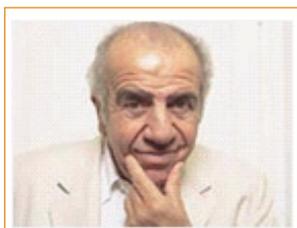


Conférence débat | mardi 22 février 2011

| Et si *Habiter le ciel* était une solution ?

Le retour de la verticalité pour vivre durablement la ville



Roland CASTRO

Architecte



[Roland CASTRO

Roland CASTRO a présenté son projet *Habiter le ciel*, un village vertical comme alternative à l'étalement urbain. En s'interrogeant sur le retour de la verticalité, l'occasion nous était donnée, de se réconcilier avec les tours.

Cet événement a été l'occasion de faire découvrir le dernier ouvrage de l'Institut Kervégan, « Habiter demain... Changer l'ordre des rêves ? » et d'inaugurer un cycle de conférences sur la question de l'habitat dans les métropoles françaises ou comment vivre durablement la ville.



[Introduction

Le travail que je vais vous présenter a été réalisé à la suite du *Grand Paris** avec le promoteur Nexity. Dans le cadre du Grand Paris, nous étions 50 personnes par équipe : des philosophes, des écrivains, des associatifs, des géographes et le promoteur Nexity. Mais, le Grand Paris a beaucoup stagné depuis l'exposition à la Cité Chaillot en 2009. Cela s'est transformé en bagarre un peu stupide entre la droite et la gauche qui me rappelait la bataille du Pont de Cheviré. J'étais vraiment embêté quand je venais à Rezé à l'époque. La droite était pour le pont et la gauche pour le tunnel. Moi, je suis plutôt de gauche mais j'étais plutôt pour le pont ! Cela fait partie des débats complètement stupides qui parsèment notre vie publique. Je trouve qu'un pont est moins hypocrite qu'un tunnel : cela peut être très beau et c'est surtout à l'air libre. Pour le Grand Paris, il y avait des batailles et des incompréhensions entre le Conseil Régional et l'Etat. Mais pour notre part, nous avons continué à travailler dans l'équipe que nous avons formée.

Nous sommes entrés dans le débat des tours avec l'idée de réfléchir à cette forme plutôt mal vue de manière générale et plutôt mieux vécue par ceux qui y habitent. Historiquement, les tours sont connotées : logement social, empilement, stockage... Elles sont en général plutôt moches et passives. Avec mon équipe, nous avons travaillé sur un nouveau concept de tour.

* *Grand Paris* : projet visant à transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole mondiale et européenne du XXI^e siècle, afin qu'elle soit « en symbiose avec son environnement », à l'instar des cinq premières (New York, Londres, Tokyo, Shanghai et Hong Kong).



Il faut plutôt intensifier qu'étaler la ville. Les dix équipes d'architectes du Grand Paris ont tous dit la même chose : arrêtons la ville extensive et favorisons la ville intensive ! Et une des manières d'intensifier la ville, c'est de gagner le ciel. Notre travail est axé sur l'Île de France où le problème du logement est extrêmement important.



Dans notre Grand Paris, nous avons raconté l'histoire d'une nouvelle île à Vitry avec une urbanité verticale s'accrochant à des berges fleuves.





Nous avons fabriqué cette île et nous avons commencé à travailler sur l'idée de l'un de mes copains d'école lorsque j'étais petit : Jean-Louis Avery (que j'ai rencontré aux Beaux Arts), m'avait dit une chose intéressante : « j'aime bien les tours à condition que le sol monte avec ». Et effectivement, cela fait longtemps que cette idée me travaille. Le problème dans le fait d'habiter le ciel, c'est que tu vois la ville mais il faut que la ville te regarde avec bonheur. C'est le concept d'un architecte hollandais :

« Si tu regardes la ville de ta maison, la ville regarde ta maison. »

A titre d'exemple, lorsque la ville regarde la Tour Montparnasse, elle n'est pas très contente... Pourtant, si toi, tu habites Montparnasse, tu es très content.



