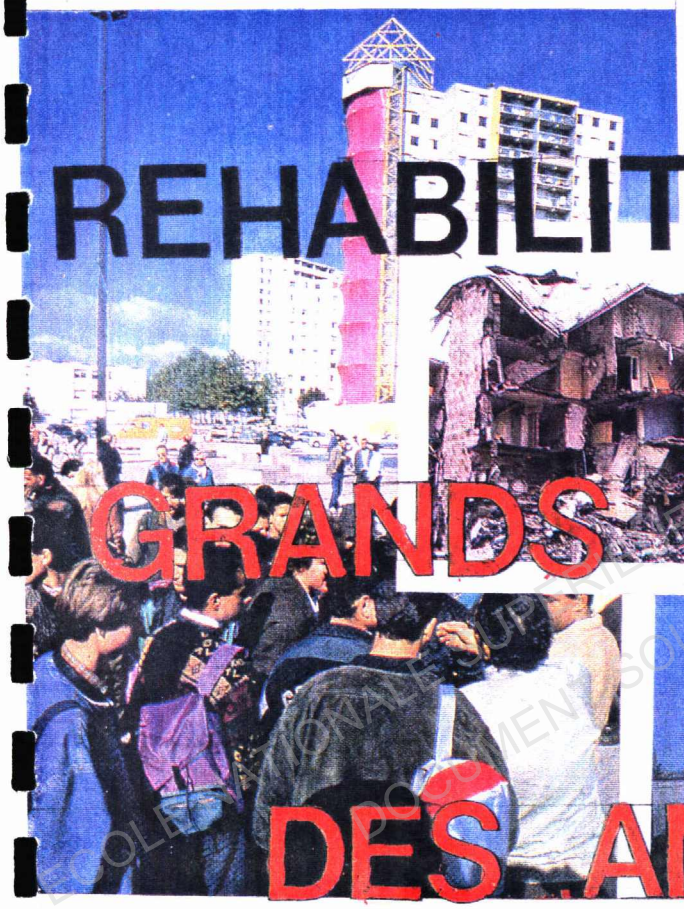
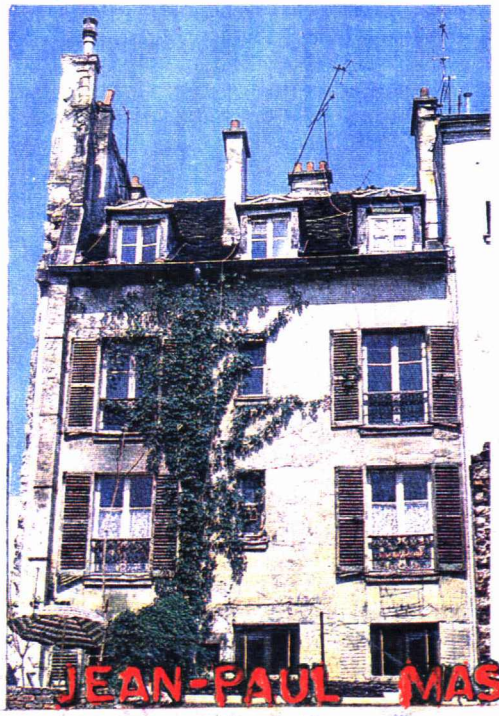
CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60





JEAN-PAUL MASSOT

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LA VILLETTE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

RESEAU DES
BIBLIOTHEQUES

D0000000998341

S O M M A I R E

* INTRODUCTION

I - HISTORIQUE

1.1 - La Crise du logement (1945-1958)

1.2 - La politique des Z.U.P.

1.3 - La crise des années 70

1.4 - Les années 1980 - Réhabilitation et environnement

1.5 - Les années 1990

II - LA CROIX DES OISEAUX - ANALYSE

2.1 - L'analyse urbaine

2.2 - La situation par rapport aux zones d'activités

2.3 - Description du groupe
- 2.3.1 - Composition
- 2.3.2 - Etude sociologique

2.4 - Le bâti
- 2.4.1 - Programmation
- 2.4.2 - Conception des immeubles
- 2.4.3 - Analyse technique
- 2.4.4 - Conception des parties communes
- 2.4.5 - Conception des logements

III - PROPOSITIONS

3.1 - Les liaisons au tissu urbain

3.2 - Transformation d'usage de la tour et des barres

3.3 - Amélioration des logements

3.4 - Modification de l'aspect des bâtiments

* CONCLUSION

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

... Bref, je fus chargé d'exécuter un groupe de sept à huit cents logements à la "Croix des Oiseaux". Dieu ! que ce nom résonne tristement aujourd'hui .....

Je révais de construire de belles places plantées de platanes, sans me soucier de faire oeuvre de novateur, mais d'homme sensible aimant cette région où souffle le mistral. Je voulais créer des espaces ensoleillés et protégés du vent, où les vieux viendraient prendre le cagnard l'hiver, les femmes coudre ou tricoter tandis que joueraient les enfants : côté Sud, l'ombre, l'eau et l'air ; côté Nord, l'abri et le soleil.

Fernand POUILLON
(Extrait de "Mémoire d'un Architecte")

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

* ANNEXE 1 - FERNAND POUILLON ET LA CROIX DES OISEAUX
(extrait de "Mémoire d'un Architecte")

* ANNEXE 2 - DESCRIPTION DES OUVRAGES : Les Barres

1 - Description des bâtiments

2 - Procédé d'exécution

3 - Description du gros oeuvre :
. Fondations
. Exhaussement

* ANNEXE 3 - CHOIX D'INTERVENTION

1 - Réhabilitation

2 - Transformation d'usage

3 - Démolition, réduction des volumes

4 - Conclusion

* BIBLIOGRAPHIE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

INTRODUCTION

Comme la plupart des opérations d'habitat social réalisées dans les trente dernières années, les programmes de logements "H.L.M." de la Ville d'AVIGNON ont mal résisté dans le temps. Cette ville ne se différencie pas des autres de même taille ou de plus grande importance, et la situation critique dans laquelle se trouve un certains nombre de ces groupes d'habitations pose exactement les mêmes problèmes.

Les constats sont sensiblement identiques avec naturellement des nuances d'un quartier à l'autre - Dégradation du bâti due aux intempéries - Dégradation permanente des parties communes et d'un bon nombre de logements - Longue période où l'entretien des immeubles fut insuffisant - Dégradation et manque d'aménagement de l'environnement de proximité - Banalité du bâti - Mauvaise conception des espaces n'ayant aucun lien avec le tissu du quartier pas plus qu'avec la ville - Absence ou insuffisance d'équipements de commerce et d'activités - Situation d'enclavement des grands ensembles - Faible niveau social d'une population en déséquilibre - Problèmes d'insertion sociale des familles - Cohabitation difficile - Racisme, violence, vandalisme - Taux de rotation des familles important, le logement HLM étant de plus en plus comme une situation temporaire dans ces cités - Loyers impayés - Taux de vacance élevé - Insatisfaction des candidats locataires sur les politiques d'attribution des logements.

La liste est longue; les loyers des cités HLM neuves ou rénovées sont de plus en plus élevés, les aides de l'Etat, de type A.P.L., souvent précaires, évoluent en fonction des situations familiales et du budget gouvernemental, le logement social ne pourrait à terme n'être plus qu'une formule, une utopie de sociologue ou de politicien en quête de bonne conscience.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

De par le métier que j'exerce depuis plusieurs années maintenant, et peut-être en tant que futur concepteur, j'ai voulu réfléchir au problème que posent ces quartiers d'habitat social, sans cesse en butte à des critiques.

Il est maintenant urgent de réhabiliter les grands ensembles et de trouver des solutions adaptées. Si j'ai choisi le groupe de "la Croix des Oiseaux" à AVIGNON comme support de mon étude, c'est parce que la moitié de cet ensemble appartient à la Société dans laquelle je travaille, et que, malgré la bonne volonté de tous, rien ne débute au niveau de la réhabilitation.

Je finis par penser que l'ensemble des partenaires liés à cette opération n'ont pas bien compris que sa réussite passe par un véritable travail en commun et surtout par une étude globale qui rattachera le quartier à la ville, en trouvant un équilibre dans les fonctions et les usages de l'ensemble du groupe.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

I — HISTORIQUE

Afin d'aboutir à une étude qui puisse être cohérente, et avant d'analyser les phénomènes de dégradations des grands ensembles, il semble judicieux de s'interroger sur les circonstances et le choix qui ont précédé et décidé de leur édification.

1.1 - LA CRISE DU LOGEMENT (1945-1958)

Les premiers grands ensembles d'habitation sont apparus il y a une trentaine d'années.

L'interruption presque complète de la construction pendant plusieurs décennies, conséquence de la politique de limitation des loyers, de la crise économique et de la guerre auxquelles se rajoutent un exode rural sans précédent, la reprise de la natalité, et l'immigration étrangère, avaient créé au lendemain de la guerre une crise du logement très grave. A cette époque, les gouvernements qui se succédaient étaient plus attachés à la reconstruction dans le domaine de l'industrie et des infrastructures. C'est seulement avec le second plan en 1953 que l'accent fut mis sur la crise du logement.

L'Etat voulut relancer la construction par une politique de financement, mais sans intervention en matière d'urbanisme. L'objectif était de réduire la crise du logement, de résorber les taudis et l'insalubrité, et donc de loger le plus rapidement possible des salariés.

La réaction fut de chercher à vite construire le plus grand nombre de logements sans prendre en compte leur localisation, leur qualité, le financement des équipements nécessaires. La crise du logement fit oublier le souci de la qualité comme celui de réaliser une véritable urbanisation.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

On construit n'importe où, surtout en fonction des opportunités foncières, comblant les rares espaces libres dans le tissu urbain. Les logements bénéficiaient des normes minimales de surfaces et de confort décrétés par la société moderne (W.C., Salle de bains, Lumière, Soleil, Chauffage Central, Hygiène, Vide-ordure, Ascenseurs,...)

Dans un premier temps, les familles se disaient satisfaites, sur le plan du logement; leur situation leur paraissait préférable à celle des taudis qu'elles quittaient, et surtout beaucoup plus confortables. Pourtant la maîtrise d'oeuvre de l'époque dans la construction des grands ensembles se rattachait à un courant d'idées dit "fonctionnaliste". Le mot "cellule" remplaça le mot "logement" considéré comme une marchandise produite à la chaîne. Les contructeurs prirent seulement en compte des données techniques et de strict fonctionnement. Ainsi, les architectes se virent pratiquement supplanter par les bureaux d'ingénierie.

Ce fut le cas à la "Croix des Oiseaux" où le projet réalisé n'a rien de comparable avec les propositions faites par Fernand POUILLON. Les pouvoirs publics imposèrent un bureau d'ingénierie et de contrôle "SECURITAS", qui refit les études, décida des techniques de construction. C'est ainsi que l'architecte pour ne pas rompre un contrat préalablement signé, approuva des plans et prit la responsabilité surtout morale d'une oeuvre et d'un chantier où il ne se rendit jamais. (Cf. "Mémoire d'un architecte" de F. POUILLON). Ainsi la qualité des logements fut compromise par bien des malfaçons. La pauvreté de la gestion et de l'entretien ne firent que détériorer les données initiales.

Avec la découverte de la préfabrication au sol ou en usine, et celle du chemin de grue, l'industrialisation de la construction était née. Ce fut l'apparition de l'architecture des modules répétitifs, aboutissant à la géométrie orthogonale et pauvre que nous connaissons, à la destruction de l'idée de tissu urbain, au zonage à la monofonctionnalité.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ainsi, on vit apparaître dans le paysage urbain, de grandes barres aux façades pauvres, de 10 à 15 étages, sur plusieurs centaines de mètres de longueur, posées sur des espaces plus ou moins bien définis, où les impératifs humains de la vie quotidienne des habitant n'intervenaient pas en priorité, très peu d'équipement indispensables à cette vie étant prévus.

1.2 - LA POLITIQUE DES Z.U.P. (1960-1968)
(Zone à Urbaniser par Priorié)

Bien que non rattaché à une Z.U.P., le groupe de "la Croix des Oiseaux" a subi exactement la même démarche de conception et de fontionnement urbain,que d'autres qui l'étaient. Il apparaît donc qu'il s'inscrit tout à fait dans la politique des Z.U.P. des années 60, qui dans ce cas, semble utile d'être étudié afin de mieux comprendre les phénomènes d'évolution de ce grand ensemble.

Le mouvement d'urbanisation, caractéristique essentielle du développement économique et social des années d'après-guerre fut la conséquence d'une politique de concentration de l'appareil industriel et commercial et de concentration de la population. Les impératifs de cette politique expliquent, nous l'avons vu en partie, les choix aujourd'hui jugés critiquables. En fait, ce n'est pas au niveau du logement comme tel, que se situe la principale faiblesse des grands ensembles, mais en tant qu'élément majeur de l'urbanisme de ces trente dernières années.

Dans la période de forte progression économique des années 60, des erreurs ont été commises. A cette époque, les conditions étaient favorables à une forte croissance. La politique de l'Etat fut alors d'accélérer le développement industriel et de jeter les bases d'un puissant capital financier dans le domaine de l'immobilier en instaurant les Z.U.P. L'objectif était de définir une politique globale du logement afin de développer un marché homogène, dans laquelle à côté des programmes de logement, étaient pensés les équipements collectifs indispensables à la vie des habitants.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ainsi, l'Etat intervint massivement pour offrir des logements aux plus démunis. Mais les Z.U.P. n'accueillirent que des logements H.L.M. Les équipement ne furent réalisés que très partiellement et c'est pourquoi en 1967, l'objectif de l'institution des Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) fut de remédier à cette carence.

Ainsi, on assista à une spécialisation des espaces de la Ville, entre les espaces d'activités (zones industrielles) et les espaces d'habitations, et par conséquence, à une spécialisation sociale. Les centres anciens insalubres accueillaient les populations les plus démunies. Les grands ensembles logeaient la population ouvrière et les employés, la périphérie résidentielle, les couches moyennes, cadres et patrons.

L'expansion des agglomérations sur la périphérie provoque une envolée des prix fonciers que l'Etat essaya de contrôler en instituant la loi d'orientation foncière en 1967, des plans régissant le droit d'occupation des sols (P.O.S.). Ainsi démarra la politique de rénovation des centres anciens, faisant table rase pour reconstruire à la place, des surfaces de bureaux, de commerces et de logements de standing.

Ce fut à AVIGNON, la grande opération de rénovation du quartier de "La Balance". Ainsi, les populations les plus démunies se retrouvèrent expulsées. Dans le même temps, les familles les plus aisées, habitant dans les grands ensembles, voyant avec l'expansion économique leur niveau de vie augmenter, prirent la décision de se reloger en accédant à la propriété, le plus souvent en maison individuelle.

La situation des grands ensembles devint critique socialement et économiquement. Alors que les locataires les plus aisés quittaient en nombre croissant ce type de logement, les rénovations de centres anciens provoquaient l'afflux d'une couche sociale plus pauvre qui rapidement ne put payer les loyers, accélérant ainsi le processus de ségrégation, de paupérisation et de tension sociale.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1.3. - LA CRISE DES ANNEES 70

Il n'est pas surprenant que 15 ans après, les grands ensembles soient le lieu d'une crise profonde dans leur dégradation et leur incapacité à devenir des quartiers à part entière; puisque les conditions de leur intégration avaient exclu la question de leur intégration urbaine. Les données sociales n'ont fait qu'aggraver le phénomène, par la suite.

La prise de conscience de la nécessité d'une amélioration des grands ensembles, au plan à la fois matériel et social, date des années 70. En 1972, le Ministère de l'Equipement donne la possibilité à des organismes de construction de bénéficier de prêts pour la réalisation de travaux d'amélioration concernant le confort, la structure des logements et des immeubles, l'environnement et certains équipements collectifs. Les grands ensembles se dégradent et les moyens manquent pour les rénover et y attirer des populations plus solvables économiquement et socialement que celles qui y sont.

Avec la crise de 1974, le ralentissement de l'investissement et de la productivité, la baisse de la natalité, le freinage de l'immigration, la fin du mouvement d'urbanisation, la construction des logements se déplaçant vers la maison individuelle, on assiste à une nouvelle orientation des politiques. La crise économique a pour effet de susciter de vastes programmes de réhabilitation. Afin d'envisager la globalité des problèmes posés et d'arriver à une meilleure concertation entre décideurs, administrations, et associations de locataires, fut créé le groupe interministériel H.V.S. (Habitat et Vie Sociale). Les objectifs de ce groupe étaient de monter des opérations pilotes de rénovation des grands ensembles, afin d'en effacer l'image négative et de modifier le cadre de vie des habitants.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

C'est en 1976 que la Ville d'AVIGNON engage sa première opération H.V.S. sur le quartier de MONCLAR SUD où l'O.P.H.L.M. de la ville possède de nombreux gorupes d'habitations. Le périmètre de cette étude est élargi en Juin 1977 par délibération du Conseil Municipal incluant le quartier de la Croix des Oiseaux. Deux organismes sont concernés : l'O.P.H.L.M. et la S.A. d'H.L.M. VAUCLUSE LOGEMENT. La procèdure H.V.S. fut acceptée en Mars 1978, par une circulaire ministérielle afin "... d'enrayer la dégradation physique et sociale des ensembles urbains périphériques, caractérisés par une grande monotonie, le manque d'équipement, la pauvreté en espaces offerts à la vie collective et en occasions propres à susciter une animation sociale réelle...", "... Ces opérations portant aussi bien sur l'amélioration du cadre bâti, que sur l'environnement, l'animation, les espaces verts...".

Le périmètre de l'enquête sur AVIGNON (Voir plan ci-contre), fut choisi à cause de la forte concentration d'immeubles H.L.M. datant d'une trentaine d'années environ, et posant des problèmes aux organismes locaux. Ce périmètre intéressait plus de 2 500 logements dont "la Croix des Oiseaux" représente 704 logements appartenant pour une moitié à l'Office Municipal, et pour l'autre à la S.A. d'H.L.M. VAUCLUSE LOGEMENT.

	VAUCLUSE LOGEMENT	O.P.H.L.M.	TOTAL
TOUR	52	0	52
BARRES	170	140	310
BATIMENTS BAS	140	202	342
		TOTAL	704

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1.4 - LES ANNEES 80 - Réhabilitation, Environnement et Cadre de vie

A la fin des années 70, devant certains cas extrêmes de vieillissement et de désaffection totale, de nombreux logements ne trouvant plus de locataires, il apparut aux administrations qu'une opération de type H.V.S. présentait des lacunes. Les solutions ne passant pas uniquement par le logement, les aspects d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement, mais par l'ensemble des conditions de vie, et les causes profondes de marginalisation des quartiers concernés.

Ce fut le cas à AVIGNON, en Octobre 1982, avec l'intention d'instaurer une Commission D.S.Q. (Développement Social des Quartiers). Ainsi, la dimension sociale, l'emploi, la formation professionnelle, l'animation, les crédits de fonctionnement pour les équipements à mettre en place, cadre de vie, difficultés d'insertion sociale des habitants, délinquance, inactivité et insatisfaction des adolescents devaient être pris en compte.

Le but de cette commission étant en fait de prendre en compte un périmètre beaucoup plus large, il apparut en effet aux administrations que l'on ne pouvait se satisfaire de la prise en compte de morceau de quartiers, mais qu'il fallait travailler sur leur totalité en considérant les implications annexes et connexes des uns par rapport aux autres, ce qui transforma en 1988, la Commission D.S.Q. en D.S.U. (Développement Social Urbain) qui prit en compte l'ensemble des Z.U.P. et Z.A.C. de la Ville.

C'est au cours du 3ème trimestre 1983 que la commission D.S.Q. est vraiment mise en place. A cette date, cette commission suscite beaucoup d'espérances de la part des habitants des quartiers défavorisés, des organismes H.L.M. et de la municipalité. En effet, à cette époque, les vues du groupe H.V.S. s'imposent. Les H.L.M. ont besoin d'assainir leur situation de plus en plus critique physiquement, économiquement et socialement. Il apparait une nouvelle forme de crise du logement.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

L'image du quartier, de l'habitat, la qualité du cadre de vie se substituent à celle du logement produit à la chaîne. "L'opposition du quantitatif et du qualitatif permet de légitimer les politiques antérieures (il fallait répondre à l'urgence) et de justifier la régression de la production qui est engagée". Les politiques de réhabilitation ont aux yeux de certains organismes H.L.M. pour mission de revaloriser le parc. Avec les financements type P.A.L.U.L.O.S. (Prime à l'Amélioration du Logement à Usage Locatif et à Occupation Sociale) mis en place en 1978, certains groupes sont rénovés rapidement. La satisfaction de beaucoup de locataires est réelle, chacun pense que des travaux de rénovation vont commencer sur leur cité. Toutefois, les offices d'H.L.M. et la Commission D.S.U. semblent oublier de préciser aux habitants que les opérations entreprises ne se font pas sytématiquement dans les zones les plus sensibles. Les opérations P.A.L.U.L.O.S. avec un budget moyen de 70 000 F par logement ne font que pallier un manque d'entretien -Réfection des cages d'escaliers, remise aux normes des installations électriques et sanitaires, révision des menuiseries, réfection partielle des revêtements de sol...- et véritable amélioration - Isolation thermique des façades par l'extérieur -. En fait, la plupart des chantiers entrepris sont financés par les organismes eux-mêmes. La collectivité locale ne participe que ponctuellement aux aménagements extérieurs. Personne n'oublie les grands ensembles, ceux qui posent les vrais problèmes. Cependant, un financement P.A.L.U.L.O.S. n'est pas suffisant pour les réhabiliter. Ainsi, les décisions ne dépendent plus des organismes H.L.M. seulement, la Ville, le Département, la Région, l'Etat sont concernés. Devant tant de partenaires, il est beaucoup plus difficile d'être efficace.

