

**DES  
SIN DE  
VILLE  
ET VIE**

**LES  
CAR  
TES  
BLAN  
CHES  
DE  
L'ÉC  
OLE  
DU  
REN  
OU  
VELLE  
MENT  
UR  
BAIN**

**QUO  
TI**

**PHILIPPE  
PANERAI**

**DIENNE**



**DES  
SIN DE  
VILLE  
ET VIE  
QUO  
TI  
DIENNE**

**PHILIPPE  
PANERAI**

**DI**

**É  
TO**

**Cette carte blanche a été construite en partenariat avec l'Association des Urbanistes d'Alsace. Ensemble, nous avons choisi de consacrer cette carte blanche à Philippe PANERAI.**

**Philippe PANERAI a voulu, accompagné de Philippe ESTEBE et Sandra HUBER, nous parler du « Dessin de ville et vie quotidienne ».**

**Lors de cet après-midi, Philippe PANERAI nous a fait – au travers de ses projets – parcourir le monde et surtout nous a rappelé que l'habité était au cœur de tous ses projets.**

**Pour Philippe PANERAI le lieu n'est lisible qu'au travers de ceux qui y habitent ou de ceux qui y habiteront. Il pose ainsi pour lui ce qui fait le sens à tout acte d'architecture, la construction de lieux pour les gens, de lieux « où l'on se sent bien ».**

**« Se sentir bien » axiome simple, mais qui relève d'un art complexe où l'architecture, l'urbanisme sont toujours sous le registre des gens, de leur histoire et de leur culture.**

**Cette reconnaissance de la place des gens et de leurs actions dans la fabrique de la ville trouve sa place en amont, dès la construction du projet, mais également dans tout le temps long de la réification urbaine.**

**Si le premier principe énoncé par Philippe PANERAI repose sur le fait que l'architecture ne prend son sens que quand elle est habitée, son deuxième principe est lié au temps long nécessaire pour faire la ville.**

**Sur la base de différents exemples, Philippe PANERAI nous montre que c'est possible sous réserve que l'on comprenne que l'appropriation par les habitants de leur ville, de leurs lieux de**

vie est un atout de la ville.  
Comme le rappelait Philippe ESTEBE,  
le travail de Philippe PANERAI est  
complexe dans le détail et simple dans  
la conception.  
Quel meilleur plaidoyer que cette  
conjugaison de deux extrêmes qui de  
fait replace le rôle de chacun dans cette  
fabrique urbaine, où l'idée même de  
la ville, de l'habiter ne prend sens que  
dans la capacité de laissez libre cours à  
l'autre le droit de se l'approprier.  
Encore merci à Philippe PANERAI, Philippe  
ESTEBE et Sandra HUBER pour ce  
dialogue d'exception qu'ils ont engagés  
avec nous durant cette journée.  
Merci à l'Association des Urbanistes  
d'Alsace, à François NOWAKOWSKI qui  
nous a permis de réaliser cette carte  
blanche à Mulhouse.

Chantal Talland  
Directrice de l'École du  
Renouvellement Urbain

# DES SIN DE VI LLE ET VIE QUO TI DIEN NE

CETTE CARTE  
BLANCHE A ÉTÉ  
CONSTRUITE EN  
PARTENARIAT AVEC  
L'ASSOCIATION  
DES URBANISTES  
D'ALSACE.

Aujourd'hui carte blanche à Philippe PANERAI. C'est un moment important pour beaucoup d'entre nous. Dans le monde de l'urbanisme, il n'y a pas tellement de stars, je m'en réjouis, mais il y a quelques figures tutélaires, c'est-à-dire des gens qui sont en situation de référence. Des personnalités à partir desquels on se dit « Que penserait-il, comment se positionnerait-il ? ». Parmi ces très rares personnes, il y a Philippe Panerai, vous le savez, enfin les professionnels le savent tous. Il est à la fois architecte et en même temps été formé à l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris. Il exerce les deux métiers simultanément et dans le même temps poursuit son travail d'enseignant chercheur.

Grand prix de l'urbanisme en 1999, il a longtemps travaillé sur la question du parcellaire, sujet qu'il n'a jamais abandonné, mais ce n'est pas à ce sujet-là que se limite son savoir. Quand j'étais jeune étudiant, on se passait ses polycopiés, il était à peine plus âgé que nous, mais on se passait ses polycopiés sous le manteau pour apprendre l'urbanisme. Aujourd'hui je continue mais de manière plus officielle à lire ses publications sur le projet urbain, sur l'analyse urbaine, sur la forme urbaine, l'îlot à la barre bien évidemment, sur le projet de Paris Métropole et les formes et échelles du Grand Paris, voilà. Philippe Panerai a beaucoup travaillé sur les nombreux sujets qui concernent l'urbanisme. Sur la grande échelle. Reims, Epinay, le Canal de L'Ourcq, Paris Métropole bien sûr, le Grand Paris, l'extension de la Défense sur Nanterre, Guangzhou. Sur les stratégies urbaines, Aubervilliers 2020, Sarcelles, Oloron



# BIO G R A P H I E

Sainte-Marie, Zenata et Témara au Maroc. Sur les éco quartiers. Sur les projets d'aménagements, le Campus Condorcet, Metz Coteaux de la Seille, Grenoble, Versailles Satory, Caen la Presqu'île, etc. Et bien sûr sur des Projets de Renouveau Urbain: Pau, Grenoble, Torcy, Villejuif, Amiens, Epinay, Aubervilliers, Le Havre... Philippe Panerai aujourd'hui va faire sa carte blanche en trois séquences, les unes derrière les autres. Et deux de ses invités sont aujourd'hui présents. Madame Sandra HUBER Responsable de projet à la Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole, appelée ordinairement SAREMM, qui est en charge de l'opération des Coteaux de la Seille. Et Monsieur Philippe ESTEBE, géographe, docteur en Sciences Politiques et en géographie, directeur d'études à Acadie, maître de conférences à l'Université de Toulouse. Merci aussi à François Nowakowski Président de l'Association des Urbanistes d'Alsace qui a construit avec nous cette conférence et qui nous accueille aujourd'hui à Mulhouse.

Jean Worlen  
Architecte  
URBITAT\*

Architecte DPLG – Urbaniste DIUUP. En 1992, il fonde son agence à Paris Fellow of the Institute for Urban Design (New-York).

Il a participé à la fondation de l'École d'Architecture de Versailles en 1969, et à celle de Paris-Malaquais en 1998. Grand Prix National d'Urbanisme en 1999. Médaille d'argent de l'Académie d'Architecture en 2007. Membre de l'Académie d'Architecture.

Son travail sur la question urbaine porte sur trois champs: 1 la formation du tissu urbain et les manières d'habiter la ville contemporaine, 2 le projet d'espaces publics et l'intégration des infrastructures techniques, 3 l'échelle territoriale et la forme de l'agglomération.

Il a réalisé des expertises et des études ou a donné des conférences en Europe, au Maghreb et au Proche Orient (Égypte, Liban, Emirats, Tunisie, Maroc), en Amérique Latine (Brésil, Chili, Uruguay, Venezuela) au Canada et aux États-Unis ou en Extrême Orient (Taïwan et Chine). Il a participé au concours international pour le centre de la ville nouvelle de Nansha sur la rivière des Perles (Chine) en 2002 pour 1,5 millions d'habitants et a mené plusieurs consultations auprès de l'Institut d'Urbanisme et de Projet Urbain de Guangzhou. Il a également participé à plusieurs recherches sur l'évolution de Brasilia et l'urbanisation du District Fédéral.



**QUELQUES PROJETS**

Pau, quartier du hameau et grand ensemble l'Ousse-des-Bois, étude sur le devenir du quartier et développement de la cité HLM, 1997

Rodez, Zac de Bourran, plan du nouveau quartier de Bourran, 1990-2002

Versailles, Plateau de Satory, schéma directeur d'aménagement, 2008

Grenoble, Tesseire, requalification du grand ensemble, cahier des charges et maîtrise d'œuvre des espaces publics, 1998-2010

Reims 2020-2050, le grand projet urbain, marché de définition, 2010

Aubervilliers, stratégie du projet de ville, 2010

Oloron Saint Marie, étude de requalification urbaine du centre-ville, 2010-2011

Metz, écoquartier des côteaux de la Seille, projet d'aménagement, 2005/en cours

Campus Condorcet, La Chapelle et Aubervilliers, études urbaines, 2010/en cours

Épinay 2030, étude de prospective urbaine, 2012

Paris Métropole, Formes et échelles du Grand Paris, 2008, éd. La Villette, Paris (Prix Haussmann 2009).

Formes urbaines : de l'îlot à la barre, 1977, (éd. italienne, allemande, néerlandaise, espagnole, anglaise, yougoslave, japonaise), avec J. Castex et J.-Ch. Depaule, 1997, Marseille, rééd. Parenthèses.

Lecture d'une ville, Versailles, 1980, Paris, éd. Le Moniteur, avec J. Castex et P. Céleste (Prix Haussmann 1981).

Les Bastides, 1985, Bruxelles, éd. AAM, avec F. Divorne, B. Gendre et B. Lavergne.

Projet urbain, 1999, Marseilles, éd. Parenthèses, avec D. Mangin.

PHILIPPE

ESTÈBE

&

SANDRA

HUBER

**PHILIPPE ESTÈBE**

Géographe et politiste, il est professeur à l'IEP de Paris et à l'École des Ponts-et-Chaussées. Il a été nommé, début 2009, directeur de l'IHEDATE (Institut des Hautes Études de Développement et d'Aménagement des Territoires en Europe).

Il a commencé sa carrière professionnelle comme directeur d'études à Ten (coopérative de conseil), puis a été chargé de mission à la Scic (groupe CDC) de 1991 à 1992, puis à la DIV, et enseignant à l'Université de Toulouse Le Mirail (1995-2005). Depuis 1995, il est directeur d'études à Acadie, cabinet de conseil spécialisé dans les politiques urbaines, où il intervient dans trois domaines principaux :

l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration de projets de territoires, l'évaluation de politiques publiques (politique de la ville, politique d'aménagement du territoire – à ce titre, il a conduit des missions pour la DIV, la ville de Brest, la communauté urbaine de Nantes, la Préfecture de région Île-de-France) la recherche sur les formes du gouvernement urbain, dans le cadre de programmes nationaux : ville émergente, ville et emploi, polarisation sociale de l'urbain et services aux publics.



SANDRA HUBER

Responsable de projet en urbanisme à la Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole (SAREMM). Elle gère un portefeuille de plusieurs opérations à vocation économique, commerciale, touristique ou d'habitat, notamment par voie de concessions pour le compte des collectivités locales et plus particulièrement : ZAC Quartier de l'Amphithéâtre à Metz (38 ha, 306 000 m<sup>2</sup> SDP) : réhabilitation et transformation d'une ancienne friche ferroviaire en un projet urbain mixant logements, commerces, bureaux et équipements publics d'intérêt communautaire comme le Centre Pompidou Metz ou encore le futur Centre des Congrès de Metz. ZAC des Coteaux de la Seille à Metz (32 ha, 187 000 m<sup>2</sup> SDP) : réalisation d'un nouveau quartier d'habitat durable devant accueillir à terme près de 1 600 logements. Elle pilote les aspects administratifs, juridiques, financiers et techniques de ces projets depuis les phases pré-opérationnelles et opérationnelles jusqu'à l'achèvement des ouvrages et la clôture des opérations.

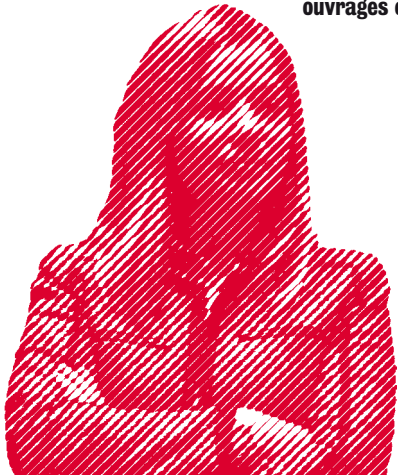
CARTE  
TE  
BLANCHE  
À  
PHILIPPE  
PANERAI

J'ai construit ma conférence autour de trois thèmes illustrés par trois projets que je présenterai par ordre chronologique.

Rodez premier projet commencé en 1989 sur lequel j'ai travaillé durant douze ans, et où je parlerai du rôle des espaces publics, pas seulement comme une question géométrique, mais dans le rapport entre l'espace public comme objet technique, et comme support de la vie collective.

À Grenoble, sur le projet du quartier Teisseire, quartier en rénovation urbaine, je prendrai comme thème le territoire, quel territoire et pour quel habitant et je reviendrai sur les équivoques de la résidentialisation. À Metz, sur le projet des coteaux de la Seille, après une brève présentation du projet Teisseire à Grenoble, je reviendrai sur le travail de coordination entre l'urbaniste qui dessine les espaces publics et les architectes maîtres d'œuvre des bâtiments.