[Concilier l'un et le commun

Etre chez soi doit permettre la relation à l'autre mais ne pas l'obliger
 Comme cela a été le cas dans les coursives du Sillon de Bretagne.

On a pensé, dans les années 70, qu'en réalisant de grandes coursives, les gens seraient obligés de se rencontrer. Mais ils ont tellement été obligés de se rencontrer qu'ils se sont mis à se haïr.



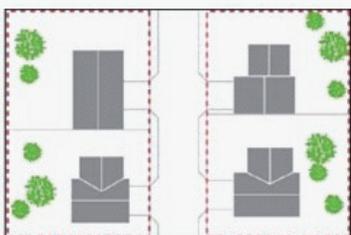
Comment réussir à fabriquer de l'individuation tout en étant avec les autres ? La question centrale est l'appropriation dans le logement et pas nécessairement le type de propriété. Quand on observe les bâtiments en étoile de l'architecte Renaudie à Ivry, logements sociaux et logements en accession à la propriété construits dans les années 60, encore aujourd'hui, il est impossible de distinguer quels logements sont en accession, et quels logements sont locatifs. « **L'un et le commun** » est l'idée qui me guide philosophiquement, plastiquement, pratiquement...

Les tours sont très mal vues. Le débat pour le Grand Paris a été totalement piégé par le fait que toutes les tours autour de Paris sont hideuses.

Nous avons regardé la question de la densité et comment passer d'un habitat individuel à un habitat plus compact.

DE L'HABITAT INDIVIDUEL A L'HABITAT SUPERPOSE

DE LA MAISON INDIVIDUELLE



2000 m²
4 logements
COS 0.3 - CES 0.25



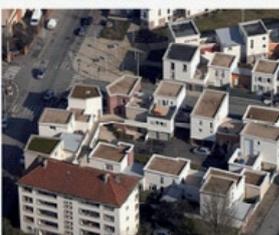


DE L'HABITAT INDIVIDUEL A L'HABITAT SUPERPOSE

A LA MAISON SUPERPOSEE



2000 m²
19 logements
COS 0.8 - CES 0.6






Sur la diapositive (page précédente en bas à droite), vous pouvez voir un quartier d'habitat superposé que l'on a réalisé à Stains. : ce sont 300 logements en région parisienne, au bord du parc de la Courneuve. Les maisons grimpent les unes sur les autres. Chaque logement possède son propre jardin ou une grande terrasse. C'est un système d'habitat très dense. Les voitures peuvent même rentrer dans les cours. On parvient ainsi à une densité extrêmement forte et à une très bonne compacité.

[Habiter le ciel

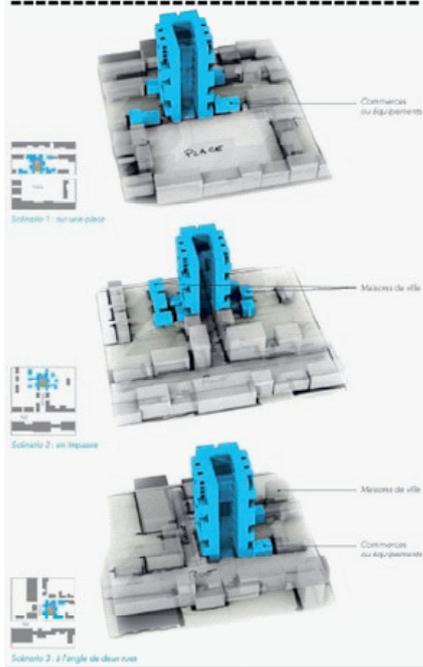


Nous en sommes arrivés à l'idée de superposer les cours. Dans notre projet *Habiter le ciel*, il y a une série de cours et jardins avec deux logements autour de 4 niveaux. C'est un système de jardins suspendus qui grimpent verticalement.