Parallèlement, la situation continue de se dégrader. Le quartier de la Croix des Oiseaux ne fait pas exception à la règle. Devant tant d'inertie, et d'inefficacité, en 1988, la S.A. d'H.L.M. VAUCLUSE LOGEMENT fait une tentative en demandant à Jean NOUVEL de faire des propositions de réhabilitation. Projet coûteux, ne pouvant être financé, donc retour à la case zéro.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Voilà plus de 10 ans que des réunions inter-partenariales se tiennent. De nombreuses études, et rapports ont été faits, et les habitants de la Croix des Oiseaux attendent toujours le démarrage d'une opération de réhabilitation exemplaire car aucune proposition globale n'a pu être formulée.

1.5. - LES ANNEES 90

Le regroupement de quelques article de presse est suffisamment éloquent pour se passer de commentaires sur l'état et l'évolution du logement social des années 90.

- Les H.L.M. et le logement des plus défavorisés
  (Actualités H.L.M. - AVRIL 1990)

- Locataires H.L.M. - Qualité des services "C'est pas la joie"
  (Le Provençal - 11 Juin 1990)

- "Un habitat très dégradé"
  (Vaucluse Matin - 11 Mai 1990)

- Le retour des squatters
  (Le Provençal - 24 Juin 1990)

- la politique du logement social en déclin !
  (Midi Libre - 12 Novembre 1988)

- Une famille avignonnaise sur trois habite en H.L.M.
  (Le Provençal - 4 Juin 1990)

- VAULX EN VELIN - Pourquoi ?
  (Vendredi - 12 et 20 Octobre 1990)

- LA CROIX DES OISEAUX
  . Ascenceur pour l'échaffaudage
  (Vaucluse Matin - 4 Novembre 88)
  . Est-ce ainsi que les hommes vivent
  (Vaucluse Matin - 6 Mars 1989)
  . Il veut raser la Croix des Oiseaux
  (Le Provençal - 9 mars 1990)
  . Un quartier sous haute tension
  (Vaucluse Matin - 24 Avril 1990)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LES HLM ET LE LOGEMENT DES PLUS DEFAVORISES

Nous publions ci-après le texte adressé à tous les sénateurs, faisant le point sur les expériences innovantes des organismes d'HLM en faveur du logement des plus démunis.

Accueillir les plus défavorisés est aujourd'hui une urgence sociale à laquelle aucun responsable de ce pays ne peut échapper. Les organismes d'HLM, qui ont été créés pour répondre aux besoins d'une population normalement insérée dans le système économique de production et de consommation, ont su, dans les trente années qui ont suivi la seconde guerre mondiale, faire face à leurs obligations. Ils ont permis à quelques millions de ménages d'accéder au confort et à la ville. Aujourd'hui, leur rôle doit évoluer puisque la société a changé.

Cette évolution est d'ores et déjà engagée dans les faits. Et c'est ainsi que depuis plusieurs années les organismes d'HLM se sont mobilisés pour accueillir les plus défavorisés. La présente note expose leur démarche. Une annexe présente les actions les plus significatives.

LE CONTEXTE

□ Une vocation sociale qui s'est renforcée

La paupérisation de la population qui s'est produite durant ces quinze dernières années a frappé de plein fouet les populations logées dans le patrimoine des 3 millions de logements HLM :

- aujourd'hui, les ménages situés dans le dernier quartile des revenus sont passés dans le parc HLM de 11 à 26 % ;
- plus d'un tiers de la population logée en HLM a des revenus inférieurs au SMIC et dans certaines régions, cette proportion atteint 50 % ;
- près d'un tiers des RMIstes sont logés dans le parc HLM, dont 60 % avec un contrat de location et 40 % hébergés dans la famille ou chez des amis ;
- 40 % des locataires HLM ont des ressources précaires ;
- un tiers des familles monoparentales sont logées en HLM.

□ Une offre qui se raréfie

. Si les organismes d'HLM logent, dans leur patrimoine locatif de 3,2 millions de logements, un tiers de populations à très faibles ressources, peuvent-ils accroître notablement cet effort ?

BIBLIOTHÈQUE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

La construction neuve en locatif social est d'environ 55.000 logements par an, ce qui représente 1,7 % du stock et délimite déjà les possibilités d'accueil de nouveaux ménages.

D'autre part, au cours des dernières années, les sorties du parc HLM se sont raréfiées. L'accession à la propriété, même sociale, est devenue inaccessible à de très nombreuses familles. La diminution du parc locatif privé - environ 80 à 100.000 logements par an - et la hausse des loyers dans le secteur libre ont rendu de plus en plus difficile la sortie "par le haut" du parc social, et les prix de l'accession ou de la location libre accroissent la pression sur le parc social de la part des classes moyennes.

. Ceci explique le phénomène de diminution de la vacance dans le patrimoine social en dehors des zones économiquement sinistrées.

. A noter enfin que la structure du parc existant et la prédominance du collectif en font souvent un habitat inadapté aux besoins des familles les plus défavorisées.

DEUX DIRECTIONS D'ACTION :

- pérenniser l'accueil des familles déjà logées en HLM,
- permettre à de nouvelles familles défavorisées d'accéder au parc HLM.

□ Pérenniser l'accueil des familles déjà logées en HLM

Plusieurs voies complémentaires ont été explorées :

- Une participation active aux dispositifs d'aides aux impayés

Au moment où on demandait aux organismes d'HLM de moderniser leur gestion et d'assurer leur équilibre économique et financier, on leur demandait d'assurer le maintien dans le logement des familles à très faible ressources. Ils ont pour ce faire participé pleinement à la réussite des fonds d'aides aux impayés mis en place à partir de 1982.

Pour aller plus loin, il fallait aussi mieux solvabiliser certains locataires dont les difficultés n'étaient pas conjoncturelles mais structurelles.

Au-delà, les organismes ont estimé qu'il était de leur responsabilité de participer financièrement à l'apurement des dettes lourdes, dans le cadre de concordats dont l'initiative est revenue le plus souvent aux Caisses d'allocations familiales ou aux CCAS. Les organismes d'Ile-de-

France, grâce à la volonté politique de la CAF-RP, ont été les plus nombreux à s'engager dans cette direction.

- Une gestion sociale renforcée

. Généralisation d'une gestion rapprochée plus près des habitants,

. multiplication des antennes décentralisées,

. accentuation de la prévention des impayés,

. mise en place de personnels spécialisés : en 1976, deux conseillères sociales employées par les organismes d'HLM, aujourd'hui plus de 800.

- Le développement de l'accompagnement social

L'accompagnement social est un élément clef pour le maintien dans les lieux de populations fragiles. Pour y parvenir, les organismes ont multiplié, ces dernières années, les conventions avec les DDASS d'Etat ou départementales, les CCAS, les CAF ou les associations, pour permettre l'accompagnement des familles fragiles, qu'il s'agisse de les aider à gérer leur budget ou de faciliter les problèmes de cohabitation.

□ Permettre à de nouvelles familles d'accéder au parc HLM

Cet objectif a motivé des actions à plusieurs niveaux privilégiant à chaque fois le développement d'un partenariat actif.

- Une politique contractuelle nationale

L'Union des HLM s'est lancée dans une politique contractuelle nationale destinée à favoriser l'accueil des familles les plus démunies :

. Une convention avec les ministères chargés de l'action sociale et du logement, en décembre 1987, a permis de financer 29 opérations de relogement des familles nombreuses.

. Une convention avec la Fédération nationale des associations de réadaptation sociale, signée en avril 1986, a permis la signature de plus d'un millier de conventions locales et le relogement d'environ 10.000 familles sortant de centres d'hébergement.

. Une autre convention, signée avec la CNAF, à la fin de 1987, devrait déboucher sur le relogement des familles ayant moins de 50 francs par jour et par unité de consommation. Mais la création du RMI, qui visait les mêmes catégories de personnes, a concentré les efforts de tous sur le relogement des RMIstes.

- Des conventions locales

Cette approche contractuelle s'est traduite sur le terrain par un millier de conventions locales. Conventions passées entre les organismes d'HLM et les associations les plus diverses, sans oublier les CAF et les CCAS, pour reloger des familles défavorisées. Garantie des loyers, cautionnement, accompagnement social du côté de nos partenaires, offre de logement, gestion rapprochée, prévention des impayés du côté des organismes.

- Le lancement de plans départementaux pour les plus démunis

Anticipant sur les propositions du projet de loi, les HLM ont cherché à proposer aux partenaires départementaux (conseil général, Etat) une approche contractuelle.

C'est l'association départementale HLM des Côtes-du-Nord qui est à l'origine du premier plan départemental pour le logement des populations défavorisées.

De même, dans les Yvelines, l'association régionale HLM a très vite répondu présent à l'appel des services départementaux du Conseil général qui initiaient le second PDLD. Dans la foulée, des plans s'élaborent en Ile-de-France entre préfets et présidents des Conseils généraux dans le Val d'Oise, l'Essonne, les Hauts-de-Seine. Partout,

les associations d'organismes d'HLM sont, soit à l'initiative (Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Gard, Seine-Maritime), soit partie prenante (Meuse, Drôme, Hérault, Gironde) de nouveaux plans départementaux.

- La promotion de "mission locale pour l'habitat"

Mais le département n'est pas le seul niveau territorial adapté pour les actions en faveur du logement des populations défavorisées. Bassin d'habitat, agglomération, voire quartier, sont souvent des lieux d'une série d'actions partenariales en faveur de ces populations.

C'est ainsi qu'à Aubervilliers, Epinal et Roanne, l'Union nationale des HLM a lancé en 1988, avec le concours du CIV, de la CNAF, du Plan et de la CDC, une étude sur les conditions d'un meilleur accueil des populations à très faibles ressources.

Aujourd'hui, ces études débouchent dans ces trois villes sur la création de Missions Locales pour l'Habitat chargées de réguler l'offre et la demande, de favoriser la transparence, de permettre, par un partenariat qui s'est affirmé tout au long de ces études, de traiter individuellement chaque situation difficile.

D'autres efforts analogues ont vu le jour ces derniers mois : à Villeneuve d'Ascq, Lille ou Le Valenciennois dans le Nord, à Bourg-en-Bresse et dans le Rhône pour la région Rhône-Alpes. D'autres sont en préparation à Mulhouse, Poitiers, Nantes, Angers, Cherbourg...

- Le logement des RMIstes

Parmi toutes ces initiatives, il faut distinguer celles qui visent au logement des RMIstes. La présence des organismes d'HLM dans les dispositifs mis en place par la loi leur permet de jouer un rôle important dans les actions de relogement.

Dans plusieurs départements, comme la Côte-d'Or, les Bouches-du-Rhône, le Rhône, la Haute-Garonne ou le Nord, les organismes d'HLM ont mis en place une concertation interorganismes pour mieux répondre ensemble aux demandes de leurs partenaires. La disparité entre l'offre et la demande exige la recherche d'autres solutions : mobilisation du parc privé, actions des organismes d'HLM dans l'ancien : PLA sans travaux, baux à réhabilitation.

- L'habitat adapté

Depuis de nombreuses années, nombreux ont été les organismes d'HLM qui ont mis en œuvre la construction d'un habitat adapté, souvent pavillonnaire ou dans l'ancien en centre ville, pour loger ce qu'on appelle pudiquement les "familles lourdes".

Si aujourd'hui, les organismes d'HLM, grâce à l'aide de leurs partenaires - et quand l'offre d'habitat le permet - arrivent à reloger TUCistes ou RMIstes, ils restent très réticents à loger des familles au comportement différent et dont les modes de vie ne sont pas adaptés à l'habitat collectif qu'ils ont construit.

C'est pourquoi presque tous ont réalisé des opérations d'habitat adapté pour ces familles, de peur de fragiliser l'équilibre sociologique de leurs ensembles. Des 300 pavillons sociaux du Calvados au logement des harkis de Bias, des Castors Angevins aux maisons de ville de Bordeaux, c'est par centaines qu'on peut dénombrer ces opérations.

- Le lancement des "bilans sociaux"

Le ministère chargé du Logement et l'Union nationale des HLM ont préconisé, dans l'article 29 de l'accord-cadre qu'ils ont signé en juin 1989, la réalisation par les organismes d'HLM d'un "bilan des actions sociales", à l'image de ce qu'avaient inauguré les OPAC des Vosges ou de Seine-Maritime et les SA Provence-Logis ou HLM de l'Est, en particulier. Une lettre conjointe de MM. Besson et Quilliot a fait part de cette volonté de transparence aux organismes, leur envoyant un guide réalisé par l'Union et les Fédérations pour établir ce bilan.

- Des politiques concertées d'attribution

En ce domaine, le Mouvement HLM préconise la voie contractuelle qui a montré son efficacité dans la charte interorganismes de Mantes-la-Jolie et les attributions concertées pour les "RMIstes" de la Côte-d'Or.

La délocalisation du contingent préfectoral et la réaffirmation de la responsabilité dernière des organismes quant à l'affectation de tel logement à telle famille, devraient favoriser des avancées significatives hors de tout dispositif contraignant, mais avec un sérieux contrôle a posteriori.

Déjà, l'accord de la Côte-d'Or, celui de Bourg-en-Bresse, celui du Rhône, celui de Lille pour les 455 réservataires du préfet, celui de Valenciennes, ouvrent la voie au développement d'accords contractuels. Décidés à mettre à plat les conditions de leur refus ou de leur acceptation des candidatures à l'accès au logement, les organismes de la Gironde ou du Maine-et-Loire, présenteront à leurs partenaires les conditions de leurs politiques d'attributions. C'est un chemin à suivre.

Ces quelques démarches montrent une voie, la voie de la transparence et du partenariat : elles illustrent une détermination, celle du Mouvement HLM de contribuer activement au logement des plus défavorisés.
Il reste, et les organismes d'HLM en sont conscients, à développer plus largement sur le terrain cette détermination. Telle doit être aujourd'hui la priorité des actions de l'habitat social. ■

La Maison de Suzon, habitat adapté réalisé par le Foyer Dijonnais.

Locataires H.L.M

Qualité des services : "c'est pas la joie" !

"Qualité des services, c'est pas la joie". C'est par cette constatation en forme de revendication que les locataires d'H.L.M. préparent le congrès national des offices et sociétés H.L.M qui va se tenir les 15, 16 et 17 juin à Marseille. La qualité des services, c'est le thème choisi par les offices pour leur réflexion collective. Il semble, à entendre les associations de locataires, qu'il constitue précisément le motif principal de mécontentement et d'exaspération des usagers, le fond du "mal-être" en H.L.M.

Trois associations de locataires, dans les Bouches-du-Rhône, ont décidé de mener une action commune pour faire entendre la voix des habitants des cités durant le congrès. Il s'agit de la C.S.C.V (Confédération syndicale du cadre de vie), de la C.S.F (Confédération syndicale des familles) et de la C.G.L (Confédération générale du logement).

Depuis plusieurs semaines, elles enquêtent sur le terrain. Sont passés au crible les différents aspects de la vie quotidienne (propreté, entretien des espaces verts, bon fonctionnement des équipements collectifs comme les ascenseurs ou les éclairages des parties communes, suivi des travaux, concertation, etc); le dépouillement fait parfois frémir (voir ci-dessous en encadré).

Les associations pourraient multiplier les exemples et les doléances; elles tiennent cependant à ce que ce soit les locataires eux-mêmes qui s'expriment. Elles leur donnent rendez-vous, qu'ils comptent ou non parmi leurs membres adhérents, le samedi 16 juin à 14h30 à Marseille, avenue du Prado, à la hauteur de la station de métro Périer, côté garage Mattei (à proximité du Parc Chanot où se tiendra le congrès). Et elles les invitent à apporter leur témoignage aux congressistes et aux pouvoirs publics.

La manifestation sera ensuite relayée par les représentants des associations élus des locataires aux conseils d'administration des offices et OPAC qui participent aux travaux.

Pour Monique Blanc, présidente départementale 13 de la C.S.C.V, cette mobilisation des locataires est nécessaire. "Ils ont là une bonne occasion de faire savoir directement aux gestionnaires des cités ce qu'ils pensent de la "qualité des services" qu'on leur propose au quotidien". Elle espère que les trois associations réussiront à déplacer le plus de monde possible. L'efficacité ultérieure de leur combat passe par le succès de telles manifestations symboliques.

M-J.L

Des cas concrets

Les sections de locataires, chacune pour son groupe d'immeubles, recensent les doléances des habitants. Et transmettent, inlassablement. Voici quelques exemples.

● Aux Tuileries, à St- André à Marseille, les jardinières des balcons sont descellées. Comme elles constituent les seuls parapets de ces balcons, on peut penser qu'il y a urgence à les réparer. Qu'attend-on pour le faire ? Comme certains volets roulants en plastique, bloqués à mi-fenêtre depuis de longues périodes...

● Aux Jardins d'Opale, à Marseille, on a réalisé de mini-espaces verts en surplomb des appartements des rez-de-chaussée. Conclusion, quand il pleut, les locataires repoussent la terre et la boue... en ouvrant leurs fenêtres ! Erreur de conception, a-t-on dit aux malheureux intéressés.

● Au Mas de la Pouane, à Martigues, les discussions sur les travaux de rénovation à entreprendre se sont ouvertes en 1978, les travaux ont effectivement commencé en 1980; et on programme leur achèvement pour ... 1991.

● Au village de Mas Thibert, entre Crau et Camargue, les habitations ont belle apparence. Mais pour le reste, les constats sont désastreux: les malfaçons initiales sont importantes, d'où une série de dégradations (carrelage qui se défait, menuiseries toutes voilées, fermetures approximatives et isolation inexistante, ce qui n'a pas empêché l'installation du chauffage électrique).

● A La Pomcette, à Toulon, l'ensemble H.L.M. a désormais presque trente ans. On promet la réhabilitation depuis maintenant dix ans: les locataires ne voient toujours rien venir. Chaque façade, chaque pignon présentent des fissures où l'on peut passer la main. D'où des infiltrations dramatiques...

● Aux Oeillets, toujours à Toulon, une cité ghetto de 235 logements, une réhabilitation a commencé pour 174 logements. On réclame à leurs habitants des augmentations de loyer de 73% pour des travaux qui, s'ils avaient été menés à temps, auraient dû être des travaux d'entretien.

M-J.L

Les responsables de l'A.D.E.CO. 13/CSCV autour de Louis Houdeville, président national de la FE.DE.CO. et Alain Chausson, vice-président de la Confédération CSCV. (Photo Jean Pagano)

Bouches-du-Rhône

Création d'une association de défense des copropriétaires

Nous avons déjà évoqué dans une précédente chronique la naissance de la FE.DE.CO. (Fédération nationale de défense des copropriétaires) et la création, dans la foulée, de l'A.D.E.CO. 13 par des copropriétaires motivés des Bouches-du-Rhône.

Une équipe d'animation composée de Mmes Fauconnier, Hurtaud, Lequen, Wanel, de MM. Andrei, Codeluppi et Houdeville est chargée de l'organisation de l'association jusqu'au 28 juin, date à laquelle sera installé le Conseil d'administration qui élira le bureau.

Dès ses premiers jours d'existence, l'A.D.E.CO. compte près d'une centaine d'adhérents, représentant une trentaine de copropriétés de Marseille, Aix, Istres et Arles. L'association a de nombreux projets et objectifs:

- L'ouverture d'une permanence régulière à Marseille dès la rentrée.
- La mise sur pied de cycles de formation.
- La poursuite du travail de fond commencé par la CSCV des Bouches-du-Rhône (Confédération syndicale du cadre de vie).
- Une aide concrète à ses adhérents pour la préparation des assemblées générales, etc.

● Pour adhérer à l'A.D.E.CO. 13, il suffit de s'adresser à son secrétariat, installé provisoirement à: A.D.E.CO. 13/CSCV, 5 Bd Salvador-Allende, 13200 Arles, tél. 90.52.52.81.

Le rendez-vous du 16 juin

Pour participer à la manifestation des locataires H.L.M. vous pouvez contacter

-C.S.F, 43 rue Sénac, 13001 Marseille. Tel: 91.48.75.28

-C.G.L, 24 rue Montgrand, 13006 Marseille. Tel: 91.54.45.87

-C.S.C.V, 10 rue Jean Roch Lenard, 13200 Arles, Tel: 90.52.52.81

H.L.M. : les élus CSCV s'organisent

La CSVC communique :

"Les locataires sont représentés dans les conseils d'administration des Offices Publics H.L.M et OPAC par l'intermédiaire d'administrateurs qu'ils élisent tous les trois ans. Sont-ils pour autant bien entendus ? Hélas non. Les locataires élus rencontrent encore trop de difficultés :

● Ils sont minoritaires dans ces conseils d'administration (7 sur 21 !) bien qu'étant les seuls administrateurs à habiter les logements et à vivre les difficultés quotidiennes des locataires.

● Ils ont besoin de se former continuellement pour être efficaces et compétents dans tous les domaines de la gestion, de la politique du logement et des financements. Cette formation est encore très souvent à la charge entière des organisations de locataires et financée par la cotisation des adhérents. Pourtant il s'agit d'une responsabilité qui concerne l'ensemble des locataires. La formation des techniciens et des cadres des HLM est, elle, financée par les loyers des locataires.

● Encore trop souvent ils sont considérés comme des administrateurs de seconde zone. Ils reçoivent les documents, souvent très épais, complexes, et pas toujours comparables d'un exercice sur l'autre, quelques jours avant la tenue des conseils. Ils ont ainsi peu de possibilité de préparer leurs interventions de façon approfondie et en bien avec les locataires qu'ils représentent.

