

# Tout est question de préparation !



**Réhabilitation** : Transformer plutôt que démolir et reconstruire, faire avec le déjà-là

Pour faire la ville sur la ville, il faut savoir composer avec l'existant, dans toutes ses contradictions et ses imperfections. À défaut de faire table rase de l'histoire urbaine, une réhabilitation bien menée offre l'opportunité de transformer drastiquement l'ambiance d'un quartier en sublimant, au passage, un patrimoine parfois oublié, avec un coût environnemental moindre.



Réhabilitation



2013 -2023



Ville de Rennes /  
Territoires Publics

## MAUREPAS Rennes

Le quartier Maurepas est sur le point de connaître une importante transformation grâce à un projet de renouvellement urbain majeur.

L'opération prévoit peu de démolitions, contrairement aux partis pris classiques de l'ANRU, notamment pour préserver le stock de logements locatifs sociaux existants. Ainsi, en plus des 1 900 logements neufs prévus, ce sont 1 600 logements qui vont être réhabilités.

Preuve de la qualité de cette réhabilitation, le projet sur les tours Mounier a été labellisé « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

*Nouveaux logements individuels situés entre logements collectifs neufs et logements collectifs existants*





## DOCKS DE RIS Ris-Orangis

2006-2024

Réhabilitation

Ville de Ris-Orangis /  
Communauté  
d'agglomération Grand  
Paris Sud Seine Essonne  
Sénart / Grand Paris  
Aménagement

Tout l'intérêt de la réhabilitation de ces anciennes friches industrielles tient dans la prise en compte du patrimoine bâti (passé industriel et artistique) et naturel (espace boisé et plan d'eau). En complément de la création de 1 000 logements, dont 20% de logements sociaux, les « déjà-là » ont pu être conservés : un des plus anciens squats artistiques de la région (maintien et développement) et un espace naturel sensible (valorisation et ouverture) vont ainsi perdurer, tout comme les halles, repensées pour servir de décors ou accueillir des équipements.

Structure des anciennes halles utilisée comme décor



## Pédagogie et concertation : Et les habitants dans tout ça ?

Transformer un quartier sans associer ses habitants est aujourd'hui devenu pratiquement impensable. Pour porter ses fruits, la concertation doit être choisie, et non subie, et permettre une expression libre de tous les acteurs. Centrée sur les usages réels, elle permet d'établir un consensus entre les objectifs de l'opérateur ou de la collectivité et les attentes des habitants.

Une concertation sous forme d'ateliers avec les habitants



## TERRES NEUVES Bègles

2004 - 2021

Pédagogie et  
concertation

Ville de Bègles /  
Saemcib / Vilogja /  
Bruit du frigo

Centrée sur les usages à proposer, la concertation, menée tout au long du projet, a permis de définir les aménagements publics les plus adaptés à la population (pour l'esplanade, le parc et les liaisons inter-quartiers), en prenant en compte sa manière de vivre et sa vision de la cité sous l'impulsion de l'association Bruit du frigo. Des acteurs précis ont été identifiés pour participer à cette démarche (notamment les habitants d'une résidence et le comité de quartier) mais toute la population était libre d'exprimer ses idées sur le site de la ville, auprès des partenaires (tel que le centre culturel et social) ou lors d'événements (comme les déambulations dans le quartier).



Docks de Ris, Ris-Orangis  
Réinterprétation des  
halles industrielles  
dans l'architecture des  
nouvelles constructions







## PIRMIL-LES-ISLES Nantes / Rezé / Bouguenais

2018 - 2037

Pédagogie et concertation

Nantes Métropole /  
Nantes Métropole  
Aménagement / OBRAS

Dans le cadre du projet de Pirmil-les-Isles, la concertation s'est faite en amont, avec les habitants et les entreprises.

Avant la création de la ZAC, des diagnostics (en marchant et à vélo) et des ateliers (sur la densité et les usages), ont été réalisés avec les habitants.

Avant le lancement des consultations, des tables rondes (sur les particularités du projet, la transition écologique et la méthode d'action) ont été organisées avec les entreprises.

Restitution suite aux ateliers menés avec les habitants



## BD. DE METZ / R. DE FOUGERES Rennes

2021 - 2025

Pédagogie et concertation

Bâti Armor / Archipel  
Habitat

Projet test de la nouvelle charte qualité, il a démontré que la concertation auprès de la population, par le promoteur et le maître d'œuvre, a rendu possible la transformation de ce garage sur les faubourgs, en bâtiment de 10 à 12 étages.

Les ateliers ont permis d'aboutir à un consensus entre les différentes parties prenantes en intégrant certaines attentes de la population, notamment un meilleur équilibre entre hauteurs et espaces publics, tout en maintenant une économie d'ensemble du projet pour l'opérateur, et par conséquent une opération réalisable.

Site existant composé d'un garage entouré d'un collectif, de maisons et d'un terre-plein végétalisé.



## FOCUS : les maisons de projet, des outils pédagogiques pour raconter la densité

Les maisons de projet sont utiles pour créer les conditions d'une médiation ludique et didactique avec les habitants. Aux traditionnels supports d'exposition et d'information peuvent s'ajouter d'autres usages (café, boutique, etc.) pour en faire de véritables lieux de vie qui s'intègrent dans leur quartier et facilitent l'appropriation (voire l'assimilation) des projets.