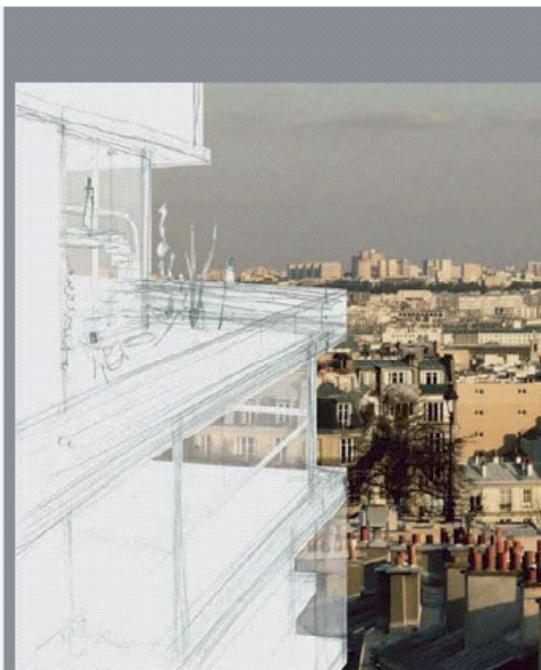
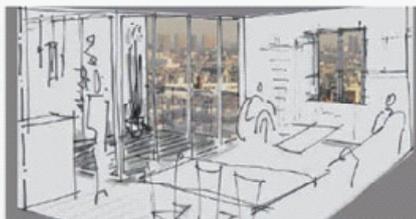
Cette coupe vous explique le trajet des ascenseurs vitrés. Nous nous sommes appuyés sur un jardin parisien : le jardin Kahn à Boulogne-Billancourt. Dans notre projet, nous avons imaginé une série de cours/jardins, à la verticale, autour desquels on organise les logements.



INSERTION URBAINE ET ANCRAGE AU SOL



ADMIRER LA VILLE



Les maisons superposées ont toutes des grandes vérandas donnant sur l'extérieur.



Nous avons étudié toutes les ambiances possibles de ces cours :