Aussi, la CSVC a décidé

URBANISME

« Un habitat très dégradé »

II. - Le point de vue du directeur du Pact Arim, Alain Chalas, sur l'état du bâti ancien à Avignon. Et des perspectives nouvelles pour le logement social et le logement universitaire.

En matière d'urbanisme, il faut désormais compter avec les Pact-Arim (voir article d'hier). Devenus partenaires des collectivités locales, les associations pour la restauration de l'habitat ancien sont les premières à solliciter les pouvoirs publics sur des projets de réhabilitation, intégrant une véritable vision d'aménageur urbain. Alain Chalas, le directeur du Pact-Arim Vaucluse est à Avignon depuis peu de temps, après des passages successifs dans les Pact Arim de Bretagne, du pays basque etc. Il est donc bien placé pour évaluer l'état du bâti dans la cité des Papes. « *J'ai été très surpris en arrivant à Avignon de constater qu'il n'y avait jamais eu d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH, incitation auprès des bailleurs privés à restaurer avec aide de subventions). A part le quartier de la Balance qui est une opération architecturalement réussie -sur le plan urbanistique c'est plus contestable- il semble n'y avoir jamais eu de volonté politique dans ce sens. Il y a donc un gros retard en matière de réhabilitation et l'on se retrouve avec un bâti, dans l'intra-muros, très dégradé, avec des quartiers où le tout à l'égout n'est même pas installé* ».

Ceci entraîne cela c'est à dire une population très typée de travailleurs immigrés, entassés dans des taudis propriétés de marchands de sommeil sans scrupules. Certes, les propriétaires privés réhabilitent de plus en plus. On en a la preuve par exemple rue Banasterie où les chantiers sont foison en ce moment. Mais il s'ensuit des processus d'exclusion sociale et de déséquilibre de peuplement. Car les taudis réhabilités deviennent de pimpants appartements, au loyer très nettement augmenté. Une population en chasse une autre. Et il y a risque de voir, à terme, l'intra-muros transformé en « réserve » pour la jet society. Ainsi certains quartiers comme celui des Teinturiers ou celui des Infirmières risquent-ils de devenir la proie des spéculateurs. Seule une volonté politique peut enrayer le phénomène.

■ Loyers à 200f

L'opération de résorption de l'îlot insalubre de la rue Philonarde, conduite par la SEDV, en est un premier exemple. Pourtant le Pact Arim se fait fort de proposer des logements spécial « célibataires » à 200f par mois, là où étaient logés pour 400f par mois 4 à 5 immigrés par pièce. Miracle ? « *non, il s'agit de savoir maîtriser les coûts de réhabilitation, choisir les bons immeubles etc. Par exemple, ne pas systématiquement tomber les cloisons comme celà se fait trop souvent. Et aussi savoir réaliser un bon montage financier. Avec 25 à 30 % de subventions, on fait baisser les coûts* ». On comprend, dans ces conditions, que la Préfecture, la ville d'Avignon et le conseil général de Vaucluse aient confié au PACT une mission sur la réalisation de logements universitaires, à partir des nouveaux « prêts locatifs aidés d'insertion ». Pourquoi pas par exemple utiliser ces quelque 800 logements vacants que le Pact Arim a recensés sur l'intra muros ? logements pour la plupart situés au dessus des magasins, sans accès indépendant pour le moment mais que les propriétaires seraient prêts à réhabiliter moyennant subventions. Car pour Alain Chalas, pas de doute : « *reconquérir du logement vacant est beaucoup moins difficile que reloger des gens, hier en logement insalubre. Si nous pouvions faire financer notre prospection immobilière -ce qui est le plus coûteux- nous pourrions sortir près de 100 logements étudiants par an* ». Un argument de poids dans la perspective des quelque 8.000 étudiants avignonnais des années 85.

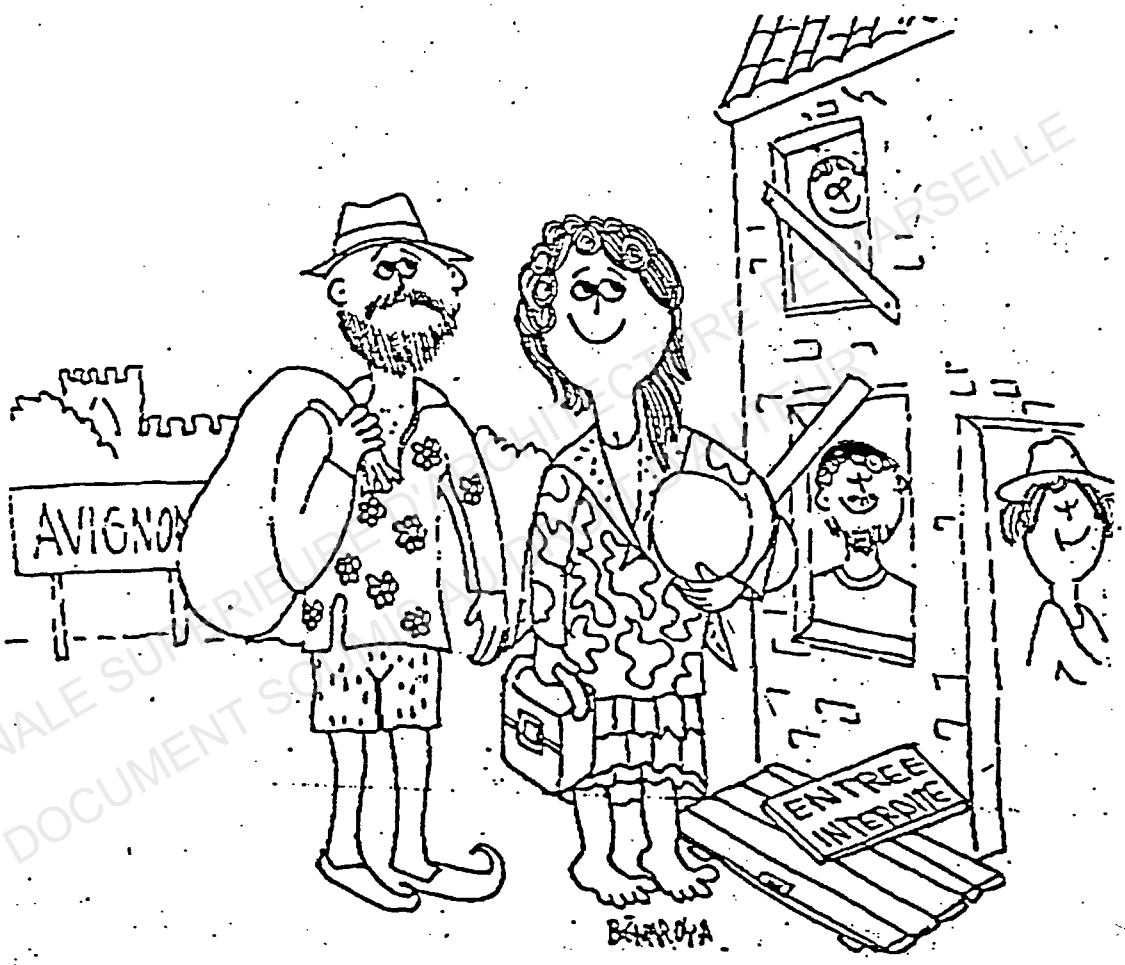
Chantal SEIGNORET

REPRODUCTION INTERDITE DE L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Quand revient l'été...

Le retour des squatters

Le festival attire chaque année des cohortes de touristes, amateurs d'art et de théâtre. Mais aussi routards et autres voyageurs qui prennent leurs quartiers d'été, logeant ici ou là au hasard des squatts.



Ils profitent du soleil pour passer un été tranquille et de la grande foule pour se faire quelques sous. Ils dorment un peu partout, sur les pelouses, les bancs publics et dans tous les endroits désertés et faciles d'accès. Ils sont des "squatters" au sens où ils occupent illégalement un lieu, le plus souvent vide, dans lequel ils ont pénétré par effraction et où ils vivent seul ou à plusieurs sans payer de loyers.

Entretien et vigilance

Sur Avignon on dénombre quelques 1000 logements vacants mais tous ne sont pas, loin de là, des squatts potentiels. Si vous entretenez régulièrement vos appartements ou immeubles, si les carreaux ne sont pas brisés, les portes brinquebalantes et les couloirs d'accès ouverts à tous vents vous avez peu de chances de trouvez chez vous des pensionnaires inattendus. En revanche, les lieux à l'écart et délabrés risquent fort de trouver preneur en cette période de grande fréquentation. "On ne peut pas réellement parler de quartiers squattés, ou même de rues entières livrées aux squatters à l'intérieur des murs. La plupart des logements vides se trouvent placés au dessus des commerces et il n'y pas d'autre entrée que celle du magasin. Les derniers grands périmètres comme celui de la rue Philonarde ont finalement été détruits, les issues des immeubles bouchés ou le quartier transformé". Sur le centre ville, on dénombre peut-être 60 lieux, bien qu'aucune liste officielle n'ait jamais été dressée. Les cas sont atomisés isolés, localisés même s'ils prennent une autre ampleur, durant la période estivale.

Squatt-HLM

La plupart du temps se sont les voisins, les riverains qui signalent que tel endroit est occupé. Crainte du bruit, de la drogue, petits vols... dans tous les cas, la police constate les faits, contrôle les identités, parlemente, fait évacuer et le phénomène recommence ailleurs quelques jours après.

En fait, au delà des squatters occasionnels, le problème s'est reporté extra-muros dans les cités HLM des quartiers défavorisés dont bien des logements sont occupés illicitement, discrétement et en permanence par des jeunes sans ressources ou des travailleurs clandestins. Une bonne partie d'entre eux vivent d'ailleurs là toute l'année, festival ou pas festival.

Enfin, certains trouvent quelquefois des lieux d'exception, tel cette péniche des bords du Rhône logis de fortune et séjour rare, dont profite un visiteur chanceux depuis quelques temps.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1 % patronal

La politique sociale du logement en déclin!

Le Groupement interprofessionnel du logement, part en guerre contre la décision de l'Etat de baisser le 1 % patronal.

Le bureau vauclusien en informe au centre M. Daire.

■ Le 1 % patronal pour le logement, fait partie de ces choses que l'on connaît, sans savoir exactement ce dont il s'agit. Afin d'empêcher «cet hold up de de l'Etat» sur ces collectes destinées à des prêts d'accession à la propriété et de construction de logements locatifs, le président du G.P.I.L. vauclusien a fait le point de la situation avec représentants de la presse et élus politiques.

Un peu avant la seconde guerre mondiale, quelques chefs d'entreprise de la région du Nord et de l'Est de la France, décidaient d'allouer des fonds pour la construction de logements destinés à leurs salariés. Un pari social qui faisait son chemin, pour enfin être repris par l'Etat, ceci dans le but d'aider à la reconstructions au lendemain de la guerre. L'Etat créait même une loi en 1953, prévoyant la participation des employeurs à l'effort de reconstruction. Le G.P.I.L. Vaucluse naît en 1954, sur l'initiative de Marius Blanc, P.D.G. des établissements Blanc.

Attachement profond

Cette initiative, devenue le 1 % patronal, devient vite une institution. De tous les organismes collecteurs de fonds, le G.P.I.L. sait faire sa place au soleil, il arrive aujourd'hui en tout premier plan, avec une collecte annuelle de 8 milliards de francs, auxquels viennent s'ajouter sous forme de prêts, 7 milliards de retour, soit 15 milliards à gérer. D'où la possibilité de prévoir une véritable politique de logements, en liaison souvent avec les organismes H.L.M. Agréer des prêts aux salariés, servant ainsi, de véritable apports personnels, dans le cas d'une demande de prêts d'accession à la propriété.

Au fil du temps, ce 1 % a connu quelques fluctuations pour arriver en 1988 à 0,72 %. «Une loi sur le financement projette de ramener ce taux à un niveau encore plus bas, dit le président, M. René Daire. La politique sociale du logement est remise en cause, elle est même à une phase de déclin. L'Etat prend comme argument le désir de baisser les charges patronales. Or, un sondage réalisé par l'I.F.O.P. sur 1587 personnes (chefs d'entreprise, salariés, comité d'entreprise, met en évidence un attachement profond à cette institution».

Afin de mieux faire comprendre ce qu'est cette fameuse institution («gagnée de haute lutte par tous les partenaires sociaux, au même titre que la sécurité sociale, les assurances chômage») le G.P.I.L. lance une campagne de sensibilisation.

Opération marketing

Elle a comme slogan «Logez vos salariés le cœur léger!» et a ainsi le désir de se positionner clairement par rapport aux autres organismes collecteurs. Une véritable opération de markiting, en quelque sorte. Au moyen d'une brochure très claire, le G.P.I.L. explique les services qu'il peut rendre.

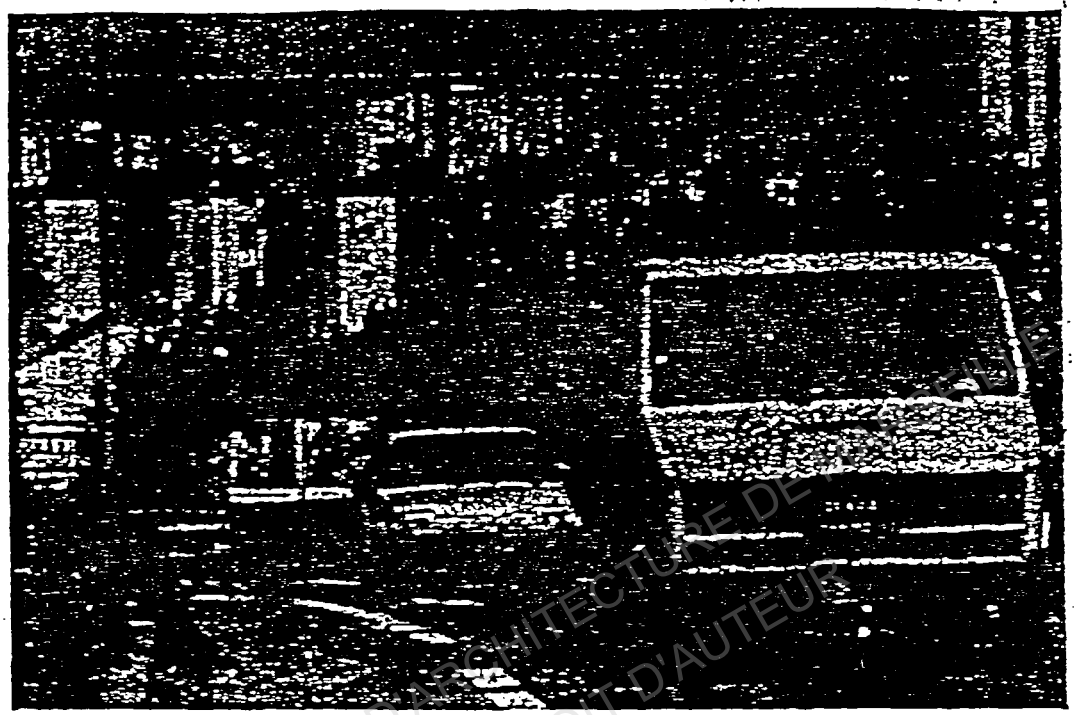
Une manière offensive qui a le désir de faire revenir l'Etat sur sa loi (elle prévoit, en effet, une baisse de 10 %). Une affaire à suivre.

Martine BRES

Une famille avignonnaise sur trois habite en HLM

HLM, mode de vie

Plus de 35% des habitations de la commune sont des logements sociaux. La moyenne nationale est à 15%.



Autour de la Rocade, se concentre la majorité des logements sociaux avignonais (Photo M.B.)

En France le taux moyen de logements sociaux dans les communes est de 15%. Dans la région il est de 12,7%. Seules les "communes rouges", en banlieues parisiennes notamment, dépassent ces chiffres. Pourtant, avec 35% des habitations classées dans le registre social, Avignon fait partie du peloton de tête des logeurs de familles à revenus modestes, avec tous les problèmes qu'entraînent la gestion d'un tel parc.

En se penchant dans le passé, la tenue des différentes politiques municipales n'a jamais eu tendance à regrouper les familles paupérisées pour maintenir à portée de main un réservoir électoral. Seule trace de l'histoire récente: Henri Duffaux avait en effet fait construire entre 1963 et 1968 quelque 3.000 logements HLM, pour faire face à l'arrivée massive des pieds-noirs sur le marché du logement. En temps de crise, l'édification des groupes d'immeubles de la Rocade, avait en partie pansé les plaies des Français d'Algérie et correspondu à la plus forte poussée du parc HLM local.

Mais ces 3.000 habitations supplémentaires n'expliquent pas l'incroyable taux de logements sociaux que doit gérer la ville d'Avignon. Pour expliquer ce phénomène, on jette plutôt un regard vers l'ensemble du Vaucluse et vers les départements limitrophes.

60% des logements sociaux du Vaucluse sont à Avignon

Avignon recueille en effet 60% de tous les logements sociaux vauclusiens, du fait de l'ancienne tendance au regroupement des populations dans les villes. Une tendance qui disparaît progressivement. Mais la commune doit également pallier les insuffisances de ce type de logements dans les cités limitrophes, du Gard et des Bouches-du-Rhône. On sourit en pensant que le premier HLM est en train de pousser à Villeneuve-les-Avignon... Du coup, sur les 30.000 résidences principales dénombrées à Avignon, on trouve 11.000 logements sociaux.

"*Les travailleurs agricoles qui trouvent un emploi à Châteaurenard doivent bien se loger quelque part*, indique un sociologue. *Dans un premier temps, ils se contentent de logements insalubres qui sont mis à leur disposition par les employeurs. Mais lorsqu'ils ont fait des économies, ils cherchent un HLM. Ils n'en trouvent qu'à Avignon !*"

C'est ainsi que des centaines de personnes travaillant hors la cité des Papes y logent. Dans le cas des familles modestes, cette priorité donnée au logement se traduit bien souvent par des pertes d'emploi. "*Comment voulez-vous qu'un travailleur agricole résidant à Avignon puisse continuer à exercer son activité à plusieurs dizaines de kilomètres de son domicile ?* reprend le sociologue. *Il perd son travail. Et se retrouve totalement précarisé*".

Un locataire sur quatre touche entre 0 et 3.000 francs

La population du parc social avignonnais est une population aux revenus plus que modestes. Si, au début des années soixante-dix, les HLM étaient habités par des familles de classes moyennes, ces anciens locataires ont, depuis, accédé à la propriété, laissant place nette aux familles aux revenus modestes. Actuellement, un locataire du parc social sur quatre touche entre 0 et 3.000 francs par mois. 20% seulement de cette population perçoit un salaire variant entre 5.000 et 7.000 francs.

"*Nous recevons chaque année 2.000 demandes de location dans le parc HLM avignonnais. C'est bien la preuve que ce parc important est nécessaire*", indique Mme Michèle Armand-Fournier, présidente de l'OPHLM (Office public d'habitations à loyers modérés). Sous sa double-casquette (elle est également adjointe au maire déléguée au logement) Mme Armand-Fournier, tente de mettre en place une politique plus pointue d'attribution des logements.

"*Nous esquissons une refonte totale du parc HLM en place*, note-t-elle. *En raison de sa taille, cela prendra du temps, mais nous tenons à conserver le caractère social de ce type d'habitations. Il n'est pas question de réduire le parc, mais de le transformer*".

Plus de 1.000 logements vacants dans le centre-ville

Ainsi, le centre-ville intramuros pourrait bien être une réponse au problème de la concentration des HLM hors remparts, entraînant un regroupement des populations modestes dans un même lieu. Une réponse possible, car on compte dans le centre d'Avignon, plus de 1.000 logements privés vacants !

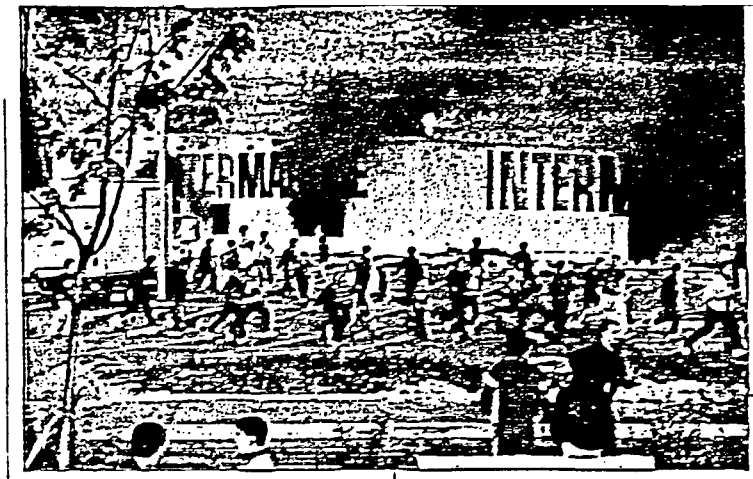
Une association, le Pact-Arim, étudie ces possiblités, proposant aux propriétaires privés de passer avec eux des baux amphithéotiques, permettant une réhabilitation des vieux immeubles. "*Ces habitations sont ensuite louées à des démunis, et sont aux normes de confort et de salubrité. Ce qui n'est pas le cas lorsque des bailleurs louent pour 400 francs mensuels des pièces exigües, dans chauffage et sans WC à des personnes sans le sou*", indique Eric Chalas, responsable du Pact-Arim dans le Vaucluse.

Si les logements sociaux sont critiqués, ils garantissent pour de faibles loyers des normes de confort qu'on ne trouve pas ailleurs. A 600 francs par mois, le T1 de la cité Saint-Chamand ne pèse pas lourd dans la balance budgétaire des smicards.

