la place Berlioz, d'une superficie d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, était constitué d'une moyenne surface à l'enseigne ED et d'une dizaine de boutiques (restaurant, tabac presse, pharmacie, bar PMU, boucherie, photographe). Ces commerces, souvent sans vitrine, très sombres, présentaient une devanture vieillissante, peu attrayante.

Le projet de création de nouveaux commerces consiste en une reconstruction en limite de quartier, en bordure de l'avenue du Maquis, (axe de l'entrée est de la ville) afin de bénéficier d'une meilleure visibilité, tout en restant dans une dynamique de réponse aux besoins de proximité.

L'organisme EPARECA a racheté en VEFA le rez-de-chaussée de l'immeuble construit par le bailleur Habitat Pays de Romans et destiné à l'activité commerciale. Les anciens locaux des commerces place Berlioz ont été réhabilités en partie pour accueillir la nouvelle Maison de quartier et des locaux associatifs.

Un bâtiment de logements collectif en R+4 a été implanté en lieu et place des allées démolies de l'immeuble des ifs.

Face au quartier de la monnaie est, un pôle santé et des logements ont été réalisés en dehors du périmètre de la rénovation urbaine mais participent à la requalification du quartier.

## **2.2.4 RÉHABILITATIONS ET RÉSIDENTIALISATION : FICHE 4**

### **LA RÉHABILITATION**

Des réhabilitations ont été réalisées par HPR entre 1985 et 1989 (PALULOS), mais des travaux supplémentaires d'amélioration du bâti sont réalisés dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain et de la convention de l'ANRU : ravalement de façades, complément d'isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries par des doubles vitrages, mises aux normes électriques, sécurisation des parties communes...

Les réhabilitations sont souvent menées en lien avec la résidentialisation qui traite les pieds d'immeubles, la sécurisation des halls d'entrée...

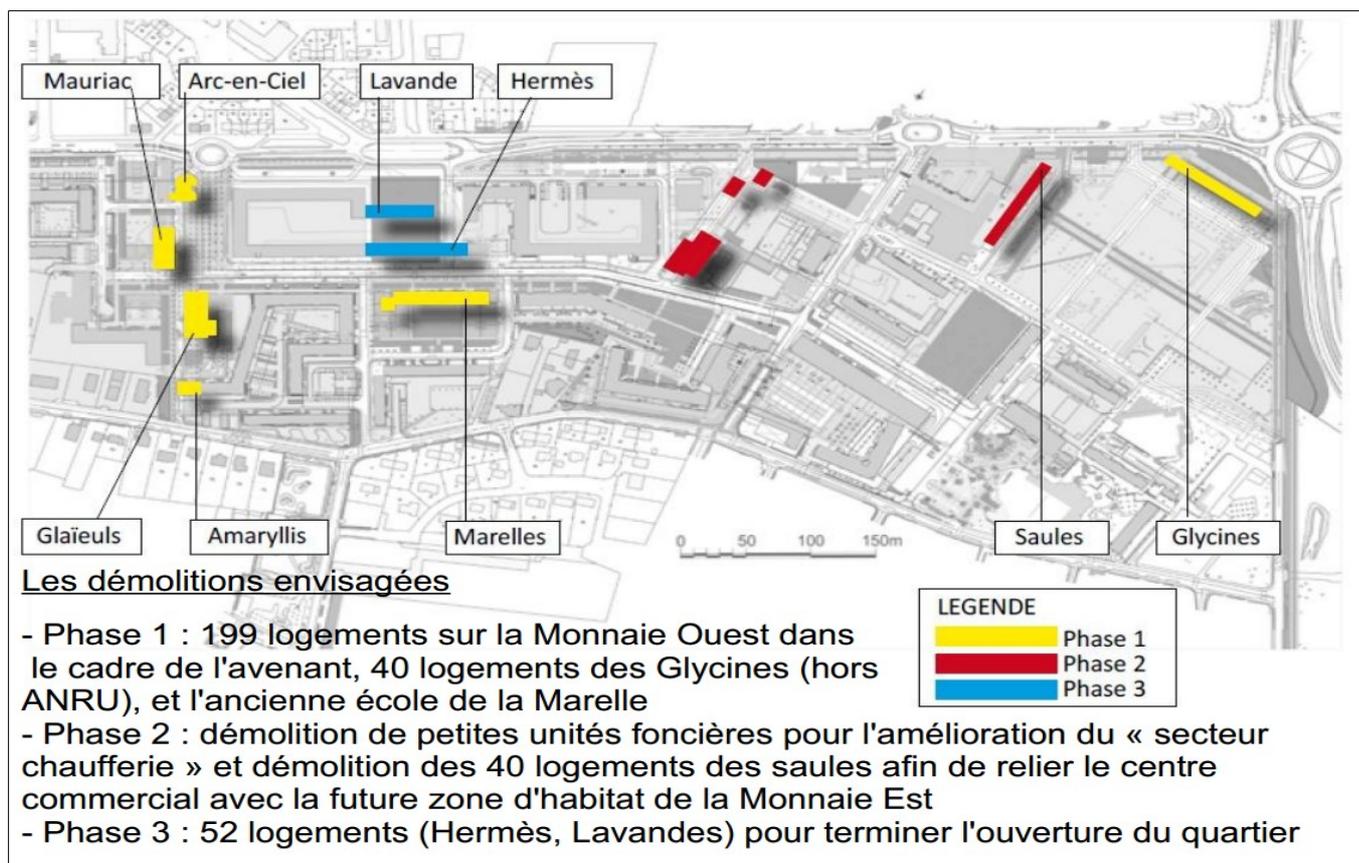
La réhabilitation des immeubles a commencé en 1985 dans le cadre d'amélioration thermique et déjà dans un but d'amélioration du cadre de vie des habitants. Certains immeubles réhabilités durant cette période ont assez mal vieilli et ont nécessité été démolis dans le cadre de la convention ANRU. Les résidentialisations ont été réalisées dans le calendrier de l'ORU dans le même temps que les réhabilitations.

### **LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ ET RÉSIDENTIALISATION**

La résidentialisation importante de 818 logements avec traitement de toutes les parties communes de l'immeuble et des espaces publics (jardin semi-privatif pour chaque nouvelle unité résidentielle, avec limites clairement identifiées) a pour objectif d'aboutir, à terme, à une gestion directe de l'unité par les habitants. Pour cela, la Ville, l'Office et la CCPR travaillent sur la mise en place d'une convention de gestion de chacune des unités résidentielles, définissant en amont les rôles de chaque service mais aussi celui des habitants.

## Fiches 1 : Démolitions

### Démolition réalisée avant et pendant la convention ANRU



Projet urbain Ville de Romans-sur-Isère

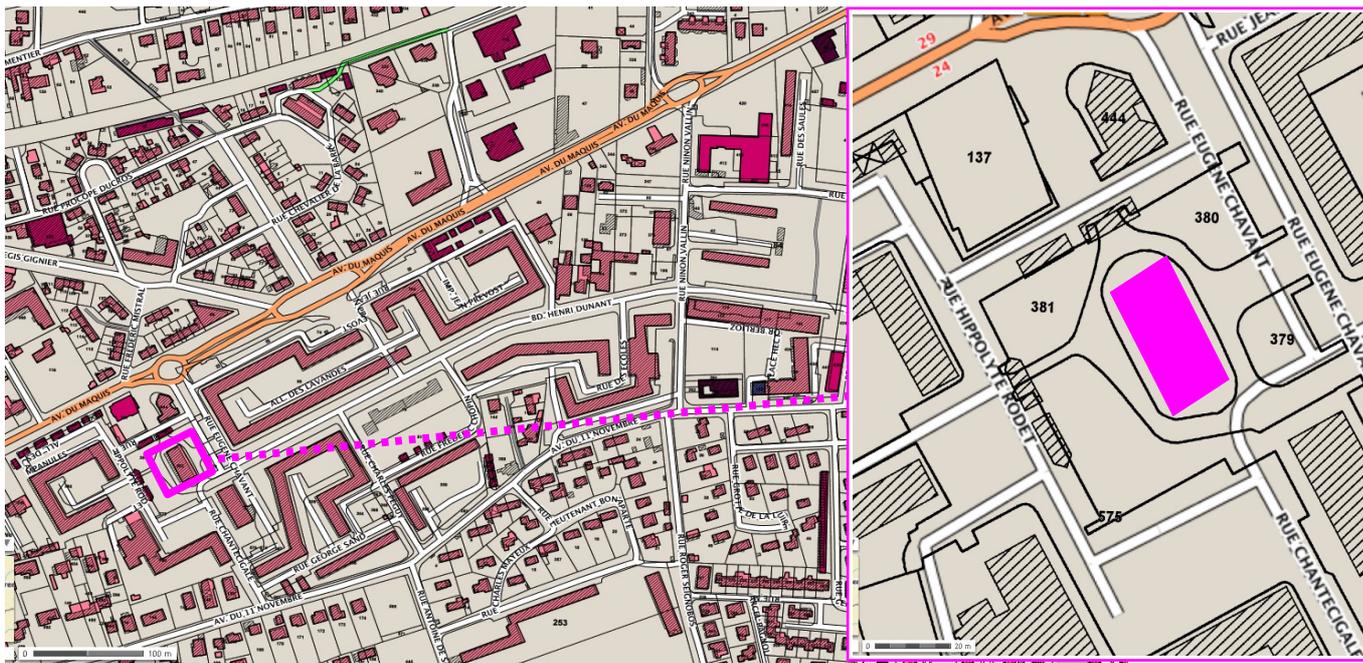
Les démolitions ci-dessus envisagées ont été partiellement réalisées. La tour « Glaïeuls » est en cours de démantèlement et les immeubles « Glycines » et « Saules » ne sont pas démolie pour le moment.

Une première vague de démolition a été réalisée « post » ANRU: l'école Jules Verne, les immeubles « Tilleuls », « Acacias », « Hêtres », « Gentianes », « Églantiers », « Marronniers », libérant de grandes surfaces parcellaires afin de mettre en place le projet urbain pressenti dans la nouvelle convention ANRU.



Partie Est du quartier après démolition des immeubles (photographie ©Kamette)

## Démolition de la Tour « Mauriac » ANRU 1



Démolition de la tour Mauriac- source Romans-Mag

### «Il ne faut pas avoir de regrets»

«J'ai habité durant 17 ans au Mauriac, témoigne Salera. Mes trois enfants de 18, 16 et 6 ans ont grandi là. Hier, j'ai demandé à sortir un jour plus tôt de l'hôpital pour pouvoir assister à la démolition. On a l'impression que cette tour a toujours été là. Mais, il ne faut pas avoir de regret. Il paraît qu'ils vont nous construire quelque chose de mieux.» Une habitante.

«J'ai habité au rez-de-chaussée du Mauriac durant 5 ans. L'ambiance était très familiale. Aujourd'hui, dans les immeubles, ce n'est plus du tout pareil. En même temps, il n'y avait pas d'autres solutions que la démolition car plus rien n'était aux normes... »L'ancien gardien du Mauriac et des Glaïeuls, M. Fontanez,

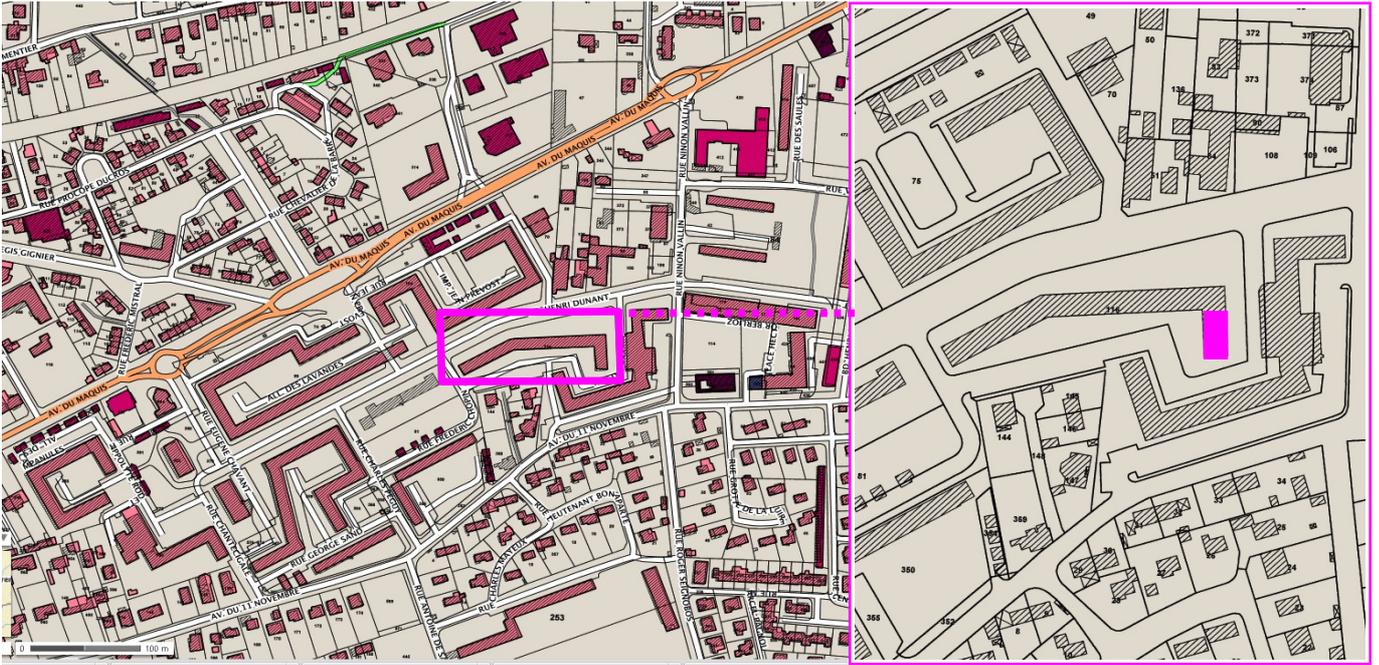
### Une démolition par grignotage

La démolition de la tour Mauriac a été réalisée en deux ans par « grignotage ». Auparavant, il aura fallu procéder durant trois ans, au relogement des familles sur la commune de Romans-sur-Isère, réaliser le désamiantage et le démantèlement du bâtiment.

### Transformer l'entrée ouest du quartier

Cette démolition s'inscrit dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) conduite sur le quartier de la Monnaie depuis 2004, Elle va permettre de transformer l'entrée ouest du quartier pour l'ouvrir sur le reste de la ville. En lieu et place de ces démolitions (celle de la Tour des Glaïeuls va suivre), HPR devrait procéder à la reconstruction sur site d'une soixantaine de logements, répartis en deux bâtiments dont une partie sera réservée aux personnes âgées. Voir opération logements neufs

## Démolition partielle de la barre « Les Érables »



source Romans-Mag

*« Grâce aux précédentes démolitions, nous avons pu libérer, à l'est de la Monnaie, un vaste espace d'un seul tenant qui va permettre de reconstruire un quartier entièrement neuf et de nature assez différente. Ici, nous sommes au cœur de la Monnaie. Il ne s'agit pas de faire table rase mais de restructurer le plan urbain du quartier, au centre et à l'ouest, de manière à faciliter les circulations et à l'ouvrir sur l'extérieur, d'où cette démolition. » Henri Berthollet ancien maire de Romans-sur-Isère.*

### Démolition partielle de la barre « les Erables ».

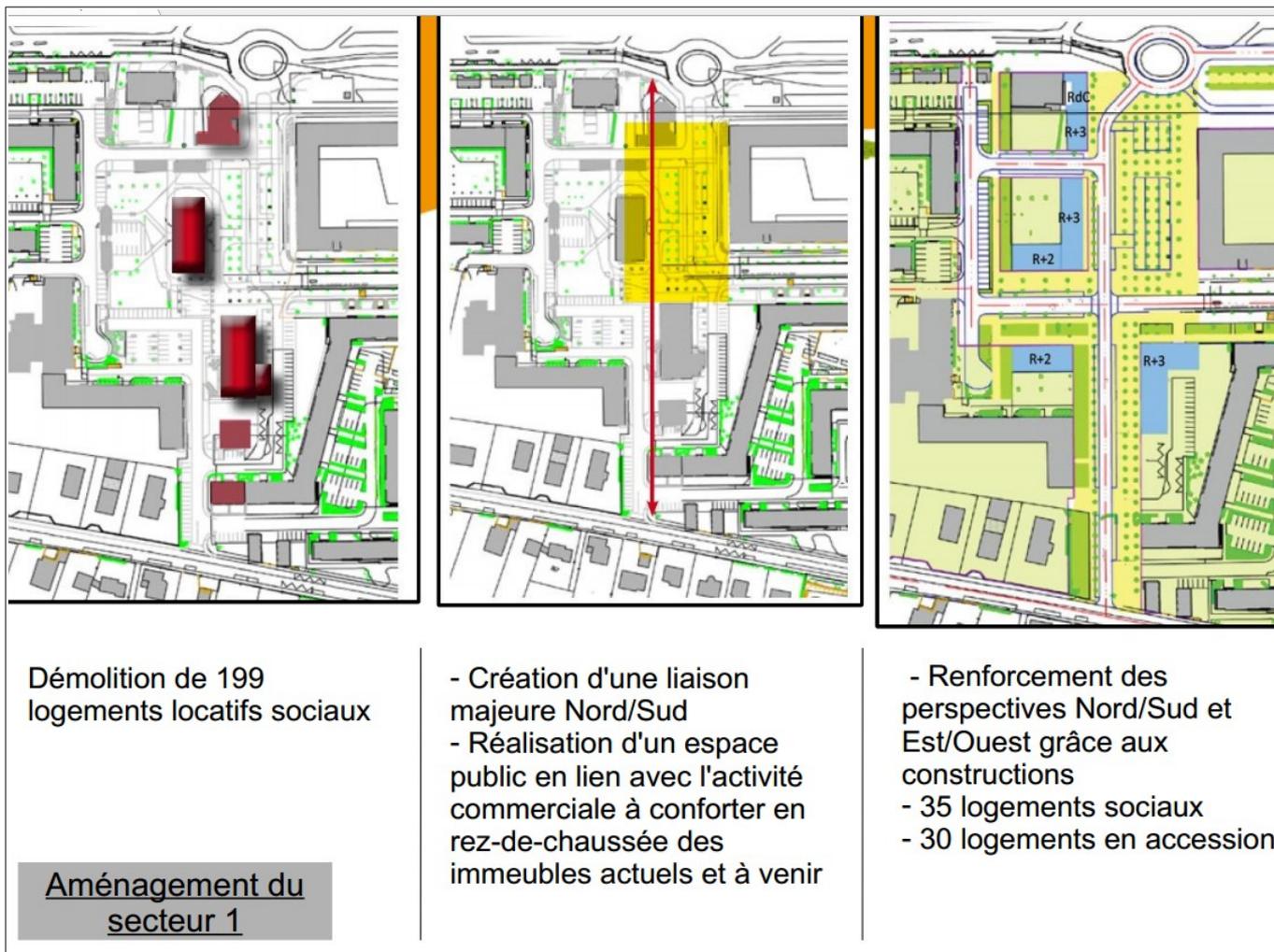
Une partie de l'immeuble « Les Erables », soit trente-deux logements, a fait l'objet d'une démolition partielle afin de casser l'effet « barre » de cet immeuble construit en 1966 et permettre son désenclavement.

Situé le long du boulevard Dunant, l'immeuble avait déjà profité, en 1986, d'une réhabilitation. Plutôt que de le démolir dans son intégralité, HPR a choisi de supprimer trois des neuf allées qui le composaient, l'idée étant de désenclaver l'immeuble et par là-même le quartier, et de réhabiliter les allées restantes.

L'immeuble « les Ifs » sera lui aussi démoli partiellement afin d'ouvrir le quartier vers l'ouest depuis la place Berlioz.