Le printemps des voisins



Les jardins ouvriers



Le jardin d'enfants



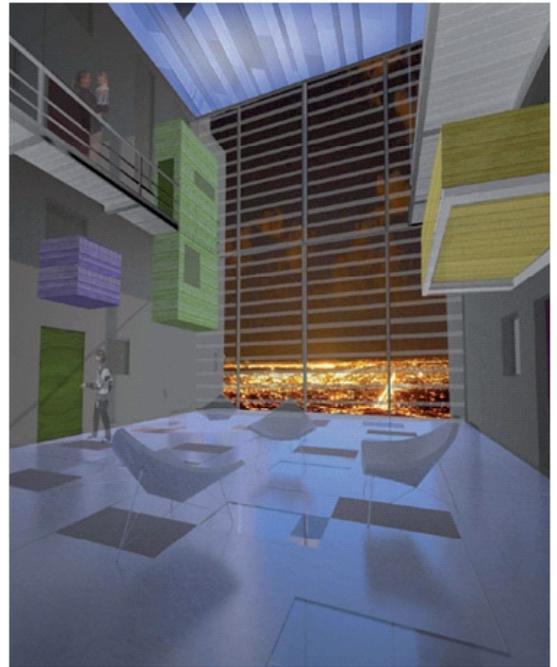
Piscine



Espace zen



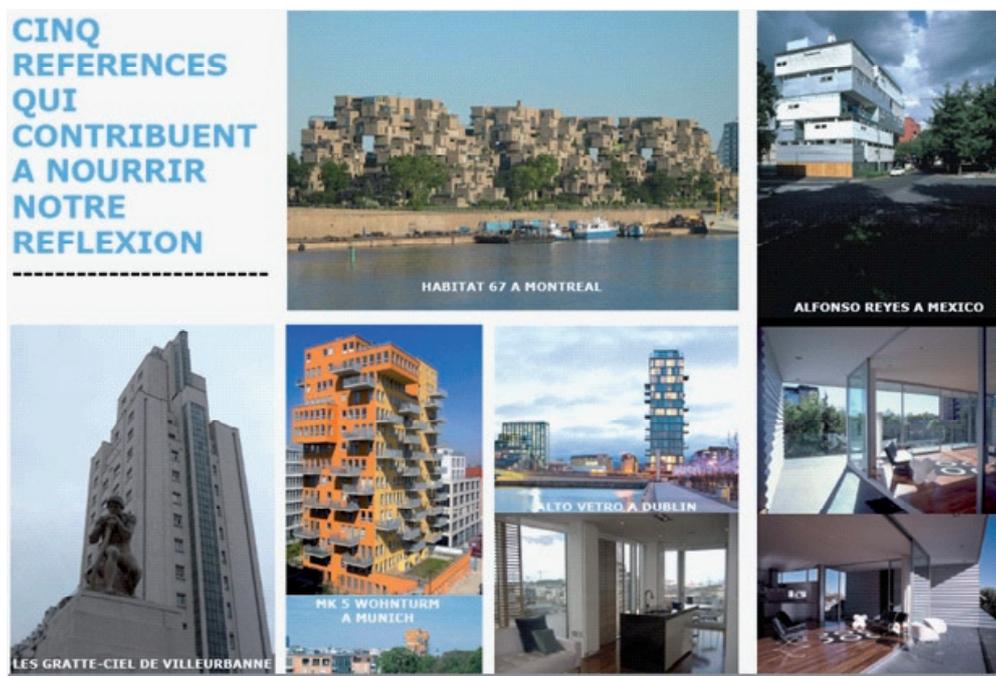
Salle de réunion



Ce dispositif de logements avec vérandas et grandes cours vitrées est intéressant sur un plan énergétique. Toutefois, il ne faut pas subordonner l'architecture à la question de l'économie d'énergie. Cela peut être dangereux et produire des bâtiments sans ou presque sans fenêtres. Il faut faire attention à l'impératif écologique en matière urbaine. Je suis en désaccord avec les quartiers témoins où l'on va en pèlerinage en Allemagne par exemple, où tous les séjours sont au sud et les façades nord traitées comme des bouteilles thermos. La gestion énergétique peut mettre en l'air la qualité urbaine d'un lieu et sa qualité d'habiter. Mais dans notre projet, cela fonctionne très bien puisque le système de grandes vérandas et de jardins superposés permet d'amener du froid en été, et du chaud en hiver. Le promoteur me rappelle toujours de ne pas oublier de dire ça : **la tour est économe en énergie, de manière passive et intelligente !**



Nous avons regardé différentes références dans le monde :

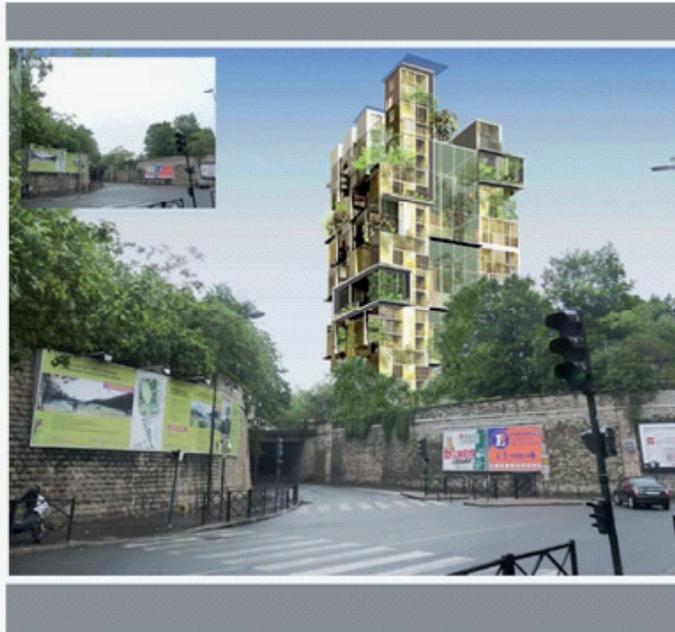


A Montréal, on a découvert une incroyable compression de maisons : un habitat de type israélien. Il y a des très jolis systèmes de villas superposées à Mexico. Il y a les gratte-ciels de Villeurbanne : c'est un projet des années 30 qui a donné son identité à Villeurbanne et qui a permis que Villeurbanne ne devienne pas la banlieue de Lyon. C'est devenu un lieu à part. Une très jolie tour irlandaise a permis de ponctuer un quartier alors que le règlement d'urbanisme prévoyait seulement R+3. L'architecte a réussi à convaincre de la pertinence du projet.