Des smicards qui, contrairement aux idées reçues, ne sont pas forcément issus de familles étrangères. Seuls 10% des habitants du parc social avignonnais sont des immigrés.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE ... DROIT D'AUTEUR

Vaulx-en-Velin : la politique de la ville en question ?

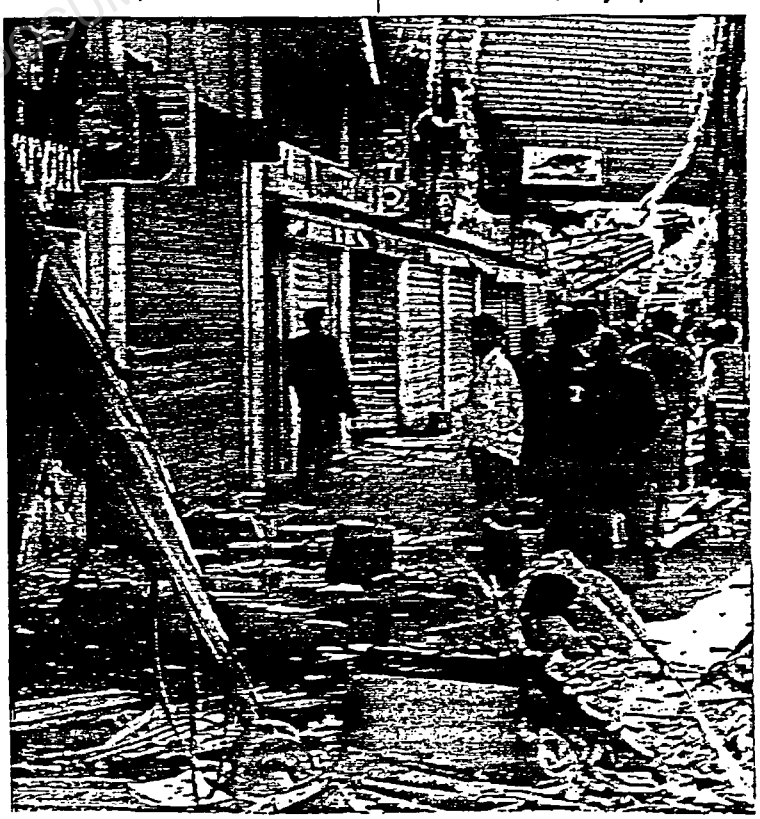


Dix ans après l'été chaud de Vénissieux, les événements de Vaulx-en-Velin révèlent que le malaise de nos cités sera plus difficile à guérir qu'on ne l'avait cru. Eléments d'analyse d'une situation qui déroute bien des responsables.

D'abord les images : figures de jeunes en colère, geste du lanceur de pierres, fluorescence des grenades lacrymogènes, montées en ligne des forces de l'ordre, voitures brûlées, magasins éventrés, pas de charges et courses folles. Triste ballet de guérilla urbaine qui évoque d'autres temps, d'autres lieux : mai 68, Belfast ou Jérusalem. Plus effrayante encore parce qu'inédite sous nos cieux, cette destruction d'un centre commercial, temple de nos consommations, avec son parfum de townships, d'houliganisme thatchérien. Et, avec elles, tout le cortège de nos peurs : que l'étincelle de la frustration et de la révolte mette le feu à la plaine, que les banlieues s'embrasent, que les fractures s'amplifient.

Ensuite les questions : Vénissieux 81- Vaulx-en-Velin 1990. Que des incidents de cette gravité surviennent dans cette région lyonnaise qu'on avait cru apaisée, où l'on a fait tant d'efforts, avec tant d'évidente bonne volonté, mènent-t-il à des révisions déchirantes ? Mettent-ils en cause la politique de la ville, du développement social urbain ? Ou faut-il continuer plus vite, plus fort, avec plus de moyens ? La présence d'un DSQ (développement social des quartiers), précisément dans le quartier du Mas-du-Taureau de Vaulx, remue un peu plus le couteau dans la plaie. "Le processus est inégal, mais il était engagé à Vaulx-en-Velin", reconnait Yves Dauge, responsable de la DIV (*Délégation interministérielle à la ville*). Responsable de la lutte contre l'exclusion qu'ont générée nos villes-champignons, il a beau jeu de dire que les quartiers choisis sont justement ceux où on a repéré des tensions. Compris dans les 400 quartiers à traiter, Vaulx-en-Velin, où la réhabilitation allait bon train -on venait d'inaugurer avec fierté un mur d'escalade destiné précisément aux jeunes- ne faisait pourtant plus partie des 60 lieux jugés prioritaires.

Enfin, le désarroi : mises à part les basses polémiques politiciennes de tous bords, jeunes RPR et LCR s'accordant pour accuser le gouvernement, et les violents suspects d'une extrême droite trop contente d'attiser le feu -"Présent" parle du DSQ comme d'un "ghetto subventionné" et Le Pen joue un peu trop à "je vous l'avais bien dit" pour être honnête- l'embarras gagne tous les acteurs politiques et sociaux qui se sont penchés sur cette question. "Tout le monde est atterré après ce qui s'est passé au Mas-du-Taureau parce que, là précisément, nous avions entrepris une œuvre de rénovation et de prévention qui commençait à porter ses fruits", constate Jocelyne Béard, chargée de mission pour la rénovation à Vaulx-en-Velin. Des hommes politiques nationaux aux éducateurs, des élus locaux aux responsables de l'insertion des jeunes, tous inquiets que ce déchaînement de violence ne vienne mettre en question ou ne dévoie les efforts et les progrès constatés ici et ailleurs. "La mairie d'union de la gauche, dirigée par un proche de Fiterman, avait entrepris un travail en profondeur pour réhabiliter ce quartier et un travail social avait été mené avec les associations et le mouvement sportif", remarque le député de la circonscription, Jean-Jack Queyranne. Reste un silence lourd : celui des policiers. Les communiqués des syndicats FO et CGT s'en tiennent à un registre classique de défense corporatiste ou d'opposition gouvernementale, sans rapport avec le problème de société posé. Hélas, aucun Bernard Deleplace n'aura cette fois tenté de combler le fossé creusé entre la police et la fraction de la jeunesse qui se sent la plus marginalisée.



Le point de départ

Il semble bien que, quelles que soient les circonstances de l'accident fortuit ou provoqué, qui a coûté la vie à Thomas Claudio, dont seuls pourront nous assurer les résultats de l'autopsie et de l'enquête, l'attitude "tatillonne" de la police locale ait joué un rôle important dans les réactions de la jeunesse de la cité. Un contentieux existait avec la police, les jeunes se plaignant d'être régulièrement contrôlés, suivis, voire traqués. Le compte des victimes de bavures dans la région circulait. C'est dans ce climat de suspicion que s'est produite la chute mortelle de moto qui a mis le feu aux poudres. Cette situation met en relief une des insuffisances qui a anihilé le travail en profondeur des élus et des animateurs sociaux dont beaucoup de témoins ont pu rapporter qu'il n'était pas contesté même par les jeunes en colère : la difficulté de sortir de leurs routines et de leurs procédures certains services publics et la police, est certainement ce qui est le plus difficile à faire admettre à la jeunesse. Gilbert Bonnemaison souligne que "s'il y a eu des progrès de fait dans la formation, il n'y a pas de comportement égal, pas plus de la police que de l'ensemble des citoyens." Maladresse ou volonté, au développement social du quartier, il manquait ce partenaire important qu'est la police.

L'ampleur des dégâts pose toutefois d'autres questions que celle des rapports de la jeunesse des banlieues avec la police. "Celle de l'aptitude de la société à entrer en communication avec les exclus", comme l'analyse Yves Dauge, "et particulièrement avec ces 15-25 ans qui sont à une époque de la vie où leur énergie ne débouche sur aucun projet individuel et collectif". La population du Mas-du-Taureau compte près de moitié de moins de 20 ans, et 17% de chômeurs. Vaulx-en-Vexin est une ville de 45.000 habitants sans le moindre lycée. Pauvreté, difficultés de vie et d'insertion sociale, chômage : la réhabilitation des locaux et l'attention portée à l'environnement ou aux loisirs ne peuvent suffire à leur porter remède, même s'ils ne sauraient être négligés.

Et maintenant ?

La gravité des faits, la brèche que la violence offre aux manipulateurs et aux provocateurs de toute sorte, impliquent que des enseignements soient le plus profondément et le plus rapidement tirés. "Priorité absolue aux problèmes de la ville", pour Roland Castro, qui dénonce certains excès de la décentralisation et réclame un ministère de la ville ; "plan d'urgence pour les banlieues", demandé par Harlem Désir : faut-il inventer d'autres structures ou mettre en place d'autres méthodes ? Faut-il consacrer davantage de moyens ? Yves Dauge en doute et rappelle que, depuis la création de la DIV, "les moyens ont été multipliés par cent : 500 millions pour les DSQ, 110 pour la prévention, avec l'apport des collectivités locales, cela représente plus de deux milliards hors réhabilitation. Ce volume d'investissement est à la limite de ce qui peut être efficacement et intelligemment consommé." L'urgence, en tout cas, apparaît, d'intensifier les actions, de traiter les problèmes non seulement à l'échelle du quartier mais de l'agglomération, de bousculer les hiérarchies, les routines, les technocraties, les cloisonnements. Rude tâche que de briser les écrans de la société. Mais probablement seule en mesure d'éviter que des événements "aussi détestables" que ceux de Vaulx-en-Velin ne se multiplient.

Bernard Chaouat

Vaulx-en-Velin : le retour de la question sociale ?

Ce qui l'aura emporté dans les heures et les jours qui ont suivi l'explosion de Vaulx-en-Velin, c'est l'embarras général pour donner une explication. Tout le monde a été surpris et personne, aujourd'hui, n'est en mesure de proposer, de façon certaine, un plan d'action. Analyse d'un sociologue de terrain, Alid Jazuli.

"Vendredi". Vous avez commencé une étude sur les cités de banlieue avant que les événements de Vaulx-en-Velin ne surviennent. Quelles sont vos premières conclusions ?

Alid Jazuli. Début septembre, j'ai été chargé par le FAS (Fonds d'action sociale) d'une étude sur le phénomène des bandes dans les banlieues, ce qu'on appelle improprement le phénomène zoulou. C'est un phénomène purement conjoncturel, qui a été un peu trop médiatisé à la fin de l'été avec ses histoires de bagarres, de viols, le mort de la Défense. Au-delà, j'ai pu mieux appréhender ce qui se passe chez les jeunes adolescents des cités des régions parisienne, marseillaise et lyonnaise. J'avais quelques éléments comparatifs puisque je travaille sur les banlieues depuis dix ans.

On a affaire à une génération de jeunes beurs, de jeunes français de souche, de jeunes d'origine africaine et antillaise. En majorité enfants d'immigrés entrés en France il y a vingt ans ou plus, ils n'ont aucune mémoire de ce qui s'est passé dans les banlieues il y a dix ans. Ils estiment tout à fait normal qu'on rénove les cités. Ils ont complètement intégré une sorte d'Etat-providence à la petite semaine ; ils prennent ce qu'on leur donne. Il n'y a pour l'instant chez eux ni notion, ni envie, ni capacité à créer un conflit, à le maîtriser, à l'organiser. Ces jeunes sont très intégrés culturellement. Ils ont une manière d'être, de se mouvoir dans l'espace, de parler, parfaitement en situation. En même temps, ils se sentent exclus. Ils sont beaucoup plus intégrés culturellement mais moins socialement que ne l'ont été leurs aînés.

Vaulx-en-Velin, qu'on a présenté comme une vitrine, marque-t-il l'échec d'une politique d'intégration ?

Ces cités-là ont généré après les années 80 un certain nombre de leaders locaux, très souvent issus de l'immigration, qui ont été les porte-parole de la jeunesse des banlieues. L'intégration a très bien fonctionné, beaucoup plus rapidement qu'on ne pouvait le prévoir. La génération qui a eu vingt ans en 1981 a fait des pas énormes en matière d'intégration culturelle, sociale, économique. Les jeunes de moins de vingt-cinq ans issus de l'immigration maghrébine se retrouvent à 54% comme employés ou cadres alors que leurs parents étaient à 90% ouvriers. Mais, devenus directeurs de centres sociaux, présidents d'associations, conseillers municipaux, ils ont changé de rôle. Il s'est créé un vide d'intermédiaires, de représentation. On assiste à l'entrée en action d'une génération dont on parle de la même manière qu'il y a dix ans : en termes de délinquance, d'échec scolaire, de bandes, de loubards, etc. Nous étions alors quelques-uns à faire l'hypothèse que, parmi eux, naîtraient des acteurs sociaux. Il ne faut donc pas désespérer. Ceux qui profitent de Vaulx-en-Velin pour liquider tout ce qui est processus d'intégration se trompent lourdement : ce n'est en rien significatif de l'échec d'une politique d'intégration. Au contraire.

Qu'est-ce qui a pu alors provoquer l'explosion à laquelle on a assisté ?

On a pensé l'intégration pour une génération qui est déjà en train de la vivre. Il faut la recadrer en l'axant beaucoup plus sur les jeunes enfants de 8 à 16 ans qui se trouvent dans des situations d'échec scolaire, de formation, de difficulté d'adaptation économique assez graves. Une génération naît toujours un peu dans la douleur. Ce n'est pas parce que celle-ci est entrée dans l'action par la violence qu'elle met en cause tout ce qui a été fait. Notre vision de la violence est liée à notre imaginaire social : en associant violence avec pauvreté et communautés étrangères, on fantasme sur le retour de "classes dangereuses" avec beaucoup moins de bienveillance que pour des manifestations paysannes. Heureusement, le dialogue entre les pouvoirs publics, les acteurs locaux et les jeunes s'est noué beaucoup plus vite et plus facilement qu'en 1981. On oublie que les heurts avaient duré près de deux mois, que 300 voitures avaient été brûlées. Plus grave est l'absence de repères politiques et éthiques : les partis politiques et les syndicats ne sont guère attractifs, des mouvements comme SOS-Racisme et France Plus, qui se sont inscrits dans la sphère de l'action politique, ont un peu vieilli. Ces jeunes se bricolent des références faites de racines plus ou moins africaines, maghrébines, de rêves de réussite à l'américaine. Ce sont des enfants des années 80 qu'on a entretenus dans l'idée de la réussite individuelle. Ils en ont retenu plutôt l'aspect vestimentaire, train de vie. Comme leurs familles sont plus ou moins disloquées et qu'ils n'ont pas les moyens légaux d'être des gagneurs, ils prennent les moyens illégaux. D'où le développement d'une certaine délinquance larvée de type vente de drogue, vol à l'étalage. On vole beaucoup pour s'habiller dans les cités, pour frimer. Ce que l'on met sur soi compte beaucoup, sert même de référence identitaire.

L'expression de ces mouvements-là doit devenir sociale avant que d'être politique. Les rapports police-jeunes, des jeunes au travail, à leur cadre de vie, au racisme qui, bien que moins violent, reste malheureusement diffus malgré des efforts indéniables de la police et de la justice, ces conflits vont s'exprimer socialement, y compris violemment. Mais ce qui a été fait en matière de développement social des quartiers, de formation des jeunes a empêché une explosion sociale permanente en France. Sans cela, nous serions dans une situation catastrophique, à l'américaine. C'est important, mais il ne suffit pas de réparer les ascenseurs ou de repeindre les escaliers pour qu'on s'y sente vraiment heureux, si on n'a pas la dignité du travailleur, si on est assisté, chômeur en fin de droits, RMiste pour la vie, si on n'a pas une place de stage. Le désir d'émulation existe, mais il ne trouve pas toujours à s'exprimer. C'est parce que les cités sont sous perfusion sociale qu'on ne voit pas la révolte. Ces gamins-là savent, à la différence de leurs aînés, qu'ils vont rester dans le monde ouvrier. Pas dans le monde ouvrier classique, mais dans celui du tertiaire : magasiniers, manutentionnaires, déménageurs, aide-cuisiniers dans les collectivités, coursiers, livreurs, des métiers mal payés, instables, à durée déterminée.

La composante ethnique vous paraît-elle importante ?

Contrairement à ce que l'on pense, le problème n'est pas ethnique. Il est semblable à celui qui se pose aux jeunes Français de même condition. Lorsqu'on règle la question de la citoyenneté, de l'accès à la nation, et l'on est en train de la régler malgré tout, les jeunes n'ont plus de difficultés de reconnaissance comme en 1981, ils se sentent français- réapparaît la question sociale. C'est la naissance brouillonne d'un nouveau prolétariat urbain plus défini par son lieu d'habitation que par son lieu de travail. L'important pour des politiques publiques est de ne pas se tromper de cibles ni de modes d'intervention, qu'il faut renforcer à la fois financièrement et humainement. Du retard a été pris non pas dans la décision politique mais dans l'application sur le terrain. Il reste encore beaucoup à faire pour la prévention, même s'il ne faut pas se battre la coulpe : la France est un exemple international dans ce domaine. Et, surtout, à renforcer la capacité de ces jeunes à s'organiser et à définir des enjeux sociaux.

Propos recueillis par
Bernard Chaouat

DOCUMENTATION DE LA PRÉFECTURE DE MARSEILLE

LES ANNEES 90 . . .

A LA CROIX DES OISEAUX

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

AVIGNON

H.L.M. Vaucluse-Logement de La Croix-des-Oiseaux

Ascenseur pour l'échafaudage

Vieillards, malades et handicapés sont bloqués dans les étages du bâtiment C des H.L.M. de La Croix-des-Oiseaux par une panne d'ascenseur, tandis que Vaucluse-Logement reste sourde aux réclamations des locataires. L'ascenseur de la colère révèle un échafaudage, un amoncellement de ruines derrière les façades et autour des appartements coquets. Le maire sollicite le préfet pour qu'il intervienne auprès de la société gestionnaire de l'immeuble. Il est urgent que cet « ascenseur pour un échafaudage » de guenilles soit réparé et devienne un ascenseur pour l'échafaudage de la réhabilitation.

Vues du nid douillet de M. et Mme Pierre Bourdelier, les H.L.M. de La Croix-des-Oiseaux sont bien agréables. Les pièces en sont coquettes et spacieuses. On y jouit d'une belle vue sur l'ensemble de la ville grâce à un appartement qui s'ouvre sur les deux faces de l'immeuble. Encorefaudrait-il n'en point sortir.

L'escalade silencieuse

N'en point sortir... c'est précisément le « privilège » de nombreux locataires : personnes âgées malades ou handicapées, ou pour le mieux n'en sortir que difficilement, et cela depuis environ trois mois. L'affaire est jugée tout simplement scandaleuse et inhumaine par J.-P. Roux et son adjoint M. Dubois, qui ont provoqué une réunion sur place à la demande des habitants complètement désemparés.

Tout a commencé officiellement le 11 août. Une douzaine de locataires à l'entrée 7, boulevard Georges Clémenceau, sollicitaient courtoisement de la bienveillancedu président de la S.A. Vaucluse Logement que leur problème soit pris en considération : *« depuis trois semaines, l'ascenseur ne descend pas jusqu'au rez-de-chaussée. Nous sommes obligés de monter à pied jusqu'au 2e étage, c'est-à-dire trois étages compte tenu du sous-sol. C'est très pénible pour les personnes âgées (atteintes de sciatique, arthrose, asthme... de faire leurs courses et de monter à bout de bras leurs provisions ».*

Pas de réponse. A la courtoisie succède la fermeté. Seconde lettre, recommandée, du 7 octobre, avec accusé de réception datée du 10 : « (...) *nous constatons que rien n'a été fait à ce jour et nous le regrettons. Il est vraiment pénible de continuer dans ces conditions (...) nous espérons que vous aurez la gentillesse de comprendre (...) de remédier à ce problème humanitaire. Cette situation dure maintenant depuis plus de trois mois, ceci est intolérable pour les personnes âgées et malades (65, 78, 80 et 83 ans ».*

Sans plus de réponse, malgré les certificats médicaux joints, concernant les cas de MM. Connesson, Bourdelier et de Mmes Jacouette et Bourdelier.

Refus de dialogue et d'entretien

Vient alors le temps du désespoir et de la colère. On en appelle au premier magistrat de la ville, qui écrit immédiatement au préfet (lire la lettre ci-contre) et s'en va rendre visite à ses administrés en invitant la presse. Et sur le terrain, nous constatons...

L'ascenseur qui, faute de gravir les étages, fait monter le mécontentement, l'ascenseur que les témoins prennent en panne les conduit à un échafaudage de

.../...

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Croix des Oiseaux

Un quartier sous haute tension

Insécurité et manque d'hygiène sont le quotidien des habitants de ce quartier promis à... un bel avenir !

"Ça ne peut plus durer, c'est invivable". Des habitants du boulevard Georges Clémenceau nous ont convié hier à visiter leur appartement qu'ils ont du mal à tenir "propre".

Le quotidien est terrible et leurs efforts sont constants pour obtenir un brin de salubrité. Leur fillette âgée maintenant de 6 mois, vient de passer plus d'un mois dans un hôpital marseillais à la suite d'une infection des poumons due à l'insalubrité de l'immeuble. La demande de logement dans un autre quartier ayant été rejetée cette famille est "condamnée", avec leur bébé convalescent, à rester dans cet appartement de la Croix des Oiseaux aux normes de sécurité et d'hygiène d'un "autre temps".

La Croix des Oiseaux : un quartier qui attend impatiemment sa réhabilitation. (Photo R.J.)