Philippe PANERAI



## MAIS EN PRÉALABLE, QUELQUES PRINCIPES :

### PREMIER PRINCIPE : L'ARCHITECTURE NE PREND SON SENS QUE QUAND ELLE EST HABITÉE

#### MADRASA À SAMARCANDE

Pourquoi ai-je choisi cette photo d'une petite madrasa à Samarcande ? Elle illustre pour moi ce que l'architecture est capable de faire : des monuments mais aussi des lieux de qualités, des lieux dans lesquels on se sent bien. La question est de savoir pourquoi on se sent bien dans ce lieu ? Du fait du charme de la cour carrée avec son bassin octogonal réserve des eaux de pluie, ou du fait de la gentillesse des gens qui sont là ? Pour que l'architecture produise des lieux agréables, il faut des qualités spatiales, et qu'elles invitent les gens à en profiter. Je pense fondamentalement que l'architecture ne prend son sens que quand elle est habitée. Et que le plaisir que l'on peut trouver à un lieu tient beaucoup à la présence et aux manières d'être des habitants.

J'ai été formé dans une école anachronique, qui s'appelait l'École Nationale Supérieure des Beaux-Arts, qui nous laissait un immense temps libre qui permettait le voyage, la visite, une certaine pratique des lieux et une grande curiosité. Paradoxalement, en même temps que nous faisons des projets d'une abstraction folle hors de sites réels, nous étions en train d'acquérir une culture urbaine qui était d'abord celle d'un certain nombre de lieux du passé.

#### PLACE SAINT MARC VENISE

Ceci un dessin de Georges GROMORT fondateur de l'atelier où j'ai fait mes études, un extrait du plan de la place Saint Marc de Venise, avec un minutieux dessin des sols de la place qui se prolonge à l'intérieur de l'église.

La culture de l'espace public cela ne vient pas des programmes officiels de l'École des Beaux-Arts mais d'un fragment de la culture Beaux-Arts qui se transmettait en dehors des programmes, des projets et qui nous a rendus sensibles à l'espace public, à ses dimensions, à son traitement, à la qualité des sols, à ce qu'est une arcade qui protège de la pluie, du soleil.

#### PLAN DE ROME DE NOLLI

Dans le plan de Rome de Nolli (xviii<sup>e</sup> siècle), l'espace du public se détache en blanc, depuis l'espace public de la rue, une porte, une entrée permettant de rentrer dans un lieu qui n'est pas public, mais qui est ouvert au public : Une église avec son cloître, le Panthéon, une autre église, la salle d'entrée d'un palais, etc.

De l'un à l'autre il y a une relation importante qui compose la vie urbaine, les transitions, les changements de statut et d'échelle...

#### RECONSTITUTION DE POMPEI, 1905

La reconstitution de Pompéi dans un plan de 1905, nous raconte très bien le forum, les grandes basiliques, les commerces liés à la rue et les maisons plus privatives dans lesquelles on ne rentre pas facilement. Toute une série de filtres vers l'intimité domestique, l'idée que la ville s'organise à partir des espaces publics qui distribuent des équipements publics, avec des cheminements commerciaux et des rues plus calmes puis l'intimité des maisons.

### DEUXIÈME PRINCIPE : LES CHOSSES DE LA VILLE SE PASSENT TOUJOURS SUR UN TEMPS LONG

#### CHICAGO, 1810 — 1834

Les choses de la ville se passent toujours sur un temps long, et ce n'est pas qu'une vieille histoire européenne. Si on prend Chicago, l'exemple de la ville-champignon : 30 habitants en 1810, 3 millions en 1900, en un siècle une des croissances les plus fortes du monde. Voici l'état en 1810 qui montre la bordure du lac, l'arrivée de la rivière de Chicago avec ses deux branches, le premier découpage de rues, le premier port pour traverser en pirogue le grand lac, et le fort. En 1834, il y a déjà un plan de ville. On a comblé une partie du rivage pour agrandir la ville et faire le port, etc. Plus tard après le grand incendie, est venue la formation du centre-ville moderne pour l'administration de l'industrie qui commence fin xix<sup>e</sup> siècle et dont le plan de cadastre de 1975 garde la trace avec toutes les voies ferrées qui distribuaient les usines et les entrepôts.

#### CHICAGO, 1975 — 2007

En 1975, ces usines avaient déjà commencé à fermer et des friches s'installent. Plus récemment (2012), en absence d'usine à desservir on a démonté les voies ferrées, refait un parc, construit de nouveaux bâtiments et c'est le renouveau. Maintenant (2012) Chicago se réveille, et le port devient une marina.

Les premiers tracés ont une importance extrême, on ne change pas un tracé, même si cela ne nous plait pas ou si on veut faire autre chose. Tout projet est pris par ces premières interventions sur le sol et la ville se développe là-dessus.

Dans tous les projets, j'ai toujours cette idée que l'on est dans un temps long avec un certain nombre de décisions qui dépasseront le temps du projet. Il faut être attentif à l'idée que quand on trace une rue, elle est là pour quelques décennies, peut-être même bien plus longtemps.

☞  
p. 33

☞  
p. 34

☞  
p. 35

☞  
p. 35

☞  
p. 36

☞  
p. 37

## PAROLE MAINTENANT AUX PROJETS

### PREMIER PROJET RODEZ, ET LE RAPPORT ENTRE L'ESPACE PUBLIC COMME OBJET TECHNIQUE, ET PUIS COMME AUTRE CHOSE QU'UN OBJET TECHNIQUE, UN SUPPORT DE LA VIE COLLECTIVE

➤  
p. 38  
p. 39

#### RODEZ

La ville de Rodez, c'est la cathédrale, les quartiers qui sont sur le piton, une petite vallée qu'on devine à peine. Quand je suis arrivé à Rodez, la ville s'étendait d'un seul côté face à un plateau. Depuis des années le projet était de développer la Ville du côté le moins abrupt et Marc Censi, le maire de Rodez, a réussi à convaincre la communauté européenne de la nécessité de construire un pont. Et finalement l'Europe a payé le viaduc de 350 mètres de long, à 70 mètres au-dessus de la rivière. Les travaux du viaduc commencent au moment où j'arrive, dans un période où rien n'a encore été décidé sur le devenir des 100 hectares à aménager, même si de nombreux projets avaient déjà été envisagés.

Le Maire de Rodez me choisit et me fait confiance, et sur la base d'une lettre de commande de deux pages je commence un travail qui durera 12 ans. Je garde le rond-point proposé par la DDE que j'incorpore à une vaste esplanade directement inspirée de la place Navone, donc du plan de Rome ou de l'hippodrome de Constantinople. Un grand espace ouvert et planté qui avale le rond-point et les tracés de voirie routière pour donner une forme à la ville.

➤  
p. 40

#### PLAN RODEZ

Si vous regardez bien vous verrez que c'est un schéma très simple aucune invention de voirie, sauf un peu de régularisation par rapport à ce qui existe déjà. Les chemins existants deviennent des rues, des rues le long desquelles s'implanteront des bâtiments... L'avantage de Rodez, c'est que c'est la ville des « bistrotis parisiens » et que les rodéziens savent qu'un bistrot doit être bien placé pour capter le chaland, même si c'est mal placé pour l'approvisionnement, la livraison peu importe car l'emplacement par rapport à la vie de la ville est plus important que la facilité technique.

➤  
p. 41

#### PLAN EXTENSION DU CENTRE-VILLE DE RODEZ

Ceci est un dessin de Leila AMMAR qui travaillait avec moi à l'époque sur ce projet. Il montre comment lier des parties discontinues pour proposer un vis-à-vis à la vieille ville.

#### RUE DE RODEZ

➤  
p. 41

J'ai aussi avancé cette idée, peu originale, j'en conviens que l'on pouvait installer les commerces au rez-de-chaussée sur la rue, en retrait d'une galerie sur deux niveaux. Du commerce au rez-de-chaussée et au-dessus la réserve du commerce, le bureau, tout ce qui a peu trait au public et dans lequel on est pas obligé de rentrer de plain-pied ; et puis encore au-dessus les logements... Mais avant d'arriver à un projet précis, on fait d'abord un schéma, on se met d'accord sur les dimensions, la position, les réseaux, puis au bout d'un certain temps l'alignement des futurs bâtiments.

Par rapport au plan initial de 1989, l'élément nouveau et qui est devenu incontournable c'est la construction de l'hôpital départemental de Rodez, non prévu à l'origine et qui va occuper 22 hectares alors que raisonnablement 5 hectares auraient suffi. Il y a l'entrée de l'hôpital, les parkings de l'hôpital, les bâtiments de l'hôpital et la réserve foncière de l'hôpital au fond derrière. 22 hectares enclos, sans traversée, en terme d'urbanisme cela veut dire que la ville s'arrête qu'une immense enclave interrompt brutalement la continuité de la ville.

#### ENCLAVE, VUE EN COUPE ESPACES PUBLICS

➤  
p. 42  
p. 43

Revenons aux espaces publics, il y a des pavages en lauzes et des dalles en calcaire du Causse voisin. J'ai suggéré que les soubassements murets de clôture ou de soutènement d'une manière générale soient faits avec la pierre du pays, celle que l'on ramasse juste à côté en disant « qu'il faut essayer de donner un peu de caractère, que cela ne soit pas absolument n'importe où ». Et puis un peu plus loin, les services techniques de la ville ont continué. Il y a une unité du sol, et c'est important. Pendant quelques années l'avenue d'entrée qui prolonge le pont n'a été bâtie que d'un seul côté, ce qui a été très critiqué : pourquoi construire d'un seul côté ? On a fait ce choix, parce que les terrains étaient là et que nous commencerions l'autre côté une fois le premier terminé. Ce choix renvoie à la question du temps et à la perception des habitants qui ont parfois du mal à se projeter sur un temps long. Aujourd'hui les deux côtés sont construits et on n'en parle plus.

#### VUE PANORAMIQUE

➤  
p. 44

Sur cette vue plus récente on voit l'hôpital en haut, des petits immeubles continus et mitoyens avec les commerces dans l'avenue centrale, et là plus discontinus. Et puis après des résidences, des bureaux, la DDE, d'autres résidences, un équipement, des maisons, un peu de tout, de la mixité, un certain désordre.

## Philippe Estebe

Je ne suis ni urbaniste ni architecte. Je suis géographe. Il se trouve que j'adore Rodez et que j'y vais de temps en temps. Je voudrais d'abord témoigner du fait que c'est extrêmement étonnant, mais ce deuxième centre, cette espèce de ville nouvelle fonctionne à l'échelle de Rodez. Ce qui a été fait est à la fois complexe dans le détail et simple dans la conception. On aboutit finalement à un certain nombre de fondamentaux extrêmement forts et dont on peut percevoir la force dans la durée.

En tant que géographe, il me semble qu'un des enjeux, à travers l'exemple de Rodez, est le devenir et l'évolution possible des villes moyennes. Rodez c'est une petite ville moyenne en Midi-Pyrénées, et ces villes moyennes sont toujours plus ou moins en délicatesse avec leur centre. C'est-à-dire que le centre des villes moyennes, au fond, a tendance à se dévitaliser au profit d'une périphérie, alors doublement dévitalisé avec une zone commerciale qui a des effets sur les commerces de centre-ville, mais aussi par des logements inadaptés, par l'étalement urbain, des maisons individuelles, etc.

Ces villes entre 40, 50, 60 000 habitants sont dans des situations finalement assez dramatiques du point de vue du centre avec une typologie de logements peu adaptée et une difficulté à faire revenir les gens dans le centre. Du coup, la tentation la plus fréquente, est de travailler à la périphérie. Cela d'autant que l'on est dans des logiques intercommunales paradoxales, où il s'agit de distribuer des morceaux de développement aux communes périphériques.

À Rodez le pari qui a été pris est un pari inverse consistant à dire « Nous allons traiter la question de la centralité ». S'installer sur Bourran, fabriquer cette nouvelle ville, en réalité, c'est aussi une logique assez visionnaire de renforcement du centre, de la commune centre et du centre même de Rodez. Ce nouvel espace n'est pas un espace concurrent du centre. On n'est pas du tout dans une logique d'extension périphérique ou de nouvelles zones commerciales qui viendraient en quelque sorte vider le centre de ses habitants et de ses activités, mais au contraire dans un système qui vient renforcer l'activité et l'attractivité du centre.

Renforcement de la centralité qui perdure avec finalement une opération à l'échelle de la ville moyenne qui a consisté à construire un grand équipement culturel attractif : le Musée Soulages, à la jonction de l'ancien centre et du plateau Bourran, en le situant vraiment à la jonction, pratiquement à la jonction du

nouveau centre et de l'ancien centre et d'assurer cette liaison et cette continuité.