## FICHE 2- Espaces et voies publiques

### Aménagements projetés à l'issue des démolitions dans la partie est du quartier de la Monnaie



source : ville de Romans-sur-Isère



Quartier Est de la Monnaie avant démolition

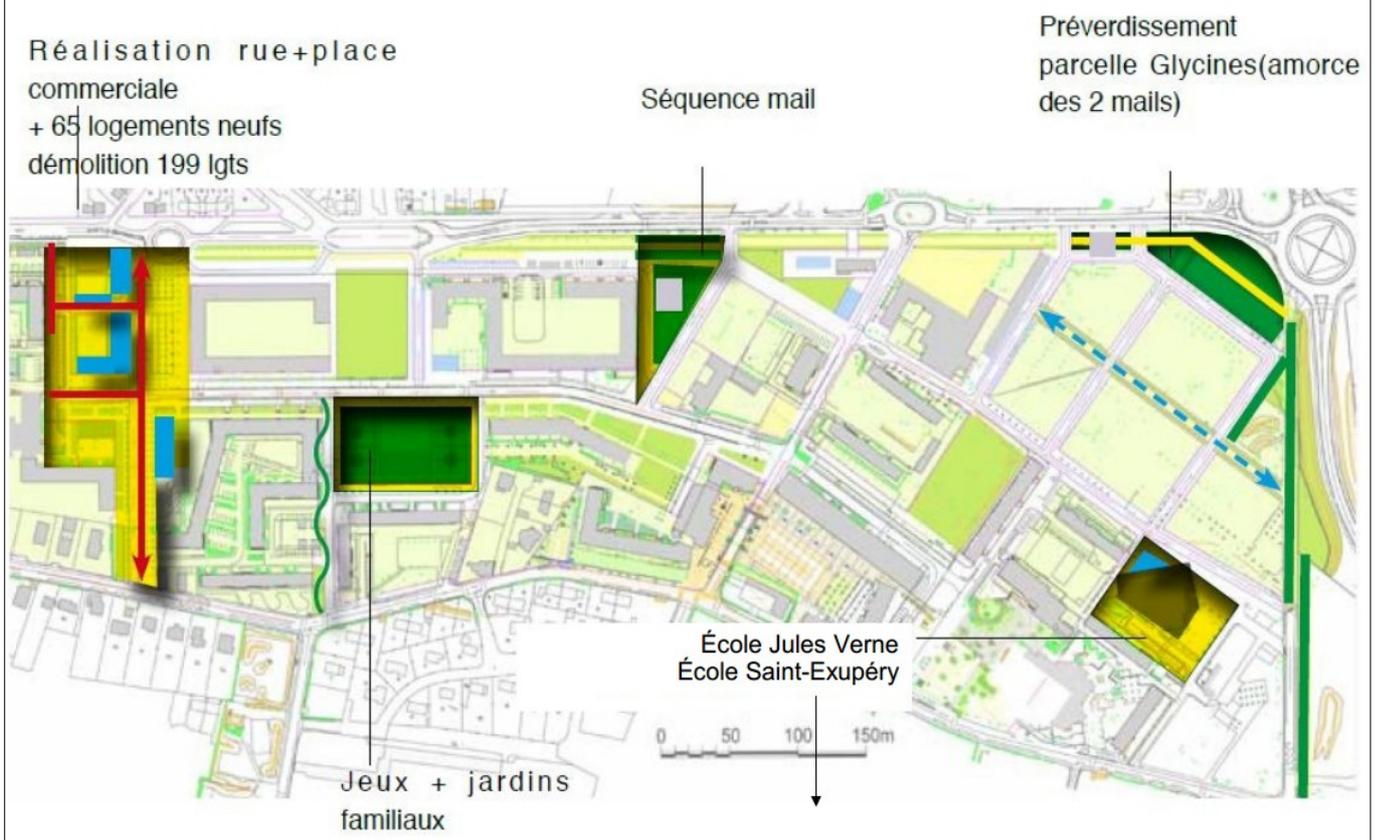


Quartier Est de la Monnaie après démolition/reconstruction

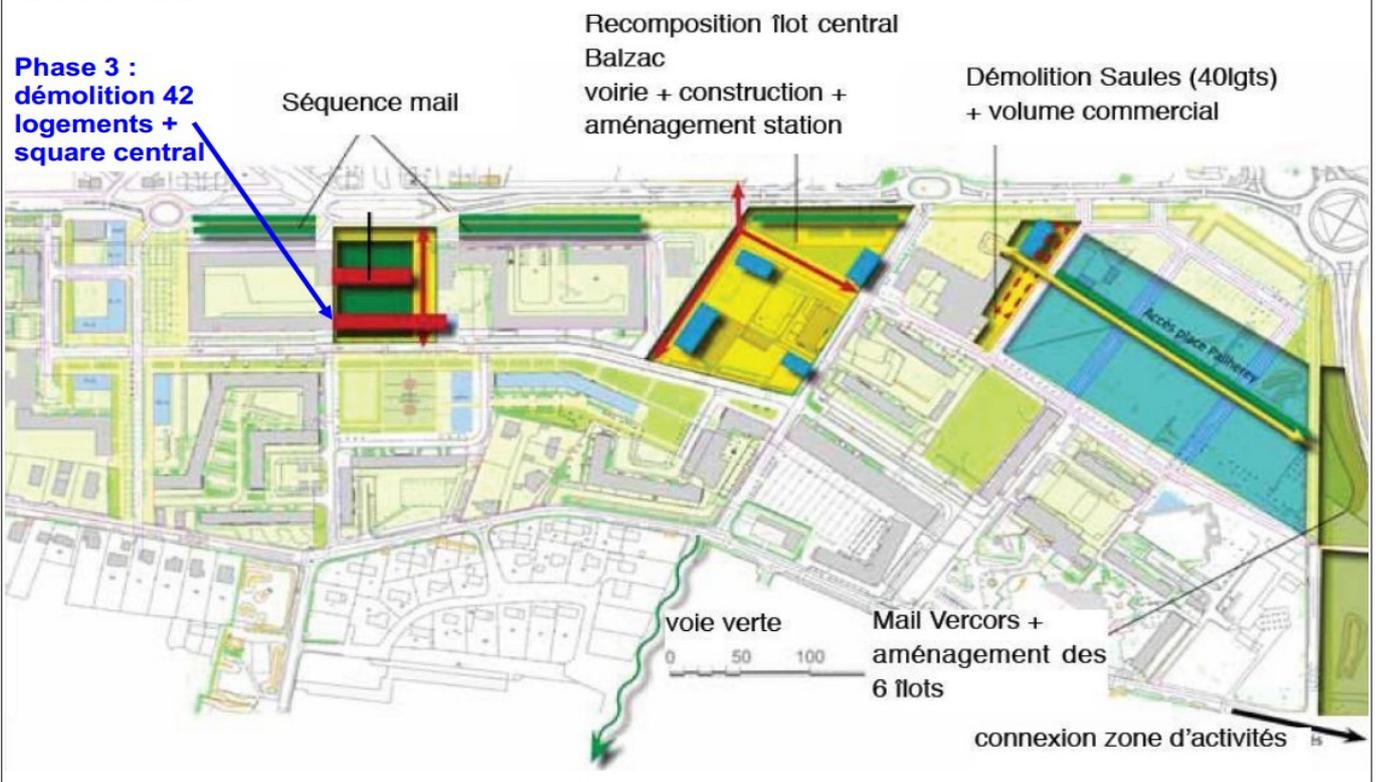
source : ville de Romans-sur-Isère

**Aménagements sur l'ensemble du quartier après démolition** ( source ville de Romans-sur-Isère)

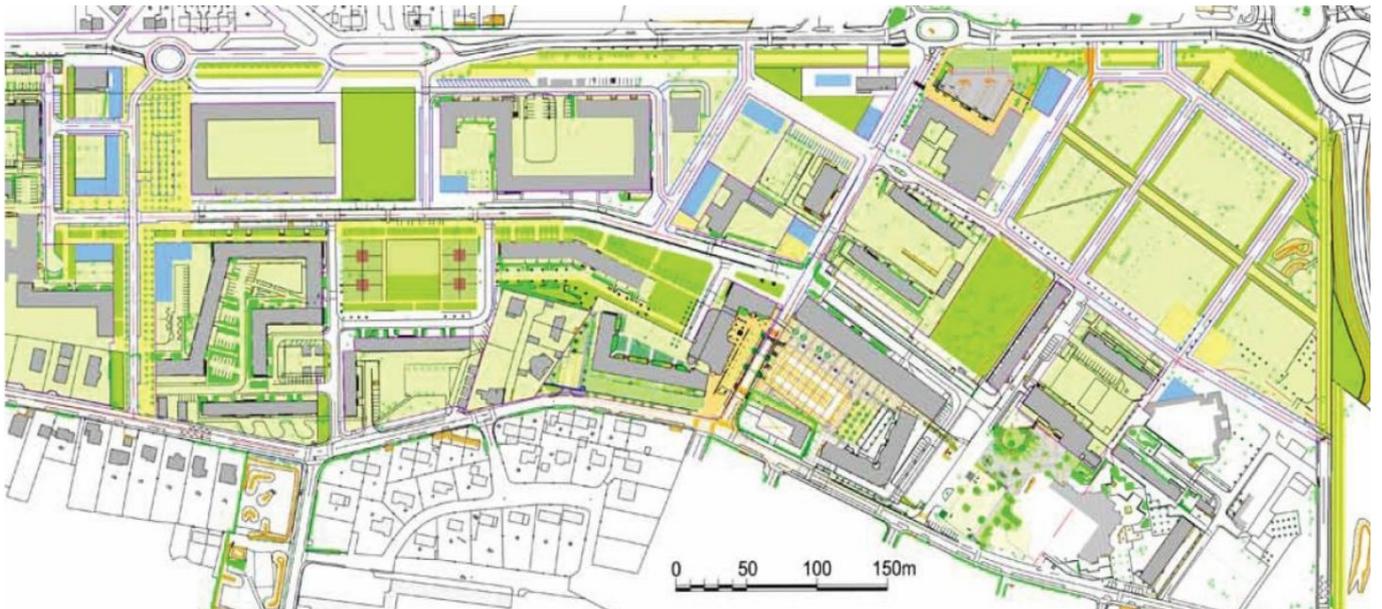
**Phase 1**



**Phase 2 et 3**



**Projet urbain de l'ensemble du quartier** ( source ville de Romans-sur-Isère)

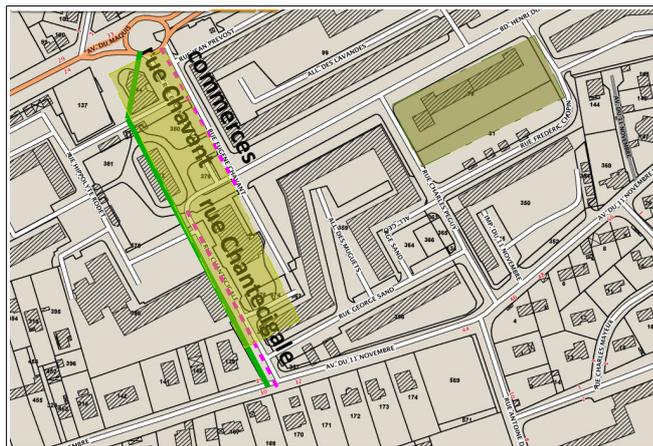


A l'issue de la démolition des 199 logements dans le secteur 1 Chavant, la reconstitution des logements sera de 35 sur le site et 164 en dehors du quartier soit environ 82% logements reconstruits hors ZUS.

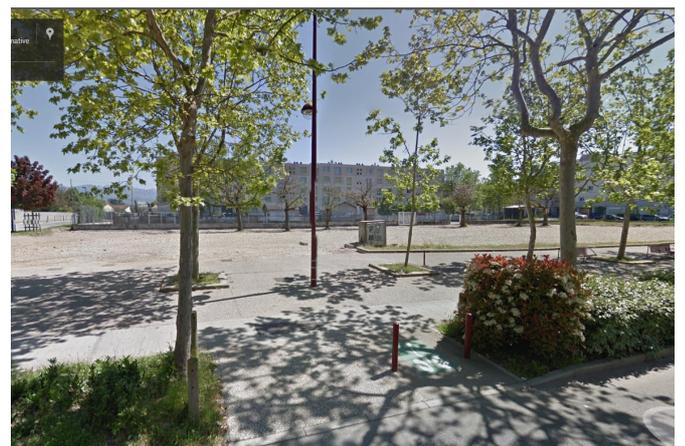
L'aménagement de la rue Chavant/Chantecigale et de l'espace public en lien avec les activités commerciales

L'aménagement des jardins familiaux en lieu et place de l'ancienne Marelle. (création d'une charte de jardinier- Gestion Urbaine et Sociale de Proximité).

Les bâtiments démolis en 2005 ont permis de libérer le cœur du quartier ouest pour la réalisation de jardins partagés et d'espaces communs.



- Voie projetée
- - - Rues existantes
- aménagement parc et jardin



Vue depuis le bd H Dunant : espace libéré pour la réalisation des jardins et parc.

## Principaux Aménagements de places et de voiries



*Aménagement du Boulevard H Dunant – 2004*



*Rue Ninon Vallin 2008/2011*



*Parc aventure 2007*



*Parc des Ifs 2006-2007*



*Place Pailherey 2011*



*avant réalisation des travaux*



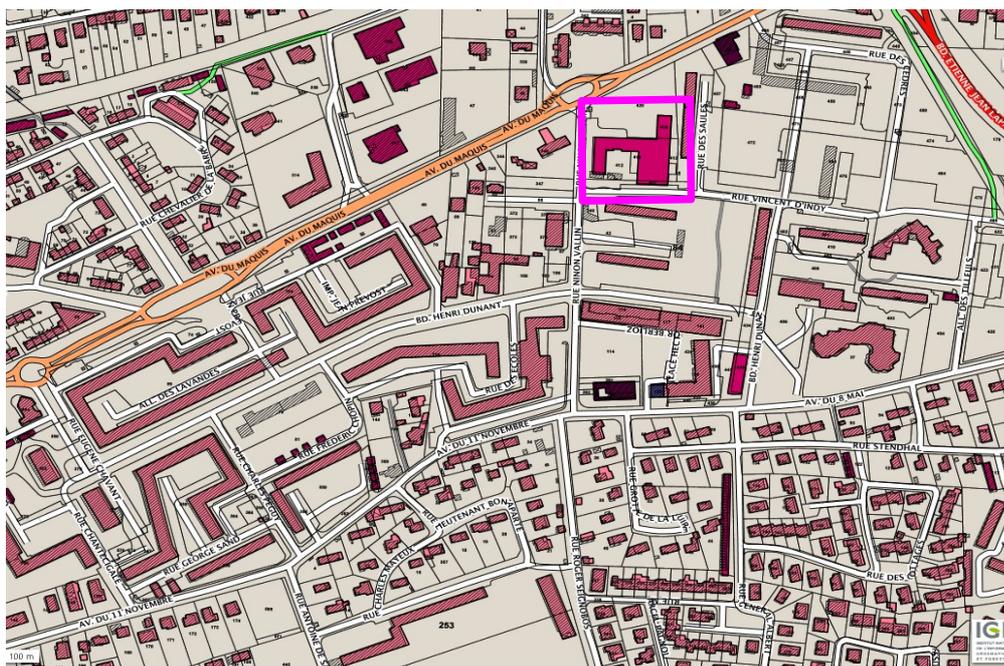
*Place Berlioz 2011*



*Place Schweitzer 2011*

### Fiche 3 : Opérations neuves: logements et équipements

#### Construction de 16 logements et de commerces



Maître d'ouvrage : Habitat du pays de romans

Maître d'œuvre : Agence Luc BOULANT

Programme : 16 logements et 7 commerces

Il s'agit d'un programme mixte de logements et de commerces, qui répond aux objectifs de qualité environnementale et participe à la nouvelle image du quartier.

L'objectif est de diversifier les types d'habitat sur le quartier de la Monnaie et de transférer les commerces situés place Berlioz sur l'Avenue du Maquis.

Ces commerces de proximité en grande difficulté en termes d'identification et de lisibilité sont relocalisés près d'un axe principal de circulation, dans le but de favoriser une mixité de population en ouvrant le quartier sur la ville.

Il s'agit de participer au processus de requalification de l'avenue du Maquis et de capter de nouveaux flux de clientèle pour donner une image plus dynamique et positive du quartier.



Commerces avant relocalisation sur la rue du maquis



Commerces après relocalisés sur la rue du maquis

La construction est en R+3 avec 7 commerces et un local associatif en rez-de-chaussée ainsi que 16 logements en étages.

Les 16 logements, situés au dessus des petits commerces, bénéficient d'un accès totalement indépendant. Ils sont répartis en 6 T3 , 6 T4 , 2 T5 , 2 T2 et profitent chacun d'une terrasse.



Les locaux commerciaux sont gérés par l'EPARECA, un Établissement public d'aménagement et de

restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

### **Démarche développement durable**

HPR a souhaité poursuivre sur ce programme une «éco-démarche» de performance énergétique, par l'utilisation d'énergies renouvelables et par la nature des matériaux choisis : ossature bois, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, façade bois pour une intégration harmonieuse à l'environnement.



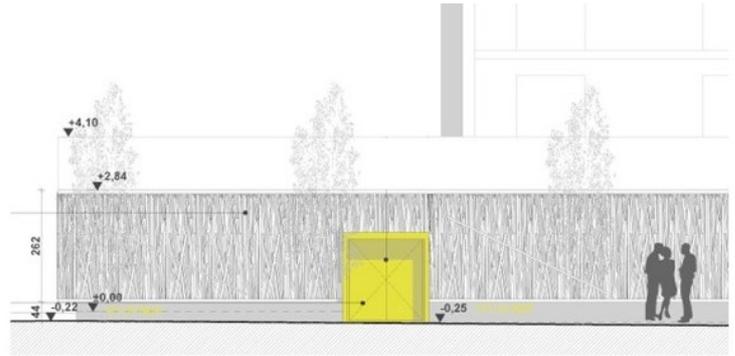
## Transformation de l'ancien espace commercial en maison de quartier (place Berlioz)

### MAISON DE QUARTIER ROMANS SUR ISÈRE (26)

Réhabilitation d'un centre commercial

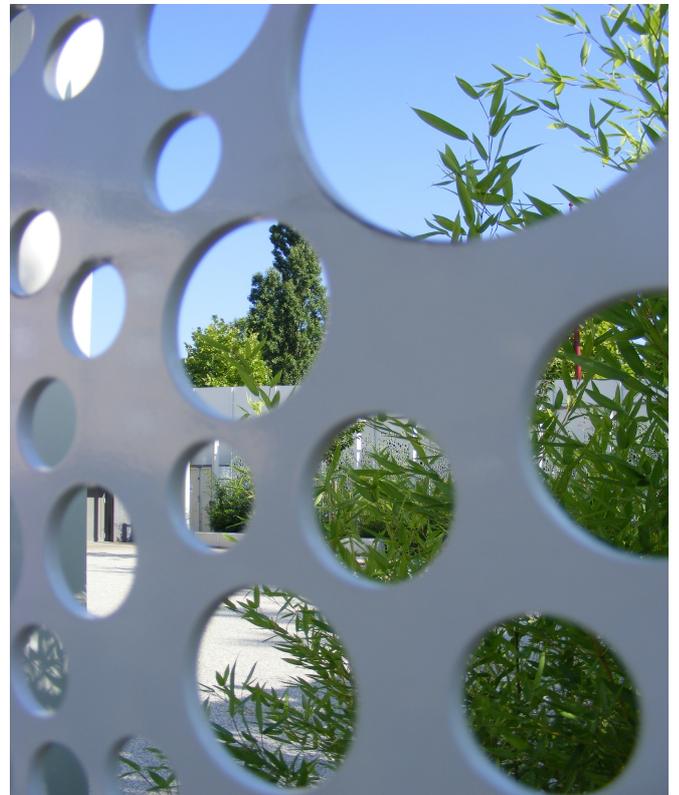
Maîtrise d'Ouvrage : Ville de Romans  
Architectes : Bernard COGNE / Patrice ABELLE  
Scénographe: Atelier des Charrons  
Ingénierie: BET MATHIEU - structure, BET TEB - fluides  
SOVEBAT - économiste.  
Architecte Collaborateur: Yannick BERNARD  
Suivi de chantier: Sebastien Deshayes

Chantier en cours, Livraison juin 2012  
Surfaces utiles : 1138 m<sup>2</sup>  
Coût : 950 000 €/HT

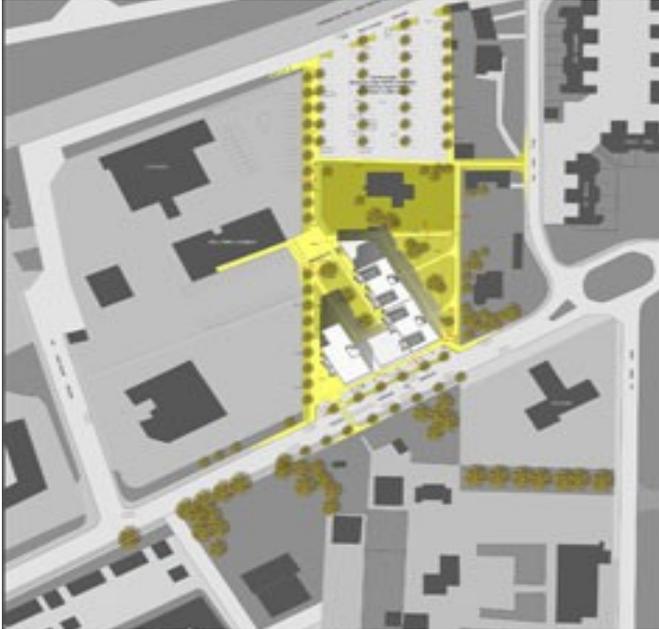


Source [abeille.cogne.architectes](http://abeille.cogne.architectes)

Maîtrise d'ouvrage : Mairie de Romans-sur-Isère  
Maîtrise d'œuvre Bernard Cogne et Patrice Abeille  
Programme : transformation et aménagement des anciens commerces de la place Berlioz pour y accueillir les locaux associatifs et la maison de quartier pour les jeunes.



## Construction de 26 logements collectifs sociaux, et d'un centre de santé



Maître d'ouvrage : Habitat du pays de romans

Maître d'œuvre : Chabal architectes

Programme : projet BBC regroupant 26 logements, un centre de santé et des commerces



### Parti urbain

Le projet s'implante en alignement de l'avenue du Maquis, face au quartier de la Monnaie mais participant à la composition du quartier. Il se développe en profondeur de la parcelle sur un axe Nord/Nord-Ouest, Sud/Sud-Est, empruntant la direction des bâtiments environnants de même échelle (bâtiments tertiaires et collectifs), renforçant une certaine cohérence d'aménagement.

### Parti architectural

Le bâti se compose de 2 bâtiments reliés par un soubassement de niveau rez-de-chaussée. Chacun se développe d'un niveau RDC à R+4.

Les façades sont traitées par un rythme entre un bardage en panneaux composites au droit des balcons et un enduit. Des panneaux solaires y sont intégrés dans le plan de des façades, disposés en toiture.

Les entrées aux bâtiments de logements collectifs sont identifiables par leur traitement en retrait et leur revêtement également en panneaux composites. Chacune dispose d'un local vélo et d'un local poubelle à proximité.

Les commerces et le pôle santé sont largement ouverts sur le domaine public.



Source Chabal architectes

## Construction de 9 logements « Résidence Paul Minaudier »



Maîtrise d'ouvrage : Habitat du Pays de Romans  
Programme : construction de 9 logements sur l'emplacement des allées démolies de l'immeuble « les ifs ».

Cette opération entre dans la Convention de Renouvellement Urbain, qui vise à proposer des logements accessibles à tous et un habitat diversifié, en favorisant la mixité sociale.  
L'immeuble est relié au chauffage urbain avec compteur individuel de calories. Il dispose par ailleurs d'une production d'eau chaude sanitaire solaire, qui permettra un allègement des charges locatives.

L'immeuble a été résidentielisé avec le bâtiment "Le Berlioz".



## Fiche 4 : Réhabilitations et résidentialisation

### Rénovation thermique de 180 logements



La réhabilitation de 18 logements a été réalisée par le bailleur afin d'améliorer les performances énergétiques de son patrimoine ( isolation par l'extérieur, changement des fenêtres ,...).

Les opérations de réhabilitation s'accompagnent de résidentialisation (traitement des entrées et bas d'immeubles, sécurisation, ...)