Batiments poubelles

L'installation électrique est défaillante, les odeurs pestilentielles s'échappent par le vide ordure, les cancrelats dès le milieu d'après midi prennent possession de la cuisine et s'amoncellent par groupes bien ordonnés sur les murs et le plafond. Il est hors de question d'utiliser les ascenseurs et, avant d'emprunter l'escalier, n'oubliez pas de prendre une bonne dose d'air pur.

Les objets les plus divers sont jetés par certains locataires depuis les balcons : résultat, les abords des bâtiments deviennent une véritable décharge d'ordures. Quand aux caves, "pas de commentaires" !

Problème d'hygiène

Une situation qui se pérennise malgré les interventions du service de nettoiement qui ne peut assumer le comportement de certains locataires.

La sécurité, ou plutôt l'insécurité, est aussi une cause de grogne dans ce quartier. Nos interlocuteurs ont acheté des fusils pour se défendre et commentent avec une certaine lassitude les faits divers du quotidien : vols par escalade, cambriolages, dégâts sur les véhicules, les agressions sur les enfants et les adultes et le problème de la drogue avec de nombreux jeunes qui se retrouvent aux portes des immeubles pour fumer du hashich.

La création d'une milice armée pour surveiller le quartier est un projet "avancé" de certains riverains qui n'en peuvent plus de supporter des agressions à répétition.

Une priorité municipale

Adjoint au maire, M. Patrick Barillet nous a indiqué que la réhabilitation de la Croix des Oiseaux était l'une des priorités de l'équipe municipale qui va faire de ce quartier l'un des points forts de son action de développement social urbain.

Une réhabilitation "lourde" va y être engagée en symbiose avec les habitants et le monde associatif.

Une maitrise d'oeuvre sociale préalable est engagée et la mise en place d'une régie de quartier commence à porter ses fruits.

Pour M. Varret responsable du DSU, le quartier "dispose d'atouts importants pour la mise en oeuvre d'un véritable projet de quartier". "sur le plan du logement de l'urbanisme et de l'aménagement des espaces extérieurs peu de réalisations notables ont permis un changement significatif alors même que les chances d'un rebasculement positif existent".

La municipalité a décidé de se pencher sur le problème et des moyens financiers importants vont être débloqués pour créer "un nouvel espace urbain équilibré et moteur".

Les projets sont nombreux et vont être réalisés avec les habitants. Outre la réhabilitation des logements c'est l'ensemble du quartier qui va être repensé pour qu'enfin il fasse bon vivre à la Croix des Oiseaux. Il est question d'implanter dans le quartier des bureaux, des commerces, des logements pour étudiants et certains services municipaux comme peut-être le service des sports afin de donner une nouvelle fonction aux bâtiments.

En attendant, les fusils sont sur les rateliers, les bombes de désinfectant à portée de main et les enfants sont surveillés de près par des parents qui ont peur et attendent avec impatience d'être logé ailleurs.

désolations et de décrépitudes qu'ils vont découvrir.

Certes, l'ascenseur est là. La crasse de sa cabine et la rouille qui ronge sa porte amènent à se demander comment il fonctionne encore à partir du troisième niveau. Et les locataires sont présents. M. Connesson par exemple : *« j'ai 80 ans et j'ai des difficultés à me déplacer. Il m'est impossible de descendre »*. Ou bien encore M. Elrhazzali, habitant d'une entrée voisine, où semble-t-il l'ascenseur fait également défaut. Handicapé et demeurant au 8e, il réclame son transfert aux étages inférieurs depuis des mois. Sans succès : *« Vaucluse-Logement n'écoute pas les immigrés »*.

L'affaire dans son ensemble prouve que les immigrés ne sont pas seuls à se heurter au mur de silence. Elle montre aussi, vous allez le voir, que la société mise en cause ne refuse pas seulement le dialogue, mais tout type d'entretien...

Pour la réhabilitation

Car l'ascenseur immobile, nous y voici, a embarqué les visiteurs pour un voyage au bout de la dégradation. Portes ouvertes sur un monceau de décombres, sous forme d'escaliers ébréchés, de cages-porcheries, de celliers qu'un cochon bouderait s'ils lui étaient proposés en guise de soue. Murs noirs de saleté, peintures écaillées, boîtes aux lettres éventrées, fils électriques dénudés à portée de la main dans les couloirs sombres...

Le délabrement total. Des images de chantier de démolition *derrière la façade* cependant acceptable et dans un secteur où de nombreux aménagements ont été réalisés (mission Développement social des quartiers) pour *rendre agréable le cadre de vie*.

On pourra toujours se réfugier derrière le vandalisme, qui rendrait inutiles les travaux d'entretien, mais il a été prouvé en d'autres lieux qu'une opération de réhabilitation bien conduite amenait la population à respecter son habitat.

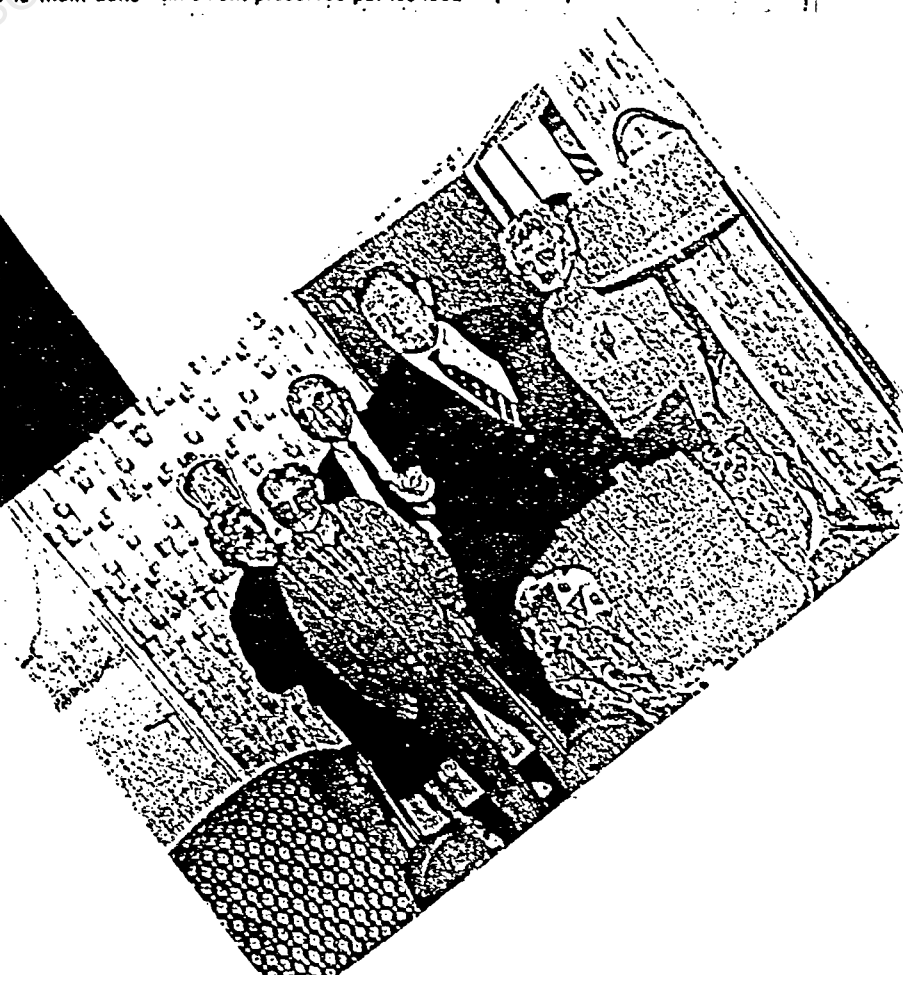
Et puis, dans cet effondrement, dans cet abandon, les îlots confortables, chauds et propres, intimement préservés par les locataires, témoignent de leur attachement à leur quartier.

J.-P. Roux les a assurés de son soutien et les a rassurés quant à l'avenir de leur cité : *« nous sommes contre la démolition et pour la réhabilitation »*.

Il reste maintenant à attendre l'intervention du préfet et la réponse, enfin ! de Vaucluse-Logement.

G. POITOUX

N.D.L.R. : « Vaucluse matin » a interrogé la S.A. Vaucluse-Logement afin qu'elle puisse exprimer son point de vue. Malheureusement, aucun membre de la direction n'était présent pour répondre.



Est-ce ainsi que les hommes vivent...!

Avignon prestige, avec ses hôtels de luxe d'un côté. Avignon cités ghettos où le mal vivre est le lot quotidien. L'enjeu de ces municipales c'est de dire à qui ira la priorité

Lors de la présentation du programme de la liste "Rassemblement à gauche", Marcelle Landau, tête de liste, a développé les propositions à mettre en œuvre concernant le logement social.

Evoquant un problème "très au ras des paquerettes" : celui de la prolifération de cancrelas, souris, etc., dans les cités H.L.M., certains de nos confrères de la presse locale ont esquissé un sourire ironique.

Pourtant, quand nous avons suivi le lendemain après-midi, Marcelle Landau et Michèle Rayet, candidate accompagnée de militants communistes du quartier, dans leur visite à la Croix des Oiseaux, ce problème a été dénoncé unanimement comme un véritable fléau.

L'insalubrité, nous avons pu la constater, étant invités à pénétrer dans plusieurs appartements : "Quand on se plaint à l'Office H.L.M. on nous répond qu'il est déjà bien d'avoir un logement. On se ruine en produits insecticides mais rien n'y fait. Il y en a jusque dans le berceau du gosse", dira un jeune chômeur ; son voisin du dessous approuve : "on a honte quand on reçoit des visites. Aucune réparation n'est faite, tout se dégrade. Il faut toujours attendre, mais quand vous payez votre loyer en retard, on vous fait pas de cadeau. Le maire devait venir, on l'attend toujours. J.P. Roux, il ne s'occupe que des touristes à fric pendant l'été, en dehors de la rue de la République et de la place de l'Horloge, il s'en fout", accuse le premier.

Marcelle Landau intervient pour expliquer que les démarches habituelles ne sont pas payantes, "en se groupant on a beaucoup plus de chances d'être entendus ; cet hiver, des dizaines d'expulsions ont pu être empêchées grâce à l'action des communistes et des locataires, même chose pour les coupures d'eau, d'électricité. Il ne faut pas se laisser faire".

■ Les cancrelas, le chancre du mal vivre. "D'accord pour agir" répondent les concernés.

A une personne qui aborde la question du RMI, Marcelle Landau répond : "Si on casse l'emploi, on peut toujours proposer des aides ; ça ne règle rien dans le fond ; avec les privatisations on licencie à tour de bras dans les services publics alors que les besoins sont énormes, ce qu'il faut c'est des emplois stables".

"C'est sûr, les stages c'est de la rigolade", approuve le jeune chômeur. Son voisin reprend : "moi, je travaille dans un hôtel, j'ai avec moi un stagiaire qui fait le même boulot pour 1.600 F ! Au départ, je voulais rentrer mais on n'a même pas daigné me répondre".

Ce qui permet à Marcelle Landau d'aborder le problème de l'insécurité : "dans notre programme, nous proposons la solution de former des policiers îlotiers formés au travail de prévention, la présence de gardiens dont le maire a supprimé les deux-tiers. Il faut renforcer la brigade des mineurs pour lutter contre la délinquance et la drogue".

Et de poursuivre : "nous ne prétendons pas tout régler, mais agir avec vous pour apporter des solutions à vos problèmes. Nous proposons des mesures concrètes, réalistes pour l'emploi, le logement, la formation, pour que ça change vraiment à Avignon.

"J.P. Roux, il est cuit, surtout avec la pub qu'il vient de se faire", énonce crûment son interlocuteur.

"Changer de maire, répond Marcelle Landau, ce n'est pss le tout. Il faut battre la droite sur des bases claires : d'un côté vous avez J.P. Roux avec des socialistes, de l'autre Ravier avec des gens de droite. Notre liste est la seule liste de rassemblement vraiment à gauche. La soutenir par le vote au premier tour c'est marquer sa volonté de changement pour Avignon. C'est dire que la gauche doit se rassembler, qu'elle doit combattre la droite et non se compromettre avec elle".

Gomme veut raser la Croix-des-Oiseaux !

Un architecte conçoit un projet fou. A la place de la cité insalubre, il veut construire un ensemble avec restaurant panoramique, tours, jardins et théâtre

Pour l'instant, la cité affiche toujours le même visage délabré.

M. Rap montre le nouvel espace que pourrait occuper la croix-des-Oiseaux. Un espace aéré et planté de petits bâtiments. (Photo Mario Botella)

BIBLIOTHÈQUE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DU PAYSAGE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Timide, Armand Rap l'est dans la vie. Mais devant sa planche à dessin, il se déchaîne. Les lignes fusent, les tours émergent, les jardins et parcs verdissent. Et la Croix-des-Oiseaux s'envole vers de nouveaux cieux de papier calque.

La quarantaine passée, M. Rap est loin d'être un "gentil fou", un de ces hurluberlus qu'on classe volontiers dans la catégorie "manque une case". Venu de Paris il y a vingt ans, cet homme s'est immédiatement installé dans les quartiers périphériques d'Avignon. Il a vu surgir la rocade, les immeubles et lentement se dégrader le tissu urbain de la Croix-des-Oiseaux, tout simplement en s'y promenant tous les jours, lui qui réside à Champfleury.

Alors, quand Roland Castro et l'équipe de "Banlieues 89" s'agitent dans des symposiums sur le logement social, il ressasse de vieilles idées sur ce qu'il considère lui, comme du véritable logement populaire. Pas du bâti réhabilité, non, bien plus que ça. Il veut redonner vie à tout un quartier, comme il est d'ailleurs prévu dans les plans de développements urbains.

Sur sa planche à dessin, Armand Rap commence donc par gommer les deux barres et la tour de 16 étages que "Vaucluse Logement", copropriétaire des lieux avec l'OPHLM, a progressivement vidé. Puis, il gomme quelques habitations pavillonnaires qui gênent aux alentours immédiats. Il reste une belle surface blanche. Vingt-cinq hectares de prêt-à-construire.

"Le pré-projet que je présenterai prochainement comprend un recyclage total de l'espace, explique-t-il. Vingt-deux bâtiments se dresseront, d'une hauteur de cinq étages maximum, en forme triangulaire. En tout, cinq à six cents logements sont prévus. Puis, autour de ces bâtiments, j'ai imaginé deux garages de huit cents places chacun, ainsi que deux immeubles spécialement réservés à l'implantation de restaurants, de snack, de cabarets, de bureaux ou de banques. Une tour de 110 mètres dominera l'ensemble, au sommet de laquelle, on peut aménager un lieu d'exposition et un restaurant panoramique". Le tout s'orne de beaux jardins, de fontaines et de rues piétonnes pour communiquer entre les bâtiments. Brel, du sur-mesure pour "créer des coeurs nouveaux dans la ville".

Si le projet a de quoi surprendre, il risque de surprendre encore plus les actuels propriétaires de la cité et les habitants. La Croix-des-Oiseaux version an 2.000 verra-t-elle le jour ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS A LA PROPRIETE LITTERAIRE ET ARTISTIQUE

II - LA CROIX DES OISEAUX

L'étude qui suit m'a permis d'établir une nomenclature des problèmes que pose actuellement le quartier de la Croix des Oiseaux afin de disposer des éléments de diagnostic nécessaires à l'élaboration de propositions.

Elle utilise des données quantitatives collectées auprès de l'O.P.H.L.M. de la Ville d'AVIGNON, de la S.A. d'H.L.M. VAUCLUSE LOGEMENT, de la Commission D.S.U. et des Services techniques de la Ville et des données qualitatives recueillies auprès des habitants, des services sociaux, administratifs, techniques et agents d'immeubles.

-:-:-

SITUATION

Le groupe de la Croix des Oiseaux se trouve à 1,5 km au Sud du Centre Ville d'AVIGNON, situé dans la plaine alluviale du Rhône. Il est situé entre l'intra-muros et la Rocade Sud.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2.1 - L'ANALYSE URBAINE

La réhabilitation d'un groupe aussi important que celui de la "Croix des Oiseaux" ne peut se faire sans avoir une approche générale de l'aménagement de l'espace urbain et de son fonctionnement.

D'étudier le fonctionnement de l'urbanisme et de son influence sur la vie du quartier et la Ville, permettra de mieux prendre en compte l'ensemble des données qui permetttont d'aboutir, à moyen terme, à une restructuration adaptée développant les échanges économiques, sociaux et culturels rattachant et réintégrant ainsi le quartier à la Ville.

L'étude qui suit est basée sur les données de Monsieur BERNARD, Urbanise Architecte (Analyse urbaine La Croix des Oiseaux) et sur une série de relevés et d'enquêtes effectués sur place.

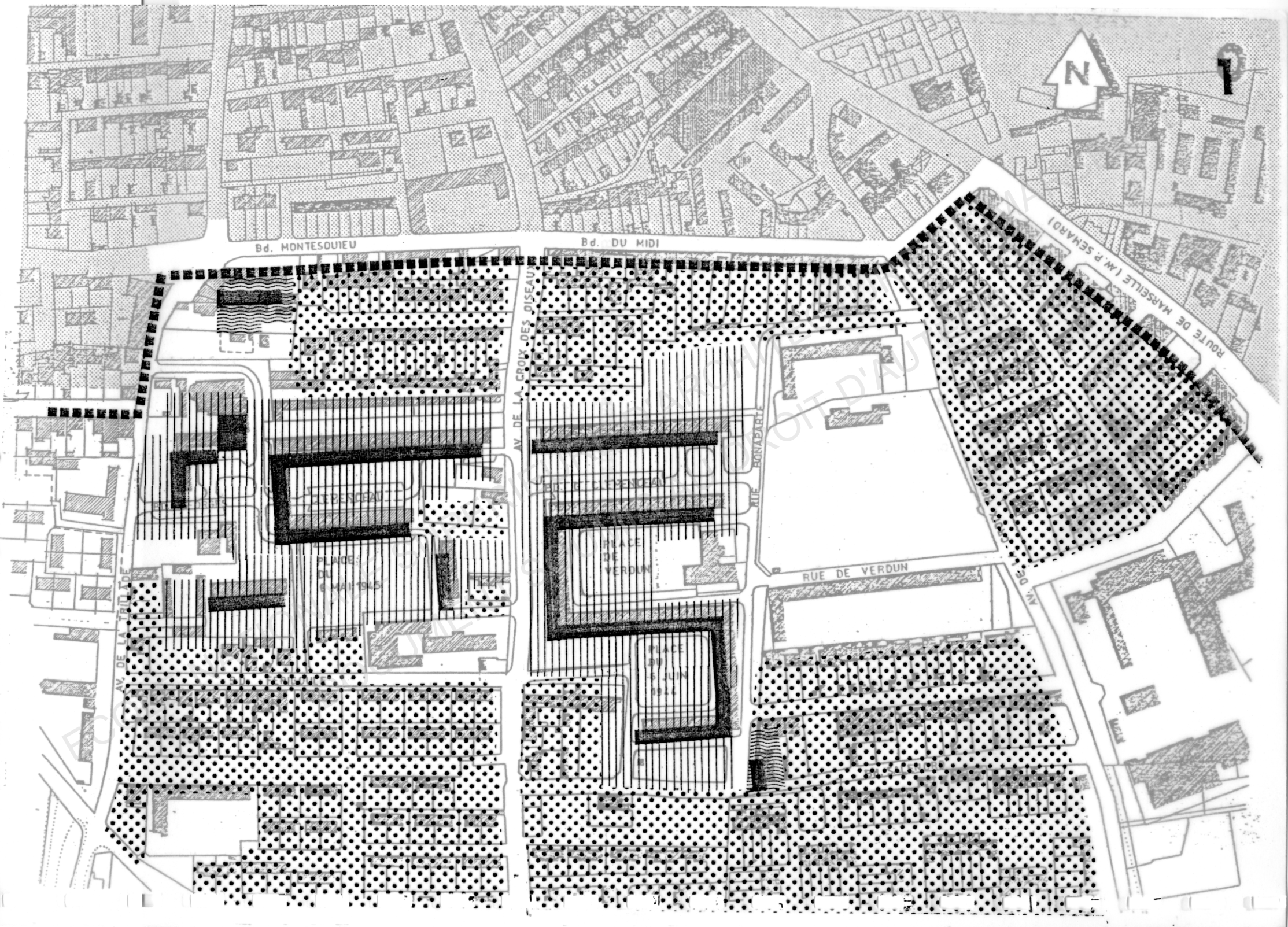
Elle se présentera sous forme de planches superposées sur un fond cadastral au 1/4000° avec une série de commentaires en parallèle.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 1

LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT

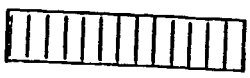
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (AV. P. SEMARD)
RUE BONAPARTE
RUE DE VERDUN
AV. DE LA TRILLADE
CLEMENCEAU
PLACE DU 6 MAI 1945
PLACE DE VERDUN
PLACE DU 6 JUIN 1944

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 1

Les Différents Types d'Habitat et leur Fond

Le quartier est caractérisé principalement par l'existence, au milieu d'un tissu d'habitat individuel, d'un grand ensemble d'H.L.M. en rupture totale avec l'environnement urbain et social.



Collectif social :

- LA CROIX DES OISEAUX -

. 704 Logements dont :

342 gérés par l'Office Municipal H.L.M. et
362 par VAUCLUSE LOGEMENT

. Mise en service : 1961

Composition urbaine :

Deux parties distinctes :

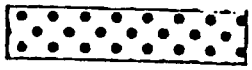
- Un ensemble "haut" constitué de deux barres R+10 et d'une tour R+13
- Un ensemble "bas" constitué de barres R+3 et R+4 isolées ou assemblées en U ou double U.