De ce point de vue-là, c'est une opération assez exemplaire d'une ville moyenne qui se repense sur son centre et qui se donne les moyens d'assurer et d'assumer ses fonctions de centralité.

Ma première question serait de savoir comment vous avez pensé stratégiquement cette question de la centralité avec le maire de l'époque, et si cette conception a évolué ?

Ma deuxième question, c'est que pour moi, Philippe PANERAI, c'est aussi l'auteur d'un ouvrage qui est cher à mon cœur de Midi-Pyrénéen sur les bastides du sud-ouest, où Philippe a analysé de manière extrêmement précise la fabrication, la production des bastides et la façon dont les bastides s'articulent autour d'un tracé rigoureux, avec une longue durée du tracé, etc.

J'aurais pensé que finalement, Philippe se serait inspiré des bastides dans la production du dessin de Bourran. Mais est-ce parce que finalement les conditions initiales, le relief, le fait qu'il y ait déjà du monde, des tracés, etc. finalement ont imposé ce dessin ? Ou bien est-ce ton souhait de te démarquer du schéma de la bastide alors que d'une certaine façon, tout invitait, compte tenu du contexte général, à fabriquer de la bastide ?

## Philippe Panerai

Quelques mots sur Marc CENSI, maire de Rodez. Marc CENSI comme ingénieur a une très grande capacité à comprendre vite les plans et les difficultés techniques. Il avait, je pense, une idée de rajeunir si je peux dire Rodez, de faire en sorte que la vie des Ruthénois, dont la vie commerciale et les distractions étaient exclusivement centrées dans la ville ancienne, se déploie en dehors de l'ancien centre. D'où cette idée d'aller vers Bourran, en faisant en sorte que le jardin de ville qui borde la ville ancienne ne soit pas seulement le lieu où on emmène les enfants jouer, mais un lieu où les adultes peuvent venir dîner le soir, etc., un endroit qui permet de construire la ville, d'où l'achat des casernes, le viaduc et Bourran. Tout cela s'est amplifié depuis avec le musée Soulages dans le jardin de ville.

Pour revenir sur la centralité, j'étais conscient du risque énorme qui était de faire de Bourran le concurrent du centre-ville et de faire périliciter celui-ci.

Mon objectif était de tout faire que Bourran soit le complément, et non pas le « concurrent du centre ». Être le complément, cela veut dire plusieurs choses. D'abord, conserver le maximum de vues pour que les gens qui y habitent, voient le centre-ville, voient la cathédrale et se disent « On est toujours à Rodez, on n'est pas

ailleurs. On est toujours là ». La deuxième idée a été de partir des tracés existants, des chemins paysans, des quelques maisons pré-existantes, des relations aux hameaux et aux lotissements voisins. Quand il y a eu le débat sur l'hôpital les responsables de l'AP voulait supprimer une route qui les gênait, soi-disant. Marc CENSI m'a suivi sur l'idée de ne pas supprimer une route allant vers une ferme. Une ferme, c'est le noyau d'une nouvelle urbanisation possible. Le Maire était d'accord sur cette idée qu'il fallait préserver l'avenir, qu'il fallait modérer la volonté de l'hôpital et garder la possibilité d'aller au-delà, plus tard.

Je reviens à la deuxième question pourquoi pas une bastide ? Ce n'est pas seulement parce que le terrain était un peu bosselé, beaucoup de bastides sont sur des crêtes, des sommets... c'est parce qu'il y avait les premiers tracés de la DDE, les études techniques, que l'armature technique était déjà là et que pour aller vite il fallait se poser dessus, l'avaler, l'assimiler.

*... C'est un projet qui paraît très exemplaire assez exceptionnel en France, dans lequel la dimension habitat comme tout projet de ville est très importante. Est-ce qu'il y a eu des réflexions sur l'impact au regard de l'ampleur du projet sur le marché de l'habitat ? Et quelle est aujourd'hui la situation un peu du marché de l'habitat à Rodez ?*

#### Philippe Panerai

Ça me serait difficile de répondre. La seule chose que j'ai envie de dire, c'est que dès l'origine l'idée était de produire des logements de types variés, avec une proportion non négligeable de logements sociaux 15 à 18 % de logements sociaux en plusieurs petites opérations de 15 logements. Et de ne pas programmer la densité maximum au démarrage de l'opération pour laisser au moins une capacité de 10 % possible de densification pour le futur.

#### Philippe Estebe

Peut-être juste une précision, là, sur le marché du logement. De mon point de vue, cette opération-là a permis de freiner la chute de la population dans la commune-centre. Depuis une petite dizaine d'années, Rodez, ville-centre qui perdait de la population n'en perd plus. Bon. On peut penser que cette offre nouvelle a eu un impact sur la démographie de la ville. En revanche, reste le problème du logement vétuste et inadapté dans le cœur du centre historique où là, on a de la vacance durable par inadaptation totale des logements existants au marché actuel.

## DEUXIEME PROJET GRENOBLE, TEISSEIRE, QUEL TERRITOIRE POUR QUEL HABITANT ET LES ÉQUIVOQUES DE LA RÉSIDENTIALISATION.

TEISSEIRE 1997 - 2010

Grenoble Teisseire, c'est un grand ensemble. Nous avons participé à une étude de définition à la suite de laquelle nous avons été choisis en 1997. Je vais vous montrer une série de photos de l'état existant quand on a commencé l'étude. Première photo, ce que l'on voit, ce n'est pas le grand ensemble qui est dans notre dos et il va mal. Tout le monde dit « Il va mal parce qu'il est trop dense, etc. ». En face, la photo, ça va bien. Ce sont des barres en béton, des logements de classes moyennes aisées, plutôt prisés, avec un bon niveau de confort et un bon entretien. Et personne ne se plaint de la densité pourtant beaucoup plus élevée que sur Teisseire. Et au premier plan un petit centre commercial qui tourne le dos au grand ensemble en lui montrant ses poubelles, ses portes de livraison et ses palettes en attente.

ÉTAT DES LIEUX

Maintenant, on entre dans le grand ensemble en tournant le dos au quartier voisin et au supermarché Atac.

ÉTAT DES LIEUX

Grenoble, il y a toujours une montagne au bout de chaque rue. Vous savez très bien où vous êtes parce que vous la reconnaissez ici, c'est le Vercors.

La ville de Grenoble avait la volonté de s'occuper de ce quartier auquel, on avait déjà promis beaucoup mais où peu de choses avaient été faites. J'avais une idée assez simple, élaborée sur un projet un peu semblable sur un grand ensemble de la même époque et une morphologie assez voisine, l'Ousse des Bois à Pau. On s'est dit, il y a une demande de la part d'un certain nombre d'habitants d'un même immeuble à pouvoir ensemble dire quelque chose sur non seulement l'intérieur de leur immeuble, mais aussi sur l'extérieur immédiat. Je me suis dit finalement c'est assez simple. Prenons un bâtiment, mettons une petite barrière ici pour dire « Vous habitez là, vous avez votre adresse votre entrée, un terrain qui est à vous, où vous êtes chez vous ». Ce que j'ai appelé une unité résidentielle.

ÉTAT DES LIEUX

Et du coup, les gens du rez-de-chaussée, au lieu d'être en suspension au-dessus d'un sol qui n'est à personne, pourraient peut-être profiter de l'avantage du rez-de-chaussée. Rendre le rez-de-chaussée attirant alors qu'il est souvent décrié c'est dire que l'on peut transformer un handicap en avantage, qu'on peut chan-



ger un peu les choses, modestement, donner un jardin aux gens du bas. Réorganiser le territoire autour du bâtiment, et même les relations du bâtiment avec le sol, la rue, le bâtiment voisin. C'est ce que j'avais appelé avec une espèce d'ironie vis-à-vis de Le Corbusier et de son unité d'habitation de grandeur conforme : « une unité résidentielle ». C'est-à-dire un ensemble de gens qui habitent, qui résident ; c'est chez eux, et ils ont leur mot à dire.

J'avais l'autre idée qu'il fallait absolument donner l'impression, le sentiment du désenclavement du quartier. Avec un minimum de démolition, relativement peu d'argent on pouvait déjà faire en sorte qu'on soit dans la ville de Grenoble et non pas dans un quartier qui apparaît comme une enclave quand on vient du nord, du sud, de l'est ou de l'ouest. Donc avec ces idées et puis la troisième, la nappe phréatique étant tout près, de magnifier la couverture végétale.

#### ÉTAT DES LIEUX

L'unité résidentielle n'était pas au départ pensée pour une question de sécurité mais comme une nouvelle manière de gérer les logements. Ma conviction était que dans un groupe restreint, 40-50 logements, les habitants qui sont là, ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment d'à côté. Même si le bâtiment à l'air d'être le même, il n'est pas tout à fait au même endroit et ce ne sont pas les mêmes gens.

Il fallait sortir de cette idée de la réhabilitation sur le mode du prototype rejeté x fois simplement pour des économies d'échelle. J'avais cette idée qu'il fallait faire en sorte que, d'une part il y ait de l'espace public de qualité et un marquage des limites affirmant le statut des espaces, la différence entre l'espace du public et celui, plus privé d'un groupe d'habitants du même immeuble.

Et en découpant tout ça avec des petites unités de vie sociale, on pouvait aussi commencer à diversifier. Il n'y a pas de raison que 1300 logements contigus appartiennent au même bailleur. On pouvait avoir différents bailleurs qui commencent à prendre en charge un bâtiment ici et là, on pouvait créer une ou deux petites copropriétés, ouvrir le parcours résidentiel.

#### COMPARATIF 1997 - 2001

Nous avons mis au point les découpages et donné les principes d'aménagement des unités résidentielles. Sur les bâtiments sont intervenus différents architectes, là c'est Bernard Paris architecte talentueux qui a fait un truc d'une simplicité folle. On est plein nord. Les cuisines sont plein nord et elles étaient très exigües. On casse l'ancienne avancée des vide-or-

dures et à la place on remet une saillie qui est l'extension de la cuisine avec un petit balcon plein est. La cuisine est plus grande. Dans la cuisine, vous avez le matin la lumière du soleil qui vient. Et en plus, vous avez la vue sur la chaîne de Belledonne qui est la plus belle chaîne de montagnes de Grenoble.

#### LIMITE JARDINS PRIVÉS / JARDINS PUBLICS

Ici, on est entre la clôture d'un jardin public et la limite des jardins privés. La clôture sur l'espace public est doublée d'une haie, les jardins privatifs ont des profondeurs diverses, selon la demande des habitants, avec une petite butte de terre pour être de plain-pied avec l'appartement et des arbustes qui matérialisent la limite, entre les deux une allée commune, on peut sortir des jardins, apporter de la terre, aller voir un voisin... Les habitants si ils n'ont pas d'argent, sont chez eux et aménagent leur jardin à leur rythme. On a créé le jardin central, avec des bancs, des jeux d'enfants, des ambiances variées, le jardin, des buttes autour duquel est le premier quartier transformé.

#### LIMITE JARDINS PRIVÉS / JARDINS PUBLICS

Là on est dans le jardin et on voit les jardins privés. Au début, tout le monde était un peu inquiet et puis assez vite les gens se disent : on est vraiment chez nous, donc on peut faire ce qu'on veut. Oui, vous êtes chez vous, allez-y. C'est l'idée de donner des espaces de vie extérieure privatifs ou collectifs où d'une manière ou d'une autre, les gens trouvent un complément d'espace à des appartements assez exigus.

Au départ les bâtiments étaient tous les mêmes et il me semblait qu'il ne fallait pas reproduire ce qu'on avait fait à une certaine époque, d'essayer d'apposer à cette architecture 1957 très minimaliste, des fausses colonnes, ou peindre des villages alsaciens sur des HLM en Lorraine par exemple, ... On a un immeuble avec des balcons, des placards extérieurs qui permettent de ranger le vélo, enfin toutes sortes de chose qui font qu'on n'a plus l'impression d'être dans du HLM.

#### DÉFINITION DE L'UNITÉ RÉSIDENTIELLE

Quand on commence à découper le terrain, on délimite l'espace public, on crée des unités résidentielles et il reste des terrains où il ne se passe rien. C'est du foncier qui n'a pas coûté grand-chose et sur lequel on peut construire. Ici on a construit quatre petites maisons en rangées, là un petit immeuble de 8 logements. En effet curieusement, il y avait le grand ensemble et puis de l'autre côté de la rue, des maisons individuelles. Mais parmi des maisons individuelles on trouve des immeubles collectifs. Donc finalement, cette espèce d'opposition d'un côté le locatif social, de



L'autre côté de l'individuel ne tient pas. Je pensais qu'en mettant des maisons individuelles à l'intérieur du grand ensemble, ça ferait un peu de diversité et ça atténuerait les oppositions.

