

ESQUISSE

numéro 12 - été 2015

la feuille du syndicat des architectes de la côte d'azur



Christophe Erades & Céline Bouzat /// Résidence Emma, Antibes /// Lauréats ArchiCOTE 2014, catégorie Logement Collectif



/// LOGEMENT COLLECTIF

Si certains pensent que la conception d'immeubles de logements est la partie la plus banale du métier d'architecte, elle demeure pourtant un exercice très complexe et par là même passionnant.

Si aujourd'hui, la distribution d'un appartement est souvent figée par les règles et les normes qui en régressent sa construction et les recettes connues par les architectes pour l'optimisation de chaque typologie, il n'en reste pas moins que l'assemblage de ces petites unités pour créer un projet d'habitat, relève d'un casse-tête chinois. Il nous demande une réflexion soutenue pour s'insérer au mieux dans l'épannelage issu des règles d'urbanisme, pour tirer parti des contraintes et des atouts du site concerné, pour trouver l'expression juste de la densité nécessaire, pour répondre aux objectifs économiques de nos maîtres d'ouvrage et enfin, et surtout, pour donner du plaisir d'habiter et ainsi créer une ville apaisée et partagée par tous.

Si cette mission est reconnue comme une des plus simples qui nous soit confiée au regard des taux d'honoraires qui lui sont attribués - *comme le traduit l'outil informatique d'évaluation prévisionnelle des honoraires de maîtrise d'œuvre en bâtiment neuf de la MIQCP – En effet à montant de travaux égal, il produit un des taux les plus faibles pour une mission de base* -, elle est pourtant aujourd'hui de plus en plus difficile. Notre mission s'étoffe de nouvelles tâches liées d'une part à l'application des multiples normes et réglementations : étude thermique, test d'infiltrométrie, étude acoustique, calcul d'éclairage, démarches de certification ou de labellisation etc., et d'autre part à la nécessité de concertation pour faire accepter le projet de tous : présentation aux élus, aux comités de quartier et aux riverains etc., tout ceci à grand renfort de panneaux, de

PowerPoint, d'images ou de simulations 3D. Enfin, dans notre territoire très contraint, les terrains qui restent libres pour la création de projets ne sont pas les plus simples : sols difficiles, parfois pollués, orientations défavorables, secteur de tensions sociales, secteur sauvegardé, toute une multitude de facteurs qui complexifient notre tâche.

édito

Si notre rôle est reconnu comme primordial dans la fabrication de l'habitat, les moyens qui nous sont donnés aujourd'hui pour le tenir, s'amoindrissent tant au niveau de l'étendue de nos missions, qu'à celui de nos honoraires et enfin au regard du temps d'études qui nous est laissé. Pourtant, on nous demande de la créativité, on attend de nous de l'innovation, de l'expertise, on réclame notre talent mais on nous refuse les conditions nécessaires pour l'exercer.

Que ce soit pour la commande de logements privés où la direction de travaux nous échappe la plupart du temps avec l'assistance aux contrats de travaux, ou pour celle de logements sociaux où l'appel d'offres, avec en critère prépondérant le prix, pour désigner la maîtrise d'œuvre devient la règle, les architectes sont malmenés dans le cœur de leur exercice.

Le dumping des honoraires, produit par la crise et la fragilité de nos structures, est une vraie catastrophe pour la préservation de notre profession mais aussi et surtout pour la qualité des projets qu'il va générer et le patrimoine de demain. Si une mise en question est nécessaire pour les architectes face à l'évolution de notre société, nous ne sommes pas les seuls coupables de ce constat.

La mise en concurrence acharnée fait aussi le jeu de nos maîtres d'ouvrage qui, happés par les sirènes d'économies faciles, oublient les enjeux de leur responsabilité.

Militons pour retrouver notre rôle, soyons certains de notre valeur pour retrouver la place que nous confère la loi de 1977 sur l'Architecture.

Sophie Nivaggioni

Présidente du Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur



17 septembre 2015 /// Après-midi formation : "L'architecte juré"

17 septembre 2015 /// Assemblée générale

24 septembre 2015 /// Jeudi du SACA "Les architectes de copropriété"

16 octobre 2015 /// Soirée de remise des trophées ArchiCOTE à la Villa Arson

22 octobre 2015 /// Formation "Réussir son MAPA de maîtrise d'oeuvre" proposée par EnvirobatBDM,
au siège du SACA



46e CONGRÈS UNSFA /// 29 AU 31 OCTOBRE A MONTPELLIER

Le 46e Congrès des Architectes organisé par l'UNSFA se tiendra les 29, 30 et 31 octobre au Centre des Congrès de Montpellier.