Maître d'ouvrage: H.P.R Romans-sur-Isère  
Architectes: Agence GARIN Architectes  
Programme : Rénovation thermique de 180 logements et résidentialisation .  
Réaménagement des halls d'entrée des immeubles



**Réhabilitation des immeubles entre 1985 – 2013  
(HVS, DSQ, Contrat de Ville)**

**Réhabilitation des immeubles les « Iris », les « jonquilles », et les « ifs » par Bernard PARIS en 1988. Immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation en 2013.**



**Réhabilitation de l'immeuble « les ifs »**



**Réhabilitation de l'immeuble les « althéas », les « Fuchsias » et les « zinnias » par M-A BLOND architecte 1988**



**Réhabilitation successives des immeubles les « œillets », les violettes, les « amaryllis » et les azalées ». (à droite de la photo aérienne)**



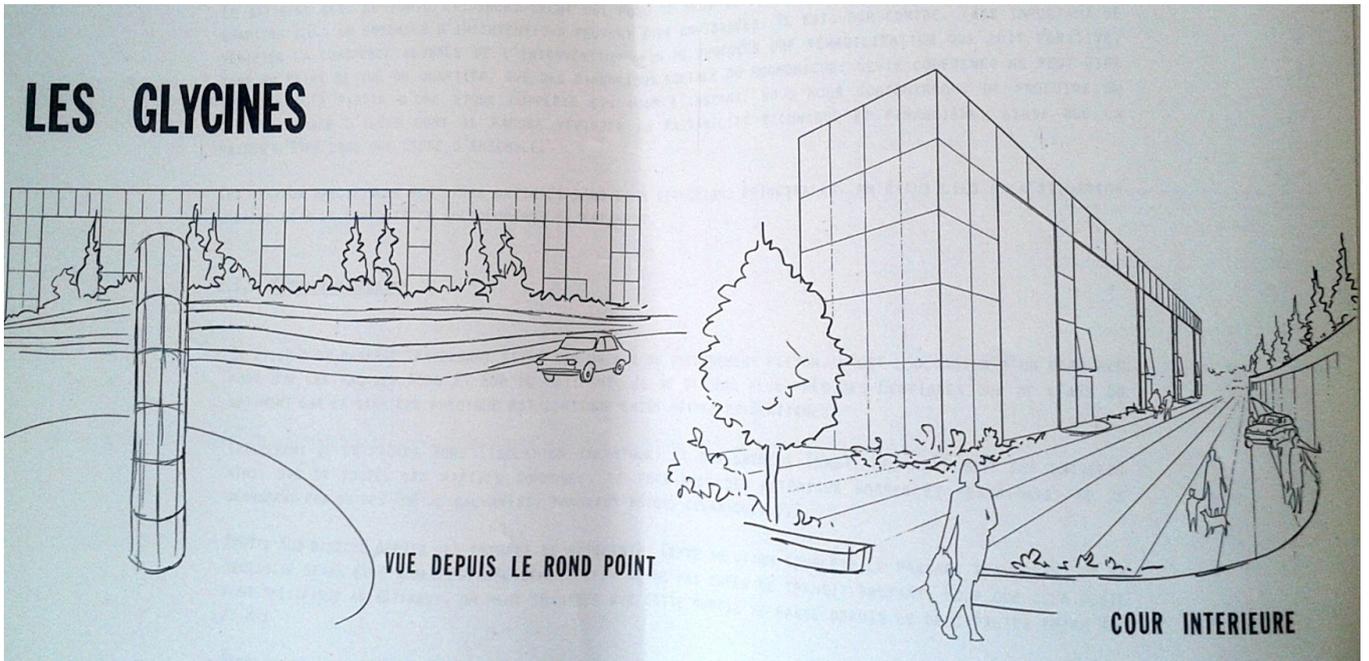
première réhabilitation :



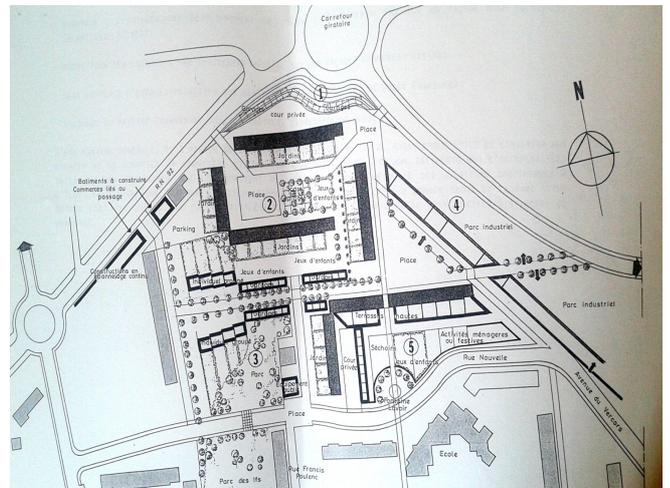
deuxième réhabilitation en 2013



**Réhabilitation des « Glycines »**  
par Bernard PARIS en 1986



archives communales de Romans Document Bernard Paris  
-Aménagement quartier de la Monnaie.



Archives communales de Romans Document Bernard Paris  
-Aménagement quartier de la Monnaie.

Bernard Paris avait proposé dans une première étude urbaine, la réhabilitation des immeubles du quartier est de la Monnaie sans démolitions mais avec un plan de résidentialisation. Cette approche urbaine n'a pas été retenue dans le deuxième projet urbain.

L'immeuble « les Glycines » risque de faire l'objet d'une démolition dans l'avenant de l'ANRU.

Résidentialisation des immeubles les «charmilles», les «œilletts», les «ifs», les «Ormes»



## 2.3 RÉSULTATS ET BILAN DE L'OPÉRATION.

### 2.3.1 LA RESTRUCTURATION URBAINE : VOIES ET ESPACES PUBLICS.

« Faire urbain » alors ne peut plus se réduire à projeter des solutions stéréotypées mais oblige à inscrire les bâtiments dans une pensée sur le territoire et sa transformation. C'est à dire également à assumer l'héritage du mouvement Moderne même s'il s'agit au plan urbain d'en corriger les effets. Philippe PANERAI « Formes urbaines : de l'îlot à la barre collection eupalinos édition Parenthèse 2012.



### OUVRIR ET DESENCLAVER LE QUARTIER

Le plan de la cité initiale, issu de l'idéologie moderne, avait repoussé en périphérie les voies utilisées par les véhicules, puis planté les bâtiments en forme de barre et de tour au milieu de parcs généreux, offrant des voies de circulation larges, se coupant à angle droit, ou débouchant sur des impasses.

Dans le temps, les habitants ne se sont pas appropriés les espaces publics généreux qui devaient être des lieux de rencontre, d'échanges, les laissant sans vie et souvent sans entretien. Il en résulte aussi beaucoup d'espaces résiduels sans statut, ni usage mais offrant tout de même un potentiel en matière de requalification, surtout en ce qui concerne l'environnement végétal.

Le plan ci-dessus identifie les axes principaux structurants nord/sud (rue des Saules, rue d'Indy, rue Poulenc) et Est/ouest (Bd Dunant, rue Ninon Vallin, rue D'Indy, avenue du Vercors) et les voies secondaires internes du quartier qui se connectent aux voies principales.<sup>21</sup>

21- Étude Urbaine et Sociale de la Monnaie. Atelier Philippe PANERAI  
Février 2000



La voie interne boulevard Dunant est requalifiée de manière à intégrer les différents flux : piétons, bus, vélos et voitures. Le stationnement est clairement défini tout comme sur l'ensemble des voies requalifiées du quartier. Cette voie permet de traverser le quartier depuis la rue Ninon Vallin, elle même connectée à la rue du Maquis.



Boulevard Henri Dunant

## NOUVEAUX POLES ET PONCTUATIONS DU QUARTIER

Le parc des « ifs », les places Berlioz, Schweitzer, Pailherey, aménagements urbains déjà réalisés, viennent s'inscrire dans ce réseau viaire et le ponctuer d'espaces publics assez ouverts minérales ou très végétalisés. Le parc des « ifs » présente un espace planté de grande qualité. Il ne semble pas encore véritablement investi mais ainsi requalifié, il est facilement identifiable dans le tissu urbain et s'inscrit dans une démarche environnementale et de mise en valeur du patrimoine naturel.

La place Berlioz souffre de son côté très minéral. Elle sert essentiellement d'aire de stationnement à la mairie annexe, à la ludothèque et la médiathèque ou encore à quelques visiteurs. Le marché de la place Berlioz est désormais installé sur la place du Dr. Schweitzer



Source Agence d'urbanisme passagers des villes projet urbain AMO ville de Romans-sur-Isère-2011

Le square « Lavandes », la place « Chavant » et les jardins familiaux ne sont pas encore réalisés mais on peut déjà entrevoir leur implantation avec les aménagements réalisés sur l'avenue Dunant, et le long de la rue Chavant.

Ces aménagements viennent après la démolition de la tour « Mauriac » ( démolie) , la tour « Glaieul »(en cours de démantèlement avant démolition) ainsi que la partie ouest de l'immeuble Les « amaryllis ».

L'aménagement de la place « Chavant » et du nouveau boulevard reliant la rue du Maquis à la rue du 11 novembre pose question de part sa dimension et la légitimité de démolir les trois allées de l'immeuble les « amaryllis ».

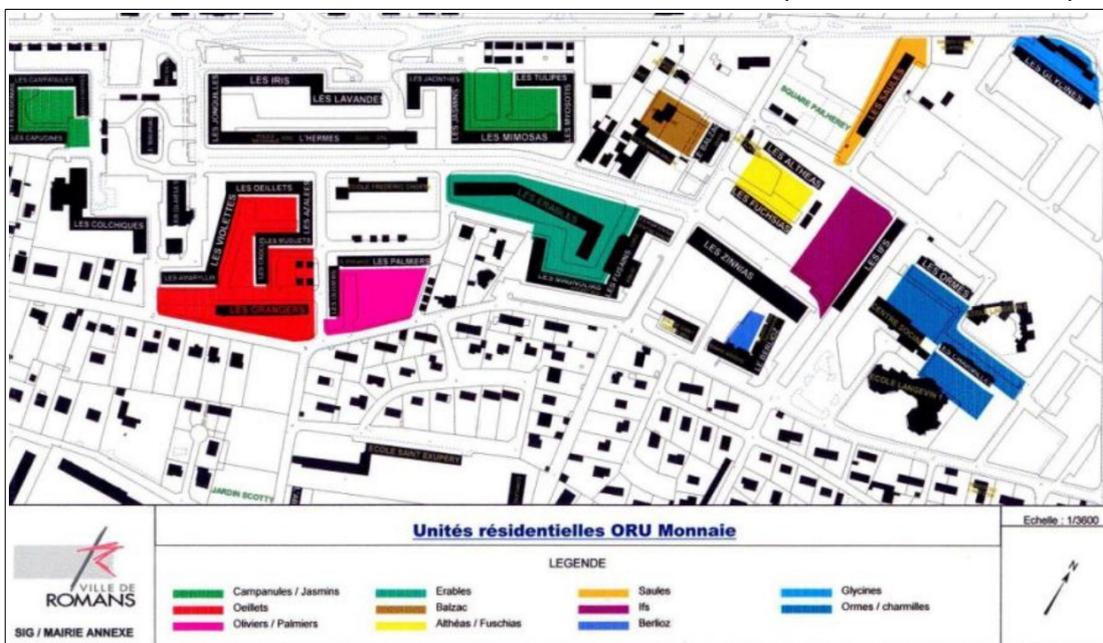
« il n'y a jamais eu en centre ville de tels aménagements urbains et à ce coût. On a pas besoin d'aménagements si importants ici. Mais le projet échappe un peu à la ville dans cette deuxième phase. On a l'impression que c'est la DDT qui prend la main sans concertation véritable. »<sup>22</sup>

Le « parc Aventure », d'une surface de 8000 m<sup>2</sup>, est aménagé en parc public à vocation principale tournée vers la petite enfance ( face à l'école St Saint-Exupéry) avec des voies praticables aux poussettes et de jeux adaptés .

Le mobilier urbain est peu présent, seuls quelques bancs viennent s'implanter dans les parcs avec des jeux pour enfants aux formes assez conventionnelles et surtout réglementaires. La pérennité du mobilier public est difficile à garantir dans le quartier et doit répondre aux critères de solidité et sécurité mais aussi ne pas favoriser le regroupement des jeunes (bruits, trafics...).

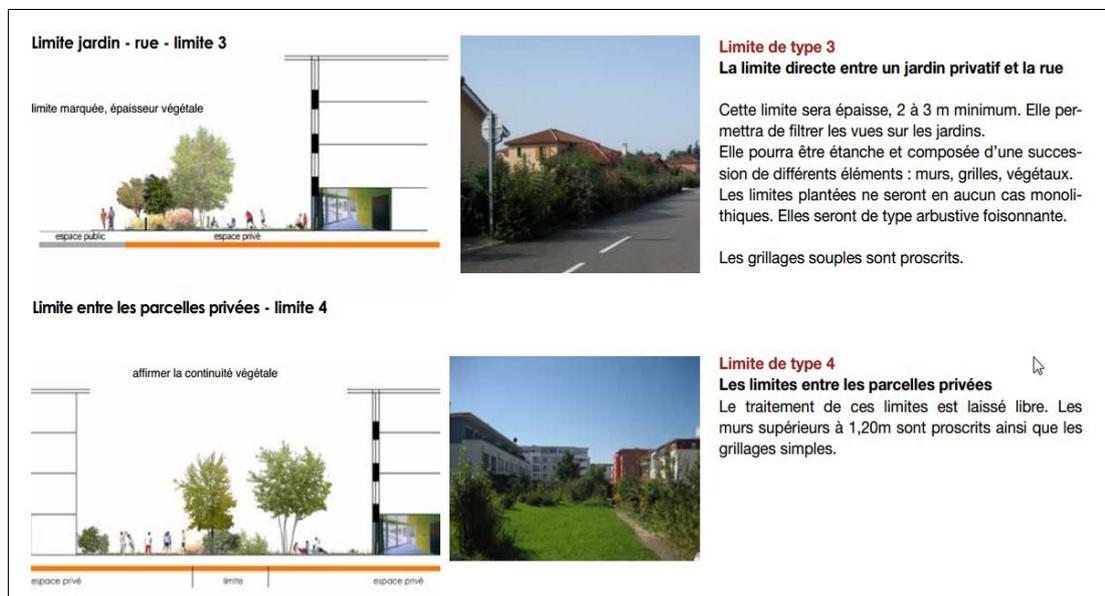
### 2.3.2 LES ESPACES INTERMEDIAIRES PRIVES/PUBLICS

Un des enjeux de la résidentialisation est de pallier au problème récurrent de l'absence d'intermédiaire entre espace intime et espace public. Elle permet de créer des unités résidentielles clairement identifiées, matérialisées par un marquage symbolique et physique de ses limites. L'objectif est aussi d'embellir et d'améliorer le cadre de vie donnant un aspect extérieur de copropriétés.



source : Évaluation d'impact du PRU de Romans sur Isère Synthèse - Résidentialisation source document d'Arthur RICHARD

La réflexion visant à définir les espaces privés et publics, leur limite et leur transition a évolué depuis les premières résidentialisations réalisées sur le quartier. Il est intéressant de remarquer que l'usage récurrent des «grilles» dans les projets de résidentialisation, est parfois proscrit dans la nouvelle orientation du projet urbain du quartier, alors qu'il était largement usité dans les résidentialisations précédentes. Il est dorénavant reconnu que la forme de « mise en résidence » des immeubles par le biais de « grilles » n'est pas toujours adaptée et efficace, donnant une impression carcérale du dispositif.



Source Agence d'urbanisme passagers des villes projet urbain AMO ville de Romans-sur-Isère-2011

« Les clôtures ne sont pas nécessaires de partout et elles peuvent être matérialisées par une grille haute ou basse, mais aussi par une haie végétale, un petit muret ou même un marquage au sol. La grille n'est pas un avantage dans tous les cas, sur les quatre faces d'un bâtiment, les limites à marquer ne sont pas les mêmes, cela dépend du vis-à-vis, une rue, un parc, un équipement public »<sup>23</sup>

Le problème des « grilles » n'est pas dans le concept lui-même puisqu'il peut devenir pertinent dans certain projet, mais dans l'absence de projet urbain tout simplement définissant clairement les espaces publics auxquels vont découler les espaces résidentiels.<sup>24</sup>

Le projet de résidentialisation n'a pas toujours été réalisé en lien avec une vision globale de requalification des espaces publics et privés. Il a été fait souvent en lien avec la réhabilitation des immeubles et dans une perspective d'amélioration des abords du bâti.

La réalisation d'un espace de jeux dédié aux immeubles les « œillets », les « azalées » et les « violettes » ne fonctionne pas ou du moins n'a pas été encore approprié par les habitants. Cet espace est un peu vécu comme un échec par la ville : « l'aire de jeux n'a pas vraiment fonctionné comme on l'aurait souhaité car elle est trop enclavée. »<sup>25</sup>

L'enjeu du projet urbain à venir, et déjà enclenché, est de délimiter l'espace public et privé de manière claire en s'appuyant sur des formes simples, pérennes et visant à mettre en valeur l'existant. La qualité des matériaux utilisés pour les aménagements, les couleurs, le mobilier urbain (souvent réduit) pouvant faire l'objet de réflexion sur sa pérennité, la végétation exceptionnelle existante sont autant d'éléments pouvant participer à la réussite d'un projet urbain.

23- Agence Passagers des Villes Démolition-reconstruction P. DUARTE

24- 101 mots pour la rénovation urbaine. F. LEONHARDT

25-Entretien Omar IDIR agent développement local service politique de la ville

## 2.4 DEMOLIR ET RECONSTRUIRE

### INTERLUDE

Sur le quartier de la Monnaie s'élevaient trois tours, sortes de totems architecturaux que l'on pouvait apercevoir de très loin.

A l'heure actuelle, une des trois tours a été démolie et la deuxième ne tardera pas à disparaître.

Reste la tour « Balzac ». La question de sa démolition s'est posée. Cependant cette dernière symbolise une partie de l'histoire du quartier. Elle marque et structure son entrée comme une sorte de « porte ».

**Il serait donc regrettable d'effacer, voir éradiquer, les traces patrimoniales d'une époque qui a marqué ce territoire.**



*Tour Balzac*



*Tour Glaieuls*

## **DEMOLIR**

L'étape de la démolition des bâtiments est intervenue alors que les travaux de réhabilitation du parc de logements du quartier de la monnaie par HPR venaient à peine de se terminer.

L'opération de démolition de six immeubles, de deux tours, d'une chaufferie, d'une école et divers petits bâtiments a permis de dégager une ressource foncière importante ( surtout dans la partie est du quartier). La démolition laisse place à des projets architecturaux aux typologies d'habitat intermédiaire ou petit collectif à l'échelle humaine et à celle de la ville, va permettre le désenclavement du quartier et permettre la requalification des deux entrées principales du quartier.

## **RECONSTRUIRE**

Les nouveaux bâtiments doivent impérativement participer à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier par le biais du logement social et l'investissement de promoteur immobilier, et d'autre part favoriser les activités culturelles et économiques du quartier.

Le tissu urbain recomposé après la démolition prend en compte les données de développement du quartier ( économiques et sociales) pour intégrer les îlots, voies, espaces publics en lien avec les bâtiments projetés. Le bâti va contribuer à l'insertion du quartier à la trame de la ville, en s'implantant en lien aux nouvelles formes urbaines structurantes et ramenant l'ensemble foncier à des îlots délimités par des rues.

Les trois principaux bâtiments déjà reconstruits sur le quartier après démolition, sont des ensembles de logements sociaux en R+3 avec en rez-de chaussée des activités commerciales ou de service.

La maîtrise d'ouvrage de ces opérations de logements et d'activités a été assurée uniquement par Habitat du Pays de Romans.

## **DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le bâtiment de l'architecte Luc Boulant sur la place Pailherey, fait office de vitrine au quartier. Un ensemble de commerces en rez-de-chaussée tourné vers la rue du Maquis axe principal d'entrée est de la ville, a pour objectif de créer un lien d'usage entre les habitants du quartier et les personnes extérieures. Le petit collectif présente un front bâti du côté de la place et des stationnement pour former un U tourné vers l'intérieur et résidentialisé (parking clos par des grilles).

Le bâtiment est construit en partie en ossature bois avec une alternance de façades en bardage bois, et enduites agrémentées de clayonnages bois. La dimension environnementale est très présente dans ce projet visant la labellisation BBC .

Le pignon en bi-pan de la façade tournée vers la place fait échos à l'habitat de la cité-jardin édifée en bordure nord de la rue du maquis.

Les pleins et les vides alternent, laissant aux appartements la jouissance de balcons et terrasses. Les fenêtres sont assez carrées et fermées par des volets bois coulissants en façade.

Le bâtiment réalisé par l'agence CHABAL vise lui aussi les qualités environnementales exigibles. Il présente une architecture en R+3 avec services en rez-de-chaussée, mais ici sans bardage bois mais plutôt un parti architectural avec structure métallique. Sa forme est plus complexe que le bâtiment de Luc Boulant. Il présente de nombreux défauts de finition décrédibilisant son architecture.

Enfin le bâtiment « Minaudier », est une architecture sobre dont la forme architecturale peut être discutée ainsi que l'enduit rouge mais qui fonctionne assez bien au niveau urbain, matérialisant la place Chweitzer à l'ouest .

## MATIERES, FORMES ET COULEURS

### BOIS :



L'usage du bois dans un quartier comme celui de la Monnaie ne fait référence à aucune architecture environnante... Il n'y a pas lieu de parler d'insertion par l'usage du bardage bois couleur miel dans un milieu urbain minéral. Cependant lorsqu'il s'agit de bâtiments BBC, l'usage du bois est de coutume, car il est vrai que ce matériau à des performances énergétiques indéniables, et participe à l'image que l'on a des bâtiments inscrit dans une démarche environnementale. L'usage de structure mixte , béton et bois, permet d'offrir une diversité en façade et des jeux de matière. Le projet initial présenté par l'architecte était plus ambitieux que celui réalisé. La façade principale a été épurée supprimant le jeux de couleur d'enduits, les alternances avec des jeux de pans décalés et de matières. L'aspect économique et normatif ( label BBC) appauvrissent le projet architectural.