#### OPÉRATION FAITE PAR CHRISTINE ROYER

☞  
p. 54

Voilà une petite opération qui a été faite par Christine ROYER : deux petits immeubles et huit maisons individuelles (garage, entrée à côté) avec un petit jardin derrière que vous voyez.

Pour finir sur Grenoble, je ne peux m'empêcher quand je voyage de regarder un peu ce qui se passe autour de moi. Comment sont résolues à Londres, à Bruxelles, au Caire ou à Brasilia les questions que nous nous posons ici dans notre travail. Comment se fait la ville, comment les habitants la transforment. On commence par le Caire : grande échelle et tracés. Ce qui me fascine ici, c'est la rapidité de l'urbanisation : deux photos prises au même endroit (les deux d'en haut), à un an de distance. Exactement au même endroit.

☞

#### LE CAIRE, QUARTIER D'EMBABAH

p. 55

Le tracé agricole donne une structure, qui devient la structure de la ville. Les gens racontent des tas de choses sur l'informel en disant que ça ne respecte pas les règlements, etc. Ce n'est pas vrai ; les gens sont propriétaires de leur terrain et la loi égyptienne interdit de construire dans la zone agricole, mais elle autorise de construire quand c'est en prolongement direct de zones déjà construites. On n'émiette pas, on avance, inexorablement.

☞

#### LE CAIRE, QUARTIER D'AIN EL SIRA

p. 56

p. 57

Toujours au Caire, mais du côté des HLM, le dynamisme des habitants.

Dans des pays où l'administration est faible, les habitants devenus propriétaires au bout de 25 ans, disent : vous n'allez pas m'embêter, j'ai un bâtiment qui fait 9 mètres d'épaisseur, j'ai une famille, j'ai un trois pièces qui fait 62 m<sup>2</sup>. Comme je suis au rez-de-chaussée, je fais un petit commerce. Et celui du dessus, j'ai cinq enfants et j'agrandis pour avoir plus de chambres...

L'observation de ces HLM trente ans après leur construction vous raconte des histoires étonnantes. Si les voisins d'une même verticale s'entendent bien, ils s'appuient les uns sur les autres et tout le bâtiment s'épaissit. Sinon celui du 3<sup>e</sup> étage monte tout seul une structure de béton pour son extension, indépendante des étages inférieurs qui s'arrangent sans venir y toucher. Vous allez me dire : c'est absolument répugnant, ça fait désordre, quel laisser-aller... Mais c'est le rêve du pittoresque qu'on allait voir il y a pas si longtemps encore à Naples.

p. 58

☞

#### VERSAILLES 1715 - 2007

Je ne veux pas vous parler de Versailles. Sauf pour vous dire que sur le tracé initial de la ville s'est densifié assez vite. A l'origine, le long ce sont des avenues qui mènent vers le château. Il y a des pavillons pour les aristocrates qui seuls avaient le droit d'habiter sur la voie qu'empruntait le roi pour aller au château. L'aristocrate riche a un pavillon entier, l'aristocrate moins riche a un demi-pavillon.

#### VERSAILLES, ÉVOLUTION DE L'ÎLOT DE TOULOUSE

☞

p. 59

Avant même la mort de Louis XIV, et davantage encore après, la ville se façonne, se densifie, passe du lotissement d'origine, toujours un peu expéditif à un tissu complexe. Curieusement, souvent, les pavillons d'origine existent encore. Quand on rentre dans la cour, derrière, on a encore les panneaux en fausses briques du bâtiment initial et l'escalier qui monte au premier étage est encore l'escalier du **XVII<sup>e</sup>** siècle. Et après, c'est autre chose, Versailles c'est comme le Caire...

#### BRASILIA, LES 700

☞

p. 60

Et Brasilia, c'est comme Versailles. Au départ, les bâtiments héroïques des logements initiaux construits par Lucio Costa pour les employés des administrations publiques au moment du transfert de la capitale.

#### MAISONS NÉOCOLONIALES

☞

p. 61

25 ans après c'est une paraphrase du grand homme qui disait : le peuple aussi a le droit aux colonnes. Il n'y a aucune raison que les maçons, qui maintenant habitent là, et qui ont été faire des maisons néocoloniales pour la bourgeoisie riche autour du lac n'aient pas le droit d'avoir quelques balustrades. C'est absolument passionnant, parce que si les gens sont chez eux, ils transforment leur espace, ce n'est pas forcément du goût de tout le monde, mais le résultat est fantastique. Et ça revient à cette idée, d'être chez soi, de créer du chez soi, qui est sans doute une des meilleures idées de Le Corbusier, comme le montre le pavillon de l'exposition de 1925.

#### LE CORBUSIER, PAVILLON DE L'EXPOSITION DE 1925

☞

#### FABRIQUE D'UN MAÇON ITALIEN À CÔTÉ DE SARCELLES

☞

p. 61

Je m'arrêteraï sur cette construction que j'aime énormément : la fabrique d'un maçon italien à la retraite dans son jardin à côté de Sarcelles...

## DÉRAT

### ESPACE RÉSIDENTIEL ET ESPACE PUBLIC, COHÉRENCE ET INTERPELLATION

*En vous écoutant, on se dit que dans les projets de renouvellement urbain n'ont n'a été assez loin dans les transformations possibles des grands ensembles. Je voudrais revenir sur deux points concernant le projet de Teisseire. Le premier, c'est la forte implication des habitants dans ce projet, comment ils l'ont porté, comment ils l'ont défendu. Le deuxième point, c'est comment le bailleur a revu ses modes d'organisation et de gestion en regard de ce projet.*

#### Philippe Panerai

De la même façon que pour le projet de Rodez, ce projet a pu se faire parce que le Maire, les élus avaient confiance. Les habitants ont relativement assez vite adhéré au projet, même s'ils étaient méfiants, voire très méfiants au début. La peur des habitants était qu'on démolisse leur logement et qu'on les envoie dix fois plus loin. Quand ils ont vu que la mairie avait tenu ses promesses, c'est-à-dire que la mairie disait : quand on construit un bâtiment neuf, la moitié des logements sera pour les habitants du quartier qui le souhaitent, et l'autre moitié sera pour des gens d'autres quartiers. Quand ils ont vu qu'ils n'étaient pas en péril d'être éjectés si on démolissait leur logement, cette crainte a été levée. À partir de là, ils n'avaient pas d'hostilité profonde à un projet qui se faisait au fur et à mesure, mais par contre ils ont été très exigeants.

#### Philippe Estebe

Tu as dit finalement que ce qui t'intéressait, c'était cette notion d'espace résidentiel et tout ce que tu as développé autour, mais tu as annoncé une espèce de suite en disant qu'aujourd'hui on parle de résidentialisation, au fond je ne suis pas complètement d'accord avec ce qu'on entend par résidentialisation. Est-ce que tu peux en dire deux mots ?

#### Philippe Panerai

Je ne suis pas du tout d'accord, non plus. Je suis même en complet désaccord ! Si la résidentialisation, ce n'est pas d'abord, déterminer le territoire dans lequel un groupe d'habitants donné peut, avec ses voisins, discuter avec le bailleur d'une manière différente et se dire : on préfère avoir trois massifs de rosiers, plutôt qu'une place de parking et discuter de la répartition des charges, si la résidentialisation n'est pas ça, mais simplement mettre des digicodes et monter les barrières, on n'a pas fait le quart du chemin.

Ce que je pensais fondamentalement, comme une intuition, est que si on veut que le quartier s'apaise, qu'il y ait plus de sécurité, il faut que les habitants se sentent chez eux, qu'ils exercent leur autorité. « là on est chez nous, on ne fait pas n'importe quoi ». Ça s'appelle le contrôle social.

#### Philippe Estèbe

En clair ton système, ça consiste à donner une espèce de privilège aux habitants du rez-de-chaussée.

#### Philippe Panerai

Non, pas seulement du rez-de-chaussée ! Des étages aussi ! L'habitant du rez-de-chaussée a un jardin qui est en prolongement direct de son logement. Mais les habitants des étages peuvent dire : nous, on aimerait bien avoir un petit jardin potager où on irait de temps en temps s'asseoir et boire un coup, prendre l'apéro avec les voisins, etc. Et ça, c'est possible. Il y a des endroits où c'est très possible. Dans l'espace collectif, on peut faire un abri vélo-moto, mettre un banc, des places de parking, des fleurs, plein de choses. Par exemple, le parking c'est un lieu sur lequel on ne réfléchit pas assez. Pour les gens qui n'ont pas beaucoup d'argent, leur voiture est précieuse. Aménager un parking un peu convivial, un poste d'eau pour pouvoir la laver, ça ne coûte pas très cher, les gens vont bricoler ensemble, les vieux vont bricoler avec les jeunes...

Dans les étages nous avons créé systématiquement des balcons assez vastes pour que chacun ait aussi un chez soi extérieur. ... Cela veut dire que quand vous concevez ces unités résidentielles, vous les réfléchissez articulées avec les autres espaces ?

#### Philippe Panerai

Il y a un travail de géométrie mais pas seulement. C'est pour ça que mes projets, je les fais au crayon à la main parce que l'ordinateur découpe les opérations, et on n'a pas de vue globale. À un moment, on se dit qu'on sait quel pourrait être l'usage de chaque espace et puis on discute avec les bailleurs, on présente le projet aux habitants, on écoute. Et s'il y a un espace qui n'a pas d'usage, on peut toujours dire : cela ne fait rien, on va mettre quelques buissons avec des épines, comme ça il ne se passera rien ou alors on construit une maison. Sans ça, la géométrie ça ne sert à rien ! C'est un jeu abstrait !

... Aujourd'hui on voit naître des ZAC ou des éco-quartiers où tout est dessiné, mais dessiné par le concepteur ou l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, face à des habitants qui n'existent pas parce que contrairement à la politique de la ville, on n'est pas sur un quartier déjà habité. Ça me pose

*d'énormes problèmes parce que je pense comme vous, qu'il faut sans doute donner du temps au temps et que certains tracés, certains espaces ne doivent surtout pas être dessinés tout de suite, mais laisser peut-être arriver les premiers habitants pour voir comment eux peuvent éventuellement s'inscrire dans la boucle vertueuse que vous décrivez et que je partage. Ce qui me fait vraiment peur, ce sont ces éco-quartiers où l'équipe de conception fait son marketing sur l'image qu'il vend. Et puis les éco-quartiers n'ont que le goût de ce qu'on veut bien croire qu'ils sont. Je voudrais que vous reveniez sur cette notion : faut-il tout dessiner ?*

### Philippe Panerai

Je crois qu'il y a une contradiction fondamentale entre l'idée d'un éco-quartier si l'on entend par là un petit morceau d'une ville durable, et ce que l'on voit le plus souvent. Un dessin bien léché avec des noues, du gazon sur les toitures et des bardages en bois. Il y a une contradiction fondamentale car les procédures appels d'offre, marchés, concurrence, etc. demandent un projet fini alors que la ville durable supposerait de le construire étape par étape en le réorientant de manière permanente. En fait dans la plupart des éco-quartiers on a oublié le temps.

Bien sûr il ne faudrait pas tout dessiner et surtout pas tout de suite.

*... J'ai une autre question : c'est celle de la commande. Tu nous as parlé des élus et de leur confiance. Tu nous as dit que c'était un marché de définition.*

### Philippe Panerai

Non, c'est un marché de définition qui fait que j'en étais lauréat. Oui, j'ai une grande affection pour le marché de définition parce que je considère que c'est une énorme catastrophe que ce dispositif tout à fait intelligent ait disparu. Faire un concours dans l'anonymat absolu, c'est quand même compliqué. Le marché de définition c'était une manière d'avoir un peu d'aller et retour avec les techniciens ou les élus. Mais après un marché de définition, c'est assez souple pour qu'on puisse avoir des amendements, des marchés qui viennent après...

## TROISIÈME PROJET GRENOBLE, JEUX OLYMPIQUES, METZ LES GOTEAUX DE LA SEILLE, LES ENJEUX DE LA COORDINATION ENTRE L'URBANISTE DES ESPACES PUBLICS ET LES ARCHITECTES MAÎTRES D'ŒUVRE DES BÂTIMENTS.

### Philippe Panerai

QUARTIER JEUX OLYMPIQUES, À GRENOBLE

Je vais consacrer deux minutes au quartier Jeux Olympiques, à Grenoble, situé juste au nord du grand ensemble dont on vient de parler, à la place d'une ancienne usine Merlin-Gérin ; en face la chaîne de Belledonne. Et là, une maquette de la première phase telle qu'elle a été pratiquement réalisée et avec au premier plan et à droite la préfiguration de la deuxième phase.