« Nous avons tous pris connaissance d'une accumulation de données qui remettent en cause la place de l'architecte dans la conception et la réalisation du cadre bâti et avons pris conscience que notre profession est amenée à s'adapter à une situation nouvelle et à répondre à de NOUVEAUX ENJEUX (...) »

Marie-Françoise Manière, présidente de l'UNSFA.

S'inscrire en ligne : <http://syndicat-architectes.fr/congres/>

**ARCHITECT
@WORK**
FRANCE

PRÉ
ENREGISTREZ-
VOUS
VIA INTERNET
CODE
D'INVITATION
M150230

**Parc Chanot
Marseille**
14-15 oct. 2015
2^e édition - 11:00-19:00

THÈME 2015 :
Architecture responsable

MATÉRIAUTHÈQUE
**ALTER ECO, des alternatives
matériaux pour éco concevoir**

EXPOSITION PHOTOGRAPHIQUE
**MATIERE GRISE, matériaux,
réemploi, architecture**

WWW.ARCHITECTATWORK.FR

architect meets innovations



LOGEMENT ET MIXITÉ SOCIALE : LE REGARD D'UNE ÉLUE

////////////////////////////////////// DOMINIQUE ESTROSI SASSONE

En ma qualité d'élue, j'ai en permanence à l'esprit les enjeux en matière de logement et de mixité sociale, car ils donnent tout leur sens à mon action dans ce domaine.

Je suis interpellée quotidiennement pour des questions de logements, ce sont très souvent des interpellations douloureuses qui illustrent la situation des personnes les plus en difficulté, et confrontées au mal logement, ou tout simplement des jeunes qui souhaitent s'installer ou des salariés modestes en attente de solution.

Ma responsabilité d'élue est de répondre aux besoins de nos concitoyens en impulsant la production d'une offre abordable sur tous les segments du marché du logement pour permettre la réalisation des parcours résidentiels. Je rappelle que 72 % des ménages de la Métropole peuvent prétendre au logement locatif social.

C'est aussi accompagner le développement économique du territoire et renforcer son attractivité tant pour les entreprises souhaitant s'installer ou se développer, que pour les actifs.

Mais l'habitat est également au cœur du projet de territoire, c'est une composante indissociable des questions d'aménagement et de planification urbaine déclinées par la Métropole. L'habitat structure la ville et les paysages, c'est aussi en ce sens qu'il est un enjeu fondamental pour la Métropole. Le territoire est très contraint, ce qui nécessite de travailler sur le foncier déjà urbanisé, d'envisager la densité en cœur de ville, d'éviter l'étalement urbain en périphérie mais également de préserver les qualités environnementales et paysagères exceptionnelles de notre territoire etc.

Aller de l'avant et concilier nécessité de produire en fonction des besoins et/ou de ce qui est imposé au territoire, faire face aux contraintes financières et règlementaires, produire des logements de qualité où les futurs occupants se sentent bien, développer une stratégie d'aménagement, préserver notre environnement,... impose une mobilisation permanente des énergies et de l'ensemble des acteurs. C'est un challenge collectif que nous devons relever. Les architectes contribuent au quotidien à la réussite de ce challenge mais je suis aussi convaincue qu'ils doivent être force de proposition, notamment sur la qualité et l'usage des logements.

Une illustration de cette fédération des acteurs : la charte de partenariat public privé. Si sa vocation première est d'apporter un minimum de régulation au marché de l'immobilier qualifié de social ou d'abordable, elle a eu le mérite de réunir des acteurs qui n'avaient pas ou peu encore l'habitude de travailler ensemble.

« Logement » et « mixité sociale » sont désormais des termes totalement associés, ce n'est pas uniquement un effet de mode ou de sémantique. En bandisant ces termes je souhaite finalement normaliser le logement locatif social ou l'accession sociale à la propriété. Concrètement, il n'est plus question de développer des quartiers entièrement dédiés au logement locatif social, comme ce fut le cas dans les années 60/70, quand il a fallu construire en urgence. Ces quartiers sont devenus des territoires de relégation pour lesquels nous avons aujourd'hui une attention permanente qui se traduit par d'énormes investissements visant à les réaménager, les réhabiliter mais aussi à accompagner les habitants pour améliorer leurs conditions de vie et leur éviter la stigmatisation.