ACADE OUEST ECHELLE : 1/200

Source Agence BOULANT

## Acier :



Le bâtiment de l'agence Cogne et Abeille propose une forme architecturale respectueuse du bâti existant. Il s'intègre parfaitement dans la continuité des anciens commerces et accompagne la rue dans sa liaison entre la place Berlioz et la place Chweitzer. La relation entre l'espace privé et public est traitée par un jeu de transparences à travers des panneaux aciers blancs perforés.



*Maison de quartier- Cogne et Abeilles architectes*

## Panneaux composites et acier



Le projet de l'agence CHABAL, offre un langage architectural assez urbain. Les façades sont traitées par un rythme de bardage en panneaux composites au droit des balcons et un enduit clair rompant avec le soubassement foncer . Les balcons rythmes la façade donnant un effet de balancement en opposition avec la rigidité et la sobriété du bâtiment.

### PROJECTION

Les bâtiments projetés dans la prochaine phase du projet de renouvellement du quartier, s'inscrivent sur des parcelles redessinées et clairement identifiées. Les espaces généreux permettent un redécoupage en petites parcelles offrant une certaine densité bâtie horizontale et non plus verticale.

Cette typologie privilégie l'appropriation individuelle, ramenant les unités d'habitation à des îlots délimités et à échelle humaine. L'inscription du bâti dans un îlot issu d'un découpage foncier logique permet à la fois de participer à un ensemble tramé et d'offrir aux habitants une dimension individuelle ( « habiter un jardin »). Les formes simples et sobres sont privilégiées toujours en lien avec le développement durable et les performances énergétiques exigées. L'usage des couleurs doit être justifié. Le bâti comme nous l'avons vu ne doit pas excéder R+3.

Cette reconstruction s'accompagne de programmes mixtes portés par la Foncière du Logement et des promoteurs privés. Cependant l'attrait du quartier de la Monnaie et la pression foncière de la ville de Romans n'attirent pas si facilement les investisseurs.

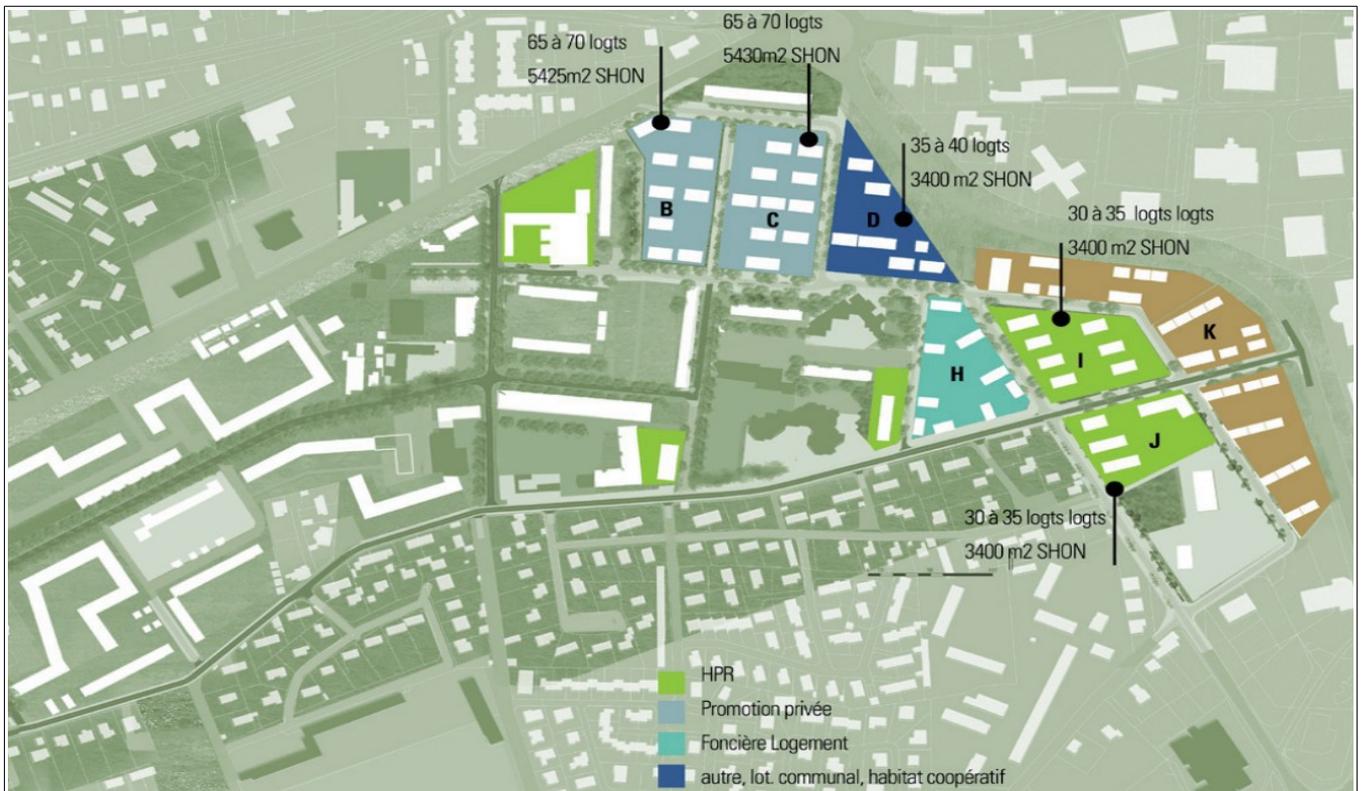
### PRESCRIPTIONS

Les prescriptions architecturales pour les bâtiments inscrits dans le futur projet urbain permettront de mettre en œuvre un gabarit, une typologie et l'implantation bâtie suivant des règles visant toujours la réintégration à l'échelle de l'îlot inscrit dans le tissu urbain. Les bâtiments doivent se présenter en R+3 maximum, avec un volume simple , implanté perpendiculairement à la rue ou en biais suivant sa localisation. Toujours avec le soucis de hiérarchisation des façades : façade pignon ou gouttereaux suivant son rapport à la voie et à la parcelle.

L'accent est mis sur la forme simple du bâti et sur sa qualité en matière de détails architecturaux.

L'enjeu principal des futures opérations est la diversification des modes d'habitat et les activités du quartier en lien avec les études réalisées sur l'activité économique locale.

L'orientation choisie est l'introduction au sein du quartier de logements individuels, de pavillons mêlant locatif et accession à la propriété.



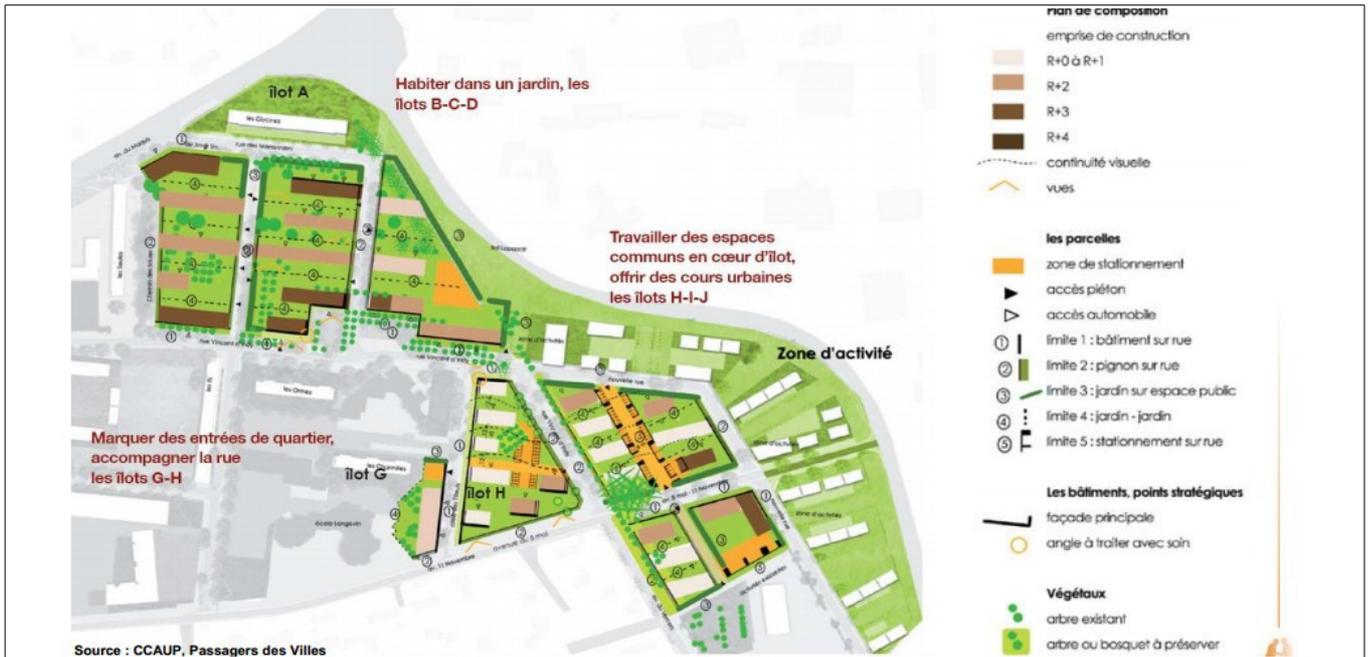
Source Stratégie pour la reconstruction de la Monnaie Est- Passagers des Villes pour la ville de Romans-sur-Isère

Répartitions par îlot de la clientèle en vue de la mixité du quartier



Source Étude de marché Sémaphore pour la ville de Romans-sur-Isère

## PROJETS AVENANT CONVENTION ANRU



Source Étude de marché Sémaphore et passagers des villes pour la ville de Romans-sur-Isère

## TYPOLOGIES ET PRODUIT PROJETS

	collectif classique 40 %			collectif intermédiaire 30 %			individuel groupé 20 %			Lots à bâtir 10 %	
Typologie	T2	T3	T4	T2	T3	T4	T3	T4	T5	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Surface moyenne hab. m <sup>2</sup>	45	60	80	50	65	85	65	85	100		
Répartition par produit	30%	40%	30%	20%	50%	30%	40%	40%	20%	40%	60%

La fin de la procédure ANRU sur la quartier de la Monnaie annonce le début des projets de reconstruction . L'objectif est :

- 27 logements pour la Foncière
- bâtiment de logements des Tilleuls.
- Projet de lotissement de Rochegude en cours
- Étude logement en cours par l'agence Sémaphore

## 2.5 LES RÉHABILITATIONS

L'intervention sur le parc de logements existants, outre les résidentialisations qui ont permis de restructurer les halls d'entrée et les abords d'immeubles et les réhabilitations intérieures (salles de bains...), concernent essentiellement les ravalements associés à l'isolation thermique extérieure.

Ce type d'intervention permet d'améliorer les performances énergétiques de ces bâtiments « énergivores ». Cependant, si pour certaines interventions les ravalements de façades ont été l'occasion d'effacer des interventions précédentes assez malheureuses, elles risquent pourtant d'appauvrir le patrimoine existant en effaçant toutes les modénatures présentes sur certaines façades. Le recouvrement de la façade oblige à uniformiser et faire disparaître des compositions de façades marquées par une époque.

La réhabilitation des immeubles sont l'occasion de mise en valeur du patrimoine et l'isolation par l'extérieure rend les quartiers uniformes.<sup>26</sup>

Les réhabilitations poursuivent donc deux buts distincts : il s'agit d'une part de mettre aux normes les logements pour les habitants et d'autre part de changer « l'image du bâtiment ».



*immeuble les « ifs » réhabilité par Bernard Paris en 1988*

---

26-*Revue urbanisme n°48 hors série avril 2014*

## CONCLUSION PARTIE 2

### Un changement d'image du logement social et du quartier

Les nouveaux logements sociaux amènent indéniablement un changement d'image dans les quartiers et dans l'idée commune du logement social. Accompagné des opérations de réhabilitation, des résidentialisations, ainsi que de la restructuration du tissu urbain, le quartier se métamorphose pour laisser la place à un bout de ville comme les autres.

Banaliser à tout prix pour que la cité devienne quartier.

L'avancement du projet de renouvellement du quartier de la Monnaie nous permet d'avoir un premier recul sur les résidentialisations terminées et sur le nouveau paysage après démolition et réhabilitation.

Pour la reconstruction, il est encore trop tôt. Notre regard se porte sur les prescriptions urbaines et architecturales, base d'étude pour les concepteurs à venir.

La forme urbaine qui se dégage de ces premières transformations cherche à retrouver l'îlot, la rue, les attributs de ce qui fait la ville au sens européen classique, et à redonner un statut public ou privé aux espaces généreux, en créant des unités résidentielles à l'échelle humaine.

Prendre le contre pied l'architecture et l'urbanisme moderne est le « cheval de bataille » de la rénovation urbaine.

Est pour autant l'occasion d'inventer des nouvelles formes urbaines ou architecturales ou d'appliquer des recettes éprouvées dans le temps, qui fonctionnent et rassurent.

### Une certaine similitude entre projets de rénovation

L'architecte Antoine Daudré-Vignier constate dans une étude sur la création architecturale ( qui peut s'appliquer aussi à l'innovation urbaine) que « l' excès normatif asphyxie et provoque la glaciation de toute production, il entraîne une standardisation qui interdit tout processus d'évolution ou d'invention. »<sup>27</sup>

Bien que les nouvelles constructions se distinguent généralement de l'environnement bâti existant, on peut constater à travers les visites de sites une certaine similitude entre les nouvelles constructions. En effet, les architectes sont soumis, d'une part, aux nouvelles normes architecturales ( contraintes juridiques, réglementaires,...) et d'autre part aux contraintes normatives, économiques, techniques et constructives, ce qui limite considérablement le champ des possibles et conduit à une certaine homogénéité architecturale dans les nouvelles constructions, quelque soient les sites.

On retrouve très souvent les mêmes concepts architecturaux, les mêmes codes décoratifs et les mêmes matériaux.

Néanmoins, tout porte à croire qu'il ne s'agit pas d'une particularité des constructions en PRU : les nouvelles constructions dans les zones ANRU, tout comme les opérations de droit commun, suivent bien souvent des styles analogues qui correspondent aux canons actuels de l'architecture contemporaine.

---

27-Passion architecture-UNSFA n°49 juin 2014

## **PARTIE 3**



©photo Marcos 1986

# **PROPOSITIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES**

## **PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE DANS TROIS QUARTIERS EN RHÔNE-ALPES**



*« Engager la production courante, partir de ce qui existe pour la transformer en lui assignant d'autres objectifs que la simple réponse au programme initial, est le seul moyen aujourd'hui de construire la ville, sans quoi on continuera de développer des expériences isolées, intéressantes mais de portée limitée, et à accentuer la coupure entre un secteur de recherche marginal et une production dominante maintenue à l'écart de la réflexion urbaine. »<sup>28</sup>*

Les trois exemples de renouvellement urbains présentés dans cette partie ont volontairement été abordés chacun sous un angle particulier d'intervention.

Le quartier Teisseire à Grenoble, nous procure un exemple de mise en résidence des bâtiments, qui jusqu'à ce jour a servi de référent dans les projets de renouvellement des quartiers issus des grands-ensembles.

Le quartier de la Duchère à Lyon, foisonne de projets très intéressants tant en matière de mise en résidence, qu'en logements neufs, mais la réhabilitation sous forme de métamorphose apporte une nouvelle manière d'intervenir sur le patrimoine bâti des années 60-70.

Le quartier du Village 2 à Echirolles permet de mieux comprendre les formes architecturales modelées par les nouvelles exigences en matière de développement durable depuis les Grenelles.

Ces trois regards arbitrairement portés sur ces quartiers, permettent d'aborder chacun des projets de renouvellement en mettant en parallèle les interventions.

Les thématiques de la mise en résidence, la réhabilitation, la démolition-reconstruction dans le renouvellement urbain sont récurrents, c'est pour cela qu'il est assez aisé d'observer comment ces thèmes sont mis en œuvre dans l'ensemble des sites.



*Film Métropolis de Fritz LANG 1927*

---

28-Mangin, D., & Panerai, P. (1999). *Projet urbain. Parenthèses.*

### 3.1 UNITÉS RÉSIDENTIELLES DU QUARTIER TEISSEIRE À GRENOBLE.

« Le projet urbain n'est pas un projet d'architecture clef en main, mais le début d'un processus ouvrant la perspective d'une transformation profonde du quartier à long terme afin d'affirmer son intégration dans l'ensemble de la ville »

#### 3.1.1 CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

Le quartier Teisseire est situé au sud est de l'agglomération grenobloise, à proximité des quartiers Jouhaux et Villeneuve.

Il compte 3 000 habitants dont la majorité sont dans le parc de logement social comprenant 1 140 logements, entièrement gérés par l'OPALE (Office Public de la Ville de Grenoble).

Il est constitué de 33 petits immeubles et de 7 tours (construits entre 1958 et 1962, avec une première réhabilitation entre 1980 et 1993) et forme un ensemble peu dense avec un espace public abondant (25ha).

Ce quartier se présente comme un " bloc " homogène, avec un traitement uniforme et indifférencié des bâtiments et des espaces publics, d'où une insertion urbaine insuffisante et un sentiment d'enclavement.



Source géoportail.

### 3.1.2 LE PROJET

**Maître d'ouvrage :**

Ville de Grenoble, Isère (38)

**Bailleur :**

ACTIS (OPALE)

**Maître d'œuvre projet urbain et architectural :**

PANERAI & associés urbaniste architecte, et divers architectes

**Calendrier :** 1998 / 2010

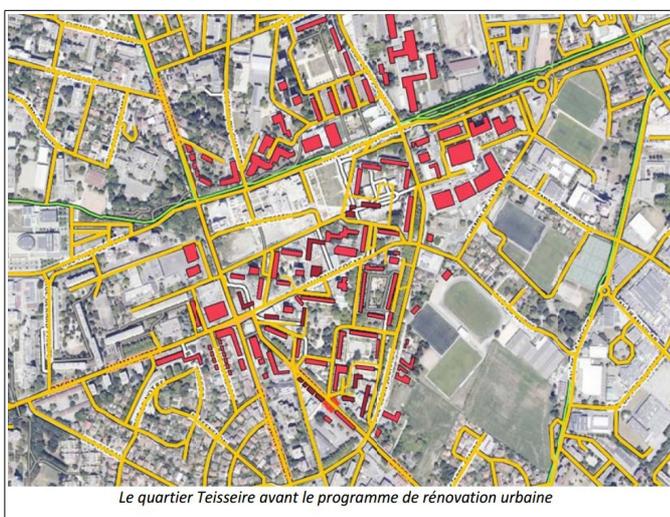
Les interventions sur le quartier concernent aussi bien la réhabilitation des bâtiments et la construction neuve que l'aménagement du quartier et la résidentialisation .

**Les principales réalisations dans le quartier :**

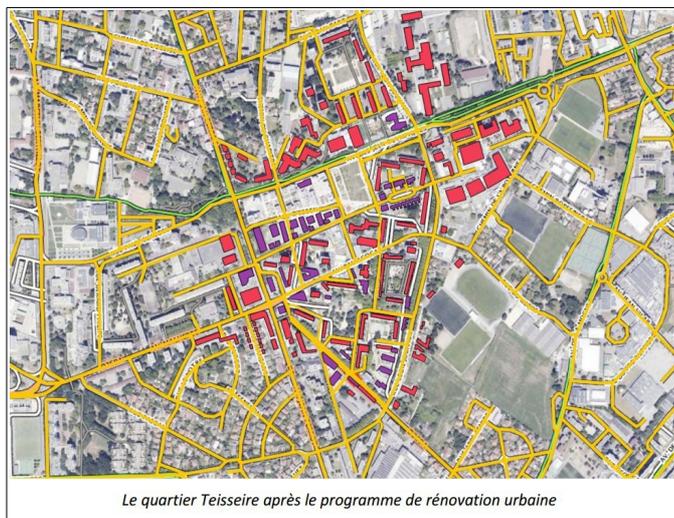
- 108 démolitions
- 111 reconstruction dont 62 reconstructions sur site (ACTIS)
- 900 logements réhabilités
- 500 logements résidentialisés

Le volet architectural de reconstruction et réhabilitation s'accompagne de transformations urbaines avec une réflexion sur le réseau viaire, la création de rue, l'aménagement de places et la définition d'un nouveau maillage permettant de renouer avec le reste de la ville.

Ce nouveau maillage permet l'intégration de la diversification de l'habitat et l'introduction d'activités et de bureaux étant aussi mis en place dans les enjeux du renouvellement du quartier.