Des lieux pour la vi(II)e

### REPUBLIQUE Nantes



**Nom :** Labo Diva  
**Ouverture :** 2021  
**Horaires :** Du lundi au vendredi de 11h à 15h et les mercredis et vendredis de 9h30 à 17h  
**Usages complémentaires :** Café-restaurant, atelier-boutique, espace de coworking



### MERIGNAC MARNE SOLEIL Bordeaux



**Nom :** L'Atelier  
**Ouverture :** 2019  
**Horaires :** Les mercredis et vendredi de 14h à 19h et les samedis de 14h à 18h  
**Usages complémentaires :** Maison de vélo (réparation et location) et tiers-lieu (entreprises et start-up)

### BAUD CHARDONNET Rennes



**Nom :** La Cale  
**Ouverture :** 2017  
**Horaires :** Les lundis de 17h à 19h et les mercredis de 14h à 16h (avec un médiateur dédié)  
**Usages complémentaires :** Mise à disposition du lieu pour les habitants, les associations et les artistes







## Qualité du logement : Retrouver les codes qui fonctionnent

La qualité est la clé pour rendre la densité acceptable, voire même désirable. Cette qualité « à vivre » doit se retrouver dans les prestations offertes : taille des pièces, logements traversants et lumineux, espaces extérieurs généreux... Les programmes injectent les codes de l'individuel dans le collectif pour accentuer encore la sensation de respiration.



### MÉRIGNAC LANGEVIN Bordeaux

2015 - 2018

Qualité du  
logement

Bordeaux Métropole /  
La Fabrique de Bordeaux  
Métropole

Le projet Mérignac Langevin peut se résumer en une phrase : une cité jardin contemporaine qui allie l'habitat et le paysage.

Tous les codes de la cité jardin sont en effet repris et retravaillés afin de produire 198 logements de qualité à l'intérieur (surfaces généreuses, éclairage naturel, etc.) comme à l'extérieur (jardins individuels, voitures sous dalle, etc.).

*Voitures sous dalle, éclairage naturel et jardins individuels pour cette cité jardin contemporaine*

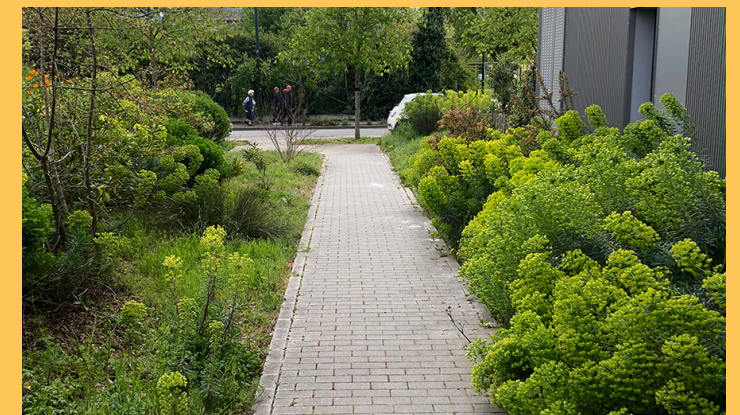


Mérignac Langevin, Bordeaux  
Des logements lumineux (grandes et nombreuses baies vitrées), un traitement des limites entre espaces public et privé (clôture ajourée en bois et végétation), des espaces extérieurs (loggia, balcon et jardin)

Les Sècheries, Bègles  
Un parc équipé de mobilier urbain en parfaite insertion avec le paysage grâce à l'utilisation du bois



Les Sècheries, Bègles  
Des venelles dans le prolongement du parc avec des plantations de part et d'autre des cheminements



Les Sècheries, Bègles  
Des logements avec des extérieurs généreux et entourés de végétation



Trois Rivières, Stains  
Un espace entre parc public et jardin privé







## LES SÈCHERIES Bègles

2004 - 2021

Qualité du  
logement

Ville de Bègles / Bordeaux  
Métropole / Aquitanis

Sur ce terrain, qui accueillait autrefois le séchage de morues, le projet de cité jardin (150 logements individuels) s'est transformé pour laisser place à un nouveau projet (450 logements collectifs), plus en adéquation avec les ambitions actuelles de la ville. Ce changement permet d'accroître la densité tout en préservant la biodiversité grâce à un « parc habité » de 9 hectares. Bien que le programme n'intègre plus de maisons, les habitants retrouvent les qualités qui leur sont attribuées car tous les appartements s'ouvrent sur le parc, disposent de terrasses ou jardins et bénéficient de surfaces plus généreuses que la moyenne de la ville.

*Imbrication de l'architecture avec la nature (parc) et disparition des limites entre intérieur et extérieur (loggia)*



## TROIS RIVIERES Stains

2005 - 2008

Qualité du  
logement

Ville de Stains / Plaine  
Commune / SIDEC / Atelier  
d'urbanité Roland Castro

Ce quartier, pensé par l'atelier d'urbanité Roland Castro, d'une superficie de 13 hectares, est situé en bordure du Parc départemental de La Courneuve, un des plus vastes du Nord-Est parisien.

Il s'inspire de la cité jardin et permet d'avoir une forte densité grâce à des petits collectifs reprenant les codes de l'individuel.

Les maisons de ville accolées et superposées sont tournées vers le parc (ouverture). Elles sont organisées autour de cours intérieures et de venelles (perspective). Leur hauteur varie du RDC au R+2 pour atteindre R+6 (épannelage).

*Une variation des hauteurs et des venelles végétalisées pour une perception apaisée de la densité bâtie*



## FOCUS : Adapter au collectif les codes qui font le succès du pavillonnaire

La densité seule ne permet pas d'apprécier la promesse de qualité de vie offerte par un espace. Pour sortir d'un débat stérile, il faut remettre dans la discussion les fondamentaux qui influent vraiment sur le ressenti des habitants.

La densité s'accepte en fonction du contexte.



Jeu sur les hauteurs



Auto-construction



Performance énergétique



Logement traversant



Évolutivité



Pièces en plus



Espaces partagés



Services intégrés



Mixité de produits