Faire de la mixité sociale c'est ne plus permettre la ségrégation et à terme, ouvrir la possibilité à tout un chacun, y compris aux plus modestes, d'habiter n'importe quel quartier. C'est cette volonté que traduisent la plupart des PLU du littoral de la Métropole en imposant la mixité sociale. Le PLU métropolitain reprendra cette ambition à son compte.

Pour illustrer mon propos, cette mixité peut prendre différentes formes, par exemple : quand un organisme HLM achète un immeuble en centre-ville (soit après négociation avec le vendeur, soit après intervention de la puissance publique par préemption) et le réhabilite totalement, lui rendant ainsi toute sa superbe ou quand du fait des obligations de mixité sociale au PLU un promoteur cède une partie de son programme à un bailleur social en VEFA.



DÉLIRES RÉGLEMENTAIRES : LE REGARD D'UN ARCHITECTE

////////////////////////////////////// CHRISTOPHE ERADES

Chaque année, 350 000 logements sont produits en France. Même s'il en fallait 150 000 de plus, le logement resterait pour les architectes l'exercice le plus commun. Commun mais complexe. Intervenir sur le lieu de vie, le lieu de l'intime, de la famille, n'est pas anodin. Le logement collectif doit répondre précisément, avant même de les connaître, aux besoins des futurs habitants, à leur mode de vie, à leurs habitudes et à leurs pratiques. Les occupants, issus de cultures et d'horizons parfois très éloignés, doivent s'approprier les lieux, y apporter leurs spécificités, tout en se conformant au cadre qu'impose la conception collective, la proximité de l'autre. **Chaque projet, chaque cellule doit répondre aux attentes, être en mesure de satisfaire des points de vue différents afin de produire du vivre ensemble.**

Mais le logement collectif n'est pas seulement cela. Il est le principal constituant de la ville qu'il génère, qu'il modèle. Il phagocyte certains quartiers, déserte et disparaît d'autres. Il est un des moteurs du renouvellement urbain. En insufflant de nouvelles populations dans certaines zones délaissées ou peu peuplées, il peut modifier les équilibres, rendre attractif de nouveaux lieux qui se redynamisent et reprennent vie. Certains projets ambitieux, audacieux, proposent de nouvelles architectures, de nouvelles formes construites qui telle l'œuvre d'art interrogent, questionnent, font avancer la réflexion. Pour l'architecte c'est un programme fondamental, infiniment complexe pour celui qui prend conscience de la responsabilité sociale, urbaine, formelle qui en découle.

Sans vigilance, aujourd'hui, concevoir des logements collectifs relève plus du remplissage d'un QCM que d'une réelle réflexion sur les enjeux essentiels. **Chaque jour la réglementation s'étioffe, s'organise, les normes, les labels sont plus abondants plus complexes plus intrusifs. Ils imposent régissent sévissent.** Le bon sens et la logique, souvent relégués en arrière-plan deviennent secondaires, parfois même bafoués. Il faut d'abord satisfaire la règle ! Le projet est conforme ou n'est pas ! Impossible de déroger ! Il faut appliquer, respecter, ne pas contrarier. Il faut cocher dans la liste pour obtenir le bon nombre de points qui permettront de décrocher la certification, le label, le sésame ... parfois le César de l'absurde.

//////////////////////////////////////

Certes la réglementation, l'amélioration des performances techniques, environnementales sont indispensables. Il n'est pas question de limiter nos ambitions, il faut produire des logements plus accessibles, plus adaptés, plus respectueux de l'environnement, « plus renouvelables ».

Mais la règle ne peut se contenter d'imposer sans se remettre en cause, sans tenir compte des spécificités des contextes et des situations.

Les architectes appliquent le règlement, sans discuter, mais leur réflexion s'émeut parfois des conséquences qu'il peut avoir sur les projets.

//////////////////////////////////////

Les retours d'expériences, les réflexions, devraient pouvoir être pris en compte. J'en arrive à penser, avec un peu de cynisme, qu'il faudrait rajouter encore une ultime règle à tout cet enchevêtrement de textes existants. **Une ultime règle qui instituerait un droit général à la dérogation ...**

Christophe Erades
Architecte dplg, lauréat du Prix Logement collectif ArchiCOTE 2014



QUELQUES PENSÉES SUR UNE PASSION DEVENUE TRISTE

////////////////////////////////////// MICHEL BENAÏM

Il fut une époque où les architectes sous gouvernance publique pratiquaient la recherche de modes d'habitat évolués. Leurs travaux débouchaient sur de nouveaux usages ou sublimaient les anciens. La cellule habitable, ses prolongements extérieurs, ses parties communes, étaient pensés pour offrir cohérence et opportunités en accord avec les évolutions sociétales et familiales. Dans le meilleur des cas ces évolutions étaient anticipées.