Je m'attarde simplement sur un point : Il y a une illusion absolue de tout savoir. Je pense qu'un projet, en règle générale, un projet qui n'est pas simplement un projet de bâtiment, un projet urbain c'est la transformation d'un territoire. À partir du moment où la première tranche est construite, le territoire est déjà transformé et si on suivait un peu les principes de la ville durable dont tout le monde nous rebat les oreilles... on se dirait : du coup, on remet le compteur à zéro, on fait un nouvel état des lieux et on réoriente éventuellement le projet. C'est peut-être un peu compliqué de le faire de fond en comble, c'est pour ça qu'il faut sans doute avoir quelques idées directrices qui vont vers le long terme et qui elles, approuvées, sont immuables. Si on veut faire un réseau d'évacuation des eaux usées, il vaut mieux quand même que ce soit droit et en pente.

C'est un projet dans lequel j'étais toujours urbaniste coordinateur, mais dans lequel la coordination a été assurée, avec Christine ROYER qui, par ailleurs, était architecte de détail de quelques bâtiments.

Dès le début du projet, nous avons mis au point un système d'ateliers. Dans la première phase, il y avait cinq morceaux, et dans chaque morceau, selon les cas, un ou deux promoteurs, pour construire du logement social et du logement en accession libre. La règle était la suivante, le long de l'avenue des Jeux Olympiques, on va mettre régulièrement un bâtiment élevé... notamment pour laisser les vues à ceux qui étaient de l'autre côté ; on a alterné du R+8/R+3. Ça change un peu, mais ça ne change pas la densité générale. Il y a une variante : sur le même gabarit, on peut prendre 15% de marge. Seconde règle, c'est qu'on associe à chaque parcelle une promenade. Troisième



p. 62  
p. 63

règle : on a un atelier régulier et on se met d'accord promoteurs, architectes, services de la ville, avec parfois un élu. Si on s'autorise une dérogation par rapport à la règle, c'est dit publiquement, on en connaît les raisons, tout le monde est d'accord. C'est un peu long comme prise de décision. Mais après les choses vont mieux.

ATELIER DE NÉGOCIATION

On pose tout sur la table, les architectes apportent leur maquette, ils les posent sur le socle. Alors il y a une espèce de surprise quand toutes les maquettes sont sur le fond de plan. D'un seul coup, tout le monde se dit : oui si je faisais ceci au lieu de ça, ça serait mieux, parce que le voisin est là. Il y a vraiment des petits trucs d'ajustement qui ne peuvent se faire que dans une espèce de dialogue où toutes les billes sont posées sur la table. C'est ce qu'on avait essayé de faire là.

BÂTIMENTS HAUTS ET PETITES MAISONS EN RANGÉE

Le résultat ce sont des bâtiments hauts et des petites maisons en rangée, des bâtiments de Christine ROYER, à R+3, ce sont des duplex superposés. CHAPUY et ROYER se passionnent depuis longtemps pour inventer, mettre au point et arriver à passer dans les prix limités du logement social, des maisons imbriquées – l'idée de Le Corbusier. Ils essaient de faire des logements en duplex superposés ou même qui se regardent eux-mêmes à l'intérieur d'une loggia sur deux étages dans un immeuble élevé.

VARIATION SUR LES LOGEMENTS

Donc, voilà la variation sur les logements.

VARIATION SUR LES LOGEMENTS

Là des petites maisons en série, un peu étroites, avec chacune leur petit jardin. Ce n'est pas très original d'avoir une maison, même serrée, avec un petit jardin. Mais c'est bien pour les gens. L'enjeu de la municipalité, en faisant cette opération, c'était d'éviter que les habitants, dès le second enfant et un tout petit peu d'argent, partent dans les piémonts à trente kilomètres de Grenoble.

Ici, un voisin, il vient d'aménager, il est déjà chez lui !

C'est un peu ce que l'on a repris par la suite, aux coteaux de la Seille à Metz.

ÉCOQUARTIER DES COTEAUX DE LA SEILLE

En haut, le site initial. Ça n'a pas l'air, mais il y a une pente non négligeable dans cette grande partie verte. La partie boisée, c'est la Seille (la rivière) qui passe entre les arbres de chaque côté et forme une espèce de promenade, etc. La ville

historique et au fond, la cathédrale qui sort du velum. À l'ouest, le mont Quentin, les coteaux de la Moselle, et puis la ville.

En bas de nouveau la Seille, et les maisons de la rue de Peltre, à l'opposé, en haut du terrain.

TROIS PRINCIPES POUR L'ÉCOQUARTIER

Quelques principes pour le projet. Premier principe respecter le relief et les vues, et notamment on n'arrive pas sur un terrain pour venir prendre les vues lointaines des habitants qui y sont. Le relief, on en fait ce qu'on veut, on joue avec. Second principe, comme il y a du relief et qu'il y a l'eau qui passe en bas, on peut peut-être s'arranger pour que les eaux pluviales finissent pas retomber dans la Seille. Enfin troisième idée importante, une volonté de la municipalité d'avoir une mixité de logements, d'avoir une offre assez ouverte.

Ce projet a traversé la rude épreuve d'un changement de municipalité. Mais comme il était raisonnable, il est reparti d'un bon pied et il avance. Ça fait 32,8 hectares, où il est prévu de construire à peu près 1600 logements, ce qui n'est pas une densité folle. Le schéma est simple, il ne ressemble pas à une bastide bien qu'il soit quadrillé avec des îlots dont la dimension n'est pas très loin de ceux de certaines bastides. Mais il n'a pas de grande place carrée au centre.

PLAN DE PROGRAMME

En noir, les habitations existantes conservées. La densité moyenne est de plus de 50 logements à l'hectare, ce qui n'est pas très dense. Plus c'est foncé, plus c'est dense. Là, ce n'est pas trop dense pour ne pas monter trop haut et ne pas prendre la vue des maisons existantes. Le terrain est en pente et les nouveaux logements ne dépassent pas le rez-de-chaussée, on entre par le haut. Tout en bas, au sud, il y a des contraintes dues à une conduite de gaz qui limite la densité.

IMPLANTATION ET RÉPARTITION DES PROGRAMMES

Voici quelques esquisses qui montrent comment rendre compatibles les choses différentes, avoir des hauteurs différentes, avoir des jardins publics, etc.

Et puis penser un projet dans le temps.

PHOTO PREMIÈRE TRANCHE

PHOTO CINQUIÈME TRANCHE

Le centre-ville est vers la gauche, à 2 km, l'avenue où passent les transports publics traverse le quartier à l'horizontale. Bientôt les transports y passeront. Et le quartier se développera progressivement du nord vers le sud (de gauche à droite). Ça se présente comme ça de manière simple.



## FICHE

p. 70

Un exemple de fiche de lot dans lesquelles sont rassemblées les règles essentielles, le programme, les orientations avec des possibilités de négociation.



## JARDIN HUMIDE, ÉCOQUARTIER

p. 70

Et pour terminer l'histoire du jardin humide : comment résoudre un problème assez simple. Il y a beaucoup d'eau, il y a des nappes souterraines qui glissent entre les couches d'argile, des eaux souterraines en biais, etc. Il faut récupérer tout ça pour le filtrer et le stocker avant de le rejeter dans la Seille, parce que si on ne freine pas le ruissellement, on augmente les crues en aval. On avait fait un premier projet avec un profil tributaire de l'arrivée des collecteurs déjà en place. On se retrouve avec une arrivée d'eau assez basse et pour avoir les mille mètres cubes avant de les reprendre dans un avaloir un peu plus haut et il faut creuser. Les bureaux techniques disent : c'est absolument impossible, c'est trop pentu, mais ce n'est pas grave on va mettre en valeur l'eau, faire un grand cuvelage en béton pour ne pas avoir d'ennuis, on remettra un réservoir souterrain et une couche de béton par dessus, avec une trappe de visite et une petite lame d'eau avec des nénuphars, quelques plantes, etc..

Sauf que l'éco-quartier ce n'est pas tout à fait ça, c'est un peu plus. Les 1 000 mètres cubes d'eau c'est pour le risque centenal, le risque décennal ne va nous donner qu'un tout petit peu d'eau dans le fond, le reste du temps on peut donc faire un jardin planté et s'y promener, et les élus ont été convaincus par cette proposition moins onéreuse.



## JARDIN HUMIDE, ÉCOQUARTIER

p. 71

Là c'était hier matin Ça vient d'être planté, les arbustes sont encore chétifs. Il y a des enrochements qui devraient venir pour empêcher les enfants de tomber, il manque encore le végétal, le gazon, etc. En bas, il devrait y avoir des plantes qui vivent les pieds dans l'eau. Mais voilà le déménageur qui monte les meubles. C'est habité. C'est un petit peu tôt pour dire encore ce qui va se passer. Évidemment quand on est en haut, et pas seulement au sommet du plus haut bâtiment qui monte à R+8 mais au deuxième étage face au jardin, on a des belles vues. Quand on est à rez-de-chaussée, on voit moins loin mais on a parfois un petit jardin en prolongement de son logement.

## DÉBAT

### SANDRA HUBER : L'APPROPRIATION DE L'ESPACE NE SE POSE PAS QU'EN RENOUVELLEMENT URBAIN

C'est vrai qu'il y a eu un très gros travail fait sur ce quartier. En écoutant l'exposé sur les autres villes, je me rends compte aussi de toute la réflexion et finalement de l'aboutissement de ces réflexions sur ce quartier-là. La question de l'appropriation de l'espace ne se pose pas qu'en renouvellement urbain. Ici aussi, on s'est posé des questions sur le logement de rez-de-chaussée. On est dans un quartier où les rez-de-chaussée ne peuvent pas tous être commerçants. Comment faire du logement satisfaisant en rez-de-chaussée sur rue ? C'est une question assez compliquée. Il y avait la question de la pente qui a quand même aussi pas mal dominé les choses. À la réalisation, on a eu des ajustements à trouver. Le bassin, ça a été tout à fait ça. Au départ, les services de la ville nous disaient, mais c'est un éco-quartier, il faut absolument faire des noues. Et puis, on leur a répondu : on est sur un sol argileux, les noues c'est peut-être beau, mais là ce n'est pas l'endroit. Et là on nous a expliqué que ce n'est pas grave. Il suffirait de mettre une canalisation en-dessous, cela ne se verrait pas et que cela ferait un très bel éco-quartier.

On s'est dit : ne faisons pas ce qui est inutile, mais essayons quand même de réfléchir sur ce qu'on peut faire et sur qui est utile. Ce bassin, c'est tout à fait ça. C'est une grande réflexion, on a eu la chance effectivement que l'agence soit très impliquée, parce que, pour nous, ça aurait été très difficile d'aller contre notre propre bureau d'études. Ils venaient tous avec des solutions toutes faites, en disant : ça, c'est efficace, on connaît, en nous disant : mais de toute façon, un bassin, ça va être sale, il va y avoir des sacs-poubelles, ce ne sera pas entretenu. Si vous faites un bassin la réglementation impose un grillage. Faites votre bassin, on mettra une clôture autour. Aujourd'hui, que c'est réalisé, on a un service des espaces verts qui est gestionnaire qui nous dit : maintenant j'aimerais bien rajouter ça. Ce serait pas mal. On trouve ce c'est plutôt pas mal en bord de Seille et on va faire des continuités vers les berges de la Seille depuis ce bassin-là. On va continuer.

La perception des choses a complètement changé. Et pour nous, c'était vraiment très important parce que c'est le premier espace public de cette opération. C'est vraiment l'entrée de l'opération. C'est la première chose que l'on voit. C'est vrai qu'on a été assez satisfaits d'arriver à ça et puis du résultat.

Ensuite le travail de coordination avec les promoteurs, c'est vrai que pour nous, c'était un petit peu inédit à Metz, dans la me-

sure où avant, on avait des prescriptions, un règlement de PLU qui était très prescriptif, qui imposait vraiment tout. Et là, on a plutôt été dans le compromis et dans le dialogue, avec quand même des invariants, des choses même des fois très simples, mais auxquelles **Philippe PANERAI** tenait. Un truc très simple, mais je me souviens de l'éclairage des salles de bains où il y a même des promoteurs qui ont dit « Mais oui, c'est évident. Des choses qui paraissent en fait toutes simples, mais que par habitude et par facilité on ne faisait pas. Par exemple, cet immeuble-là, je me souviens de la négociation pour augmenter la hauteur. Finalement, il y a un étage de plus que ce qui était prévu. On a des vues sur la cathédrale, sur le Pompidou, sur l'ancienne ville qui sont bluffantes au loin. Et puis après, on a des vues sur le proche qui sont les arbres, le bord de la Seille, qui donnent un caractère assez bucolique finalement à l'ensemble. »

### Philippe Panerai

À Rodez j'avais fait des prescriptions tatillonnes. Un jour, on voit un projet et je fais des remarques, l'architecte revient quinze jours après sans aucune amélioration. Pourtant le règlement et les remarques avaient été respectés. Je me suis donc interrogé sur la prescription. Donc la fiche de lot, il faut faire comprendre que c'est un aide mémoire et que c'est dans la négociation, dans le travail en atelier que l'on produira de meilleurs projets.