L'ensemble "haut" frappe surtout par l'alignement des deux barres R+10, ponctué par la tour R+13 : au total, plus de 300 m de long sur 33 m et 42 m de haut. Cette impression est accentuée par la brutalité des volumes parallélépipédiques, la monotonie des façaces et l'absence de transition avec les maisons individuelles distantes de quelques dizaines de mètres.

Collectif résidentiel

Ce type d'habitat est ici représenté par deux petits immeubles de qualité médiocre construits dans les années 70. Leur situation dans le tissu urbain est leur seul atout.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Individuel

Deux types de composition :

- Au Nord et à l'Est, un habitat individuel, ancien R+1, varié pour ne pas dire hétéroclite, en bandes continues, construit de 1920 à 1960. Les rues sont dessinées plus nettement dans le sens Est-Ouest, par, d'un côté, les façades Nord des maisons, de l'autre, les murs de clôture des jardins et des façades des garages individuels.

- Au Sud, des opérations d'habitat individuel plus récentes, R et R+1 présentent pour chaque groupe un même modèle de maisons assemblées deux par deux pour celles construites dans les années 50-60 ou en courtes bandes pour celles construites dans les années 60-70. Les rues sont de moins en moins dessinées par le bâti et leur tracé, pour les opérations les plus récentes, et altéré par la présence d'aires de stationnement.

Ce type d'habitat réuni des qualités très appréciées par ses occupants : bonne adaptation au climat, jardin privatif clôturé, garage individuel.

On notera toutefois que le souci de "variété" dans la composition qui apparaît dans le goupe le plus récent (au Sud-Est de la planche) s'est effectué au détriment de l'adaptation au climat et de la lisibilité de l'espace.

Potentiel

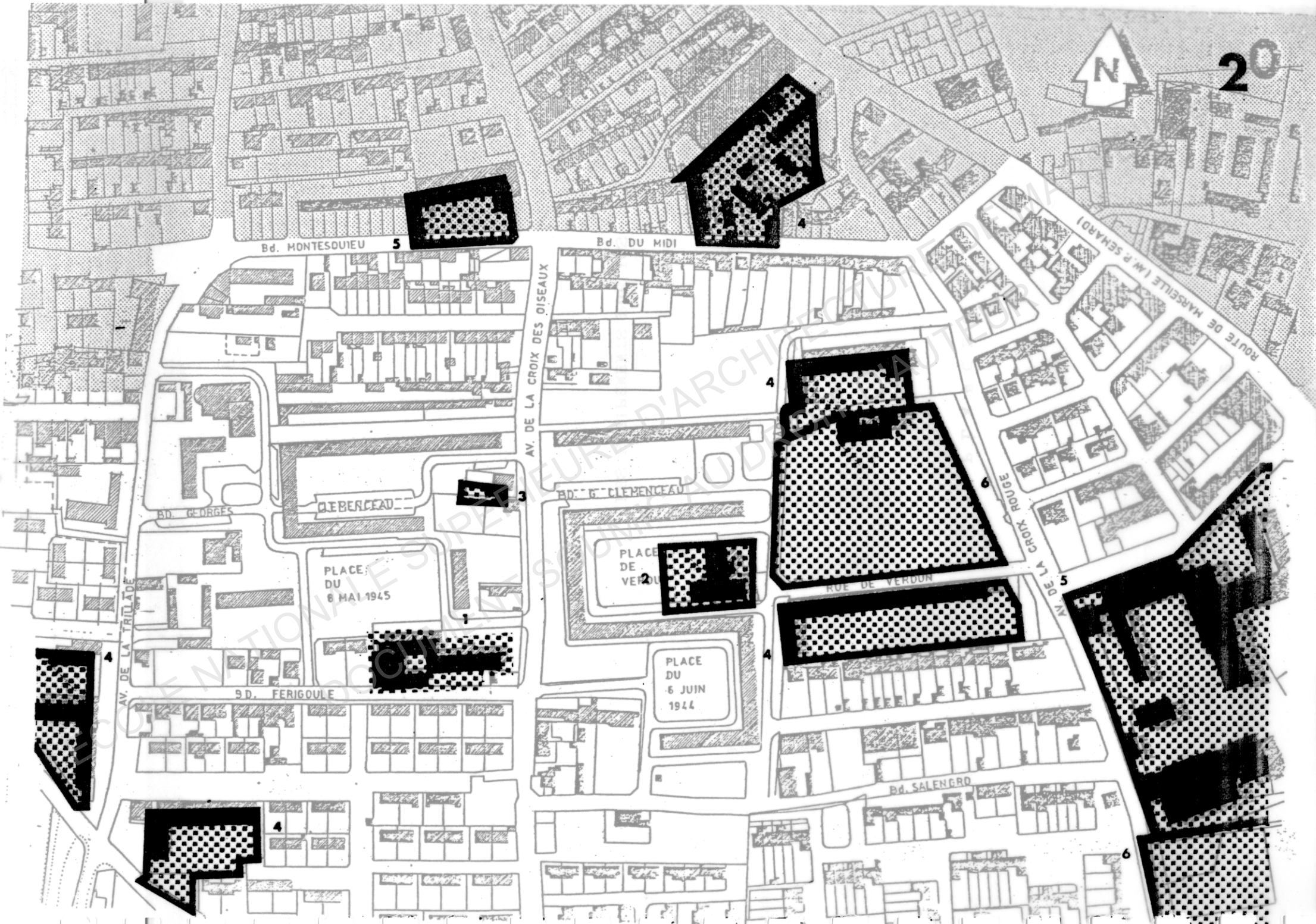
La présence de parcelles libres et de zones à restructurer.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 2

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
20
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (M.P. SENARD)
CLEMENCEAU
BD. G. CLEMENCEAU
BD. GEORGES
PLACE DU 8 MAI 1945
PLACE DE VERDUN
RUE DE VERDUN
AV. DE LA CROIX ROUGE
AV. DE LA TRIULADE
BD. FERIGOULE
PLACE DU 6 JUIN 1944
Bd. SALENGRO
1
2
3
4
5
6

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 2

Les Equipements Publics

1 L'ensemble M.J.C-Centre Social

Situé près du centre géographique du quartier, cet ensemble est implanté en retrait de l'Avenue de la Croix des Oiseaux. On notera l'absence d'élément signifiant son architecture.

2 L'ensemble Crêche-Poste de Police Municipale

Sa situation excentrée sur la place de Verdun, l'isole visuellement et géographiquement.

3 La Maison PINTO

Vestige de l'urbanisation antérieure, cette minuscule maison individuelle transformée en équipement municipal provisoire, gérée par une Amicale de Locataires, est située au coeur du quartier, mais sa fréquentation est très restreinte.

4 Les écoles primaires et maternelles

Elles sont toutes situées à l'extérieur de l'ensemble d'H.L.M.

5 Les collèges

Un collège et un L.E.P. au Sud-Est et un collège privé au Nord sont également en situation excentrée.

6 Les stades

Les stades, tous deux à l'Est du quartier sont clôturés et réservés à l'usage d'associations sportives extérieures.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Si la clôture du stade attenant au collège est à dominante végétale, celle du stade est faite de panneaux de béton surmontés de barbelés.

A l'exception de l'ensemble M.J.C.-Centre Social et de la Maison PINTO, les équipements publics sont excentrés et ne contribuent pas, de ce fait, à la vie du quartier. Leur intégration dans le tissu urbain est acceptable, mis à part le stade des Rotondes et l'école primaire de la Croix Rouge.

Potentiel

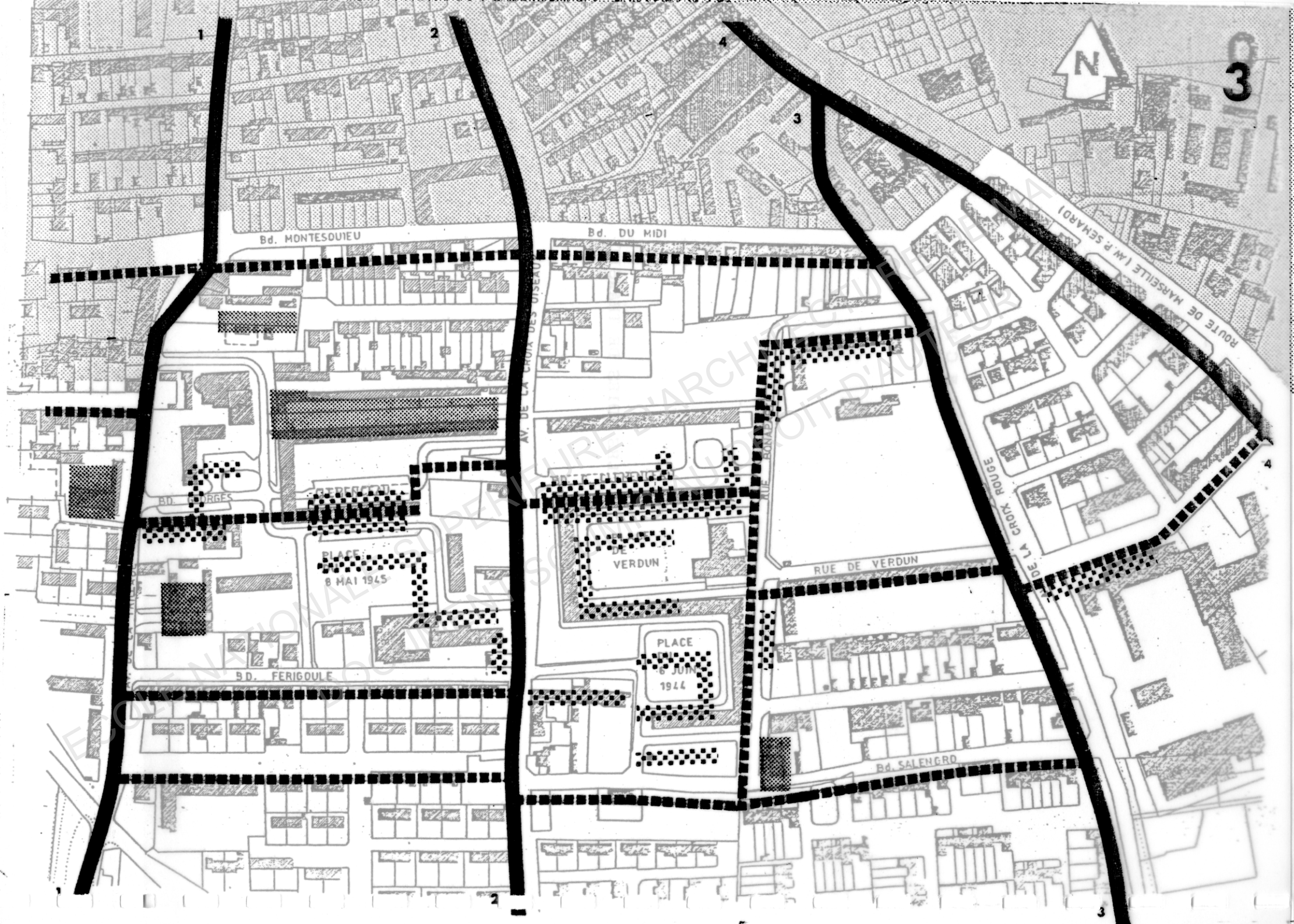
L'ensemble ci-desus constitue un potentiel social et urbain actuellement sous exploité tant pour l'usage que pour l'agrément qu'il procure au quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 3

LES VOIES DE TRANSIT

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
3
1
2
4
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (M.P. SEMARD)
RUE DE LA CROIX ROUGE
BD. GEORGES
PLACE 8 MAI 1945
PLACE DE VERDUN
RUE DE VERDUN
PLACE 6 JUIN 1944
BD. FERIGOULE
Bd. SALENGRO

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 3

La Voirie et le Stationnement

Les voies de transit :

Elles sont seulement radiales.

- L'Avenue de la Trillade : Elle relie le tour des remparts à la Rocade. Elle n'a le caractère traditionnel d'avenue qu'entre son intersection avec l'Avenue des Sources et la Rocade sur un tronçon à double voie séparée par un terre plein.

Elle donne directement sur un des ronds-points de la Rocade à hauteur de la Médiathèque. Elle est prolongée au-delà vers les quartiers Sud.

Elle est jalonnée de commerces et services qui la rendent attractive mais souffre d'une faible largeur au Nord du quartier de la Croix des Oiseaux.

- L'Avenue de la Croix des Oiseaux : Elle relie l'Avenue de la Trillade à l'Avenue des Sources avant d'atteindre un des ronds-points de la Rocade.

Elle constitue l'axe du quartier qu'elle traverse par la brèche entre les deux barres R+10.

Ponctuellement, quelques commerces et services, et bien que d'une largeur plus confortable que l'Avenue de la Trillade, elle n'a à aucun moment le caractère d'une avenue traditionnelle.

Le franchissement de la Rocade est sinueux aussi bien en amont qu'en aval, le tracé originel ayant été détourné par le Garage FORD, et le bâtiment de l'U.R.S.S.A.F. Elle est empruntée par les bus urbains dans la traversée du quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- L'Avenue de la Croix Rouge : Elle relie la route de Marseille à la Rocade qu'elle atteint directement sur un rond-point. Elle se prolonge au-delà vers un quartier en projet d'aménagement concerté.

Elle offre l'intérêt d'une liaison directe avec le centre commercial "CAP-SUD", les centres E.D.F. et les Télécommunications.

Relativement large à la hauteur du quartier de la Croix des Oiseaux, son débouché sur la route de Marseille est étroit et sinueux.

- La route de Marseille : L'importance de son trafic et sa situation de frontière ne permettent pas de la considérer véritablement comme une des voies propres au quartier. Elle est attractive par les commerces et services dont elle est bordée des deux côtés.

A l'échelle du quartier, ces voies de transit sont bien réparties, ce qui leur confère également une fonction de desserte interne.

Leur prolongement vers la ville sera abordé dans la planche 3bis.

<u>Les voies de dessertes internes</u>

Dans le sens Nord-Sud, une seule voie, la rue Bonaparte dessert les écoles et la crêche.

Dans le sens Est-Ouest, trois types de voies de desserte interne:

- dans le tissu individuel ancien, les tracés sont rectilignes et lisibles et croisent les radiales de transit

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Dans le tissu individuel plus récent, les tracés sont rectilignes et lisibles, mais sont limités entre deux radiales

- Dans le grand ensemble, les tracés sont anguleux, coupés par des ralentisseurs et illisibles.

Le stationnement

Le stationnement en surface est réparti le long des voies de desserte des immeubles et perpendiculairement à celles-ci. Des aires sont aussi aménagées à proximité des écoles et du collège.

- Le stationnement en boxes est inégalement réparti et, à l'exception de 27 boxes gérés par VAUCLUSE LOGEMENT, il a été laissé à l'initiative de quelques propriétaires qui trouvent leur clientèle dans les immeubles. En aucun cas, le problème urbain n'a été étudié. La pire des configurations se trouve au Nord de la grande barre Ouest où deux files de boxes s'étirent sur 140 m de long parallèlement au grand ensemble.

Le problème du stationnement, comparativement à d'autres grands ensembles, est facilité ici par la vacance de 120 logements au total.

Le potentiel du quartier, dans le domaine de la voirie ne peut être décelé sans considérer le problème des liaisons avec le centre ville et le quartier Sud qui fait l'objet de la planche suivante.

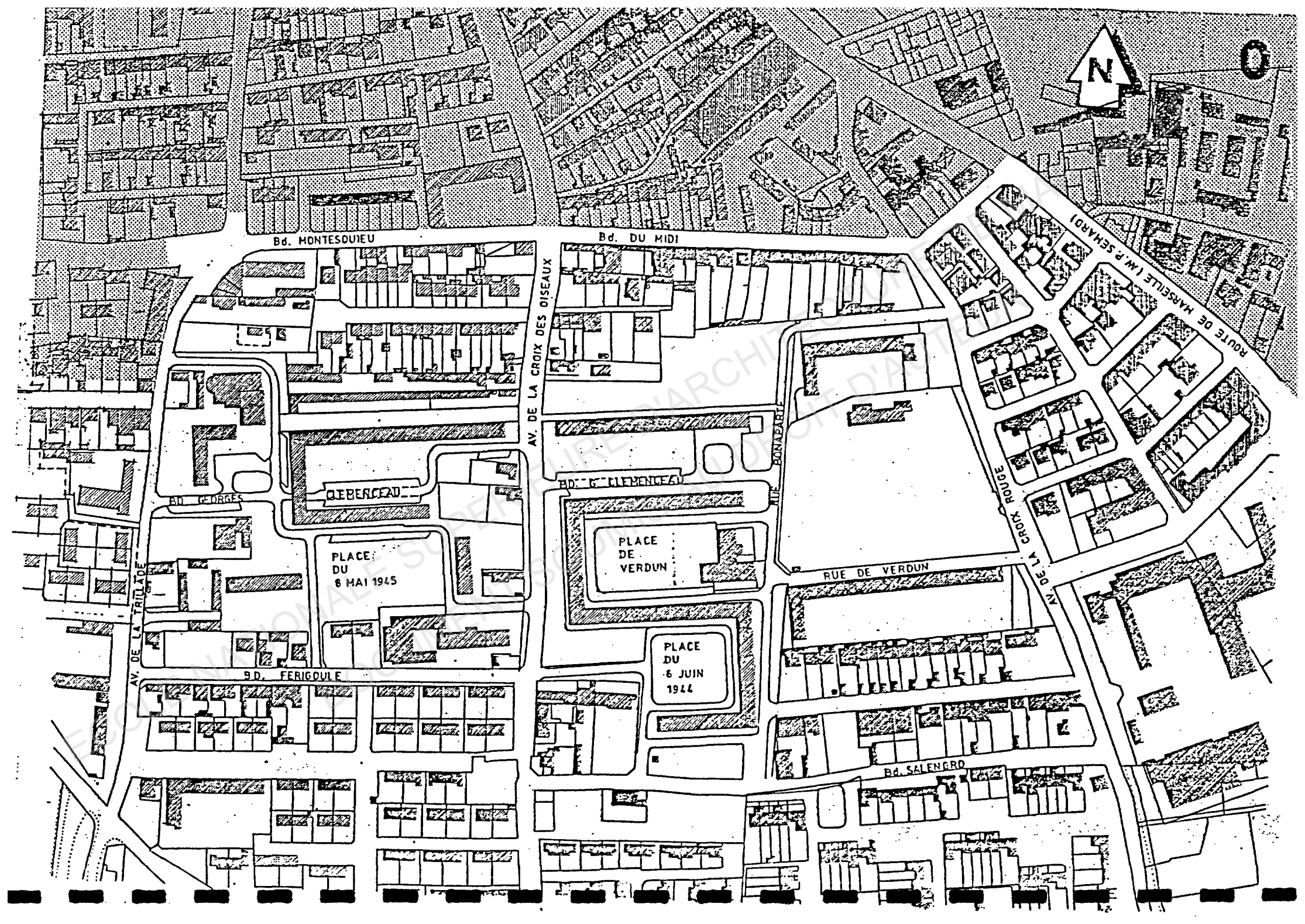
Le handicap majeur par contre est constitué par l'absence de transversales lisibles à l'intérieur du grand ensemble.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 3 bis

LES RELATIONS AVEC LE CENTRE VILLE
ET LES QUARTIERS SUD

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LA VILLE ET DES TERRITOIRES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 3bis

Les Relations avec le Centre Ville et les Quartiers Sud

Les relations avec le centre ville :

Dans le sens centre ville-la Croix des Oiseaux, plusieurs cheminements possibles à partir du tour des remparts :
- à l'Est par la route de Marseille,
- à l'Ouest, par les avenues Monclar, Saint Rud, et l'avenue des Sources jusqu'à la transversale de transit consitutée par les boulevards Jacques-Monod , Sixte-Isnard et 1ère D.B., et ensuite par l'avenue de la Trillade et l'avenue de la Croix des Oiseaux

Dans le sens la Croix des Oiseaux-centre ville, les cheminements sont plus directs par :
- l'avenue de la Trillade directement jusqu'au tour des remparts
- l'avenue de la Croix des Oiseaux puis l'avenue de la Trillade
- la route de Marseille
- l'avenue de la Croix Rouge puis la route de Marseille.

Cette énumération illustre la multiplicité des trajets et met en évidence l'absence d'une liaison directe et facilement repérable dans les deux sens. La nécessité d'emprunter des trajets différents ou indirects disperse les flux de transit.

Les relations avec les quartiers sud

Ainsi qu'il a été vu dans l'étude de la planche 3, les relations les plus directes avec les quartiers Sud sont établies par les voies tangentes au quartier : l'avenue de la Trillade et l'avenue de la Croix Rouge qui permettent de franchir directement la Rocade par les ronds-points.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

L'avenue axiale de la Croix des Oiseaux n'a pas cet accès direct et facilement repérable.