[L'insertion urbaine

UNE TOUR
ARBORESCENTE
SIGNAL DU
JARDIN ET
DU FLEUVE



UN TOTEM
VÉGÉTAL,
SYMBOLE
D'UNE IDENTITÉ
RENOUVELÉE



Nous avons tenté plusieurs exemples d'insertion urbaine de notre projet de tour, notamment à Clichy et à Gennevilliers. Et cette dernière va être construite. Gennevilliers est une banlieue parisienne qui fait partie de l'époque où on a bétonné de façon peu fine. Donc pour construire une tour à Gennevilliers, il fallait vraiment que les élus aient envie de le faire.

C'est un nouveau quartier et l'idée est de fabriquer le signal de l'entrée de ce nouveau quartier. Notre système de cours superposées ne monte pas davantage du fait de la règle des « Immeubles de Grande Hauteur ». Au-delà d'une certaine taille, des pompiers doivent être présents 24/24 h et cela coûte très cher. Ici, nous avons 18 étages. Le dernier plancher desservi est à environ 50 mètres. Nous avons mis un ou deux triplex au dernier étage pour arriver à la plus grande finesse possible.

Une chose très importante pour moi, c'est la pédagogie participative. (...) Nous avons beaucoup discuté avec les élus et l'équipe municipale. Tout le monde était affolé à Gennevilliers. L'idée était plutôt de faire de l'humain et l'humain, c'est plutôt R+3. Nous sommes partis en car avec l'équipe municipale leur montrer quelques réalisations et notamment une tour à Bobigny construite dans les années 30. C'était une tour industrielle : elle a un pied, un corps, une gueule ! Elle fait 50 mètres et est très identificatoire pour le quartier. A l'agence, on leur a fait la présentation de notre projet : la même que je vous fais aujourd'hui. Nous avons eu un très bon article dans Le Parisien. Et, le maire a donné son accord pour le permis de construire.

Il y a des raisons objectives de réfléchir aux tours : la rareté du terrain, l'intensité de la ville... et d'autres raisons plus subjectives, notamment l'envie d'y vivre.

Dans notre projet, les 4 niveaux ne sont pas des lieux obligés. On peut être chez soi mais la capacité d'être en commun est offerte. C'est économe d'espace et efficace en ce qui concerne l'identité de la ville. Cela peut être un endroit désirable pour les gens qui vont y vivre.

L'un et le commun peut fonctionner en tour.



| Echange avec le public :

1. Quel est le coût de construction ?

D'après le maître d'ouvrage, 1800 € le m². Par rapport à une construction classique dans la région parisienne, c'est 200 à 300 € de plus. Cela s'explique par le centre du projet : porter des jardins avec des charges beaucoup plus fortes. Il y a un très mauvais rendement c'est-à-dire beaucoup de place perdue et inutile. J'étais étonné que l'on arrive à 1800 €: je m'attendais à pire ! On y arrive parce qu'on fait un demi parking. C'est près d'une station de métro.

2. Quelle est l'institution qui est porteur de projet ? Qui construit ?

C'est Nexity avec qui on a fait toute l'étude. Gennevilliers est une ville dans laquelle il y a énormément de logements sociaux. D'ailleurs, on peut très bien imaginer que cette tour soit mixte : logements sociaux et logements privés. Mais pour la première, la ville préférerait avoir seulement des logements privés.

3. Quel est le propriétaire du sol ?

La ville de Gennevilliers par l'intermédiaire de sa SEM. Ils débattent du prix en ce moment. C'était une ancienne usine.