Le quartier Teisseire avant le programme de rénovation urbaine



Le quartier Teisseire après le programme de rénovation urbaine

Source CSTB laboratoire de sociologie urbaine générative- Évaluation de la qualité urbaine

### LES UNITÉS RÉSIDENTIELLES

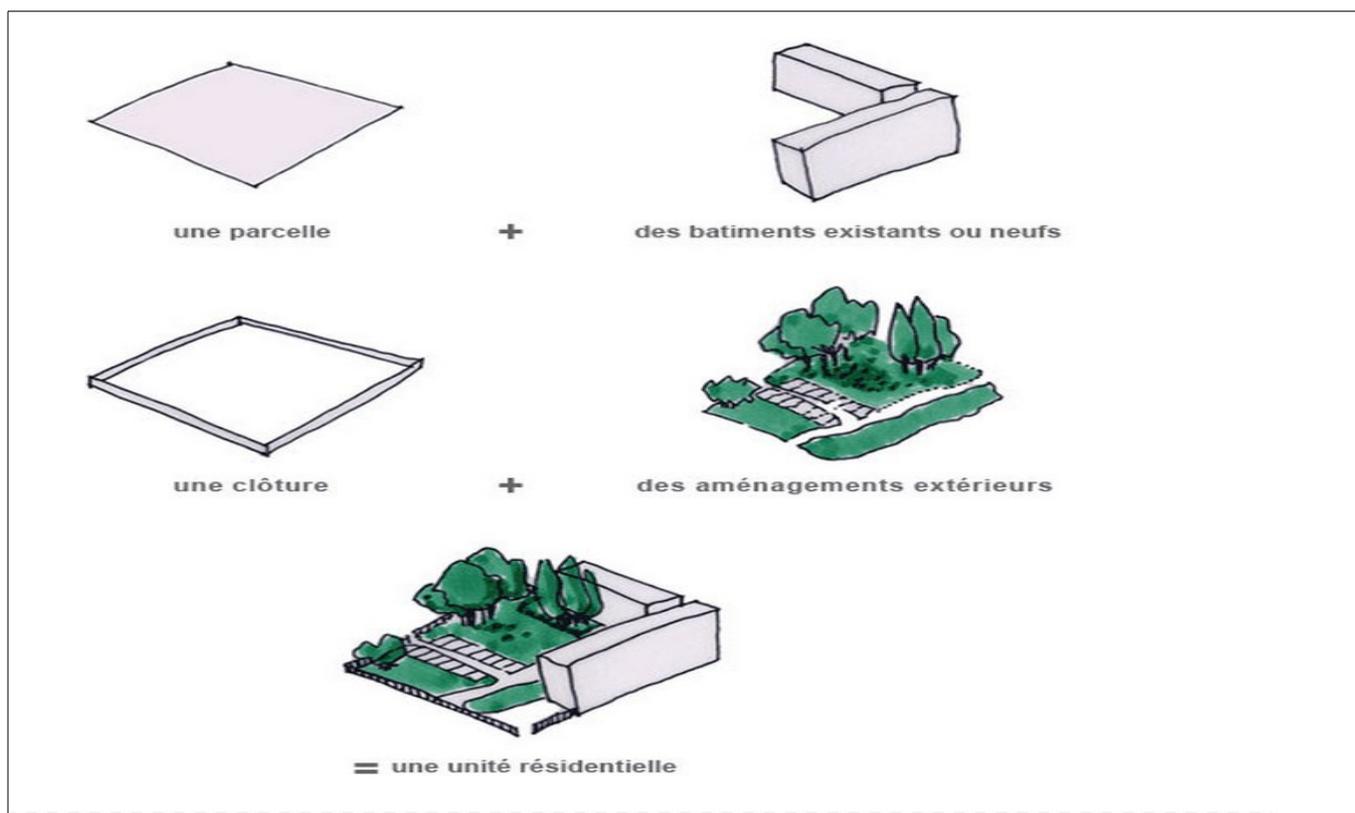
Engagé avant le programme ANRU, le projet de Teisseire consiste principalement en une requalification urbaine résidentielle sur le bâti existant.

Depuis 1998, le projet urbain piloté par l'agence d'urbanisme PANERAI a permis de résidentialiser les immeubles du quartier et de les transformer en 29 unités résidentielles. Il fait suite au schéma directeur de réaménagement des espaces publics et d'implantation des équipements du quartier de 1996, (Arpenteurs).

Le réaménagement de l'espace public et des équipements a permis la création d'un quartier de jardins,

la redistribution de la propriété foncière permettant de bien distinguer le domaine privé et public et à mettre en place une gestion différenciée (participation des habitants). La résidentialisation concerne aussi le contrôle d'accès des parkings rattachés à chaque unité, la création de passages couverts conduisant de la rue à l'immeuble, la pose d'interphones dans les halls, la restructuration et l'embellissement des hall d'entrée des immeubles, la remise en état des cages d'escaliers et des cabines d'ascenseurs, la création de locaux containers en limites de propriété, la création de postes de gardien pour les tours...<sup>30</sup>

*« Il s'agit d'abolir « l'étrangeté » des grands ensembles, d'atténuer leurs différences avec les quartiers voisins, de retrouver le jeu banal du tissu urbain. »<sup>31</sup>*



© 2014 panerai & associés

Ces unités résidentielles ont permis d'offrir aux habitants un cadre de vie à échelle humaine, une meilleure identification entre espaces publics et privés.

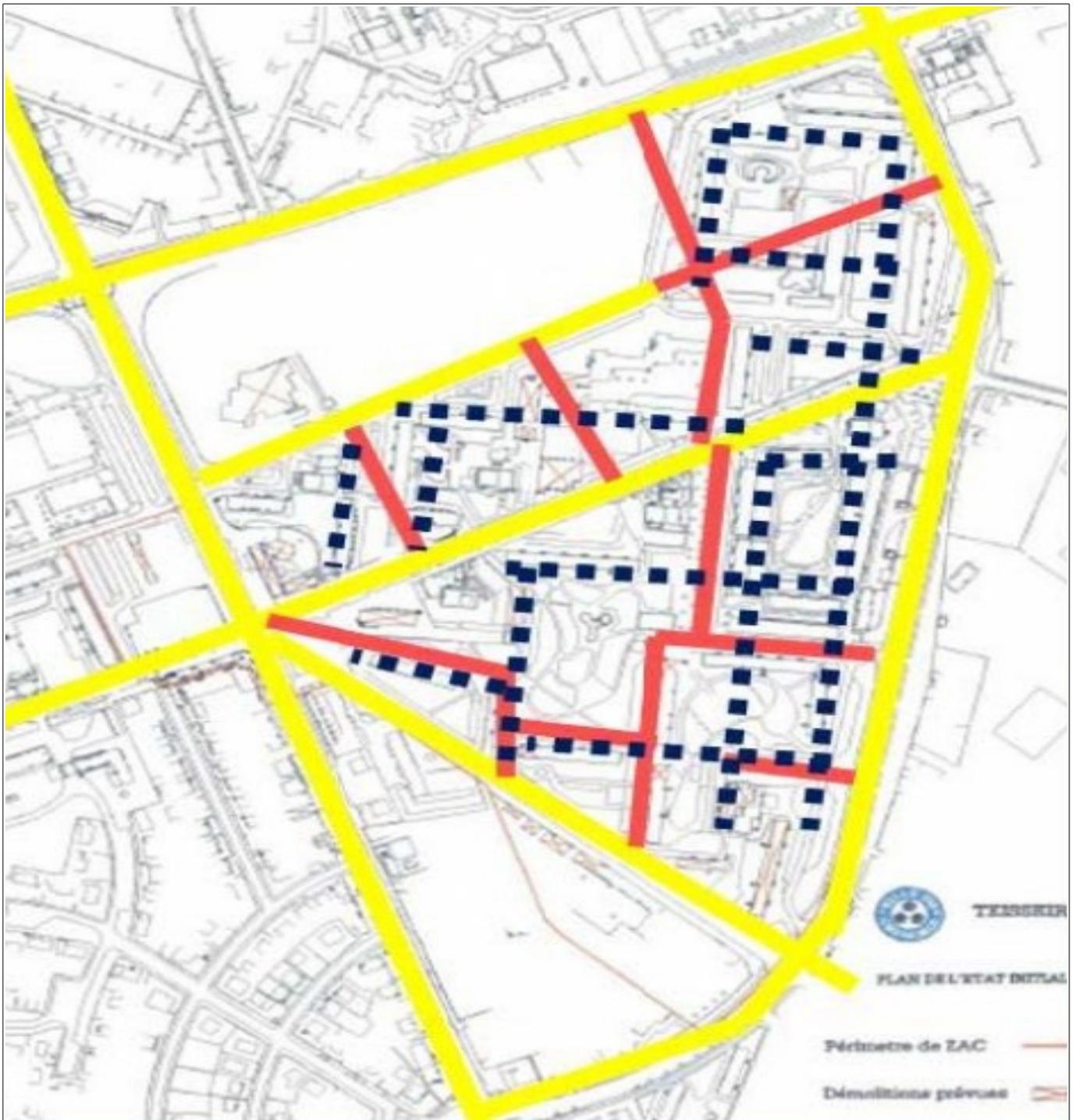
Philippe Panerai intitule le projet « Teisseire : de la cité au quartier ». Il travaille avec le bâti existant en lien avec le site toujours en concertation avec les habitants. Le parcellaire est réinterrogé et recomposé pour fabriquer de petites unités évolutives permettant de répondre à un besoin immédiat de qualité de vie et aux mutations du quartier.

Pour Philippe Panerai, l'îlot résulte du maillage construit par les rues connectées aux grands axes, les intersections, le bâti venant s'implanter dans cette logique. Les espaces résiduels sont évacués pour laisser place à des entités au statut bien identifié. Séparer et hiérarchiser ces espaces, requalifier leurs fonctions participe à une meilleure redéfinition des domaines public et privé.

30-CR DSU (Centre de Ressources sur le Développement Social Urbain))

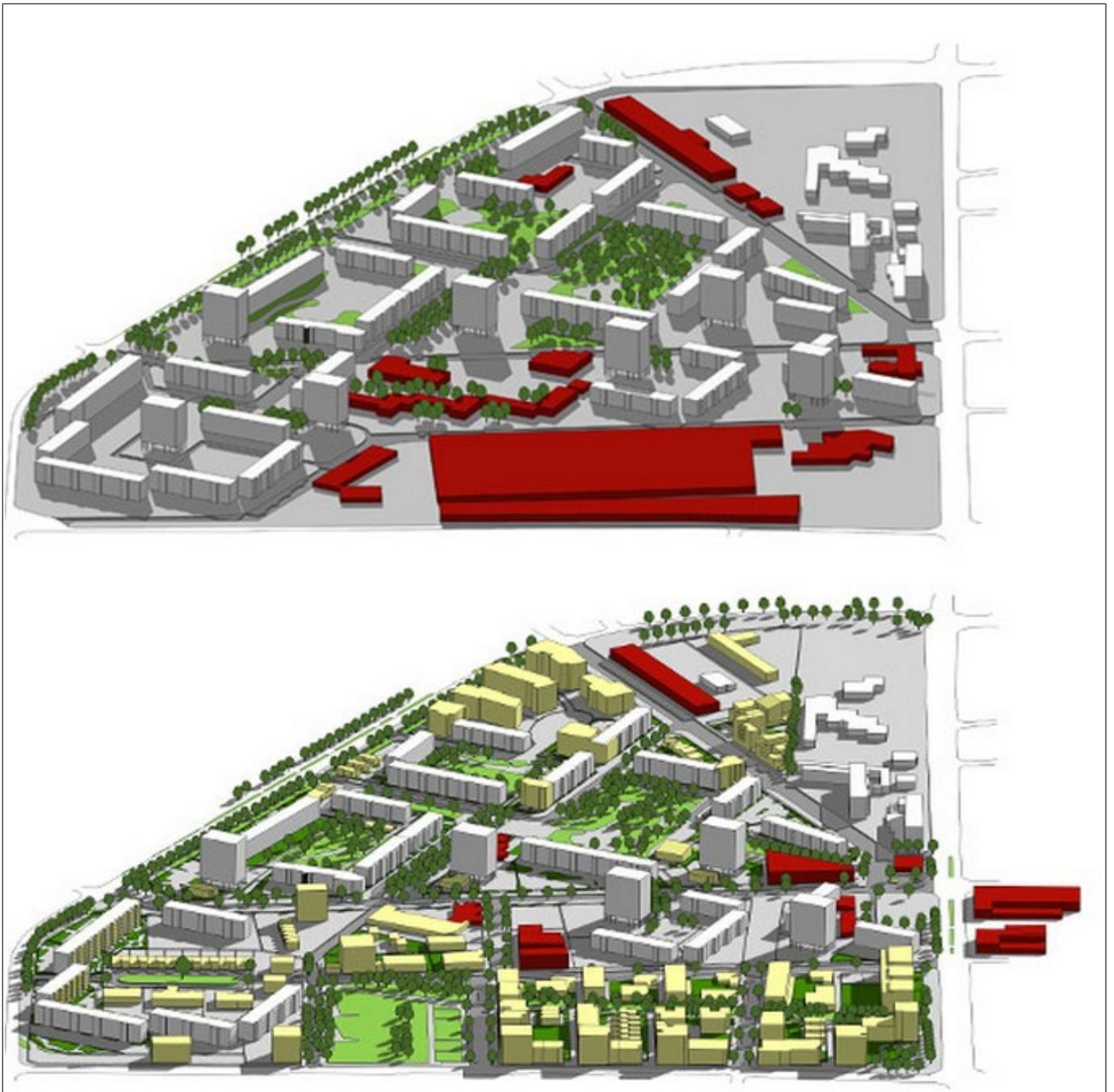
31-Panerai, 2002

Requalification du réseau viaries afin de recoudre le quartier au tissus urbain limitrophe



Source Sébastien BESCHI PFE M2 Juin 2009

Quartier Teisseire Avant et Après l'intervention sur le réseau viaire et la création d'unités résidentielles



© 2014 panerai & associés

Si les unités résidentielles sont bien délimitées, les espaces publics font eux aussi l'objet d'un travail méticuleux d'articulation permettant de mettre en lien le quartier avec le tissu urbain limitrophe.

La démolition de bâtiments a été nécessaire et justifiée pour libérer des espaces et réaliser le projet urbain. Le quartier Teisseire a vu son parc de logements détruit à la hauteur de 10%, ce qui reste faible.

La résidentialisation réalisée par Philippe Panerai sur le quartier de Teisseire a un caractère innovant indéniable dans le cadre de ces premiers projets de renouvellement urbain.

Ce modèle va être repris dans de nombreux autres projets, non plus comme issu d'une réflexion propre au site, mais comme une sorte de réponse approuvée et reconnue, propre à satisfaire les acteurs locaux. La résidentialisation doit permettre de réinsérer le quartier dans la ville, et pour se faire, elle doit s'inscrire dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble afin d'être en phase avec les autres transformations urbaines du quartier (notamment la restructuration de la trame viaire).

La qualité urbaine générée par le projet de résidentialisation et de requalification du réseau viaire du quartier Teisseire est à l'heure actuelle remis en question. Bien qu'il reste un concept référent, le projet semble ne pas véritablement avoir été porté par une stratégie de recomposition urbaine globale permettant de relier le quartier Teisseire au tissu urbain contigu. Les ruptures sont encore très présentes. Les unités résidentielles et les espaces intermédiaires n'ont pas réussi à apporter une définition claire entre espaces privés et publics. Le traitement paysager des unités résidentielles est de qualité en ce qui concerne les jardins privatifs mais assez médiocre et très minéral dans certaines zones de pied d'immeuble. De même cette résidentialisation pose le problème de sa gestion et de l'implication des habitants.



*Exemples de résidentialisation dans le quartier Teisseire Source google maps*

### 3.2 MÉTAMORPHOSE DU QUARTIER DE LA DUCHÈRE À LYON.

« il s'agit de refaçonner, de coloniser les formes existantes, de sculpter la silhouette et la matière urbaine à des endroits stratégiques, de plisser, rajouter, creuser selon des scénarios où l'architecture et l'urbain se redessinent en même temps. »<sup>32</sup>

#### 3.2.1 CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

Le quartier de la Duchère est situé sur une des trois collines de Lyon, dans le 9ème arrondissement, sur une superficie de 120 hectares. Dès son origine, ce quartier a une vocation uniquement résidentielle concentrant 80% de logements sociaux. La Duchère compte actuellement environ 12 500 habitants.

Les dysfonctionnements majeurs du quartier concernent son rapport au sol, marqué par une juxtaposition de plate-formes, de parkings et de voiries. Construites très rapidement, les barres vieillissent très mal, les appartements sont de petite taille, mal isolés sur le plan thermique et phonique, leur distribution problématique.

L'urbanisme de la Duchère n'a pas favorisé, comme dans de nombreux grands ensembles, l'intégration au reste de la ville et a contribué à son isolement.

Si le quartier de la Duchère, symbolisée par la barre des mille, a subi de nombreuses démolitions, il faut pourtant souligner que la tour panoramique construite dans les années 70 dans ce même quartier, fait partie du patrimoine architectural du XXème siècle (elle est gérée par une copropriété).



Source géoportail.

32-Roland CASTRO «reconstruire avant de démolir » A Masboungi Régénérer les grands ensembles .La Villette .Paris 2005. p23

### 3.2.2 PROJET

**Maître d'ouvrage:**

Mission Grand Projet de Ville Lyon La Duchère (management projet)

**Bailleurs:**

OPAC du Rhône,  
OPAC du Grand Lyon,  
SACVL  
Alliade Habitat

**Maîtres d'œuvre projet urbain:**

Atelier des paysages Alain et Sonia MARGUERIT  
Atelier Bernard PARIS et associés Architecte en chef.  
Pascal GONTIER (architecte)  
Bernard MARTELET (coloriste)

**Calendrier :** Grand Projet de Ville (2003-2016) Convention avec l'ANRU (2005-2013) Phase intermédiaire du projet (2003-2010)

**Les principales réalisations dans le quartier:**

- 1700 logements démolis,
- 1600 logements reconstruits (dont 500 sur site)
- réhabilitation du patrimoine existant ( 2000 logements publics et privés)
- nouveaux équipements publics (gymnase, bibliothèque, maison des fêtes, écoles, nouvelle halle d'athlétisme, etc.)
- réaménagement du Parc du Vallon
- 23 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (tertiaires)
- 8 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales créées sur le Plateau

Le Projet de La Duchère cherche à désenclaver le quartier, améliorer durablement les conditions de vie des habitants et transformer l'image de La Duchère pour que le quartier devienne attractif.

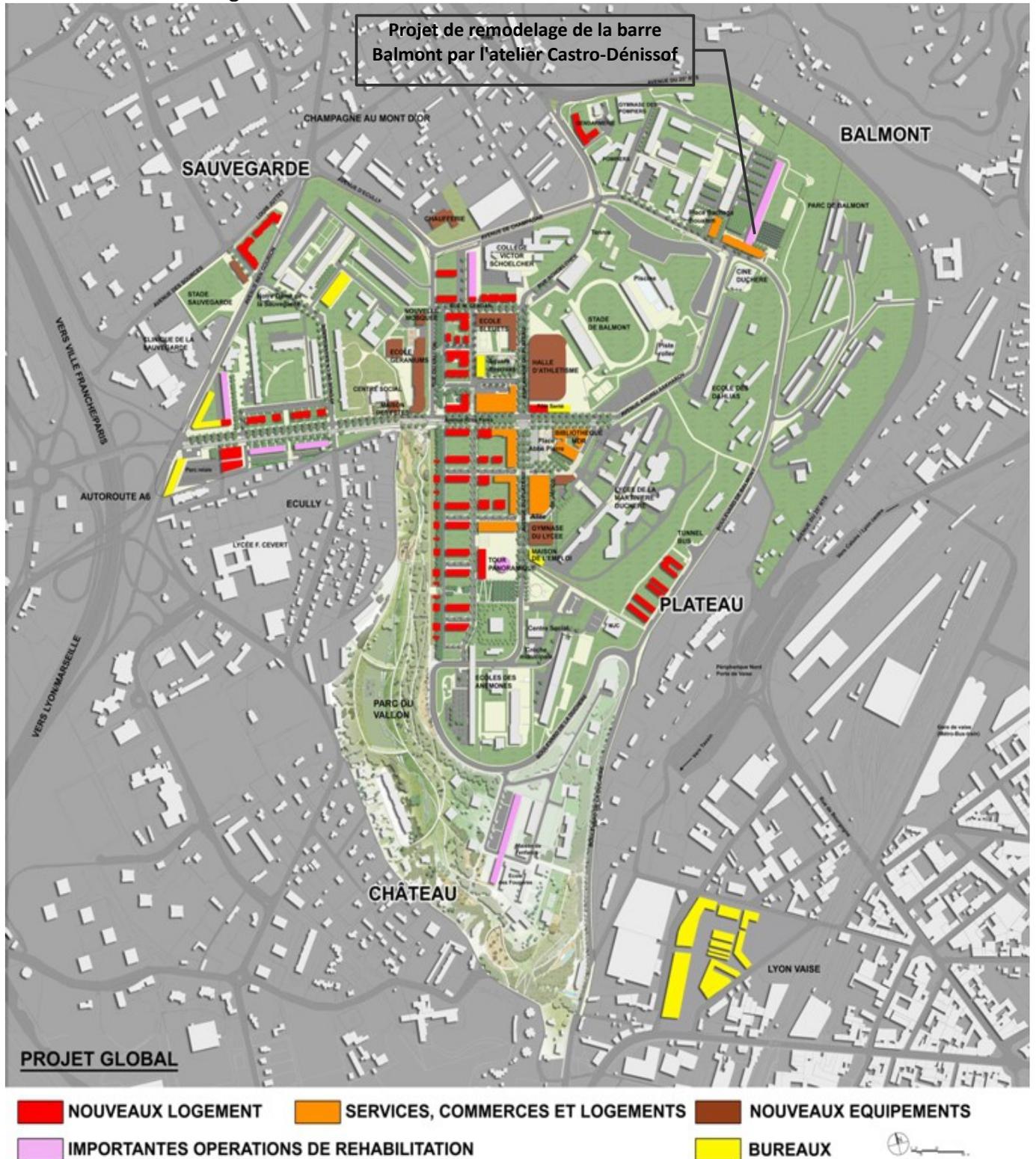
Neuf enjeux prioritaires sont visés (Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007) :

- Diversité de l'habitat
- Amélioration du cadre de vie au quotidien
- Adaptation de l'offre de services aux publics
- Amélioration et diversification des fonctions urbaines
- Factorisation de la réussite éducative
- Développement de l'activité économique et l'accès à l'emploi
- Dynamisation du quartier par la culture et la création artistique
- Amélioration de la tranquillité
- Partage du projet et construction du dialogue avec les habitants

Si la démolition a été un des leviers principal du projet urbain de la Duchère, les réhabilitations ambitieuses et des conservations ont été réalisées sur le quartier se juxtaposant à des projets de reconstruction tout aussi audacieux.

La démolition du patrimoine architectural des trente glorieuses pose parfois question en terme de mémoire certes, mais aussi au niveau de son coût, et de la dimension environnementale ainsi qu'au niveau psychologiques pour les habitants de ces quartiers.

Des architectes urbanistes comme DRUOT, LACATON VASSAL, CASTRO et bien d'autres, interrogent cette pratique et proposent des alternatives en réhabilitant les « barres » et les « tours » de manière innovantes offrant à la fois une nouvelle image du bâtiment et un habitat de qualité s'appuyant sur les atouts inhérents des logements.