Aujourd'hui, hormis quelques rares cas d'architectes qui travaillent par ailleurs principalement sur la qualité d'espace à l'intérieur du logement, l'innovation réside uniquement dans le traitement de la façade et l'affichage d'une honnête posture écologique.

Il apparaît de plus en plus que l'exploit consisterait uniquement à arriver à « sortir » une opération malgré le carcan des obstacles et règles en tout genre qui s'imposent quotidiennement aux bâtisseurs. Or, l'importante question du logement nécessiterait de prendre le temps de sa critique, d'analyser la qualité d'usage des logements que nous élaborons. Il est bien entendu que j'évoque ici la responsabilité collective qui traverse la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et la puissance publique.

Est-ce que l'habitat se résume à un abri ou est-ce que c'est l'enveloppe intime d'un lieu appropriable et jouissif ? Nous supportons actuellement une standardisation effrayante des logements et de leurs normes.

Produisons-nous aujourd'hui le mal logement de demain ?

Est-ce que la doxa écologiste qui consiste par exemple à rendre un logement étanche, quasi amphibie, afin d'être les seuls à décider de la quantité d'air qui doit y pénétrer, nous priverait de tout sens critique ? Est-ce qu'un habitant qui déciderait d'une température de confort autre (ou d'une petite laine pour les enfants) serait coupable d'hérésie réglementaire ? Sans aucun recul critique nous allons finir par concevoir des parapluies en éponge imperméabilisée.

Reste la question du « marché », je me suis souvent demandé si c'est le produit mis sur le marché ou si c'est la demande des citoyens qui en décidait. Vaste débat ... Pour y voir clair il faudrait commencer par faire taire les intermédiaires qui prétendent détenir la vérité du « client ».

Heureusement il est de belles réactions participatives ou coopératives où les futurs habitants, directement associés, produisent des alternatives qui réorienteront le débat sur ce qui est « bon pour eux ».

La question de la surface du logement en relation avec son coût mérite aussi une analyse sérieuse, quels sont les m² chers de peu de valeur d'usage et ceux moins chers et plus utiles. L'idée de réduire les surfaces pour « solvabiliser » la clientèle pourrait être rapprochée de celle d'un marchand de chaussures qui proposerait une taille inférieure à la peinture de ses clients sous prétexte d'améliorer les prix. Il faudrait travailler sérieusement sur toutes les composantes du coût du logement et arrêter d'équilibrer celui-ci sur la seule surface de plancher par logement.

Peu optimiste sur les possibilités de changement, nous pouvons espérer la création de « labo de recherche » sur la question de l'habitat dans toutes ses composantes afin de réoxygéner ce débat.

Michel Benaim
Architecte dplg, Vice-président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

A l'occasion du cinquantenaire de la mort de Le Corbusier, Georges Buzzi, architecte et membre honoraire du SACA, nous raconte sa rencontre avec Le Corbusier

MA RENCONTRE AVEC LE CORBUSIER /// GEORGES BUZZI

Nice, 1950/1951

Guy Rottier, qui avait tiré des barres dans l'Agence de Le Corbusier et suivi le chantier de l'Unité d'Habitation de Marseille, m'invite à le rencontrer dans son Cabanon du Cap Martin.

Nous sommes en été et trouvons « Corbu » en short et torse nu en train de peindre en bleu, rouge et jaune les grandes palmes des aloès : « J'en avais assez de cette uniformité verte !! »

Je me présente, fier, jeune DPLG. Il me dit : « Mon petit, les diplômes ne représentent rien » ça commençait mal !! Il n'estimait guère les diplômes mais il était assez flatté d'être appelé « Maître » ...

Dans le Cabanon, notre conversation – en fait on ne faisait que l'écouter – était coupée par le bruit infernal des trains qui passaient à quelques encablures. « Maître, ce bruit ne vous dérange pas ? »

- « Pas du tout ! Au contraire : c'est la machine à fabriquer le silence » !

On déjeune au bistro à côté du Cabanon, on continue à écouter Corbu avec respect et admiration ... Le repas terminé, il fait débarrasser la table, se lève, prend un gros crayon et sur la nappe en papier gaufré, il commence à dessiner ... Avec Rottier on se regarde, interloqués.