4. Vous avez parlé de la problématique de la densification de la ville. c'est un problème sur l'ensemble du territoire et également dans le périurbain. A-t-on eu une bonne stratégie urbanistique de densifier les habitations alors que plein d'autres choses pourraient être densifiées ? (parkings, magasins...) En Pays de Loire, c'est 75% d'habitat individuel. On aime bien le contact avec le sol. Est-ce une bonne stratégie d'empiler les habitants les uns sur les autres ? N'y a-t-il pas d'autres choses à faire ? Cela ne remet pas en cause votre projet mais à petites doses seulement.

Roland Castro : J'ai raté mon exposé si vous dites ça ! Je veux bien recommencer... Il y a certainement d'autres stratégies, les gens doivent avoir le choix.

Président IK : Dans les Pays de Loire, l'habitat individuel a été choisi par les familles. C'est l'histoire de l'exode rural qui date du 19^{ème} siècle et qui s'est prolongé pendant près de 100 ans dans notre région. Les personnes qui venaient du monde rural n'imaginaient pas autrement leur logement qu'en habitat individuel avec le jardin autour. L'exemple type, c'est la vieille ville ouvrière



de Rezé où la majorité des habitants venant du Haut Poitou, Pays de Retz, le nord de la Vendée ou la vallée de la Sèvre, n'imaginaient pas autrement leur habitat. Et pourtant, on y a fait le Corbusier. (...)

En 2030, on imagine qu'il faudra construire 4000 logements par minute dans le monde. Le problème du logement n'est pas simplement local. Nous devons aussi avoir une réflexion plus globale.

Membre IK : A propos de la création des grands ensembles en France, cela correspondait à une période de rattrapage de la construction. C'était la réponse au manque de constructions de l'après guerre avec la poussée démographique. Ceux qui sont partis s'installer dans ces logements, notamment aux Dervallières, par rapport à ce qu'ils avaient précédemment dans des conditions sanitaires détestables, ont connu une amélioration sensible. La construction a été si rapide que les normes de qualité n'ont pas été respectées et ces grands ensembles se sont dégradés très rapidement. Il faut aussi tenir compte du manque d'hétérogénéité de la population occupante. Les catégories qui avaient réussi ont quitté ces grands ensembles. La crise sociale s'est développée. A l'époque, c'est l'habitat individuel qui est devenu la référence. Dans les années 50, l'habitat individuel n'était pas la référence pour les catégories moyennes et ouvrières.

Roland Castro : La question de la fierté est très importante. Beaucoup de logements de type accumulatif et collectif ne donnent pas ce sentiment de fierté. Beaucoup d'halls d'entrée sont misérables... Nous avons des chiffres sur les grands ensembles de la région parisienne. Dans les immeubles les plus moches, on compte deux fois plus de chômeurs, deux fois plus de malades et deux fois moins de citoyens. Le taux de votants est très faible.

En ce qui concerne ma trajectoire résidentielle, j'avais une maison avec jardin dans Paris ce qui est introuvable désormais. Aujourd'hui, j'habite dans un collectif que j'ai moi-même imaginé avec une grande terrasse et beaucoup de voisins. Je retrouve les qualités de mon jardin. Et je ne suis même plus propriétaire !



Le logement est-il uniquement lié aux besoins ou peut-il être désirable ? Je ne suis pas d'accord avec vous sur l'époque des besoins. Les grands ensembles ont été faits bêtement. 30 ans auparavant, on faisait des cités jardins : 3000 logements en une seule fois. Ce sont des quartiers dans lesquels les gens ne bougent pas, et où il n'y a pas besoin de faire de ZEP pour les mêmes. Quand les quartiers sont moches, c'est qu'ils ont été mal pensés. Je ne suis pas d'accord avec cette idée d'urgence. **La pensée des grands ensembles est une pensée misérable et simpliste**, comme pourrait devenir la pensée écologiste aujourd'hui. La pensée des grands ensembles, c'est de l'air, du soleil et de la lumière pour tous. Si je vous fais voter, qu'allez-vous me dire ? Non, je veux que ça soit sombre... Pourtant dans une ville, il faut de l'ombre, il n'y a pas que le soleil. Il faut du mystère et de la surprise et pas de l'immédiateté. Par exemple, je pense qu'on doit pouvoir se débrouiller pour ne pas savoir si la personne est chez elle ou non.