Source Atelier MARGUERIT-PARIS

### 3.2.3 REMODELAGE ET MÉTAMORPHOSE DU QUARTIER

**Maître d'ouvrage :**

société de construction de la ville de Lyon (SACVL) (69)

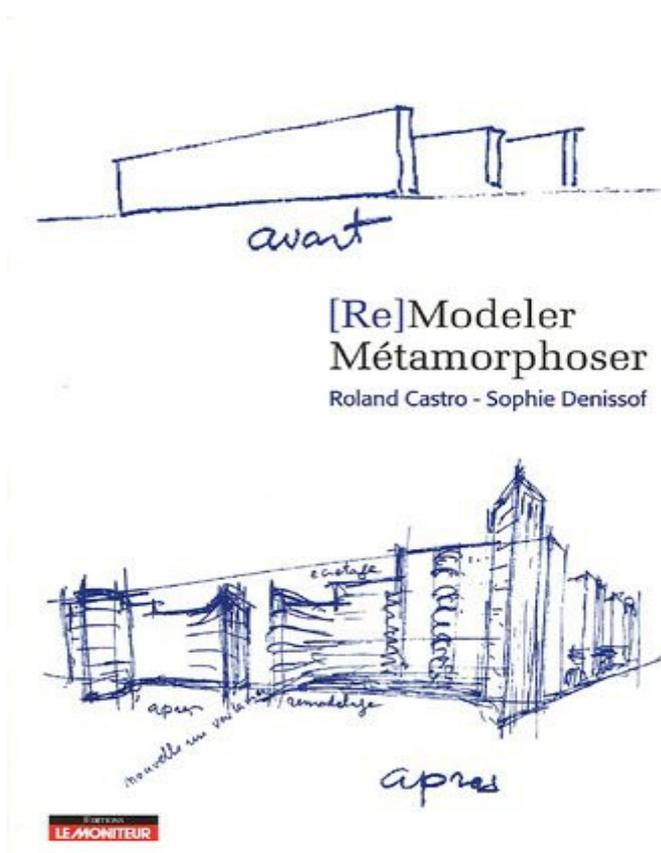
**Architecte:**

Atelier CASTRO-DÉNISSOF

**Programme:**

remodelage de la barre Balmont (368 logements avant, 303 après) et construction de 52 logements neufs.

Comme nous l'avons vu, en raison de l'image négative qu'elles véhiculent, les barres HLM construites dans les années 1960-70 sont pour la plupart vouées à la démolition. Pourtant, il existe une alternative à cette solution radicale dans les projets de renouvellement urbain: le remodelage et la métamorphose. L'atelier CASTRO-DÉNISSOF nous démontre que cela est possible avec la barre Balmont entre autres. Dans le quartier de la Duchère, dominant la vallée de la Saône, cet immeuble de 368 logements (avant rénovation), a été construit en 1965 par Régis COOTIN et Franck GRIMAL architectes. Il bénéficie d'une situation exceptionnelle et appartient, depuis plus de quarante ans, au paysage lyonnais, marquant visuellement la crête de la colline depuis les quais de la Saône. C'est peut être pour cette raison et aussi parce faire table rase du passé et rayer d'un trait l'histoire personnelle des habitants du quartier que la barre n'a pas été détruite.



Source ouvrage Le Moniteur Editions (10 novembre 2005)

photographie ©Kamette

« C'est en tant qu'élément de ce grand paysage qu'a été conçu le remodelage de cette barre. Lequel s'inspire de la manière dont Le Corbusier dessinait ses unités d'habitation tels de grands paquebots ». <sup>33</sup>

33-Roland CASTRO Entretien Le Moniteur novembre 2005

La silhouette est entièrement repensée pour casser l'image de la barre HLM. Il s'agit « de redessiner une ligne de ciel » Roland Castro.

Cette ligne de ciel impose d'écarter l'immeuble sur quatre étages du bâtiment et sur une largeur de quatre allées pour y « poser » en retrait, sur deux ou quatre niveaux, des appartements maisons en duplex avec terrasse. Les « maisons » posées sur le toit font office d'attique, découpant le ciel avec des différences de niveaux.



Source photographie dvalot.fr



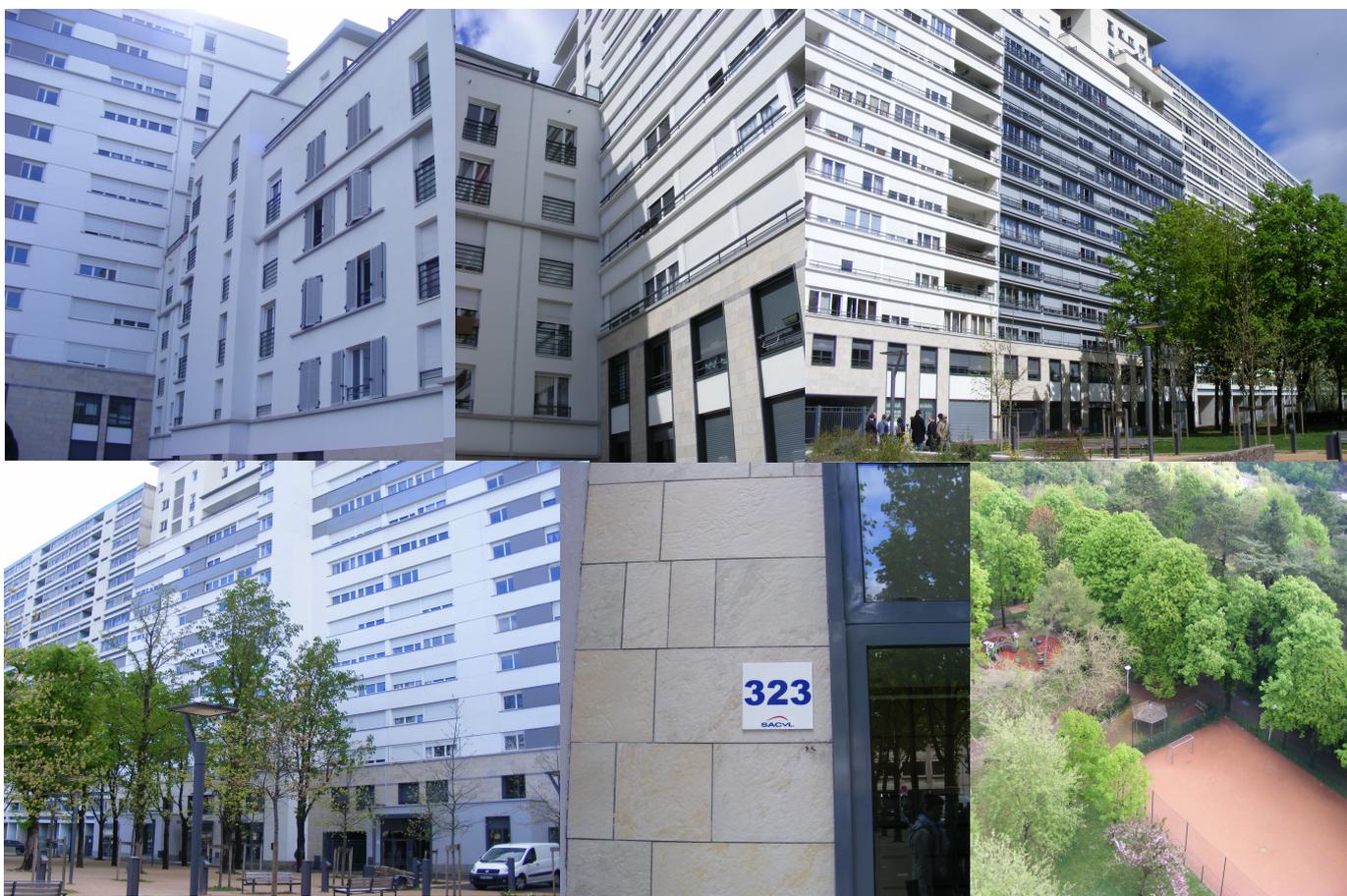
Source site Atelier Castro

La façade est, la plus visible depuis la ville, est remaniée par l'adjonction perpendiculaire, d'une sur-épaisseur de 2,50ml de largeur sur les onze niveaux du corps principal et sur toute sa longueur, offrant aux logements existants de profondes loggias, des balcons et un nouveau rythme à la façade.

En pied d'immeuble, un travail de proportion et de hiérarchie des hauteurs permet de donner une sorte d'assise au bâtiment, offrant en même temps une image plus valorisante des halls, des porches et des locaux situés en rez-de-chaussée. Ce travail sur les halls sera aussi l'occasion d'une concertation avec les habitants sur l'attribution de noms et numéros d'immeubles (une métamorphose entraînant une nouvelle identité).

Le remodelage architectural concerne aussi l'adossement de deux bâtiments, qui remplissent une fonction urbaine et architecturale : « Ils rétablissent un rapport entre le sol de la barre et le sol du boulevard et construisent une hiérarchie entre rue et jardin ».

Un de deux bâtiment est adossé au pignon aveugle de la barre, permettant de créer une façade « urbaine » sur le boulevard.



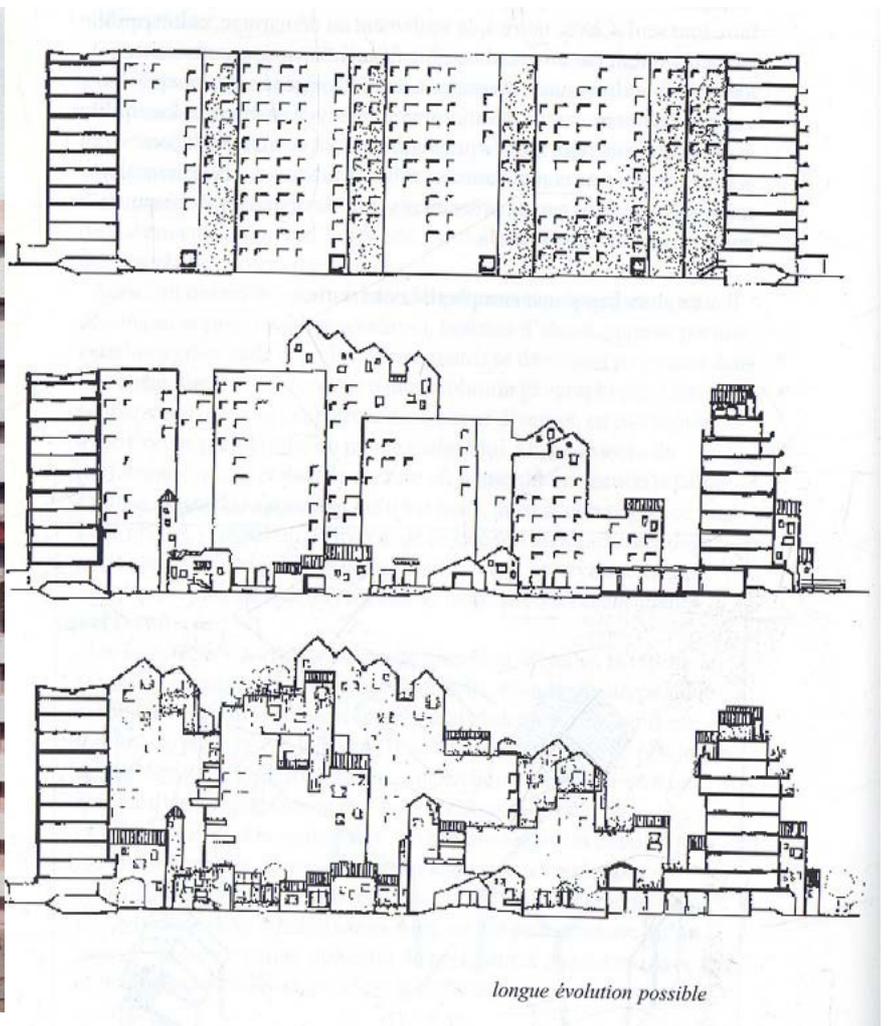
photographies ©kamette

A partir de l'automne 2014, le projet se poursuivra sur les allées suivantes (réalisation de loggias et jardins d'hiver côté Saône de la façade et réalisation d'ascenseurs supplémentaires côté ouest de la façade). L'écrêtage sera réalisé sans construction supplémentaire de maison sur le toit pour des raisons économiques.

L'atelier CASTRO-DENISSOF propose dès 2005 dans leur ouvrage *(Re)Modeler. Métamorphoser*, de remodeler, métamorphoser, ainsi de redonner de la dignité aux grands-ensembles, ceci sans en faire une théorie mais au travers des différentes interventions, proposer de remodeler, quand le bâtiment n'est pas obsolète, sans démolir, acte de violence pour les habitants de ces logements.

Cela constitue une prise de position originale, apportant une version possible à la requalification urbaine. Le credo de ce mouvement d'architectes urbanistes étant « Détruire c'est gaspillé » emprunté à LACATON -VASSAL.

Cette prise de position n'est pourtant pas nouvelle car déjà Lucien KROLL, architecte belge, précurseur de l'architecture participative, essaiera et proposera après un long travail avec les habitants et les différents partenaires d'intervenir ponctuellement sur l'architecture, de l'améliorer de manière homéopathique, en rajoutant un balcon, un ascenseur, un jardin en pied d'immeuble, une extension sur le toit, ou de faire une intervention artistique en façade ( projet à Hellersdorf-Berlin 1994).



Site Lucien Kroll architecte

### 3.3- LE QUARTIER DURABLE DU VILLAGE 2 À ÉCHIROLLES.

« Ceci est très évident: tant que l'architecture recherchera l'homogénéité, la répétition d'éléments identiques, la discipline des matériaux, la symétrie, les caractères immuable et in transformable, les trois unités théâtrales (d'action, de lieu et de temps), elle restera "militaire" et ne saura exprimer une société complexe, créative, mobile et démocratique: elle ne pourra être, par définition, que totalitaire. C'est bien la situation que nous vivons de nos jours. »<sup>34</sup>

#### 3.3.1 CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

Échirolles est la troisième ville de l'agglomération grenobloise, à proximité des contreforts du massif de Belledonne. Le Village 2 est un quartier du sud ouest de la commune, qui s'étend sur près de 13 hectares et compte 2500 habitants. Il dénombre 912 logements dont 852 sont des logements sociaux ( soit 93% du parc contre 27% de logements sociaux sur la commune globale d'Échirolles).

Sa position géographique situe le quartier au cœur des enjeux du développement communal. Il apparaît aujourd'hui comme l'ultime étape de la dynamique territoriale impulsée il y a une quinzaine d'années lors de l'implantation de la ligne de tramway.



Source géoportail.

---

34-Lucien KROLL archivue.

### 3.3.2 PROJET

**Maître d'ouvrage :**

Ville d'Échirolles

**Bailleurs**

Société Dauphinoise de l'Habitat

**AMO :**

INDDIGO

**Maître d'œuvre projet urbain :**

Atelier EO- Projet urbain du village 2 convention ANRU

Le renouvellement urbain du quartier Village 2 vise à améliorer la qualité de vie et l'image du quartier. Le nord du quartier est quasi achevé ayant fait l'objet d'une première opération ANRU, les interventions se poursuivent au sud jusqu'en 2017.

L'objectif est de diversifier l'habitat en proposant des logements en locatif et en accession. Les espaces publics sont restructurés pour désenclaver le quartier et créer des espaces de détente et de convivialité. Les aménagements, les constructions et les réhabilitations sont réalisés dans un souci de qualité environnementale et durable.

**Les points principaux du projet** (3 septembre 2008 : signature de la convention ANRU) sont de désenclaver le sud du quartier, créer un nouveau maillage urbain entre l'est et l'ouest, restructurer des espaces publics, dé-densifier le quartier par la démolition et reconstruction :

- 211 logements démolis
- 175 logements construits sur site
- 133 logements reconstruits à l'extérieur du quartier
- 642 logements réhabilités et résidentialisés
- 1 nouvelle place créée
- 2 nouveaux équipements publics
- La totalité des espaces publics rénovés (parcs et rues)
- Artis : 3 bâtiments d'activité alliant artisanat et économie solidaire



Source Ville d'échirolles

# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN -VILLAGE 2 ECHIROLLES



Source Village 2 SKYROCK.net

### 3.3.3 VERS UN QUARTIER DURABLE

Les travaux de reconstruction se sont appuyés sur un objectif commun, celui de réaliser "des villes et des quartiers durables" ainsi que sur des principes partagés de concertation avec les habitants avec toujours en fil rouge la diversification des typologies d'habitat, de commerces et d'équipements publics.

La démolition des bâtiments obsolètes a permis la réalisation de programme d'habitations et de commerces inscrits dans l'agenda 21 et la charte HQE, outil dont s'est doté SDH.

Pour intégrer le Développement Durable dans l'habitat social, un recours à des compétences environnementales a été nécessaire. L'atelier INDDIGO a assisté SDH dans la réalisation d'un cahier des charges en haute qualité environnementale destiné au maître d'œuvre pour la réalisation de programmes de logements et de commerces neufs.

Dans les projets de renouvellement urbain, la qualité environnementale, notamment par le biais de la performance énergétique et la gestion de l'eau, est intégrée dans les opérations de réhabilitation et de construction de bâtiments neufs quoi qu'il en soit.

A travers la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) actuellement en vigueur, le cadre législatif fixe un niveau de performance énergétique minimum à atteindre. Certains projets peuvent dépasser ces exigences minimums, via divers labels attestant d'une performance accrue : HPE (Haute Performance Énergétique), HPE EnR, THPE (Très Haute Performance Énergétique), THPE EnR (Énergies Renouvelables) et BBC (Bâtiment Basse Consommation). La performance BBC étant déjà plus ou moins remplacée par le label Effinergie BBC qui est délivré aux logements dont les consommations n'excèdent pas (selon les régions climatiques) 50kWh/m<sup>2</sup>/an.

Concernant les logements neufs, un des engagements du Grenelle de l'Environnement de 2007 vise à généraliser le niveau passif ou positif pour 2020.

Cette réglementation impacte fortement la forme architecturale et urbaine dans le renouvellement des quartiers.

Concernant l'habitat neuf les exigences de performance énergétique obligent un type de matériaux de construction, des isolants performants, un nombre d'ouverture en fonction du volume bâti et des dimensions d'ouvertures et orientations à respecter, des modes de chauffage de type solaire ou réseau de chaleur... Au niveau de la réhabilitation les performances qui lui sont propres obligent souvent une isolation par l'extérieur.

Enfin en ce qui concerne les espaces publics, les rues... on verra les voies réduites pour favoriser les modes de déplacement actifs ( obliger l'utilisation réduite de la voiture et son stationnement en sous-sol ou à l'extérieur du quartier), des noues ou récupérations d'eaux pluviales, des essences végétales favorisées, des places pour « se rencontrer »...

Les projets neufs de logements sur le Village 2 ont tous respectés un cahier des charges précis visant ces qualités environnementales. D'autre part le programme de logements sociaux, pour être éligible aux aides de l'ADIL en autres, doit au minimum répondre aux label THPE ou BBC, c'est pourquoi la quasi-totalité des programmes respectent ces normes.

Il est important de noter que depuis octobre 2011, les logements sociaux financés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine doivent respecter la RT 2012 (donc les critères BBC).

Sur ce site la concertation avec les habitants est considérée comme un élément important de la dimension durable du quartier.

## Les logements neufs



Source Ville d'Echirrolles

### Les constructions, îlot par îlot :

Ilot Q (Le Quadrille) : 21 logements «PLUS-CD» (SDH) livrés au printemps 2010

Ilot N (Le Nova) : 36 logements «PLUS et PLUS-CD» (SDH). Bâtiment livré en juin 2011

Ilot R (La Rumba) : 29 logements «PLUS et PLUS-CD» (SDH). Bâtiment livré en juin 2001

Ilot O : (L'Olympe) 31 logements en accession sociale (Isère Habitat). Démarrage des travaux mi-2012, livraison fin 2013

Ilot P : (Les Parnasses) 23 logements en accession sociale (Isère Habitat). Démarrage des travaux début 2013, livraison à l'été 2014

Ilot S : Foncière Logement. Projet non encore identifié

Ilot T : Constructeur non encore identifié

Trois projets de logements neufs ont été choisis dans le quartier parmi l'ensemble des constructions neuves : deux projets de logements locatifs sociaux portés par SDH et un projet de logements à l'accession d'Isère Habitat.

Ces projets concernent le logement mais aussi l'implantation d'activités commerciales ou de services. Cette présentation permet d'appréhender l'intégration des normes environnementales dans chacun des projets.

**Résidence « Olympe »**  
**Maîtrise d'ouvrage : Isère Habitat**  
**architecte Atelier ASSA à Grenoble**  
**Construction de 31 logements BBC**

La résidence Olympe est un ensemble de 31 logements en accession sociale, qui prend place sur la parcelle dénommée 'îlot O' bordée à l'est par la copropriété des Essarts, et au sud par le terrain qui accueille le village d'entreprises Artis. Le programme immobilier est composé de 2 bâtiments de 2 et 3 étages surmontés d'un attique, regroupant 14 et 17 logements, tous dotés de garages en sous-sol et reliés par un jardin commun.



Source Isère Habitat

Le rapport entre surfaces vitrées et façades pleines est travaillé de manière à assurer une performance thermique optimale de l'immeuble. L'isolation est extérieure, utilisant des matériaux très performants en matière de résistance thermique.

La volumétrie simple et compacte de la structure de l'enveloppe et le bon ensoleillement du programme orienté en façade sud-est, a permis d'atteindre les objectifs de consommation énergétique recherchés.

Une étude thermique des logements BBC fait état d'une consommation énergétique moyenne de moins 65 Kwh/m<sup>2</sup>/an.

**Immeuble Le « Nova »**  
**Maîtrise d'ouvrage: SDH**  
**R2K architectes**  
**Construction de 36 logements collectifs et de commerces BBC**

Cet immeuble de 36 logements est une réalisation mixte avec une structure béton et une ossature bois sur-isolée (32 cm) étanche à l'air. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par capteurs solaires (taux de couverture de 50 %). La lumière naturelle a été privilégiée avec une double ou triple orientation. Les surfaces vitrées sont dimensionnées pour trouver le meilleur équilibre entre confort visuel et performance thermique.