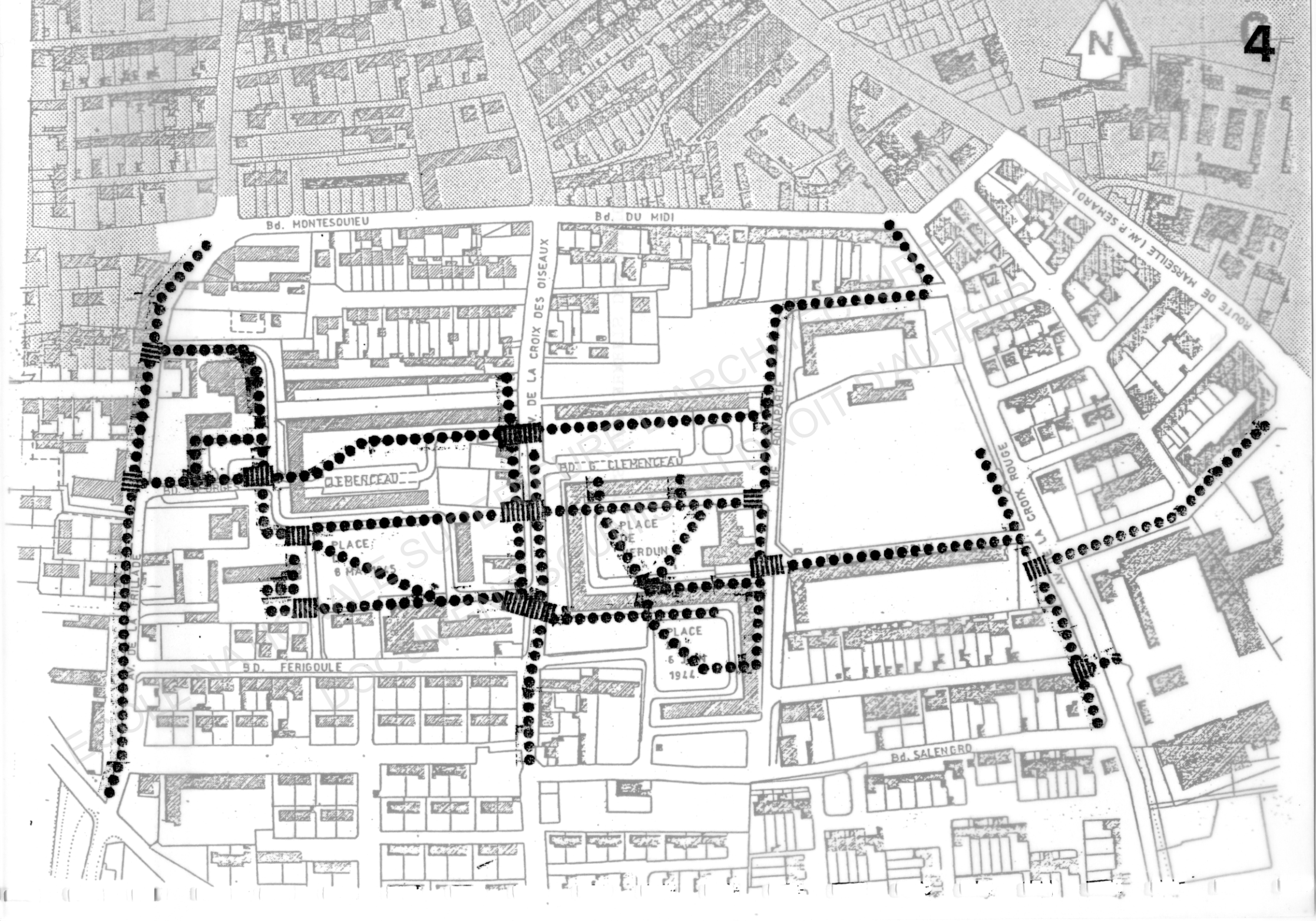
Cette situation, par son incidence sur les flux de transit vers les quartiers Sud (qui constituent la future zone à urbaniser), pose le problème du maintien ou du déplacement de l'axe du quartier, et par là, de son aménagement urbain dans sa globalité.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 4

LES CHEMINEMENTS DES PIETONS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


4
N
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (W. P. SEMARD)
AV. DE LA CROIX ROUGE
BD. G. CLEMENCEAU
CLEMENCEAU
PLACE DE VERDUN
PLACE 6 JUIN 1944
BD. FERIGOULE
Bd. SALENGRO

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 4

Les Cheminements des Piétons

Les cheminements observés sont centrifuges, principalement vers les écoles périphériques.

A l'intérieur du grand ensemble, ils subissent plus les contraintes du bâti que celles du traçé des voies, ce qui est confirmé par les cheminements obliques, induits par les passages entre ou sous les immeubles, à travers les places ou les espaces verts.

Les piétons n'empruntent pas les voies et les espaces situés au Nord des grandes barres où se conjugent les effets dissuasifs du vent, de l'ombre et des jets fréquents d'ordures ou d'objets divers par les fenêtres.

Le cheminement entre les grandes barres est rendu très difficile et quelquefois impossible par la violence du mistral.

La traversée de l'avenue de la Croix des Oiseaux est toujours dangereuse malgré les passages marqués.

Ces deux derniers effets, alliés à la situation excentrée des écoles, accentuent la dispersion des flux piétonniers.

Potentiel

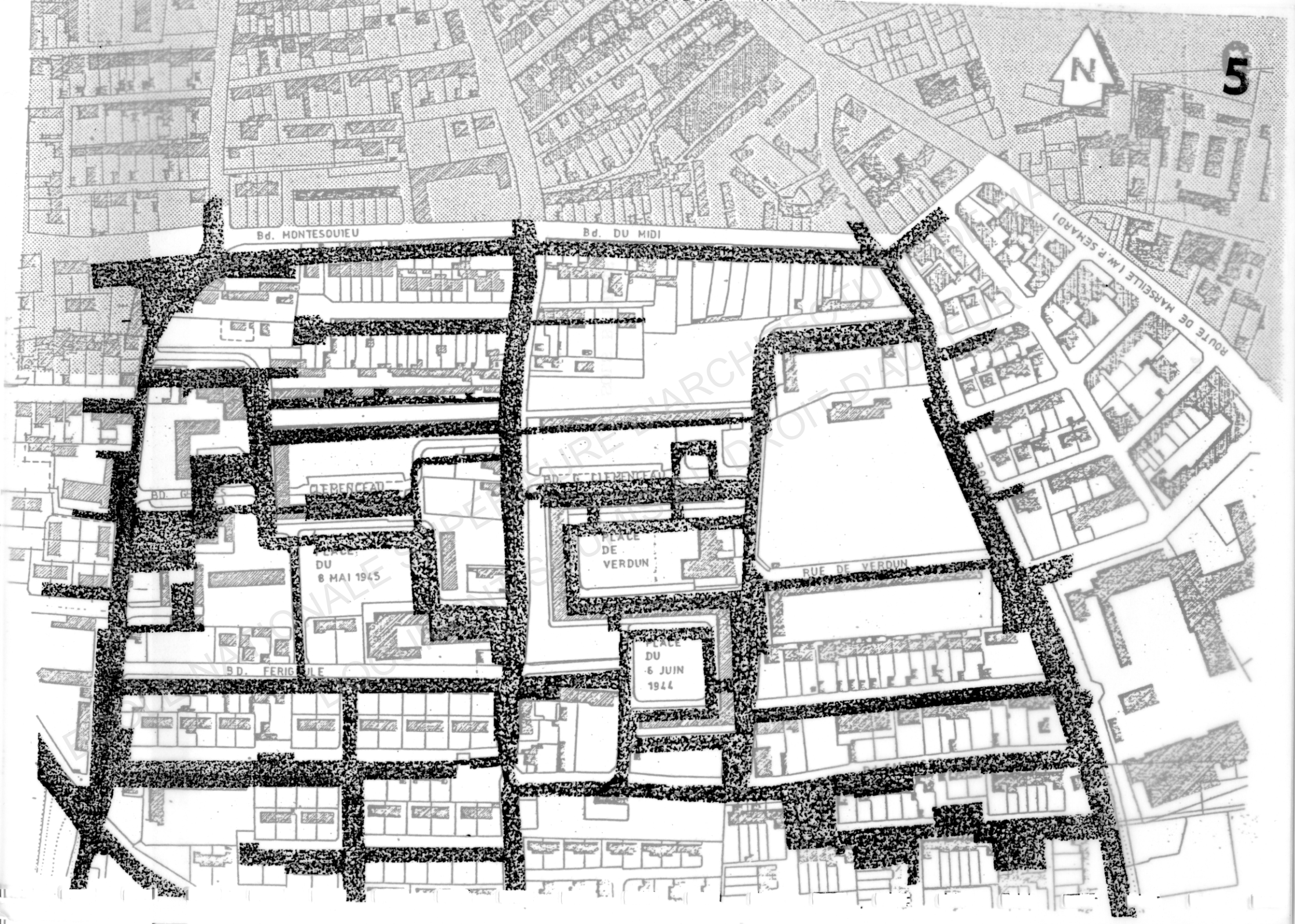
Une succession d'espaces protégés, situés à l'intérieur de l'ensemble bas, traverse de part en part le quartier d'Est en Ouest. Leur aménagement dans le sens d'une continuité et d'une lisibilité des cheminements pourrait consituer une "promenade".

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 5

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LES SOLS BITUMES


N
5
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
ROUTE DE MARSEILLE (M.R. SENARD)
CLEMENCEAU
PLACE DU 8 MAI 1945
PLACE DE VERDUN
RUE DE VERDUN
PLACE DU 6 JUIN 1944
BD. FERIGOULE

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 5

Les Sols Bitumés

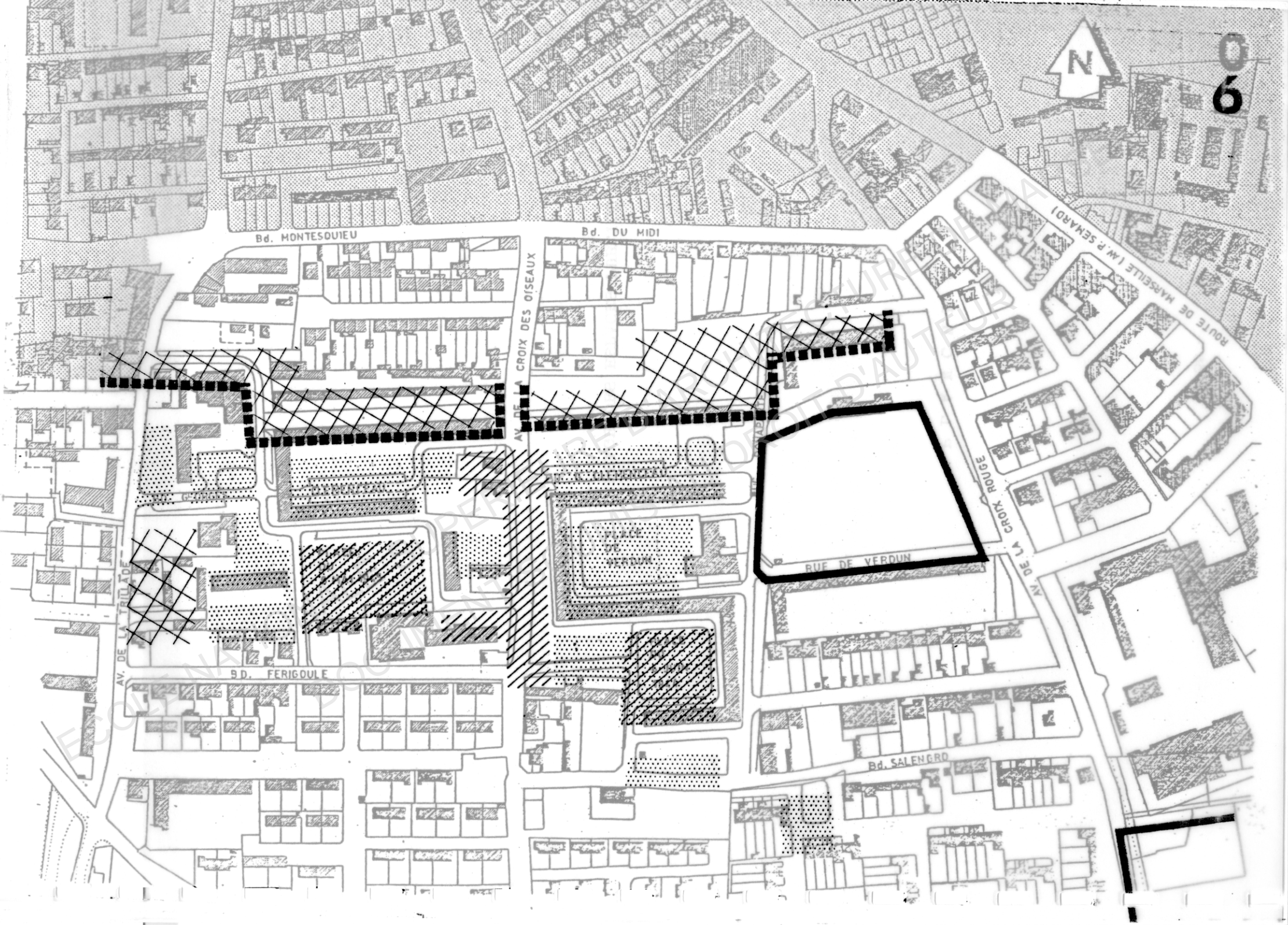
A l'inverse d'autres quartiers, on observe ici une égale répartition des sols bitumés, sans anomalie majeure, à l'exception du carrefour Trillade-boulevard Montesquieu dont le réaménagement pourrait conjuguer lisibilité, sécurité et agrément.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 6

L'USAGE DES ESPACES PUBLICS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
6
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (M.P. SEMARD)
RUE DE VERDUN
AV. DE LA CROIX ROUGE
AV. DE LA TRINQUE
BD. FERIGOULE
Bd. SALENGRO

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 6

L'Usage des Espaces Publics

Espaces de voisinage :

Ils sont situés à l'écart des voies de transit. Egalement répartis dans la zone d'habitat collectif, ils sont absents dans la zone d'habitat individuel à l'exception d'une petite place en bordure du boulevard Salengro.

Espaces de quartier :

Au nombre de trois :
- le long de l'avenue de la Croix des Oiseaux dans la traversée du grand ensemble depuis, au Nord, le commerce de fruits et légumes, jusqu'au centre social au Sud.

Son caractère d'espace de quartier tient plus à sa situation géographique qu'à sa qualité de centre, marquée seulement par l'abri-bus.

En superposition à des espaces de voisinage :
- au Nord de la M.J.C., en fonction des jeux d'enfants et d'une aire de sports,
- Place du 6-Juin-44 : lieu de rassemblement d'une association bouliste et sa buvette

Les "no man's land" :

- La zone située au Nord des grandes barres et de la tour (exception faite de la brèche). Malgré ses aménagements et son entretien, c'est le type même de l'espace résiduel.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- La zone constituée par l'aire de stationnement en surface de l'ancienne supérette COOP et la zone de desserte des boxes de VAUCLUSE LOGEMENT : espace monofonctionnel en partie en état d'abandon depuis la fermeture de la supérette.

Sa réouverture sous forme de centre commercial, par un commerçant du quartier, est à considérer pour ses influences, tant sur l'espace que sur les "pratiques" du quartier.

Les "enclaves" :

- Le stade des Rotondes : un hectare de pelouse, invisible derrière une clôture de panneaux de béton surmontés de barbelés

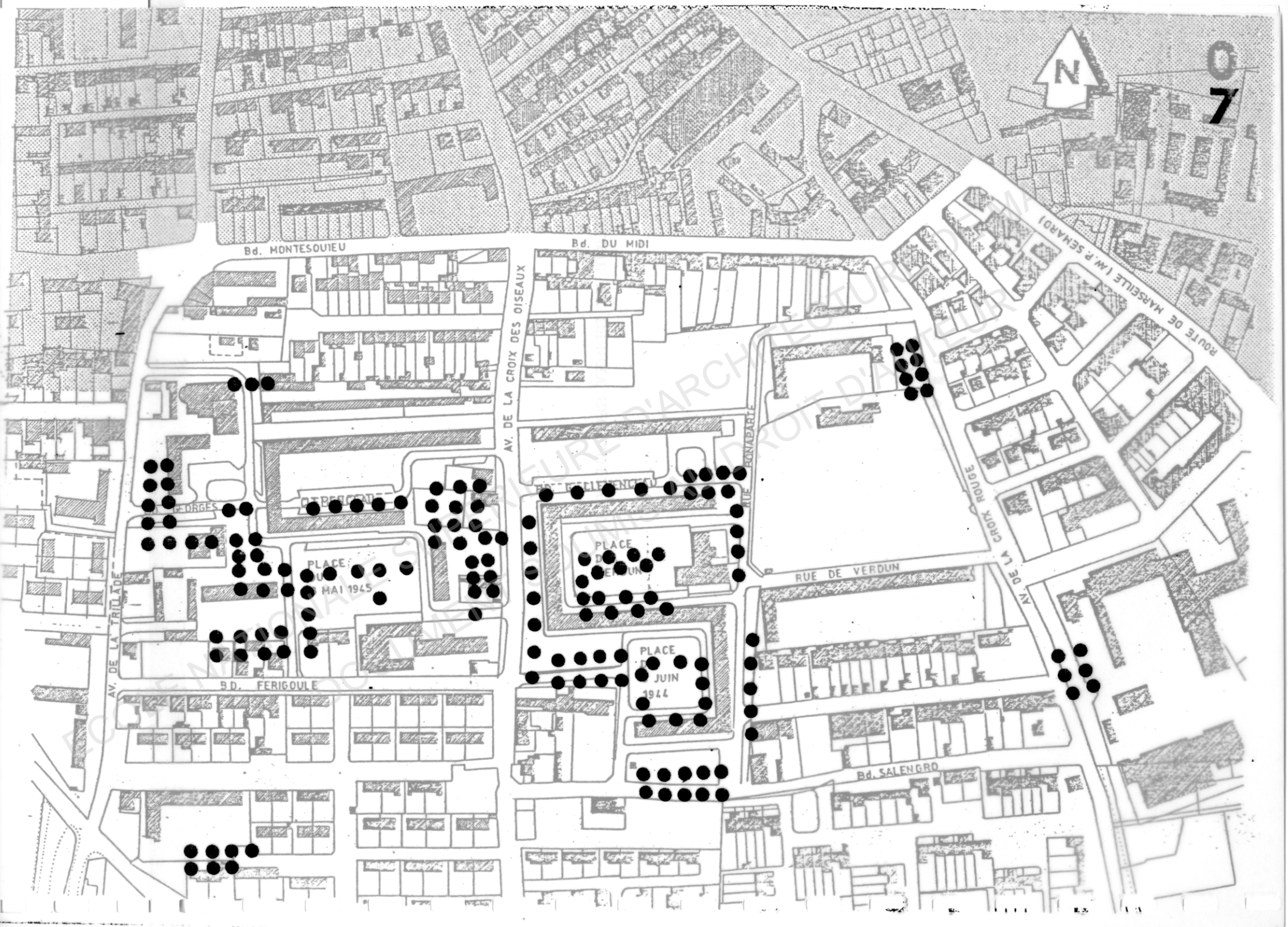
- Le stade Léo-Lagrange, plus "urbainement" clôturé par une haie végétale.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 7

LA SITUATION DES ARBRES DE HAUTE TIGES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
07
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (AV. P. SEMARD)
AV. DE LA TRILLADE
PLACE DU 8 MAI 1945
PLACE DE VERDUN
PLACE JUIN 1944
RUE DE VERDUN
AV. DE LA CROIX ROUGE
RUE BONAPARTE
Bd. FERIGOULE
Bd. SALENGRO

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 7

La Situation des Arbres de Haute Tige

Nota : Les arbres situés dans les jardins privatifs ne sont pas représentés.

Le quartier dans son ensemble est "vert". On notera la quantité et la belle taille des arbres des espaces publics et la grande différence de perception que l'on a du bâti, selon les saisons.

Moins d'arbres toutefois au Sud des barres hautes et de la tour, et aucun arbre de haute tige au Nord pour "corriger" l'impact du bâti.

On n'observe pas le long des avenues de transit d'alignement signifiant.

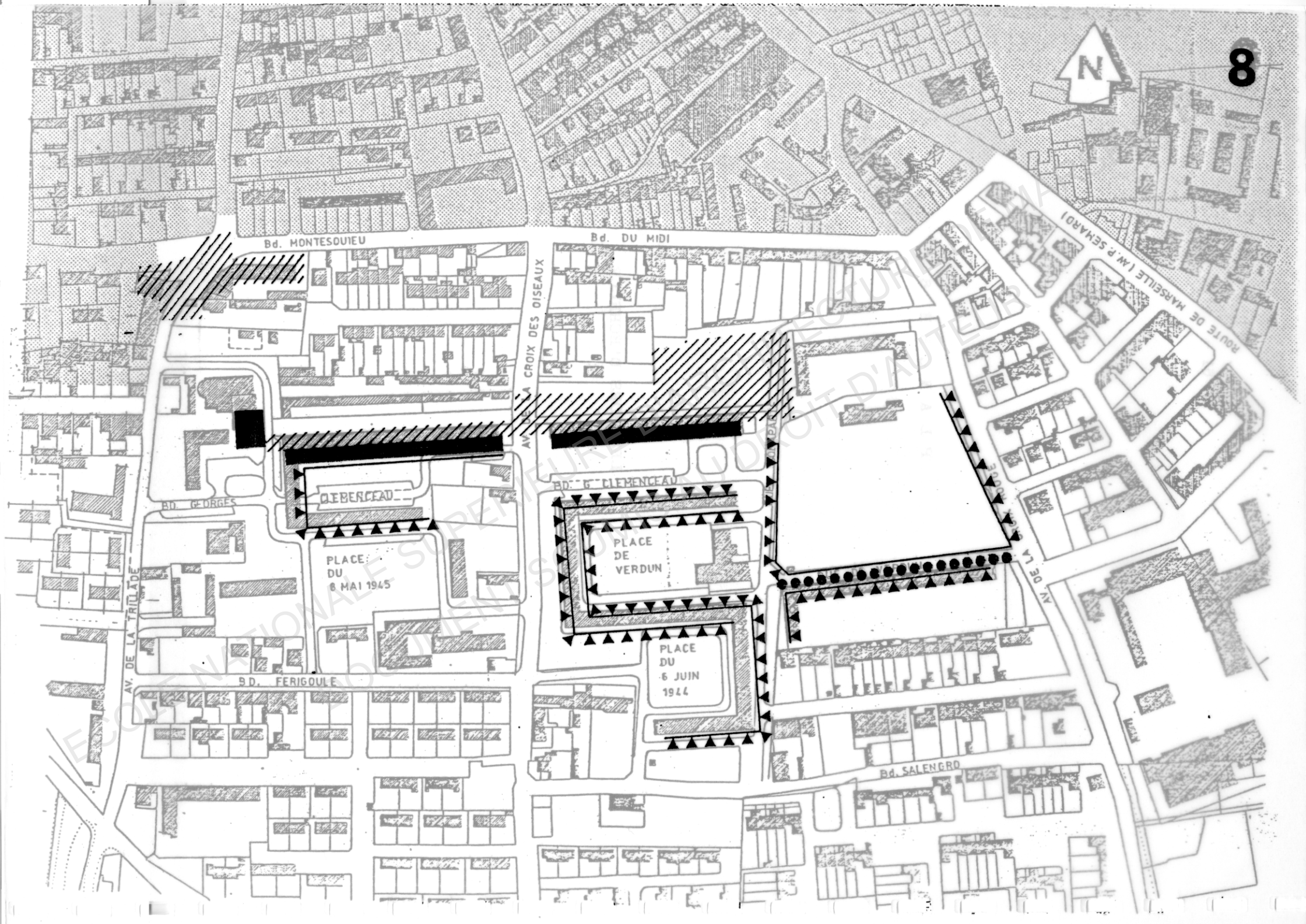
Si cette dernière constatation peut recevoir une solution, le problème reste entièremenbt lié au devenir du bâti pour ce qui concerne l'environnement de l'ensemble haut.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 8

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LES HORS D'ECHELLE



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 8

Les Hors d'Echelle du Bâti et des Espaces Publics

L'alignement et la brutalité des volumes des barres R+10 et de la tour R+13 constituent un hors d'échelle majeur par rapport au quartier, à la ville et au site.