5. Comment va être réalisé l'entretien de l'immeuble ? Les coûts d'entretien sont une question importante dans ce type d'ensembles.

Quand c'est beau, ça marche. Dans les immeubles que j'ai transformés, il n'y a pas de tags. Souvent le maître d'œuvre souhaite mettre de la peinture anti tag, une peinture où tu te grattes le coude rien qu'en le regardant, une peinture qui te donne une seule envie : tagger ! Le maître d'ouvrage veut mettre du marron au plafond comme ça on ne voit pas quand les jeunes jouent au ballon... Dans le quartier de maisons superposées de Stains, c'était compliqué. C'est très dense... Il y a des parkings et des box dans les cours. On aurait pu craindre des parkings sauvages et des cohabitations compliquées mais pourtant, cela fait plusieurs années et cela fonctionne ! Si on fait des choses désirables, elles sont gérables. Moi personnellement, j'ai envie d'habiter dans mon projet : j'ai à la fois le ciel et la terre !



6. J'ai une question vis-à-vis des transports. Quand on parle de verticaliser la ville, cela signifie qu'on la densifie et qu'on peut y mettre beaucoup plus de personnes. En Europe, les villes sont structurées à l'ancienne. On a peu de voies larges pour les multiples usages qu'elles peuvent recouvrir. Avez-vous pensé dans vos projets à relier ces grandes tours par des voies en déplacements doux ou déplacements publics pour libérer de la place au sol ?

Dans le cadre du Grand Paris, nous avons proposé de construire un des éléments du métro du Grand Paris sur l'A86. C'est intéressant l'idée de réurbaniser certaines autoroutes. Mais dans le cadre du projet « Habiter le ciel », non : il y a le sol. En France, très souvent, le problème des tours, c'est la dalle. Brusquement, la ville s'arrête et tu es obligé de grimper.

7. Pensez-vous que le végétal va se plaire dans cette fente verticale et que va devenir ce végétal s'il ne s'y plaît pas ? La nature ne se commande pas.

C'est comme une serre, on peut l'ouvrir. Nous avons prévu de construire suffisamment costaud au milieu pour pouvoir l'implanter. Les fenêtres des végétaux font 13 mètres sur 9. Nous avons bien sûr réalisé une étude avec un paysagiste.

8. Qu'est ce que la rue devient avec un système de tour ? Il y a effectivement des exemples où cela fonctionne bien comme à New-York.

Dans ce cas précis, il y a une place à l'entrée du nouveau quartier. C'est sur une longue ligne de ciel : l'avenue qui monte à la mairie. Le regard n'est pas obstrué. Cela fonctionne comme un effet de clocher ou une émergence. Pour moi, c'est comme de l'acupuncture : des points d'énergie à certains endroits. Je ne les mettrai pas en batterie. C'est dommage pour mes honoraires mais cela me paraît meilleur pour l'urbain ! Je n'ai pas vocation à faire deux fois la même. Ce qui est vraiment bien dans notre projet, c'est qu'on l'a fait avec le maire.

9. En termes de densification, vous arrivez à combien d'habitants par hectare ? Et en termes d'espace partagé, vous avez combien de m² par habitant ?

Alors, en espace partagé, c'est 5 fois 130 m². On a prévu un peu moins de 100 familles dans la tour : 18 familles par cour.



10. Comment prenez-vous en compte le développement durable dans la construction de votre ouvrage ? Et de part la forme particulière que revêt votre bâtiment, comment allez-vous pouvoir réduire les gaz à effet de serre, l'un des objectifs pour 2020 ?