Pour parvenir à la labellisation, le bâtiment est conçu de manière de répondre aux exigences architecturales et aux performances thermiques par le biais de choix des matériaux isolants. Le bâtiment vise une consommation énergétique inférieure ou égale à 60 kWh/m<sup>2</sup>/an (chauffage et production d'eau chaude sanitaire), ce qui le situe en « classe A » sur l'échelle des DPE (Diagnostic de Performance Energétique). De plus le bâtiment est certifié « Habitat & Environnement » par l'organisme certificateur Cerqual, filiale de l'association Qualitel. Cette certification atteste de la prise en compte de la préservation de l'environnement dans le processus de production et d'exploitation des bâtiments.

*"Le Nova est emblématique des préoccupations que nous portons pour ce quartier et notre ville, qui continue d'aller encore plus loin avec des partenariats qui aboutissent à la sortie de terre de projets novateurs, ambitieux, soucieux de leur environnement et de la qualité de vie des habitants."<sup>35</sup>*

35-Renzo SULLI maire d'Echirolles site R2K architectes

**Immeuble le Quadrille**  
**Maîtrise d'ouvrage : SDH**  
**Frédéric BEVILACQUA architecte**  
**Construction de 21 logements sociaux HQE**

L'immeuble le Quadrille est un petit collectif de 21 logements sociaux qui s'élève en R+3+attique qui a marqué symboliquement le début du renouvellement urbain. Cette construction bénéficie du double label : « Habitat & Environnement » et « Qualitel Très Haute Performance Energétique ».

Le bâtiment est assez compact, avec des ouvertures dimensionnées afin d'apporter confort visuel et lumière naturelle tout en permettant d'atteindre les performances énergétiques requis. L'immeuble possède une forte inertie de part sa structure en béton armé isolé par l'extérieur puis recouvert d'Eternit. Les menuiseries sont en PVC équipées de doubles vitrages assurant ainsi une bonne isolation thermique. Des panneaux solaires assurent la production d'eau chaude par des chaudières individuelles. L'opération bénéficie du Label THPE 2005 (RT 2005 – 20%) puisqu'il a été construit en 2008.



Sources ville d'Echirolles

### 3.4. FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES DANS LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS

#### 3.4.1 RÉSIDENTIALISATION, RÉHABILITATIONS ET LOGEMENTS NEUFS DANS LES QUARTIERS MONNAIE, TEISSEIRE, DUCHÈRE ET VILLAGE 2.

	RESIDENTIALISATION	REHABILITATION	LOGEMENT NEUF
La monnaie Romans s/Isère			
Teisseire Grenoble			
La Duchère Lyon			
Village 2 Échirolles			

Les interventions dans le cadre de la rénovation urbaine des quatre quartiers présentés, montrent que les dysfonctionnements des sites sont assez similaires : quartiers enclavés (pas forcément éloignés du centre ville), victimes de coupures urbaines, population en difficulté, absence de limites entre le public et le privé, habitat obsolète ou ayant mal vieilli, nécessité de mixité au travers de l'habitat ( locatif social, accession, programme privé) et des activités de commerces et de services...

La politique urbaine menée sur ces quartiers cherche à résoudre des problématiques semble-il assez identiques. L'enjeu est de réorganiser ces quartiers et durablement, « redonner des adresses sur rue » (Pierre RIBOULET architecte), valoriser les lieux et améliorer le cadre de vie des habitants, rénover, réhabiliter, remodeler,... s'inscrire dans une démarche de développement durable (lois Grenelles).

### **RESIDENTIALISATION:**

Depuis les unités résidentielles de Philippe PANERAI, celles-ci sont assez systématiquement appliquées dans les projets urbains en renouvellement. Dans les quatre sites, la résidentialisation est systématiquement abordée de manière similaire avec l'utilisation de grilles, l'aménagement des pieds d'immeubles avec restructuration des halls (afin d'empêcher les rassemblements dans les entrées, les trafics...), interphones et local poubelle accessible uniquement par les locataires de l'immeuble.

### **REHABILITATIONS:**

La réhabilitation des bâtiments entreprise dans les quartiers appauvrit la lecture des constructions et pose aussi la question de la pérennité. Les matériaux utilisés pour répondre aux exigences énergétiques réduisent le champs des possibles en matière de formes, d'ouvertures, et de procédés constructifs.

Dans les années 1980-90, les réhabilitations avaient tenté d'apporter des réponses plus ou moins réussies en matière de traitement des façades. Ces dernières étaient souvent surchargées par le rajout d'éléments architecturaux . Mais la réhabilitation de Bernard PARIS de l'immeuble « les Ifs » à la Monnaie, avec le jeu d'escaliers en structures métalliques sur la façades ou bien la double peau en bardage métallique horizontal sur les petits collectifs toujours à la Monnaie, imaginée par Agnès BLOND proposent des formes sobres, offrant un caractère architecturale. Dans les quatre quartiers, le même principe de rajouts de balcons ou de structures métalliques permet de donner un caractère moins uniforme aux façades.

### **DEMOLITIONS-RECONSTRUCTIONS:**

L'architecture proposée dans la reconstruction tente d'apporter des réponses formelles innovantes. Il s'agit de bâtiments performants, efficaces, sobres et répondant aux prescriptions de l'ANRU et à la réglementation énergétique. Le phénomène de mode dans l'utilisation de matériaux, ou encore la volonté de retrouver les même canons esthétiques observés dans les projets médiatisés, favorisent une sorte de langage universel rassurant. D'autre part, les démolitions ne constituent plus le levier principal de la politique de l'ANRU, laissant le terme « mixité » prendre le pas. La réhabilitation est souvent préférée à la démolition souvent plus économique et sûrement plus écologique. La reconstruction n'a pas non plus était aussi importante et rapide que l'escomptait le gouvernement, qui a donc était obligé de revoir son cahier des charges.

La démolition a surtout été le moyen, dans les années 2000, de marquer une aire nouvelle dans la politique de la ville offrant enfin une solution radicale aux problèmes inhérents aux grands ensembles.

### **ESPACES PUBLICS**

Si la forme architecturale innove un peu dans le projet neuf et dans la réhabilitation comme le remodelage ou la métamorphose (déjà utilisés dans les années 1980-90), la forme urbaine, elle, n'a cherché souvent qu'à « réparer » les inepties du mouvement moderne cherchant à retrouver les canons

de la ville « ordinaire ». La ville a du mal à inventer de nouvelles formes alors que l'habitat fait des tentatives.

Le logement social a souvent été instigateur d'innovation. Il est le lieu d'expérimentation comme on a pu le voir dans les années 1960-70 mais a continué à l'être jusqu'à nos jours. Les bailleurs sociaux impliqués dans les grands projets de ville cherchent à apporter du renouveau dans leur approche architecturale et urbaine. C'est à l'initiative de bailleurs sociaux associés à des acteurs politiques locaux, que l'on a vu apparaître les habitats intergénérationnels (seniors et étudiants), les logements évolutifs, les espaces et jardins partagés...

Mais un bailleur social innovant, un pilotage identifié et bien orchestré ne suffit pas toujours à apporter des réponses formelles exceptionnelles.

Pourquoi bannir la tour, concept étonnamment écologique en matière de densité urbaine, de mutualisation des flux et des réseaux ? Ne peut-on pas reconsidérer la morphologie urbaine et architecturale prescrite par l'ANRU ? Pourquoi chercher la performance énergétique à l'aide de logiciels de calcul ? Ou sont passés les savoirs-faire ? C'est peut être pour cela que Françoise CHOAY réécrit son article sur la démolition... on ne saurait plus reconstruire ( réinterroger la formation dans les métiers du bâtiment). Comment redonner l'envie de créer dans les projets modestes et quotidiens ? N'est-ce réservé qu'à certains grands projets publics culturels ou administratifs ?

### **3.4.2 APRÈS LES PREMIERS BILANS, VERS QUELLE RENOVATION URBAINE ?**

*« Il n'y a de beauté et de laideur que dans le regard qu'on y porte. [...] L'architecture est neutre, ce qui compte c'est la vie à l'intérieur. La responsabilité de l'architecte est surévaluée dans le bonheur ou le malheur des gens. »*<sup>36</sup>

*« Pour rendre à l'architecture française sa créativité et son rayonnement, il est, à mon sens, nécessaire de libérer la pensée des codes convenus qui privilégient les exigences techniques en défaveur d'un travail global et fondamental. »*<sup>37</sup>

La politique de la ville enclenchée en 2003 a souhaité apporter une réponse aux problèmes sociaux des grands ensembles par le biais d'une intervention physique exemplaire. *« Si le succès du PNRU peut ainsi être présenté comme incontestable, c'est d'abord parce que ses réalisations sont visibles, à la mesure du caractère spectaculaire de la disparition des traces du passé dans un nuage de poussière et une odeur de poudre. »*<sup>38</sup>

D'avoir souhaité d'autre part encadrer le renouvellement de ces quartiers avec des prescriptions similaires pour chaque site n'a pas favorisé l'innovation. Ceci dit les acteurs n'ont peut être pas toujours su s'accaparer intelligemment des opportunités apportées par ces programmes .

*« Le fait que la solution d'hier soit désormais considérée comme une vaste erreur collective à l'origine des problèmes d'aujourd'hui n'empêche pas que la politique de rénovation urbaine partage de nombreux points communs avec les politiques qui ont donné naissance aux grands ensembles. »*<sup>39</sup>

36-Alain BUBLEX artiste plasticien. France culture émission du 09/12/2011.

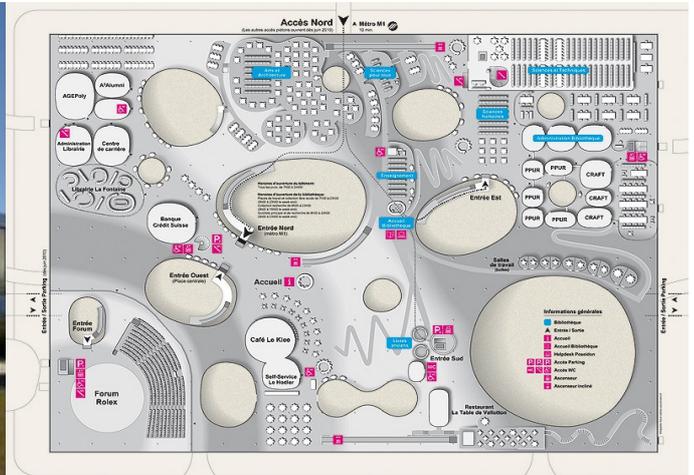
37-Antoine Daudré-Vignier Passion architecture n°49 juin 2014.

38- ANRU : MISSION ACCOMPLIE ? Renaud EPSTEIN [in Jacques Donzelot (dir.),2012, A quoi sert la rénovation urbaine ?, Paris : PUF]

39- Renaud EPSTEIN, Op. Cit.

Tout d'abord, l'innovation dans les formes nouvelles en architecture et en urbanisme, nécessiterait qu'elle soit libérée des normes et prescriptions multiples.

Au niveau normatif, un bâtiment exceptionnellement innovateur comme le Rolex Learning Center construit à Lausanne en 2010 ne pourrait jamais voir le jour en France.



*unpackingrolex.wordpress.com*

La confrontation normative prive l'architecte et l'urbaniste de l'investigation et de la liberté nécessaire pour inventer de nouvelles formes. Les décideurs se privent aussi d'audace préférant le convenu à l'inconnu.

S'ajoutent les prescriptions de la politique de la ville, encourageant des réponses tout aussi normatives à des problématiques que l'on juge toutes semblables.

« L'efficacité incitative de la politique de la ville menée depuis 2003 repose sur une politique de communication très soutenue de l'ANRU de valorisation des « pratiques » dans des projets de renouvellement urbain. »<sup>40</sup>

Malgré l'enthousiasme politique très partagé, les résultats des premiers bilans de la politique de la ville menée depuis 2003 indiquent que le paysage urbain et architectural des grands ensembles pourrait devenir très banal et très semblable d'un site à un autre.

Cependant, des architectes urbanistes, des acteurs locaux ou encore des bailleurs sociaux ont souhaité innover dans ce contexte peu favorable. C'est pour cela que le projet de la tour bois le prêtre a été le lieu de débats sur la légitimité de la démolition, que le projet de MVRDV à Amsterdam propose de traiter la mixité programmatique en associant habitat et activités dans un bâtiment s'élevant en R+9, ou encore que la cité manifeste à Strasbourg initié par Jean Nouvel, et encore le programme lancé par DOMOFrance et le Plan Urbanisme Conception Architecture (PUCA) pour permettre de renouer entre habitat collectif et individuel, sont autant d'exemples prouvant qu'il y a moyen de repousser les limites en ne laissant plus les ingénieurs, ou les fabricants de matériaux ou de systèmes constructifs avoir le monopole.

Une nécessaire révolution des mentalités permettrait une culture renouvelée des maîtrises d'ouvrages publiques et privés, des législateurs, des entreprises du bâtiment, des ingénieurs et des architectes.

40- Renaud EPSTEIN, *Op. Cit.*

## DEMOLITION :démolition d'une barre à Vitry sur Seine



**REHABILITATION MINIMAL** ( Travaux de mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité, d'économie d'énergie)  
Rénovation thermique à la cité de l'ill à Strasbourg



## REMODELAGE ARCHITECTURAL ET URBAIN pour métamorphoser, diversifier et dé-densifier, désenclaver et pour ajouter.

Remodeler, voire métamorphoser, est privilégié alors que la démolition-reconstruction sont souvent douloureux : la table rase n'est pas la meilleure idée urbaine, c'est une idée foncière. Le remodelage est un événement urbain audacieux : il construit une mémoire urbaine autour du thème: « vous auriez vu comment c'était avant ». Roland Castro, juin 2005.

Sauf présence d'un habitat techniquement obsolète, les projets de rénovation urbaine composent majoritairement avec l'existant, le taux de démolition dans un quartier dépasse très rarement les 25%.

## Le remodelage de la barre Diderot à Argenteuil Roland Castro



Avant et après remodelage

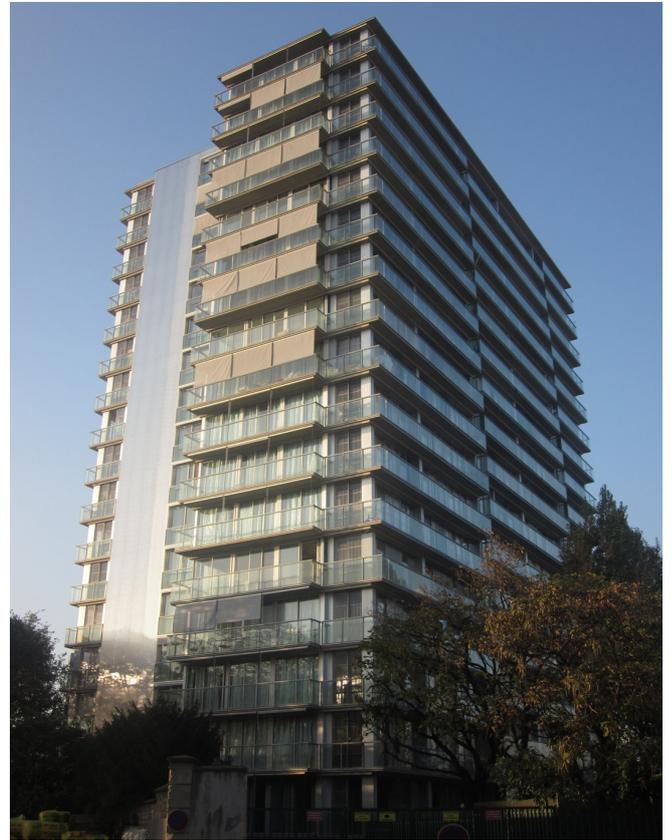


**Transformation de la Tour Bois le Prêtre - Paris 17 -  
DRUOT, LACATON ET VASSAL**

lacatonvassal.com

Cette réhabilitation a consisté à épaissir la tour en offrant aux logements des logias et jardins d'hiver ainsi qu'une nouvelle organisation typologique des logements.

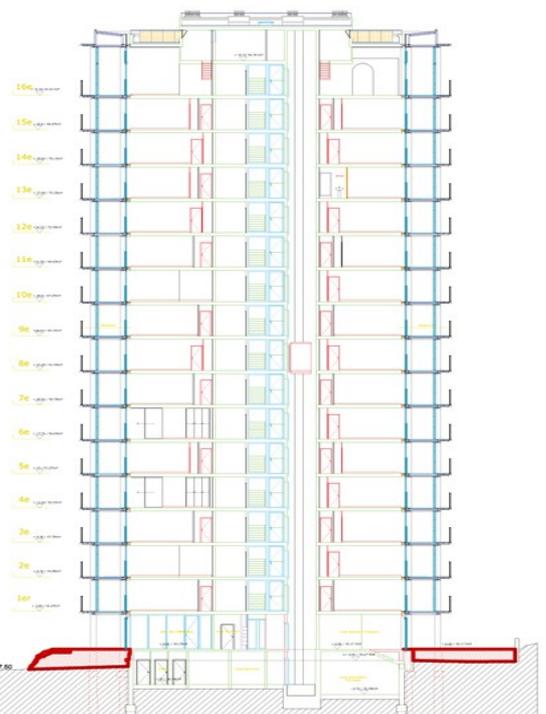
Cette réhabilitation est l'occasion de se repositionner face au patrimoine des années 1950-70 et à le reconsidérer.



**EXISTANT**



**PROJET**



## LOGEMENT NEUF

### L'habitat « individuel collectif », Habiter le ciel, le développement durable.

Dans le cadre de la rénovation urbaine et de la reconstruction neuve, le dogme du bâtiment ne dépassant pas R+4 est entériné ne garantissant pas à lui seul la qualité architecturale et risquant de reproduire uniquement un tout autre type de monolithisme dans les quartiers

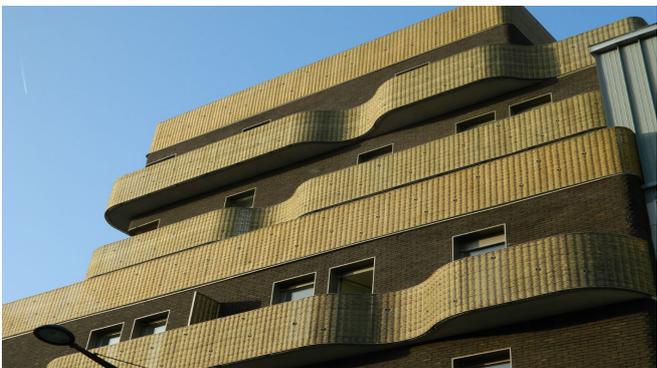
#### Vitry-sur-Seine - Quartier Balzac

##### Jean-François Marti

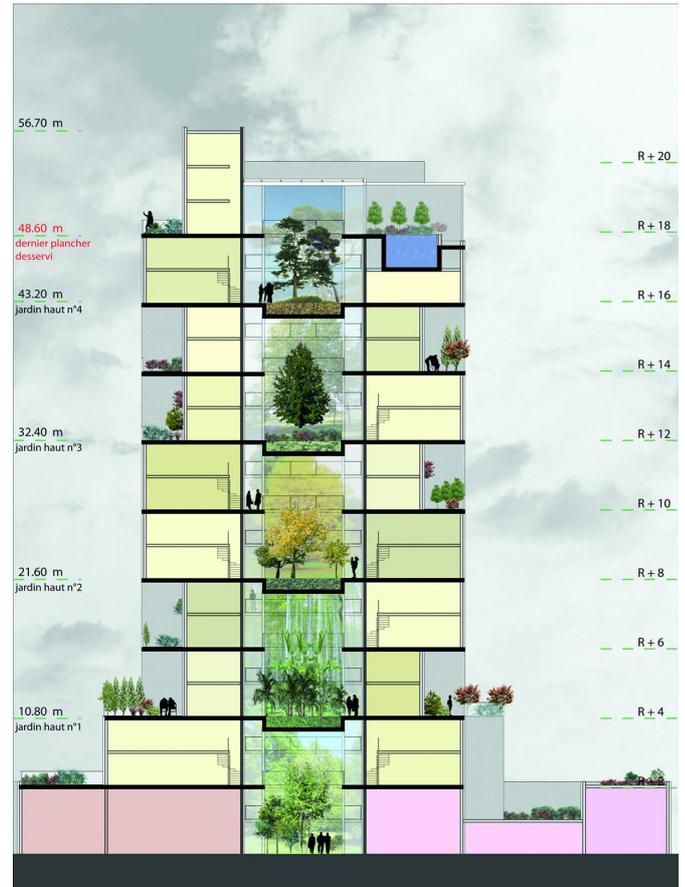
immeuble en R+7 sur l'avenue et une série de maisons superposées en bande, offrant une variété typologique



Le "Candide" à Vitry-sur-Seine Bruno Rollet



### Habiter le ciel entre habitat collectif et habitat individuel Roland Castro



Logements sociaux neufs à Cenon François GUIBER

## RESIDENTIALISATION

Elle consiste à redonner du sens au foncier, aux espaces publics et privés, et se réappropriier les lieux.

ab-habitat.fr



résidences OPH à Bondy



Résidence les Tilleuls à Saint Nazaire  
Jacques BOUCHETON





## Espaces Publics

Aménagement en Coeur d'Îlot



colmar.fr



Atelier tribel

Quartier des navigateurs choisy-le-roi Atelier tribel



Ouverture du quartier avec la création de lignes de tramway



Espaces partagés Roland Castro



Jardins partagés



# CONCLUSION GENERALE





Le postulat revient souvent à attribuer la cause des difficultés sociales des grands ensemble aux formes urbaines. Mais il s'avère que ce postulat idéologique n'est plus partagé.

Les premières vagues de démolitions et la mise en place de la politique de rénovation urbaine en 2003 conduisent à s'interroger sur la valeur architecturale et urbaine de ces cités et peut être à reconsidérer la production de cette époque.

La notion de patrimoine apparaît vivement dans les débats, comme si l'intensification de la rénovation dans les grands ensembles s'est accompagnée d'un changement de regard sur cette forme urbaine et architecturale.

Des réhabilitations manifestes réalisées par Roland CASTRO et Sophie DENISSOFF, Paul CHEMETOV, Christian PORTZAMPARC, Anne LACATON Jean-Philippe VASSAL et Frédéric DRUOT et bien d'autres encore, proposent de s'appuyer sur les potentialités du patrimoine bâti. L'argument de la patrimonialisation n'étant d'ailleurs pas le seul, notamment les questions d'économie et de développement durable.