*... Je voudrais rebondir sur quelques règles simples et des invariants.*

*Quelle est votre position sur les logements traversants sont-ils au cœur des recommandations voire plus, de règles d'architecture. Je ne comprends pas qu'aujourd'hui, on revienne avec des bâtiments très épais qui donnent des mono-orientations ou éventuellement du bi dans des situations d'angles. Je peux comprendre pourquoi ça se fait, pour des questions de ce que j'appelle la rente immobilière. On fait des espèces de tours avec excroissances, et qui permet de différencier les prix sur un même immeuble à 18 échelles de prix au mètre carré et surtout de ne pas donner les mêmes qualités, enfin ou du moins des qualités moyennes équivalentes aux gens qui vont acheter ou habiter. Je voulais juste savoir si dans vos plans-masses, dans votre mission de coordination, vous pensez à l'imposer, ou est-ce que ça vient spontanément ?*

### Philippe Panerai

Imposer, je pense que c'est difficile, parce que si quelqu'un peut imposer ça, ce sont les élus. Moi, je ne peux pas et je ne me fais pas d'illusions.

Pour revenir à la question, je pense qu'il faudrait être en double orientation à partir du trois pièces. Ça serait bien même si c'est peut-être un peu cher. Enfin à vrai dire, on l'a fait dans les années 50, début des années 60 pour du logement économique. On

ne trouvait pas que c'était tellement peu rentable. Donc je pense qu'on peut le faire. Je ne pense pas qu'il faille le mettre dans le PLU parce qu'il ne faut pas se coincer là-dessus, mais je crois qu'il faut arriver à en convaincre les élus, à tenir assez ferme et à avoir quelques exemples.

C'est pour ça que l'idée vis-à-vis des promoteurs de dire « Bon, faisons l'effort sur 15 % des logements ». Ce n'est pas énorme, mais à partir du moment où on a fait sur 15 % et où ça marche, le coup d'après, ils se diront « Après tout, on pourrait peut-être le faire sur 30 ». Je suis un affreux partisan de la négociation, du compromis et de la progressivité. Tout, tout de suite, ça je ne suis pas bien sûr qu'on y arrive, mais progressivement on peut y arriver.

Tout ce que l'on gagne d'un côté avec les ratios, l'épaisseur du bâtiment on le perd de l'autre. Parce que du coup, on va tout climatiser, le confort d'été, avec la mono-orientation, plein sud, vous cuisez. Donc c'est impossible. Ce qu'on gagne d'un côté, on le perd de l'autre. Parce qu'on découpe et on norme tellement les questions que plus personne n'a de vision globale. Donc évidemment, ça coûte cher de faire une fenêtre dans la salle de bains, mais pendant ce temps-là, on n'est pas obligés d'allumer l'électricité chaque fois qu'on rentre dedans. Si on est sérieux, on fait du coût global. Et c'est de toute façon nos enfants qui paieront. Moi je dis ça, j'avais fait une conférence il y a pas longtemps à Marseille, à l'École d'Architecture. Je leur disais « Ne vous inquiétez pas, on recommence à faire tellement de bêtises que dans trente ans, vous aurez du boulot ». Il faut être vraiment optimiste, ne vous inquiétez pas. Allez, voilà.

*... J'avais juste une question sur les rez-de-chaussée. On parle des quartiers, les rez-de-chaussée ont souvent une vocation essentiellement résidentielle. Dans les nouveaux quartiers qu'on construit ne peut-on réfléchir à faire de la diversification économique dans les rez-de-chaussée, les modèles économiques se sont modifiés dans d'autres pays ont voit des essais de co-working, d'autres lieux de travail...*

### Philippe Panerai

Je me suis depuis longtemps intéressé au logement social anglais et au logement social hollandais. Aux Pays-Bas, ils savent ce que c'est que la densité. On ne perd pas un pouce de terrain, même s'il est exigü, s'il est grand comme d'ici à là et triangulaire, tout logement au rez-de-chaussée, on lui donne un petit morceau de terrain privatif et finalement les gens en profitent, ils en font quelque chose. Ils ont bon goût ou mauvais goût, ils mettent une statue ou une vieille chaise, ça ne fait rien. Pour les Anglais, c'est pareil.

À la différence du HLM français héroïque du début des années 60, où finalement où qu'on soit, c'est le même logement, les Anglais ont toujours dit « En bas, on est près de la terre, et on en profite. En haut, on a de la vue, on fait autre chose. On fait un retrait, on a une terrasse plus grande, etc. ». En France, c'est compliqué. On va dire « Mais non, ça coûte horriblement cher ». Je n'en crois rien, c'est simplement dans notre tête qu'un certain nombre de choses sont devenues impossibles.

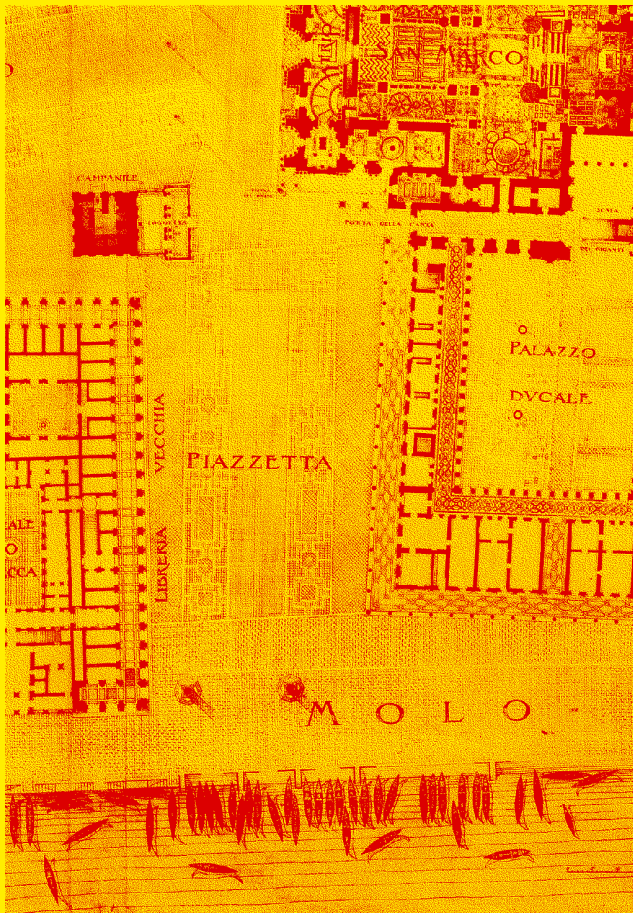
J'ai une petite agence à Paris qui est dans un immeuble, enfin dans le rez-de-chaussée d'un immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle. C'est un grand mot comme ça, mais c'est un morceau des écuries. Cet immeuble bourgeois est habité par des gens qui partent en vacances quasiment tous les week-ends. Je partage mes bureaux avec un autre groupe d'architectes et on travaille très souvent un peu tard. Il y a du monde qui vient tous les week-ends. Le mois d'août, il y a toujours quelqu'un qui traîne par ici, etc. Tout le monde est content, parce qu'ils se disent « Mais c'est très bien, les architectes, ils sont là tout le temps ». Sécurité, contrôle social, on renseigne les livreurs, on prend les paquets. Mais si on veut faire payer le mètre carré au prix du marché, alors il faut trouver des astuces.

Dans un projet, il y a un expert-comptable qui s'était mis au rez-de-chaussée d'un des immeubles que j'ai montré, en courbe avec une très belle vue. Et comme le terrain est en pente, dans l'épaisseur du bâtiment, il y a un rez-de-chaussée ouvrant sur la vue et sur la lumière qui est l'ensemble des bureaux de l'expert-comptable et puis derrière, pas au même prix de vente, une partie obscure, réserve, etc. Évidemment, il a supprimé toutes les cloisons et maintenant, il a une espèce de loft qui fait le double de surface, de belles fenêtres avec vue sur la vieille ville et des petites baies au nord pour la ventilation traversante.

Je pense qu'il faut passer son temps à trouver le truc qui va permettre à quelqu'un d'intelligent, architecte, habitant, promoteur, de passer à travers les filets des règlements. Tant mieux si les gens se font des mètres carrés gratuits en venant clore une loggia... Vous n'avez qu'à vous promener n'importe où dans le monde, c'est partout pareil, et je trouve ça fantastique. Je ne vous ai pas parlé longuement des maisons de Brasilia, mais c'est fou : les gens ont une petite maison exiguë, une génération après, les enfants de la maison originale qui ont un tout petit peu plus de moyens ont un palace sur une trame de huit mètres de large avec des terrasses, des jardins, des arbres tropicaux. Évidemment, c'est illégal, mais l'innovation c'est possible et cela ne fait de mal à personne.

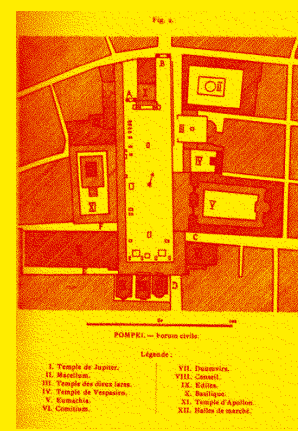






Plan de la place  
Saint Marc  
de Venise de  
George Gromort

✻ p. 10



Plan de Rome  
de Nolli

▲ ✻ p. 10

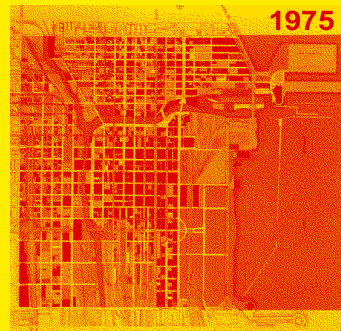
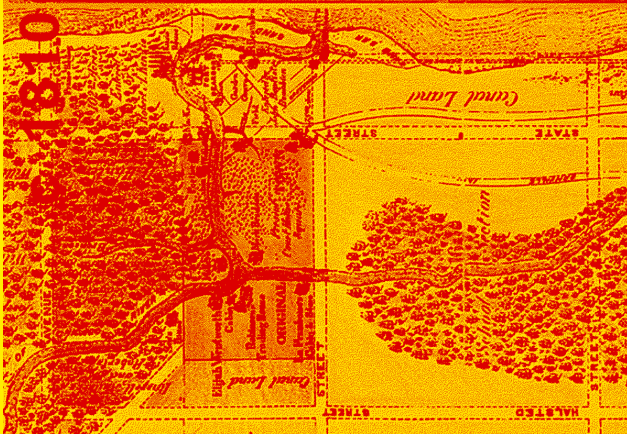
Reconstitution  
de Pompéi  
dans un plan  
de 1905 de  
George Gromort

Camillo Sitte  
1889

◀ ✻ p. 11

▶ ✻ p. 11





Chicago  
1810-1834

▲ p. 11

Chicago  
1975-2007

▲ p. 11

Chicago  
2007

▼ p. 11





Rodez

Rodez



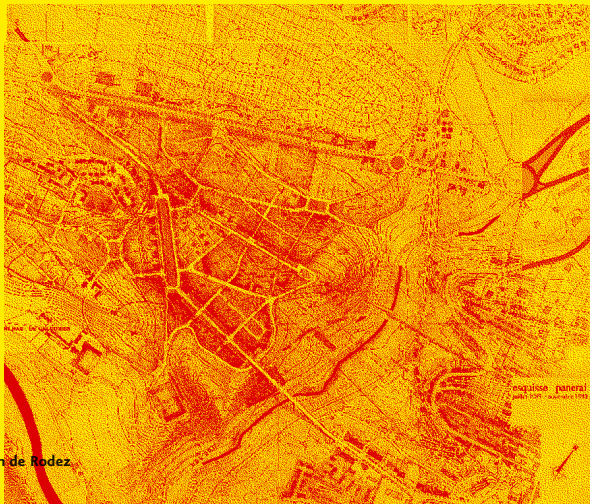
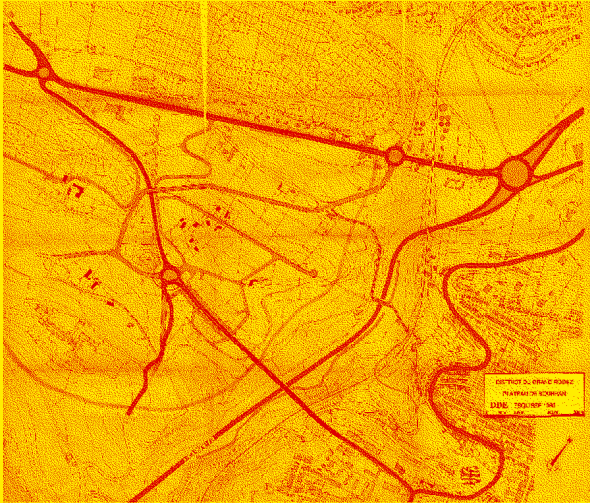
▲ ❄️ p. 12   ▼ ❄️ p. 12