J'ai dit du mal du concept de développement durable parce que j'ai peur qu'il bouffe tout et qu'il arraisonne la question urbaine. Une des choses dramatiques du développement durable, c'est la déperdition thermique des corniches par exemple. Nous sommes contraints à une isolation par l'extérieur. C'est une vraie question architecturale. Les bâtiments ont, de nouveau, tendance à redevenir des cubes avec le développement durable. Pour moi, faire des bâtiments moches, ce n'est pas durable même si la facture énergétique est parfaite. C'est de la courte vue de penser ça. Avec le développement durable, il peut y avoir les mêmes bêtises qu'avec la pensée du mouvement moderne. Tu ne peux pas te satisfaire toute ta vie d'être économe en énergie mais de ne rien voir dehors. Il y a un arbitrage à faire. Dans notre projet, chaque logement a un grand jardin extérieur : 9m² de jardin d'hiver par logement sur deux niveaux.

11. Il y a d'autres sujets : la récupération d'eau, les panneaux solaires, l'éolien...

Mais c'est pareil ! Si l'eau est récupérée et que t'habites dans une merde... On a fait un premier rendu du Grand Paris sur la ville de l'Après Kyoto. On a été voir les quartiers cultes, nous avons rajouté l'esthétique. Si on ne fait pas beau, ce n'est même pas la peine de faire durable. Ça n'a aucun intérêt. Moi, j'en ai marre des écolos ! C'est le parti de la peur dans notre pays : on n'arrête pas de mourir de trouille dès qu'on fait un truc et je n'aime pas que le développement soit central. Là, on travaille sur un éco quartier. A chaque fois, je rectifie : quartier éco ! Aujourd'hui, lorsqu'on fait un concours d'urbanisme, il y a des listes avec 18 critères : poubelle, énergie... A la fin, tu peux avoir 20/20 partout et avoir « un quartier de merde » parce que le trajet du quartier, les promeneurs, ce n'est pas marqué dans les critères. Comment peut-on faire un bon quartier quand on met tout le monde au sud ? On a l'impression que le développement durable évite de penser or ce n'est pas vrai ! Il faut penser à chaque fois. Un nouveau quartier doit être agréable et qu'on ait envie de s'y promener. A Angers, dans un nouveau quartier sur lequel je travaillais, la ville a brusquement découvert les poubelles automatiques. Et on te dit qu'il faut éventrer tous tes ilots. On s'embête à dessiner des rues, des espaces serrés, des espaces larges, des interiorités... C'est le dictat de la mairie ! Brusquement, c'est le camion poubelle qui dessine la ville.



12. J'ai bien aimé le terme fierté que vous utilisez pour caractériser la façon de vivre chez soi. Philippe Panerai disait : « être bien chez soi ». C'est une expression qu'il avait martelé lors d'une de ses conférences. Est-ce que cela se traduit par un objectif de surface que l'on offre aux habitants ? (terrasse, jardin privatif, chambre) Est-ce que vous avez une représentation de ce que peut être un appartement vivable pour une famille et qui donne envie d'y rester ?

Un des arbitrages que l'on fait et cela va peut être vous faire hurler, pour avoir de grands séjours, on fait souvent des cuisines en alcôve. On ne perd pas trop de place avec les couloirs. Un appartement de 80 m² doit être intelligent pour qu'il soit habitable. On fait extrêmement attention aux capacités appropriatives. L'idéal, c'est sûrement plus grand mais c'est un habitat en ville. Il y a des bistros, des lieux publics... Il n'y a pas ce sentiment autarcique que l'on peut avoir en pavillon.

13. En termes de hauteur, quel est, selon vous, le bon niveau de construction pour bâtir la ville avec une densité suffisante ?

Nous avons fait différentes simulations et le projet n'est pas contradictoire avec un quartier très bas autour ou très haut.

14. Que pensez-vous de l'empilement des containers ?

Esthétiquement, cela ne me pose pas de soucis. Dans une archi portuaire, cela ne m'angoisse pas. Au Bangladesh, ça fait logement d'urgence.