Aborder la notion de patrimoine afin de répondre à la problématique de la diversité de la forme architecturale et urbaine dans la rénovation des grands ensembles semble pertinent. Favoriser la réhabilitation des immeubles quand cela est possible plutôt que leur destruction permet de valoriser la mémoire du lieu et de réaliser un changement profond pour un coût moins élevé. (Roland CASTRO). Réaménager les parcs parfois exceptionnels, réaménager les logements souvent grands et lumineux, remplir les espaces et créer de nouvelles formes et fonctions urbaines, offrent un potentiel en matière d'innovation et de diversité architecturale et urbaine.

La reconstruction des logements est sans aucun doute l'occasion d'offrir des formes architecturales de type intermédiaire, participant à la volonté de mixité sociale, mais aussi de mettre en relation dialectique le patrimoine et le nouveau.

La résidentialisation moyen de redonner du sens au foncier de mieux identifier le parcellaire, d'offrir des espaces privatifs et de les séparer des usages publics, pose question au regard de la gestion et de l'appropriation de ces espaces « imposés ».

Elle permet cependant d'offrir une nouvelle échelle aux ensembles d'habitation et offre un aspect sécuritaire. Pourtant les réponses formelles de la résidentialisation apparaissent systématiques et peu variées. Certaines agences d'urbanisme tente d'ouvrir le champs des solutions sur des espaces partagés ou communs mais en lien avec une activité ( jeux de boules, terrains de jeux), sur des traitements de clôtures moins « carcérales » et surtout en lien avec les usages des habitants.

« maintenant on ne peut plus jouer aux boules, ils nous ont déplacé notre terrain[...] » habitante du quartier est de la monnaie.

Les limites aux réponses architecturales et urbaines naissent d'un manque de dialogue, d'identification du site et des problématiques, des enjeux. C'est le parti pris qui gagne sur l'identification.

Systématiquement, la réhabilitation nécessitera une isolation par l'extérieur afin de répondre aux normes BBC ( invention des bureaux d'études thermiques).

La mixité sociale, impose la construction d'un habitat intermédiaire ou du petit collectif . On y ajoutera un bardage bois, élément témoinnant de la dimension d'architecture durable du bâtiment.

Le systématique de la forme architecturale et urbaine fait penser à une réponse universelle sur l'ensemble de l'hexagone.

« Un bon bâtiment est avant tout ultra contextuel, c'est-à-dire fait sur mesure, pour et avec le site. Il est parfaitement intégré dans le paysage, il est présent mais sans ostentation. Il est conçu en fonction des forces existantes et d'une certaine manière, il magnifie le site (le transfigure). Le bâtiment est judicieusement placé en fonction du soleil, du vent et du terrain afin de capter au mieux les énergies solaire, éolienne et géothermique. Enfin, il laisse une place prépondérante à la végétation. » <sup>41</sup>

Des architectes et urbanistes ont pu réaliser des projets innovants et défier les dogmes étatiques.

Ceci a été aussi possible, non pas par la seule volonté de la maîtrise d'œuvre mais véritablement en lien avec un projet de ville global porté par les acteurs politiques locaux et des bailleurs sociaux soucieux de participer à une perspective innovatrice.

La tour redevient une réponse typologique. Elle est déclinée, réinventée, individualisée. Elle répond parfaitement aux exigences environnementale et à la pression foncière de certaine commune.

C'est pour cela qu'une étude fine et un diagnostic des sites à rénover semblent être un enjeu à la réponse architecturale et urbaine. Il n'y a pas une seule façon de faire la ville mais la complexité de chaque site nécessite une approche propre.

Bernard Paris parle stratégie de projet plutôt que de projet urbain : « la stratégie se construit sur quelques objectifs fondamentaux ( principes de trames, caractéristiques des îlot...) qui vont constituer l'armature de transformation du quartier [...] » <sup>42</sup>

Les projets de rénovation étudiés ici révèlent certaines qualités architecturales et urbaines certes et des inventions.

En ce qui concerne, le quartier de la monnaie, la reconstruction de logements prévus dans la deuxième phase de rénovation est véritablement la clé de la réussite architecturale et urbaine de ce site. La résidentialisation réalisée est assez banale, et la démolition n'a pour le moment servi qu'à libérer du foncier.

Malgré, les axes requalifiés, l'ouverture du quartier semble aléatoire.

Le nouveau bâtiment commercial et les logements construits dans cette première phase du PRU, améliore l'entrée dans le quartier, permet d'identifier clairement les espaces publics et privés.

L'architecture répond aux normes BBC ( petit bardage pour nous le rappeler). Même si la qualité de la réalisation est présente, cette typologie et cette forme architecturale n'a pas de valeur véritablement innovante. On retrouve ce type de petit collectif un peu partout dans l'hexagone.

Les rénovations de la Duchère à Lyon , Teisseire à Grenoble et du village II à Échirolles, sont des projets portés par les collectivités et s'inscrivent dans une dynamique territoriale ; C'est aussi là la force de ces ensembles.

La résidentialisation du quartier de Teisseire est exemplaire, mais du même coup sert de référents à toutes les autres résidentialisation . Ce qui était exemplaire à Teisseire ne l'est plus forcément ailleurs.

La rénovation du village II à Échirolles répond à l'enjeu de l'ouverture du quartier, à la qualité des espaces publics et la mixité sociale. La forme architecturale n'y est pas exceptionnelle mais la sobriété permet une certaine harmonie du quartier.

---

41- site agence Nicolas MICHELIN

42-Régénérer les grands ensembles A Masbounji.

Enfin La Duchère à Lyon est le lieu de l'expérimentation même, la variété des réponses architecturales et urbaines, liées à la pluralité des maîtres d'ouvrages, en même temps le cadre paysager est d'une qualité intense et revalorisé.

Au delà de ces sites, lorsque l'on arpente d'autres quartiers rénovés, une impression de déjà vu demeure.

Quelques projets inscrits dans une dynamique territoriale, réalisés par des architectes et urbanistes ayant une approche talentueuse : je citerai la tour le bois le prêtre par Druot, Lacaton, Vassal, la réhabilitation des Courtières par Dominique Renaud, les réhabilitations originales de Roland Castro avec les maisons sur le toit ( idée reprise chez d'autres architectes qui me semble très intéressantes), l'îlot armagnac à Bordeaux par Nicolas Michelin...

Ces projets nous assurent que l'innovation architecturale et urbaine peut ouvrir la voie à de nouvelles formes, mais qu'il faut les conditions pour produire. Les projets de rénovation initiés en 2003 ont bénéficié de subventions démesurées, situation inespérée, mais pas forcément saisie par l'ensemble des acteurs du projet urbain.



# BIBLIOGRAPHIE



photographie ©B. Picard



## OUVRAGES

LE CORBUSIER

### **La charte d'Athènes**

Paris, 1943

LE CORBUSIER

### **Urbanisme**

Collection de « l'Esprit Nouveau »

Editions Arthaud, 1980, édition originale 1925.

Frédéric DUFAUX, Annie FOURCAUT

### **Le monde des grands ensembles**

Créaphis Editions, 1 janv. 2004

Renaud EPSTEIN

### **Politique de la ville, rénovation urbaine, égalité territoriale : quelle est la nature du problème ?**

Dans Politique de la ville. Perspectives françaises et ouvertures internationales,

Centre d'Analyse Stratégique (Ed.) 2012

<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00765049>

Frédéric DUFAUX, Annie FOURCAUT, Rémi SKOULESKY,

### **Faire l'histoire des grands ensembles,**

### **Bibliographie localisée des travaux publiés et inédits sur les grands ensembles français des années 1950 au début des années 1980**

Centre d'histoire sociale-Université Paris I, ENS édition, 2003

Pierre MERLIN

### **Les Grands Ensembles**

La documentation Française, 2010

### **Les Grands Ensembles, Une architecture du XX ème Siècle**

Édition Carré 2011

Bruno VAYSSIÈRE

### **Reconstruction-Déconstruction. Le hard french ou l'architecture française des Trente Glorieuses**

Paris, Picard, 1988

Joseph ABRAM, sous la direction de Gérard MONNIER

### **L'architecture moderne en France, tome 2 "Du chaos à la croissance 1940-1966"**

Paris, Picard, chap 4 "Le logement de masse"

Gérard MONNIER et Richard KLEIN

### **Les années ZUP. Architectures de la croissance (1960-1973)**

Edition Picard, 2002

Paulette DUARTE, Charles AMBROSINO, Lauren ANDRES, Natacha SEIGNEURET, Gilles NOVARINA, Jean-Michel ROUX

**Représentations, légitimités et traductions des démolitions-reconstructions dans les projets de renouvellement urbain de quartiers**

Septembre 2008

Amar BENSALMA, Marjorie MUSY et Nathalie SIMONNOT

**Les grands ensembles : de la ville moderne à la ville durable**

**Quelle transformation ? Pour quelle durabilité ?**

École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes, Laboratoire CERMA, UMR MCC 1563 CNRS

[Amar.bensalma@cerma.archi.fr](mailto:Amar.bensalma@cerma.archi.fr)

A MASBOUNGI

**Régénérer les grands ensembles**

Édition de la Villette, 2005

Frédéric LEONHARDT

**Les 101 mots de la rénovation urbaine à l'usage de tous.**

Archibooks 2013

David MANGIN, Philippe PANERAI

**Projet urbain**

Parenthèses , 1999

Philippe PANERAI , Jean CADEX, Jean-Charles DEPAULE

**Formes urbaines: de l'îlot à la barre.**

Éditions Parenthèses,2012

Philippe PANERAI, Jean-Charles DEPAULE, Marcelle DEMORGON

**Analyse Urbaine**

Édition Parenthèses 2012

Marie-Ève BRETON

**La ville- Phénomène de représentation**

PUQ, 2011

Jacques DONZELOT

**A quoi sert la rénovation urbaine ?**

Édition PUF 2012

**Vers de nouveaux logements sociaux Volumes I et II**

Cité de l'Architecture et du Patrimoine

Sylvana Editoriale spa 2009

**Romans, une cité jardin- La cité Jules Nadi**

Association de Sauvegarde d patrimoine Romanais-péageois 2005

## **TEXTES, CHARTES, RAPPORTS OFFICIELS, COLLOQUES, ARTICLES DE PRESSE, TRAVAUX DIVERS.**

### **Plan Urbanisme Construction Architecture**

Département Territoires et Aménagement (Programme de recherche « Renouveler et recomposer les quartiers ») Contrat Programme 190-BOP 190 RIC

### **CAHIERS ADES VILLES ET IMAGINAIRES : du rêve au cauchemar**

Colloque DOC'GEO Bordeaux 23 et 24 avril 2010

UMR ADES - AMENAGEMENT, DEVELOPPEMENT, ENVIRONNEMENT, SANTE ET SOCIETES

### **Renouveler les Grands Ensembles une opportunité de concrétiser le renouvellement urbain**

Master 2 Science du Territoire, spécialité Urbanisme et Projet Urbain, Sébastien BESCHI PFE M2 Juin 2009

### **Evaluation de la qualité urbaine- Analyse détaillée de 10 projets de rénovation urbaine.**

CSTB laboratoire de sociologie urbaine générative, juin 2011

### **Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant?**

Daniel Pinson, Professeur, Institut d'Aménagement Régional, Université de Droit, d'Économie et des Sciences d'Aix-Marseille

### **La rénovation urbaine pour qui, contribution à l'analyse des mobilités résidentielles.**

Etude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, ACT consultants, Paris 2012

### **Article de Françoise CHOAY : DE LA DEMOLITION**

Revue AA N page 118-125

### **Article Annie FOURCAUT : Pour en Finir avec la Banlieue**

ENS Lyon- Géocarfour 2000, Volume 75 P101-105

### **PROJET DE RENOVATION URBAINE DE ROMANS SUR ISERE EVALUATION D'IMPACT**

Rapport de recherche Juillet 2013

Arthur RICHARD – CIEDEL - Institut de Géographie Alpine – Université Joseph Fourier Grenoble

### **OPÉRATION de RENOUVELLEMENT URBAIN du quartier de la MONNAIE**

Convention ROMANS- Drôme 2002

### **Bonjour La Monnaie ! 1983-1988**

Équipe opérationnelle les fushias allée 2.

### **Dossier Bilan 2003 du dispositif adultes-relais.**

Ville de Romans-Drôme

### **Parc privé des années 50-70, l'urgence du renouveau.**

Revue Urbanisme n°48 Hors série, 2014

### **Que Faire des années 1970 ?**

Revue Urbanisme n°388, 2013

### **Frédéric DRUOT, LACATON-VASSAL**

Revue Architecture d'Aujourd'hui n°387 2012 pages 88-95

## Sites WEB

Le Corbusier. Plusieurs de ses élèves - Charles Vandenhove, Roger Bastin  
hachhachhh.blogspot.com

VILLENEUVE/Villeneuve-dossier-ANRU-2012.pdf

[http://www.gpvlyonduchere.org/IMG/pdf/dossier\\_anru\\_complet.pdf](http://www.gpvlyonduchere.org/IMG/pdf/dossier_anru_complet.pdf)

[http://www.lecourrierdelarchitecte.com/article\\_2462](http://www.lecourrierdelarchitecte.com/article_2462)

<http://www.romans-habitat.fr/nos-realisations>

SIG.ville.gouv.fr

passagersdesvilles.fr

<http://www.interland.info>

<http://www.romansmag.fr/articles/cadre-de-vie/tour-mauriac-1er-coup-de-pelle>

<http://www.epareca.org/les-operations/romans-sur-isere-la-monnaie>

<http://www.arra-habitat.org/Le-renouveau-urbain>

<http://portaildocumentaire.citechailot> (archives des revues AA)

Site de la DRAC Rhône alpes : rhone-alpes.culture.gouv.fr

Label architectures 20ème siècle

260 édifices et ensembles urbains labellisés en Rhône-Alpes

<http://www.ateliergrandparis.fr/construire/RequalifierGrandsEnsembles.pdf>

<http://www.irev.fr/sites> LA RESIDENTIALISATION

<http://www.lacatonvassal.com>

<http://lavoixdesgens.fr/tag/renovation-urbaine>

<http://www.ekopolis.fr/ressources/il-sagit-de-ne-jamais-demolir-frederic-druot-architecte>

<http://www.assemblee-nationale.fr>

PROJET DE LOI de programmation pour la ville et la cohésion urbaine 2013

loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

## **FILMS et DOCUMENTAIRES**

### **L'ESQUIVE**

Film de Abdellatif KECHICHE 2003

### **LE HAINE**

Film de Mathieu KASSOVITZ 1995

### **TERRAIN VAGUE**

Film de Marcel Carné, 1960

### **MÉTROPOLIS**

Film de Fritz Lang 1927

### **ILS ONT FILMÉS LES GRANDS ENSEMBLES**

Documentaire de Laurence BAZIN et Marie-Catherine DELACROIX

Archives site de l'ANA

### **EMISSIONS RADIO**

Emission France culture entretien avec CASTRO

### **RESSOURCES**

Archives communales de Romans-sur-Isère

### **RENCONTRES ET ENTRETIENS**

Christelle MOTTET, Service Urbanisme, Ville de Romans-sur-Isère

Frédérique BOMPARD, Service Urbanisme, Communauté de Communes du Pays de Romans

Romain ARNAUD et Omar IDIR, Développement Local, Mairie annexe Est Monnaie.

Frédéric LEONHARDT, Urbaniste -Grand projet de Paris.

Emmanuel LAMBROS, Service Urbanisme de la Ville d'Échirolles.

Les entretiens et les rencontres se sont déroulés de manière informelle. Une présentation du travail entrepris et de son cadre a permis de conduire les discussions. L'objectif était dans un premier temps de mieux comprendre le quartier de la Monnaie à travers les personnes qui sont intervenues à un moment de son histoire.

D'autre part, j'ai eu l'occasion en 1998-99 de travailler avec l'équipe d'enseignants de l'école primaire Langevin dans le cadre de l'aménagement du temps scolaire. Cette expérience m'a permis de mieux comprendre les enjeux de l'éducation des jeunes au sein des écoles dans les ZEP.

Frédéric LEONHARDT m'a essentiellement parlé des remodelages de CASTRO et transmis des informations précieuses.

Emmanuel LAMBROS avait organisé une visite du quartier du Village 2 avec Paulette DUARTE en 2013. Lors d'un entretien téléphonique en mars 2014, j'ai pu affiner le projet au niveau de la concertation avec les habitants.



# ANNEXES



photographie B. Picard



## ANNEXE 1

### Repaires chronologiques du logement social :

- 1894- 1910 : les Habitations à Bon Marché (HBM), premier jalon
- 1910-1914 : naissance du droit au logement
- 1920-1939 : quand le logement social devient une politique publique
- 1945–1954 : un pays en reconstruction
- 1954-1965 : de « l’insurrection de la bonté » aux ZUP
- 1965-1975 : les 10 glorieuses de la production de masse
- 1975-1995 : le logement au cœur de la politique de la ville

2000 à nos jours : face à la crise, renouvellement urbain et droit au logement.

## ANNEXE 2

### CHANSON:

Dimanche à orly interprétée par Gilbert Bécaud

A l’escalier 6, bloc 21,  
J’habite un très chouette appartement  
Que mon père, si tout marche bien,  
Aura payé en moins de vingt ans.  
On a le confort au maximum,  
Un ascenseur et un´ sall´ de bain.  
On a la télé, le téléphone  
Et la vue sur Paris, au lointain.  
Le dimanche, ma mère fait du rangement  
Pendant que mon père, à la télé,  
Regarde les sports religieusement  
Et moi j´en profit´ pour m´en aller.

Je m´en vais l´ dimanche à Orly.  
Sur l´aéroport, on voit s´envoler  
Des avions pour tous les pays.  
Pour l´après-midi... J´ai de quoi rêver.  
Je me sens des fourmis dans les idées

Quand je rentre chez moi la nuit tombée.

A sept heures vingt-cinq, tous les matins,  
Nicole et moi, on prend le métro.  
Comme on dort encore, on n´se dit rien  
Et chacun s´en va vers ses travaux.  
Quand le soir je retrouve mon lit,  
J´entends les Bœings chanter là-haut.  
Je les aime, mes oiseaux de nuit,  
Et j´irai les retrouver bientôt.

Oui j´irai dimanche à Orly.  
Sur l´aéroport, on voit s´envoler  
Des avions pour tous les pays.  
Pour toute une vie... Y a de quoi rêver.  
Un jour, de là-haut, le bloc vingt et un  
Ne sera qu´un tout petit point.

### **ANNEXE 3**

#### **Extrait de la Charte d'Athènes, 1933, publié en 1942.**

« La plupart des villes étudiées offrent aujourd'hui l'image du chaos : ces villes ne répondent aucunement à leur destinée qui serait de satisfaire aux besoins primordiaux biologiques et psychologiques de leur population.(...)

L'avènement de l'ère machiniste a provoqué d'immenses perturbations dans le comportement des hommes, dans leur répartition sur la terre, dans leurs entreprises ; mouvement réfréné de concentration dans les villes à la faveur des vitesses mécaniques, évolution brutale et universelle sans précédent dans l'histoire. Le chaos est entré dans les villes. (...)

Le dimensionnement de toutes choses dans le dispositif urbain ne peut être régi que par l'échelle humaine. (...)

L'intérêt privé sera subordonné à l'intérêt collectif. (...)

Des tracés d'ordre somptuaire, poursuivant des buts représentatifs, ont pu ou peuvent constituer de lourdes entraves à la circulation. (...)

Ce qui était admissible et même admirable au temps des piétons et des carrosses peut être devenu actuellement une source de troubles constants. Certaines avenues conçues pour assurer une perspective monumentale couronnée d'un monument ou d'un édifice sont, à l'heure actuelle, une cause d'embouteillage, de retard et parfois de danger. (...)

L'alignement traditionnel des habitations sur le bord des rues n'assure d'insolation qu'à une partie minime des logis. (...)

Un nombre minimum d'heures d'ensoleillement doit être fixé pour chaque logis. (...)

L'alignement des habitations au long des voies de communication doit être interdit. (...)

Les valeurs architecturales doivent être sauvegardées (édifices isolés ou ensembles urbains). (...)

La destruction de taudis à l'entour des monuments historiques fournira l'occasion de créer des surfaces vertes.(...)

L'emploi de styles du passé, sous prétexte d'esthétique, dans les constructions neuves érigées dans les zones historiques, a des conséquences néfastes. Le maintien de tels usages ou l'introduction de telles initiatives ne sera toléré sous aucune forme. (...)

Les clefs de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions : habiter, travailler, se recréer (dans les heures libres), circuler. (...)

Les plans détermineront la structure de chacun des secteurs attribués aux quatre fonctions clefs et ils fixeront leur emplacement respectif dans l'ensemble. (...)

Les nouvelles surfaces vertes doivent servir à des buts nettement définis : contenir les jardins d'enfants, les écoles, les centres de jeunesse ou tous bâtiments d'usage communautaire, rattachés intimement à l'habitation.(...)

L'urbanisme est une science à trois dimensions et non pas à deux dimensions. C'est en faisant intervenir l'élément de hauteur que solution sera donnée aux circulations modernes ainsi qu'aux loisirs, par l'exploitation des espaces libres ainsi créés. (...)

Il doit être tenu compte des ressources des techniques modernes pour élever des constructions hautes. (...)

Les constructions hautes implantées à grande distance l'une de l'autre, doivent libérer le sol en faveur de larges surfaces vertes. (...)

## **ANNEXE 4**

### **ACRONYMES**

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CCPR/CAPR : Communauté de Communes/d'Agglomération du Pays de Romans

CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

DDT 26 : Direction Départementale des Territoires de la Drôme

DIV : Délégation Interministérielle à la Ville

DSQ : Développement Social des Quartiers

EPARECA : Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux

EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

GPV : Grand Projet de Ville

HLM : Habitation à loyer Modéré

HPR : Habitat Pays de Romans

HVS : Habitat et vie Social

LOV : Loi d'Orientation pour la Ville

MJC : Maison des Jeunes et de la Culture

ORU : Opération de Renouvellement Urbain

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

ZEP : Zone d'Education Prioritaire

ZRU : Zone de Redynamisation urbaine

ZUP : Zone Urbaine Prioritaire