Rodez

❄️ p. 12





Plan de Rodez

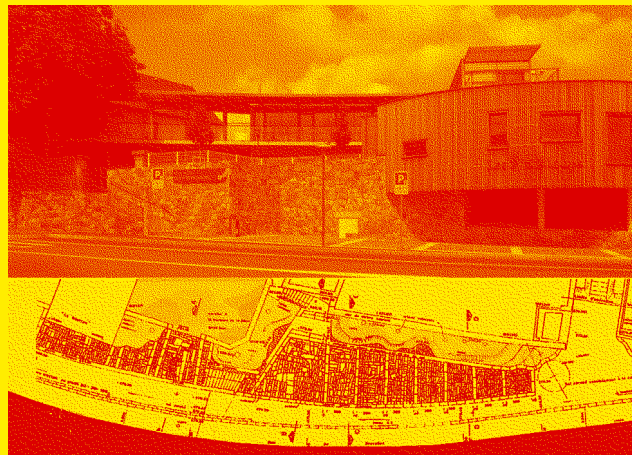
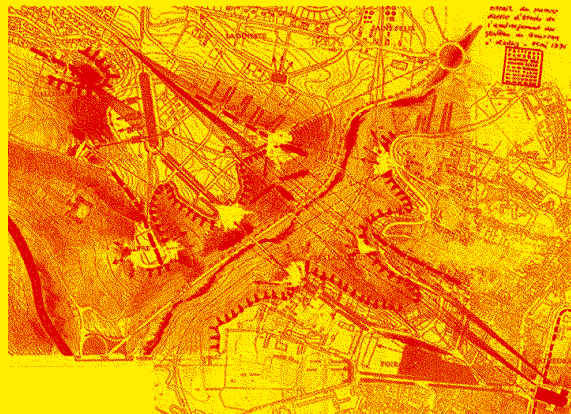
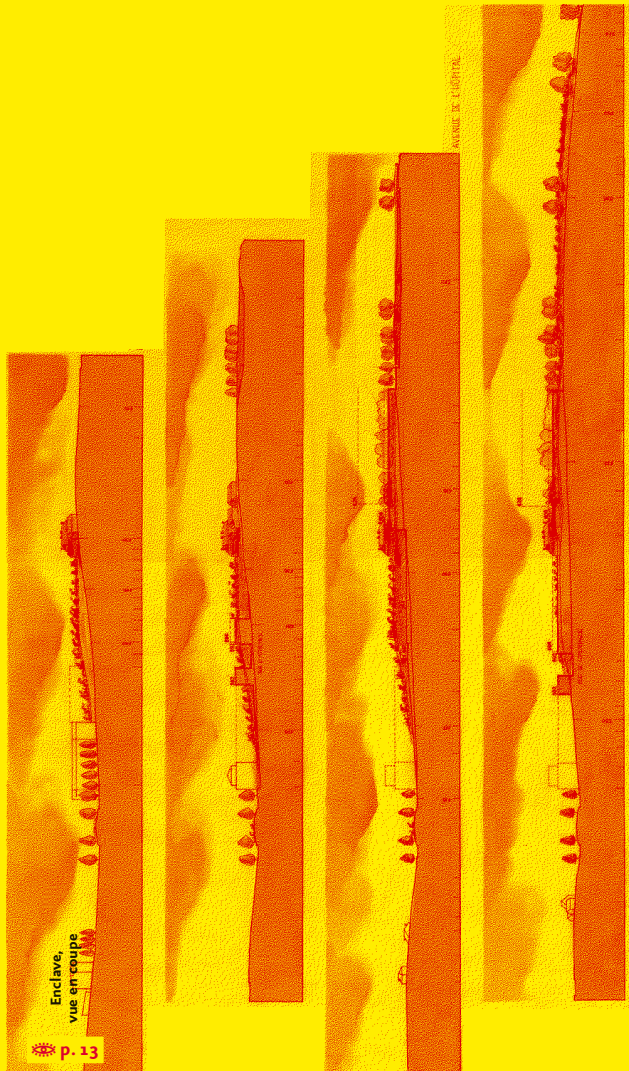
Plan d'extension  
du centre-ville  
de Rodez

Rue de Rodez

❁ p. 12

▲ ❁ p. 12

▼ ❁ p. 13



Espaces  
publics  
de Rodez





Vue  
panoramique  
de Rodez

❁❁ p. 13



Grenoble  
Teisseire 1997

Grenoble  
Teisseire 2010

▲ ❁❁ p. 17

▼ ❁❁ p. 17





État des lieux  
Grenoble  
Teisseire

✻ p. 17



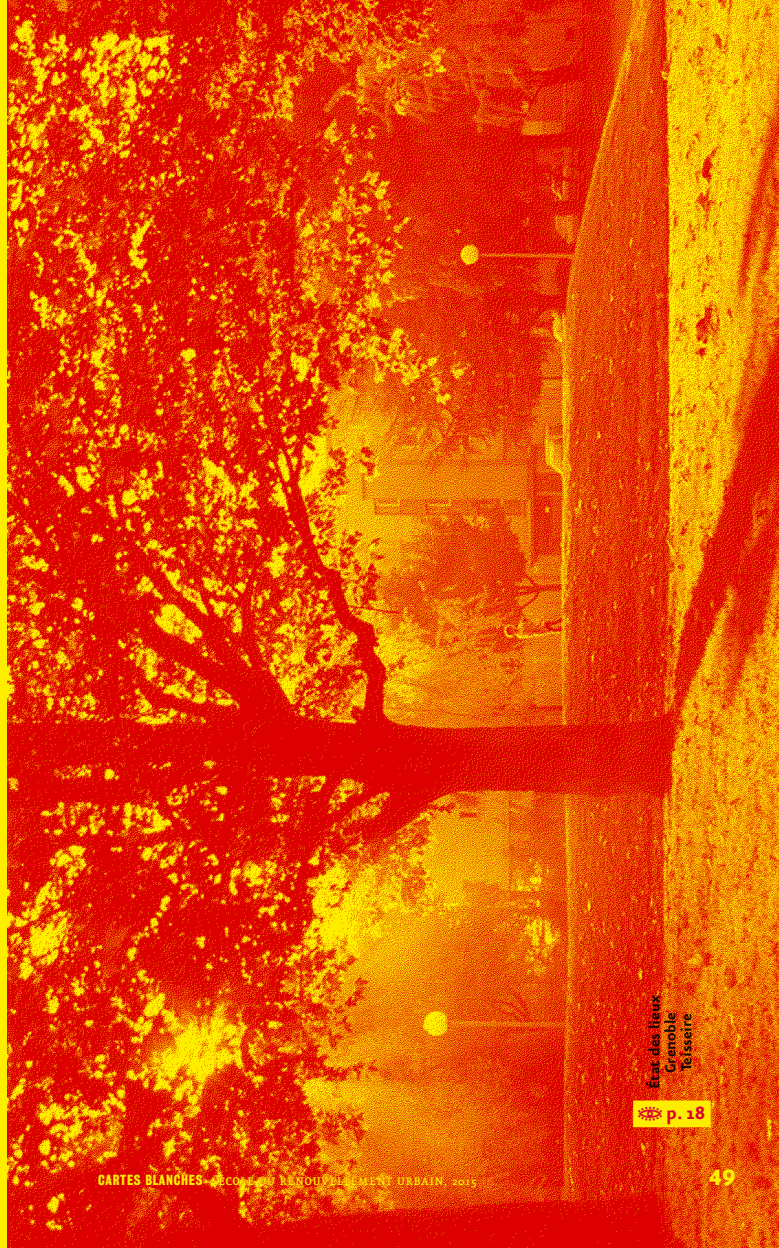
État des lieux  
Grenoble  
Teisseire

✻ p. 17



État des lieux  
Grenoble  
Teisseire

🌳 p. 17



État des lieux  
Grenoble  
Teisseire

🌳 p. 18





Grenoble  
Teisseire  
comparatif  
1997-2001

▲  p. 18



Limite jardins  
publics, jardins  
privés

 p. 19



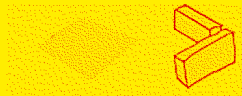
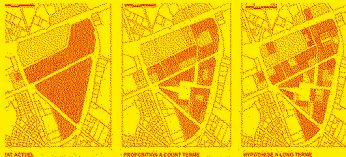


Limite jardins  
publics, jardins  
privés

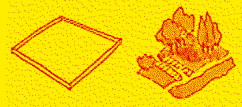
 p. 19







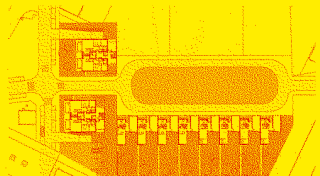
une parcelle → des bâtiments existants ou neufs



une clôture → des aménagements extérieurs

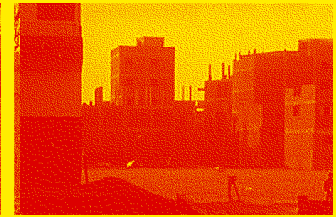


une unité résidentielle



Définition de l'unité résidentielle

Opération de Christine Royer

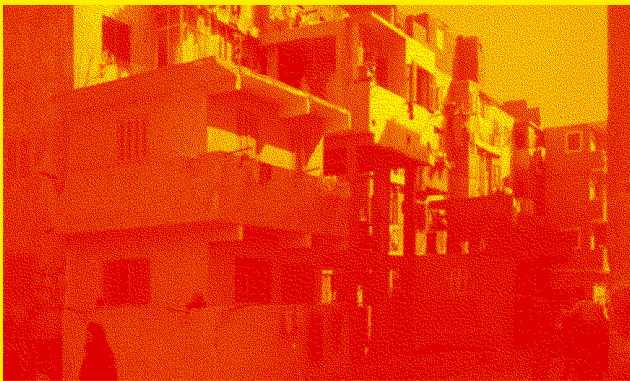


1986/87  
La ville  
produite par les  
habitants, Le  
Caire, quartier  
d'Embah

▲ p. 20

▲ p. 19

▼ p. 20

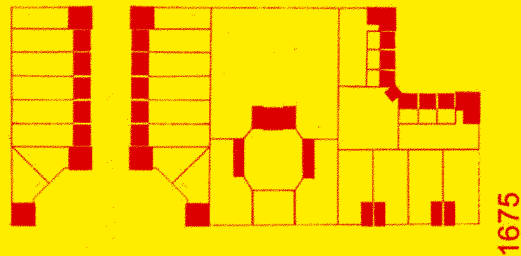
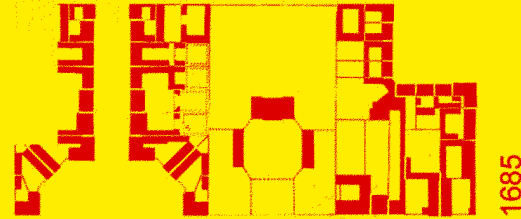
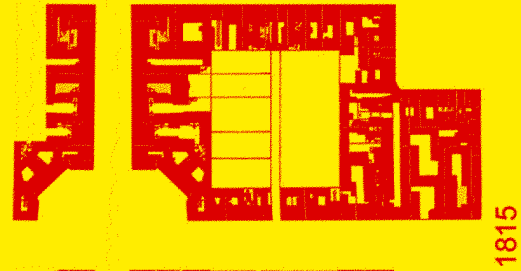
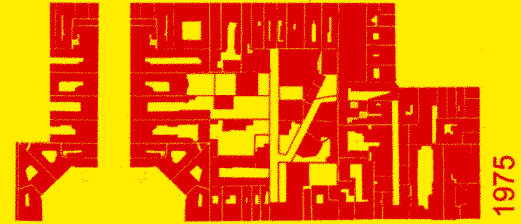
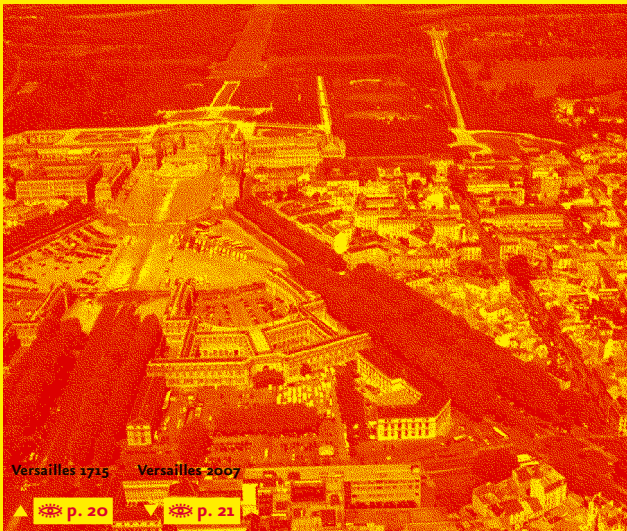


