

Réhabilitation des grands ensembles, un enjeu environnemental et social

(Ensa Marseille)

Cette proposition envisage une manière de concevoir la ville de demain, où les cités seraient des fragments de la ville. À travers une étude de cas, celle de la cité Félix Pyat, l'analyse montre un processus envisageable de réhabilitation et de rénovation énergétique d'un grand ensemble.

Ce cas d'étude se concentre sur l'analyse du territoire marseillais, notamment à travers le prisme du projet Euroméditerranéen, confronté au reste de la ville. Le projet s'intéresse plus particulièrement à la butte Saint-Mauront, considéré comme le quartier le plus pauvre de France, ainsi qu'à la cité Félix Pyat jouxtant le parc habité d'Euromed 1.

Au cœur de Marseille, le quartier de Saint-Mauront, dans le 3^e arrondissement, est témoin d'une mixité sociale, de passages et de flux migratoires : Italiens, rapatriés d'Afrique du Nord (notamment de Tunisie), immigrés du Maghreb et, plus récemment, familles comoriennes et cap-verdiennes. Cette butte abîmée, où les bastides de contremaîtres et maisons ouvrières se paupérisent, est un lieu d'accueil et de refuge pour des populations exclues du reste de la ville.

Au sein de ce quartier, une cité construite pour accueillir les pieds-noirs d'Algérie en 1960 s'érige aujourd'hui comme une cité "à problèmes". Décrite dans les années 80 comme la cité la plus sale d'Europe, des opérations de rénovation se sont succédé sur une partie des barres.

À travers l'observation de la ville et l'analyse des enjeux de la cité Félix Pyat, le projet propose des logements de qualité, en tant que point de départ d'une réflexion plus vaste sur la ville. L'enjeu consistait à envisager les transformations possibles d'une cité existante, très paupérisée et stigmatisée, afin qu'elle devienne un véritable morceau de la ville. Le projet est un outil visant à estomper le sentiment d'enclave ressenti par les habitants de la cité Félix Pyat.

Ce projet se base sur des visites de logements et une analyse des typologies. Son objectif est l'élaboration d'une stratégie de transformation des appartements pour les rendre plus agréables et confortables. Cependant, la réhabilitation des logements ne peut pas se dissocier d'un travail sur les rez-de-chaussée, afin de reconnecter la ville à la cité. Les logements ont des superficies très réduites par rapport aux typologies : les T4 ont la taille d'un T3 aux normes actuelles. Les propositions ci-après offrent différentes solutions pour accroître la taille des logements.

La qualité de l'habitat dépend largement de la composition du logement, mais l'insertion de la cité à l'échelle de la ville est également un facteur majeur.

Si le logement relève de l'intime et de la sphère familiale, les parties communes servent de transition vers des espaces plus partagés. La qualité de ces espaces résidentiels et du dialogue qu'ils permettent entre l'intérieur et l'extérieur influence ainsi la qualité de vie en société, au sein de la cité, entre habitants et simples passants.

Les espaces supplémentaires créés dans le cadre du projet enrichissent le rapport entre les logements et l'espace collectif, contribuant à de nouveaux usages et à une nouvelle perception de la cité.

Un boulevard urbain est dessiné au sein de la cité pour qu'elle devienne un véritable morceau de la ville. Face au constat de la stérilité des logements en rez-de-chaussée, due à la proximité des espaces publics, il est proposé de faire de ces rez-de-chaussée le catalyseur de nouveaux usages bénéfiques aux habitants du quartier et de la ville. Cette mixité fonctionnelle contribue au développement de la cité et de la ville.

Les voitures, évacuées du socle, permettent de créer un vaste parc habité. Pour répondre au besoin de stationnement, la construction d'un parking silo est proposée. Cette structure propose des étages de logements et de parkings et permet de compenser la suppression des logements en rez-de-chaussée. Lorsque la voiture sera moins présente, la structure réversible permettra aux étages de parking d'être facilement transformés en logements.

Il est aussi très important d'éradiquer les passoires thermiques. C'est dans ce sens que la rénovation énergétique des grands ensembles représente un enjeu écologique de taille. Les consommations énergétiques sont réduites à la suite de la rénovation énergétique des logements.

Ce projet repose sur la transformation de l'existant en site occupé. L'ajout des structures se fait par l'extérieur, permettant de remplacer efficacement les façades et d'offrir des espaces supplémentaires aux logements.

Le projet propose de nouvelles façons de vivre en communauté tout en restant réaliste quant à l'impact de l'architecture, soulignant l'importance d'un accompagnement social pour résoudre les problèmes sociaux du parc Bellevue.

Ce projet prend tout son sens dans l'utilité qu'il trouve au sein du collectif Félix Pyat. Les habitants utilisent les recherches pour mieux comprendre les propositions du bailleur social. En effet, les projets envisagés concernent la démolition des bâtiments les plus hauts pour permettre de désenclaver la cité. Le projet de réhabilitation se dresse comme une alternative aux envies destructrices du bailleur. La complexité de Félix Pyat réside dans son statut : une partie de la cité est une copropriété complètement dégradée. Avec le soutien des agences de financement et l'intégration de cette partie de la ville dans l'opération d'intérêt national Euroméditerranée, dont la limite s'arrêterait au pied de la cité, une réhabilitation d'envergure est possible.