Il dessine la Vallée du Mississippi, les barrages, les mines hydro-électriques où il avait été invité : nous étions à 3000m d'altitude !!

On salue et on remercie le Maître de son accueil, on s'éloigne et là ... le DRAME !..

Je réalise toute la valeur de ces dessins, ne serait-ce que pour le souvenir : le patron du Bistrot venait de déchirer la nappe et la jeter au panier.. !!

Cap Martin – Été 1951

Mettez à jour votre AutoCAD
et bénéficiez de toute la puissance
du BIM et de Revit
avec les outils de modélisation
de la Building Design Suite.



PROJETCOMMUN

Architecture, Ingénierie, Construction
Vous accompagner de l'idée à la réalisation

Projet Commun SAS - / Place Ile de Beauté 06300 NICE

Tél. : 09 83 30 19 85 - contact@projetcommun.fr - www.projetcommun.fr

Formation - Accompagnement de projet - Assistance à Maîtrise d'Oeuvre - BIM Management

 **AUTODESK**
Silver Partner

ARCHITECTES COTE D'AZUR / ALLIA GARDEN / ANTIBES ////////////////////////////////////// MICHEL BENAIM - IN SITU / RESIDENCE UNIVERSITAIRE ST JEAN D'ANGELY / NICE ////////////////////////////////////// CHRISTIAN CHAPERON - 2C ARCHITECTURE / LOGEMENTS / CANNES //////////////////////////////////////



//////////////////////////////////// BILLY & GOFFARD ARCHITECTES / LOG. MADELEINE / NICE //////////////////////////////////////

JEAN PAUL GOMIS / VILLA VICTORIA / NICE ////////////////////////////////////// GEORGES DIKANSKY / LES HAUTS DE PESSICART / NICE ////////////////////////////////////// MICHEL BENAIM - IN SITU / GRAND PATIO / NICE //////////////////////////////////////



//////////////////////////////////// JOAKIM LARSSON / HAMBURY PALACE / MENTON ////////////////////////////////////// ARCHITECTES COTE D'AZUR / CLOS DES FAUVETTES / MENTON //////////////////////////////////////

SOPHIE NIVAGGIONI / LOGEMENTS PAUL MONTEL / NICE ////////////////////////////////////// JEAN PHILIPPE CABANE - ABC ARCHITECTES / ENSEMBLE IMMOBILIER / MANDELIEU ////////////////////////////////////// CHRISTIAN CHAPERON - 2C ARCHITECTURE / LOGEMENTS / NICE //////////////////////////////////////



//////////////////////////////////// BILLY & GOFFARD ARCHITECTES / LOG. RASCAS / ST LAURENT DU VAR //////////////////////////////////////

DOT ARCHITECTES / IMMEUBLE DE LOGEMENTS / VENCE ////////////////////////////////////// ARCHITECTES COTE D'AZUR / PARC DE BEAUVERT / ANTIBES //////////////////////////////////////



//////////////////////////////////// JEAN PAUL GOMIS / LOGEMENTS GALLIENI / NICE ////////////////////////////////////// ERADES & BOUZAT / RESIDENCE EMMA / ANTIBES //////////////////////////////////////

MICHEL BENAIM - IN SITU / CARRÉ LYAUTEY / NICE ////////////////////////////////////// STEPHANIE DELHOMENEDE / LOGEMENTS / TREMONTEIX ////////////////////////////////////// JEAN PHILIPPE CABANE - ABC ARCHITECTES / EOZ / NICE //////////////////////////////////////



//////////////////////////////////// LE TRANSFO / LES COLLINES / CANNES LA BOCCA ////////////////////////////////////// JEAN PAUL GOMIS / PALAIS MAETERLINCK / NICE //////////////////////////////////////

JOAKIM LARSSON / LES PHALENES / MENTON ////////////////////////////////////// DIDIER BABEL / LOGEMENTS / CAGNES SUR MER ////////////////////////////////////// JEAN PHILIPPE CABANE - ABC ARCHITECTES / LOGEMENTS / NICE //////////////////////////////////////



//////////////////////////////////// JANUSZ MATECKI / LOGEMENTS / LA TURBIE ////////////////////////////////////// BILLY & GOFFARD ARCHITECTES / LOG. JULES ROMAIN / NICE ////////////////////////////////////// MICHEL BENAIM - IN SITU / VILLA THRACE / NICE //////////////////////////////////////