La ville  
produite par les  
habitants,  
Le Caire,  
quartier  
d'Ain el Sira

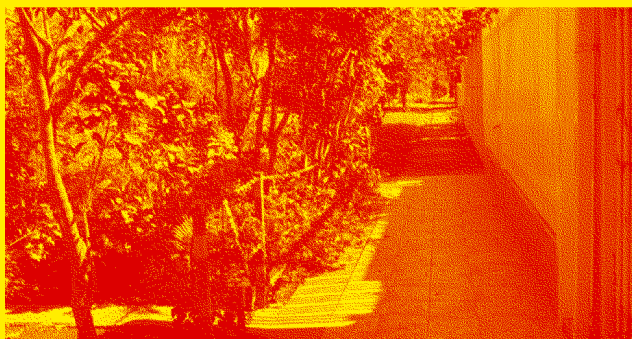
✻ p. 20





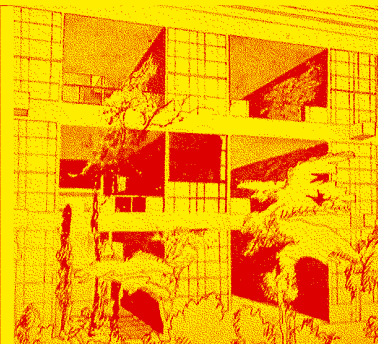
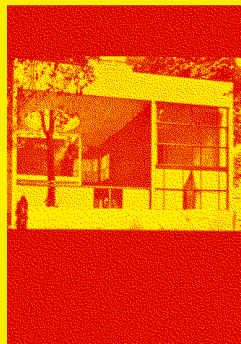
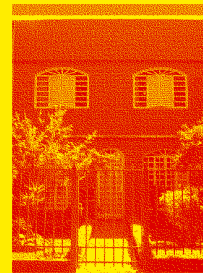
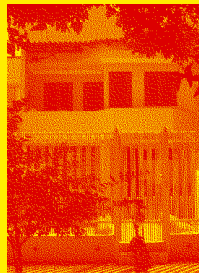


Versailles:  
évolution  
de l'ilot de  
Toulouse  
p. 21



Brasilia, les 700.  
invasion ou appropriation ?

☀ p. 21



Fabrique d'un  
maçon italien

◀ ☀ p. 21

Le Corbusier,  
pavillon de  
l'exposition  
de 1925

▼ ☀ p. 21

Brasilia,  
maisons  
néocoloniales

▲ ☀ p. 21

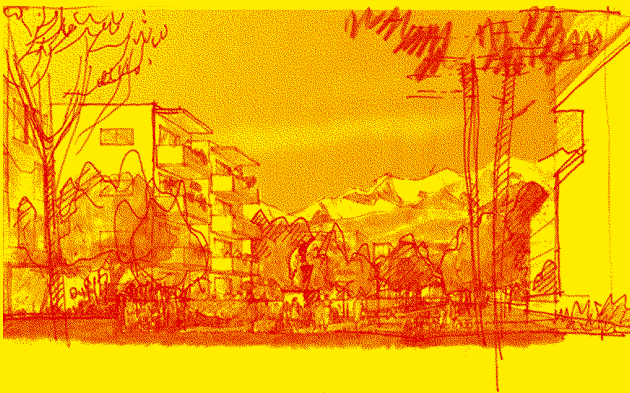




Quartier Jeux  
Olympiques, à  
Grenoble

✻ p. 25





▲ Atelier de négociation

▼ Bâtiments hauts et petites maisons en rangée

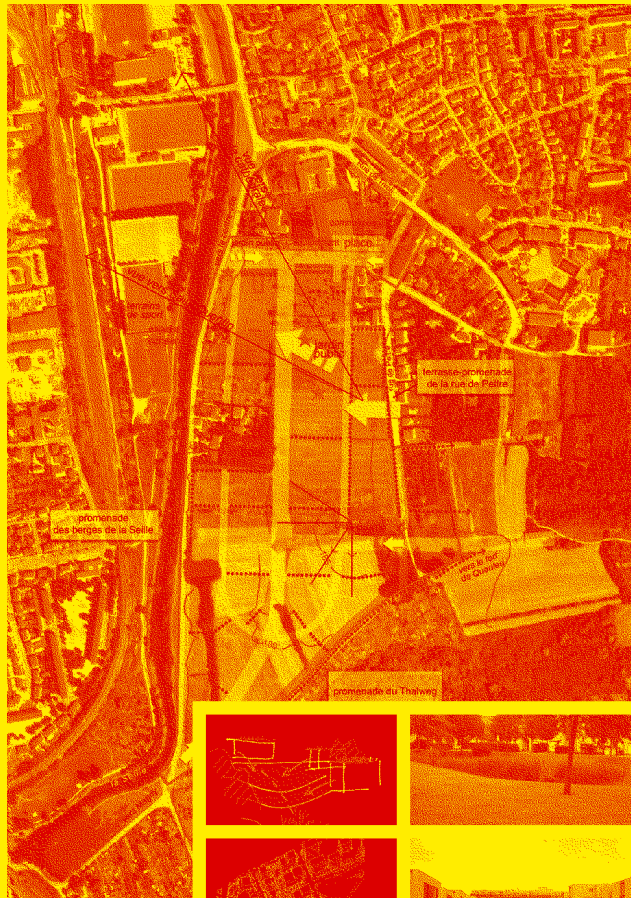
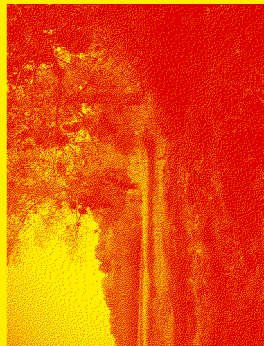
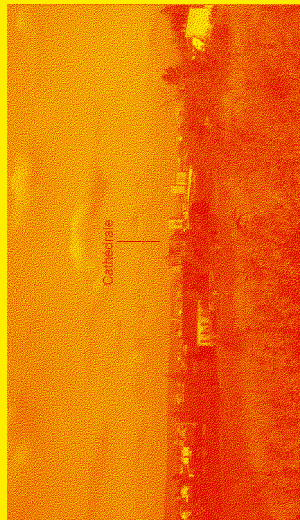
▲  p. 26

▼  p. 26

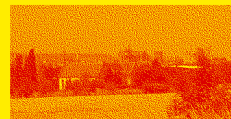
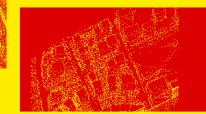
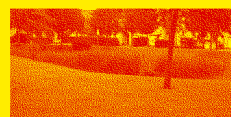


● Variations sur le logement

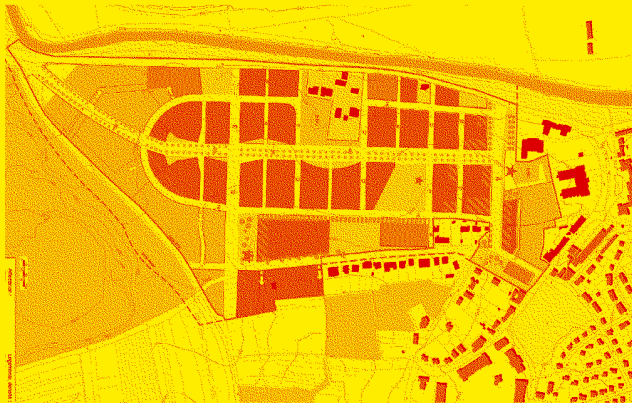
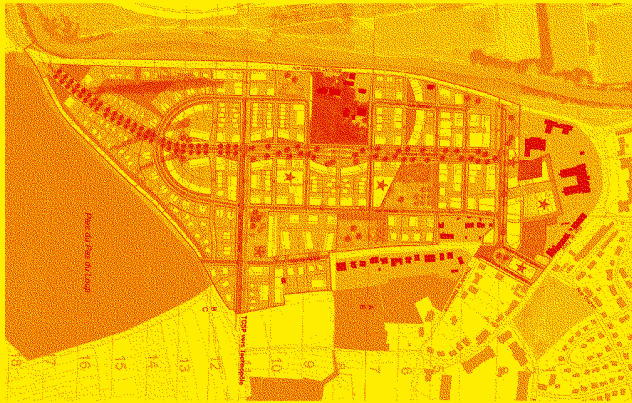
●  p. 26



Trois  
principes pour  
l'écoquartier







Le plan programme

Implantation et répartition des programmes

Implantation et répartition des programmes

▲  p. 27

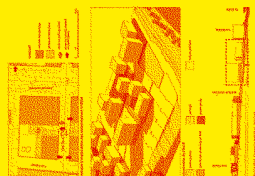
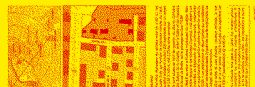
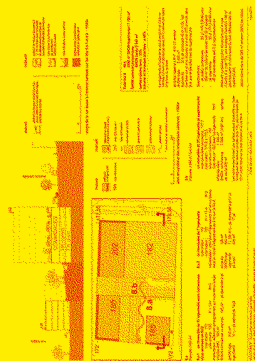
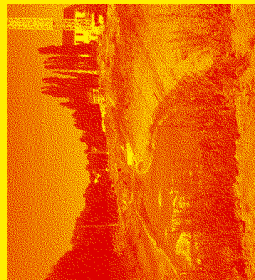
◀  p. 27

▶  p. 27



Première tranche - cinquième tranche

 p. 27

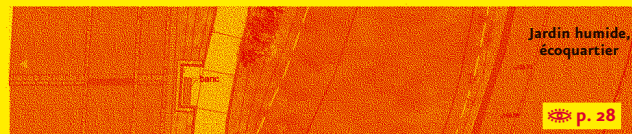
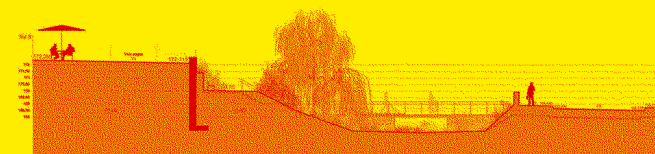
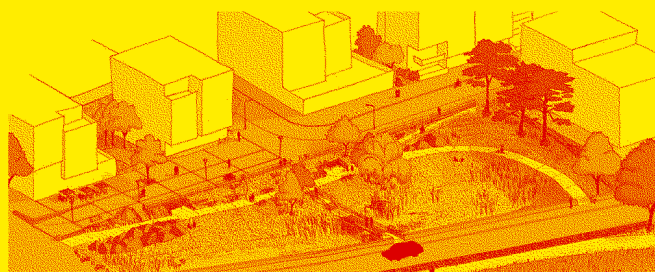


Jardin humide  
écoquartier

Jardin humide  
écoquartier

Fiche

◀ 🌿 p. 28   ▲ 🌿 p. 28   ▼ 🌿 p. 28



Jardin humide,  
écoquartier

🌿 p. 28

CET  
OUV  
RAGE  
EST  
COM  
PO  
SÉ  
A  
VEC  
LES  
CAR  
AC  
TÈRES  
> EU & > BU  
RE REAU  
KA GRO  
SANS TES  
ET QUE  
SERIF ET BU  
DES DES  
SINÉS REAU  
PAR GRO  
PE TES  
TER QUE  
BIL' CON  
AK DEN  
SED  
DES  
SINÉS  
PAR  
DA  
VID  
BER  
LOW  
RI  
CHARD  
LIP  
TON  
JILL  
PI  
CHOT  
TA  
CHRIS  
TIAN  
SCH  
WAR  
TZ

LES  
CAR  
TES  
BLAN  
CHES  
DE  
L'ÉC  
OLE  
DU  
REN  
OU  
VELLE  
MENT  
UR  
BAIN

CAR  
TE  
BLAN  
CHE  
À  
PAT  
RICK  
GER  
ME

©  
EG  
OLE  
DU  
REN  
OU  
VELLE  
MENT  
UR  
BAIN

AV  
EC  
LES  
PAR  
TE  
NA  
RIATS  
DE  
CBET  
—  
ANRU  
—  
USH  
—  
CAISSE  
DES  
DE  
PÔTS  
—  
CGLLS  
—  
ESSEC

DE  
SIGN  
GRA  
PHI  
QUE  
CY  
RIL  
DO  
MIN  
GER

A  
CHE  
VE  
D'IM  
PRI  
MER  
EN  
DE  
GEM  
BRE  
2015  
SUR  
LES  
PRES  
SES  
DE  
L'IM  
PRI  
ME  
RIE  
CHAU  
VEAU



LES  
CAR  
TES  
BLAN  
CHES  
DE  
L'ÉC  
OLE  
DU  
REN  
OU  
VELLE  
MENT  
UR  
BAIN

DES  
SIN DE  
VILL  
ET VIE

QUO

TI

PHILIPPE  
PANERAI

DIENNE