Il est souligné par l'espace vide, lui aussi hors d'échelle situé au Nord des barres et qui constitue une étonnante "mise en scène" de la tour.

Les effets de masse et à l'inverse, les effets de cour engendrés par les combinaisons en L, U, double U des barres R+3 et R+4 et de l'école primaire de la Croix Rouge sont aussi hors d'échelle, ces effets étant renforcés par la planéité des façades, et l'agressivité des arêtes.

Hors d'échelle également la clôture du stade de même que la rue de Verdun dessinée par 150 m de panneaux de béton face à 150 m d'autres panneaux de béton.

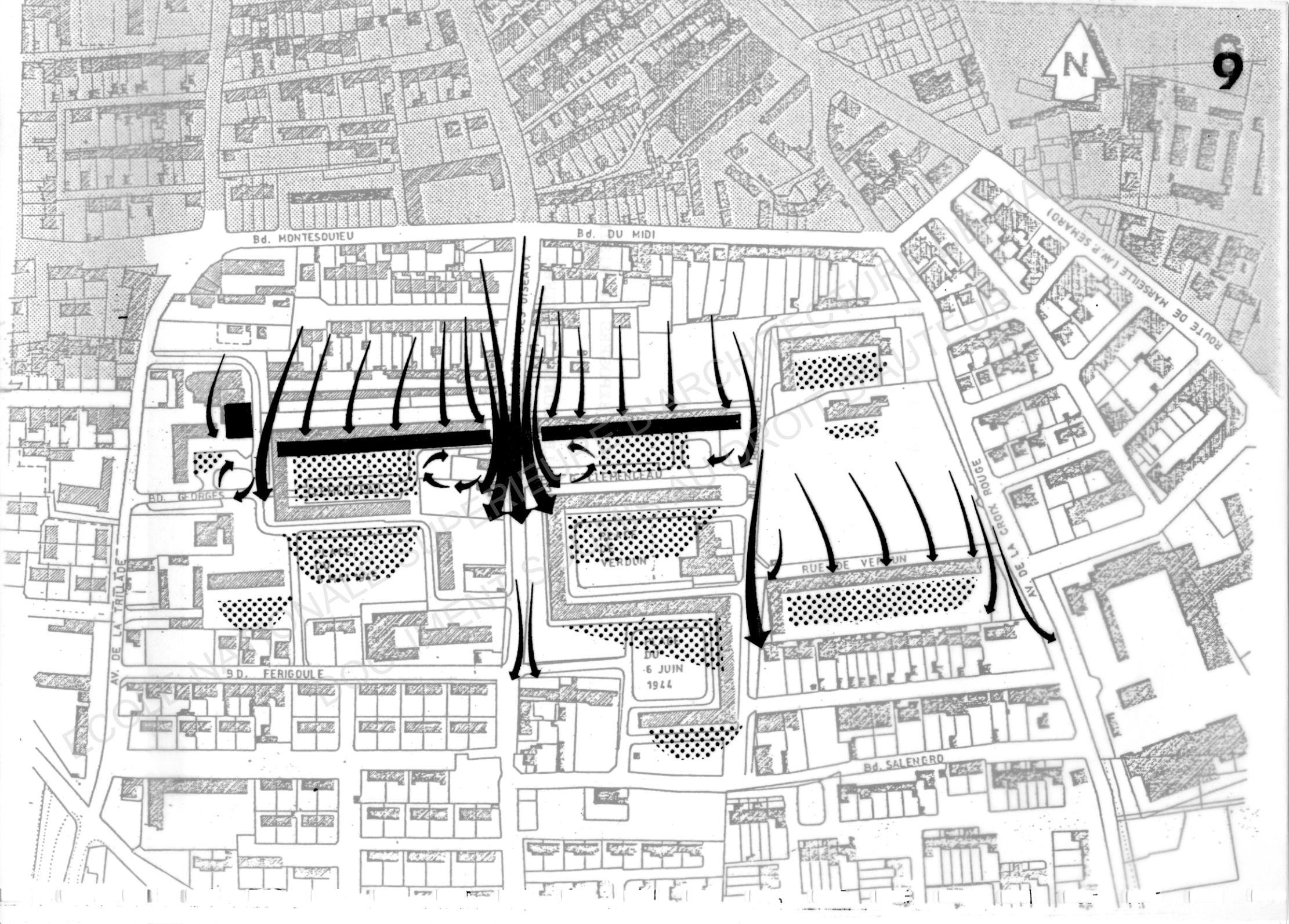
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 9

LEZ ZONES EXPOSEES AU MISTRAL

LES ZONES ABRITEES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
9
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
ROUTE DE MARSEILLE (M.P. SEMARD)
BD. GEORGES
CLEMENCEAU
VERDUN
RUE DE VERDUN
AV. DE LA CROIX ROUGE
AV. DE LA TRILLADE
BD. FERIGOULE
DU 6 JUIN 1944
Bd. SALENGRO

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 9

Les Zones Exposées au Mistral et les Zones Abritées

L'orientation des barres R+10 perpendiculaires au Mistral, leur longueur et leur hauteur font de la brèche un "venturi" géant qui peut rendre pendant les pointes du Mistral, toute circulation de piétons ou de deux roues impossible.

Les effets mineurs sont les tourbillons au Sud des immeubles, entraînant et déposant dans les arbres, sacs en plastique, emballages et déchets divers.

A noter également le mistral balayant les voies Nord-Sud les plus dégagées : avenue de la Croix des Oiseaux, avenue de la Croix Rouge, rue Bonaparte.

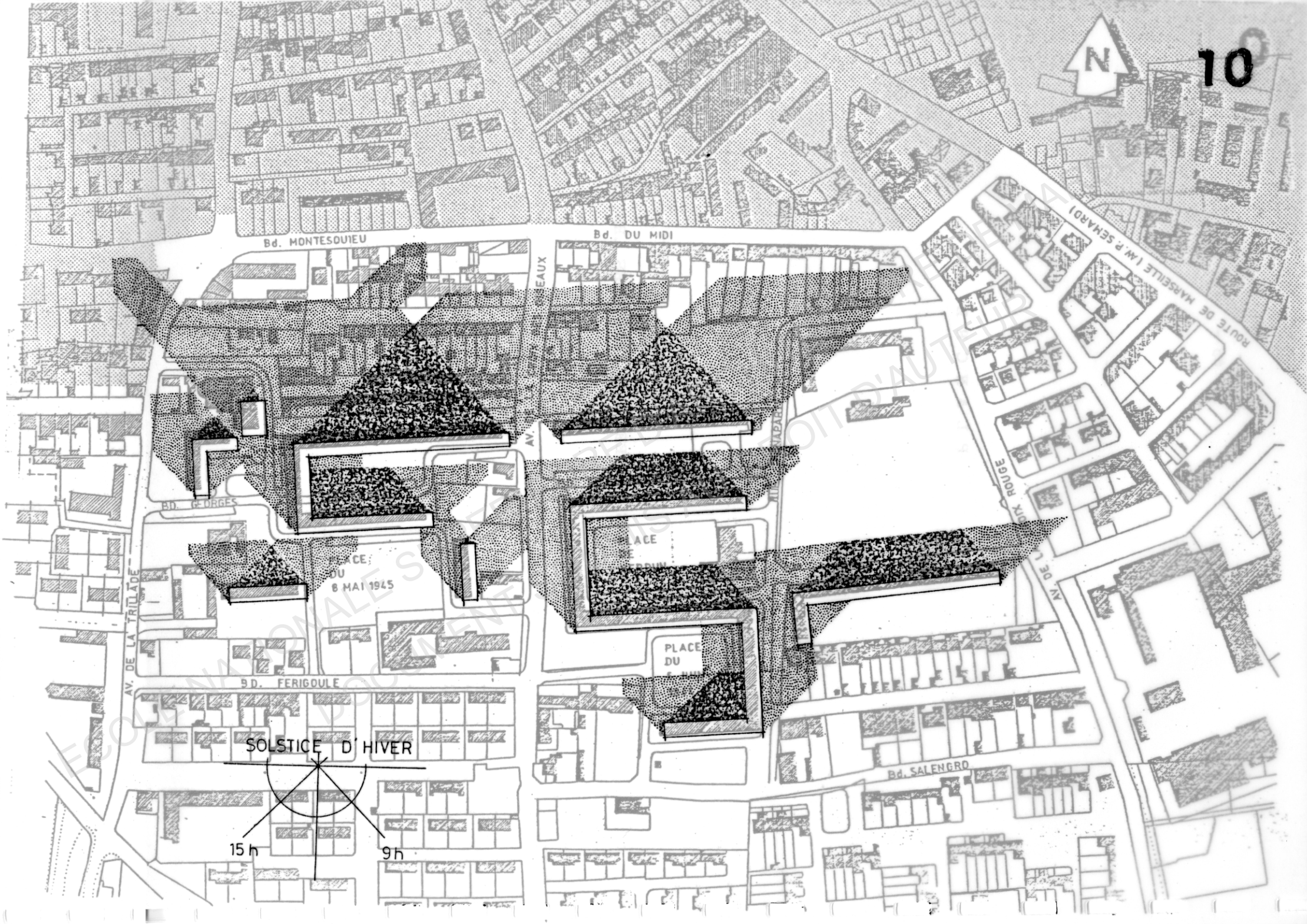
Les rues abritées ne le sont que par vent modéré et à proximité immédiate des façades Sud.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 10

LES OMBRES PORTEES DES IMMEUBLES LES PLUS HAUTS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


N
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
ROUTE DE MARSEILLE (M.P. SEMARD)
BD. GEORGES
PLACE DU 8 MAI 1945
AV. DE LA TRILLADE
BD. FERIGOULE
PLACE DU
AV. DE LATTRE DE TASSIGNY
Bd. SALENGRO
SOLSTICE D'HIVER
15 h
9 h

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 10

Les Ombres Portées des Immeubles les plus hauts

Les ombres sont représentées au solstice d'hiver à 9 heures et à 15 heures. Si la figuration des surfaces couvertes par les ombres portées souligne surtout l'impact des barres hautes, leur croisement permet de visualiser les ombres permanentes produites par l'effet combiné des compositions en U et de l'orientation Est-Nord-Est de certaines "cours".

Au contraire, l'orientation inverse Ouest-Sud-Ouest assure un ensoleillement quasi-total pour une même configuration en U.

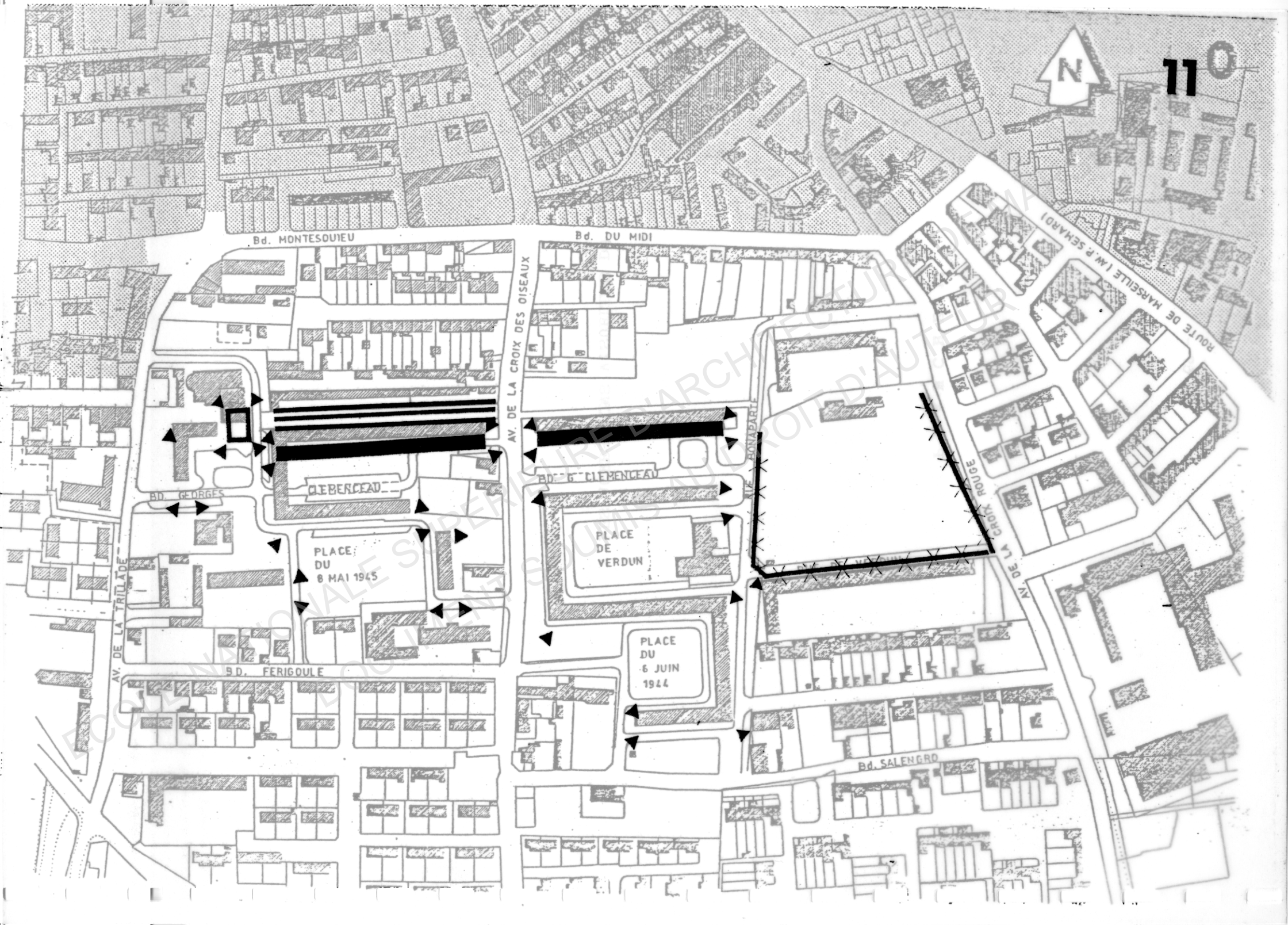
La superposition des planches 9 et 10 illustre le cumul des avantages et des inconvénients qui conditionne "naturellement" la réussite ou l'échec de tel ou tel espace urbain.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 11

LES AGRESSIONS VISUELLES DU BATI

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE-LUMINY
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 11

Les agressions visuelles du bâti

Le bâti de l'ensemble d'H.L.M. est agressif par la dureté de ses volumes, le "tranchant" de ses arêtes verticales, la longueur de ses arêtes horizontales, la sécheresse des décrochements de R+3 à R+4, la brutalité de ses rez de chaussée, la rigidité complexe de sa composition.

Le bâti des garages au Nord de la barre Ouest est agressif par son alignement de 130 mètres de boxes.

La tour est agressive par sa lourde dalle débordante à 42 m de haut et par sa cheminée vertigineuse plaquée sur un angle.

La clôture du stade est agressive par ses plaques de béton et ses barbelés tendus vers le quartier.

L'école primaire de la Croix Rouge est agressive par sa répétition sur 150 m du même panneau de façade.

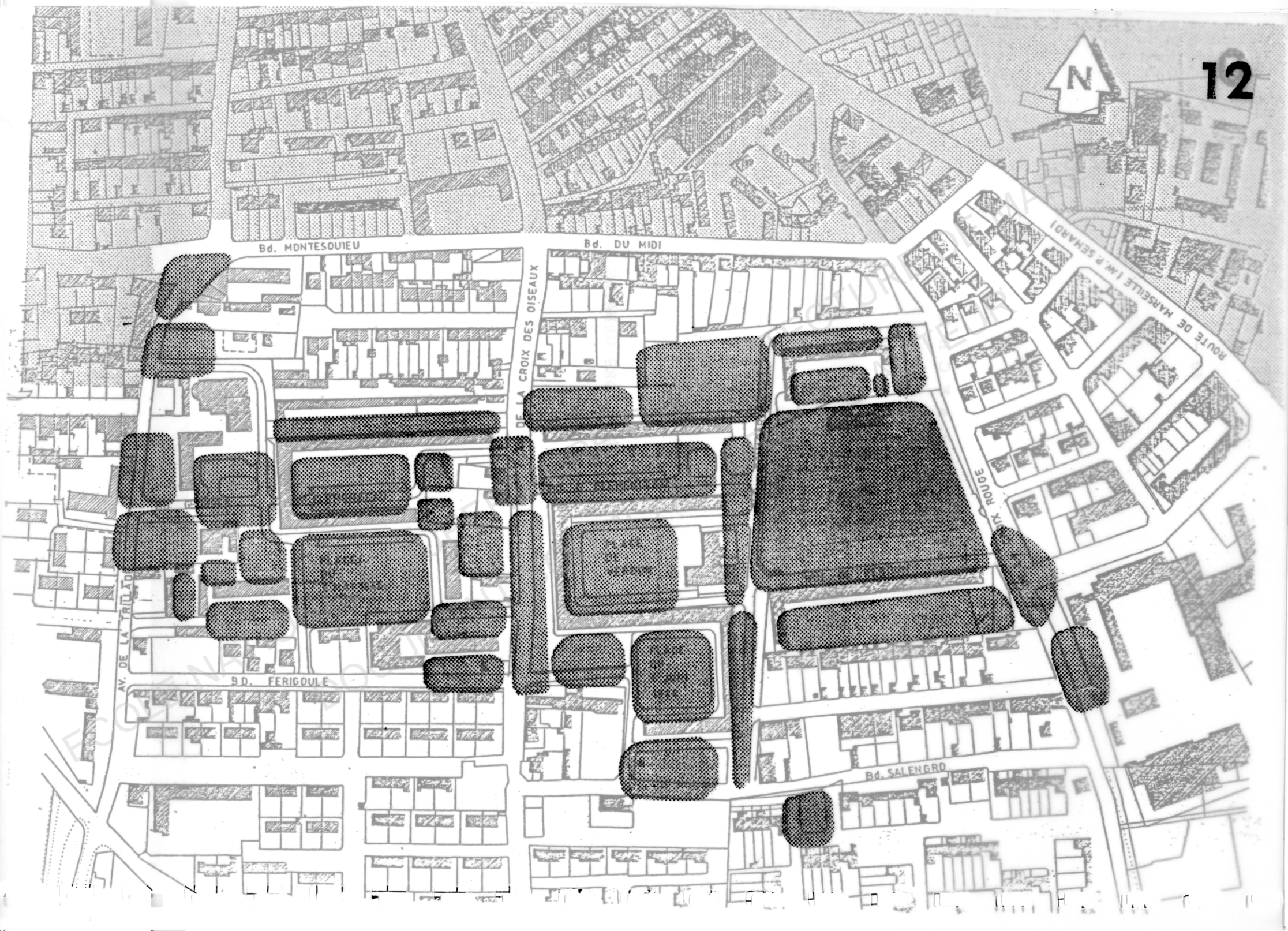
L'image de la dégradation du béton et des revêtements, les portes et les vitrines brisées, les grafitis, les portails en fer devant les commerces, les jardinières de plusieurs tonnes, etc... amplifient ce sentiment d'hostilité du milieu.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 12

LES VIDES URBAINS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


12
N
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (M.P. SENARD)
AV. DE LA TRILLADE
Bd. FERIGOULE
Bd. SALENGRO

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 12

Les Vides Urbains

La représentation des vides, sans différenciation d'état ni d'usage les fait apparaître comme l'élément majeur de l'urbanisme du quartier.

Elle figure sur le plan, la rupture spatiale, le changement d'échelle et l'absence de tissu urbain.

Elle met en évidence enfin l'absence d'un espace central de quartier à vocation de pôle, sinon de place.

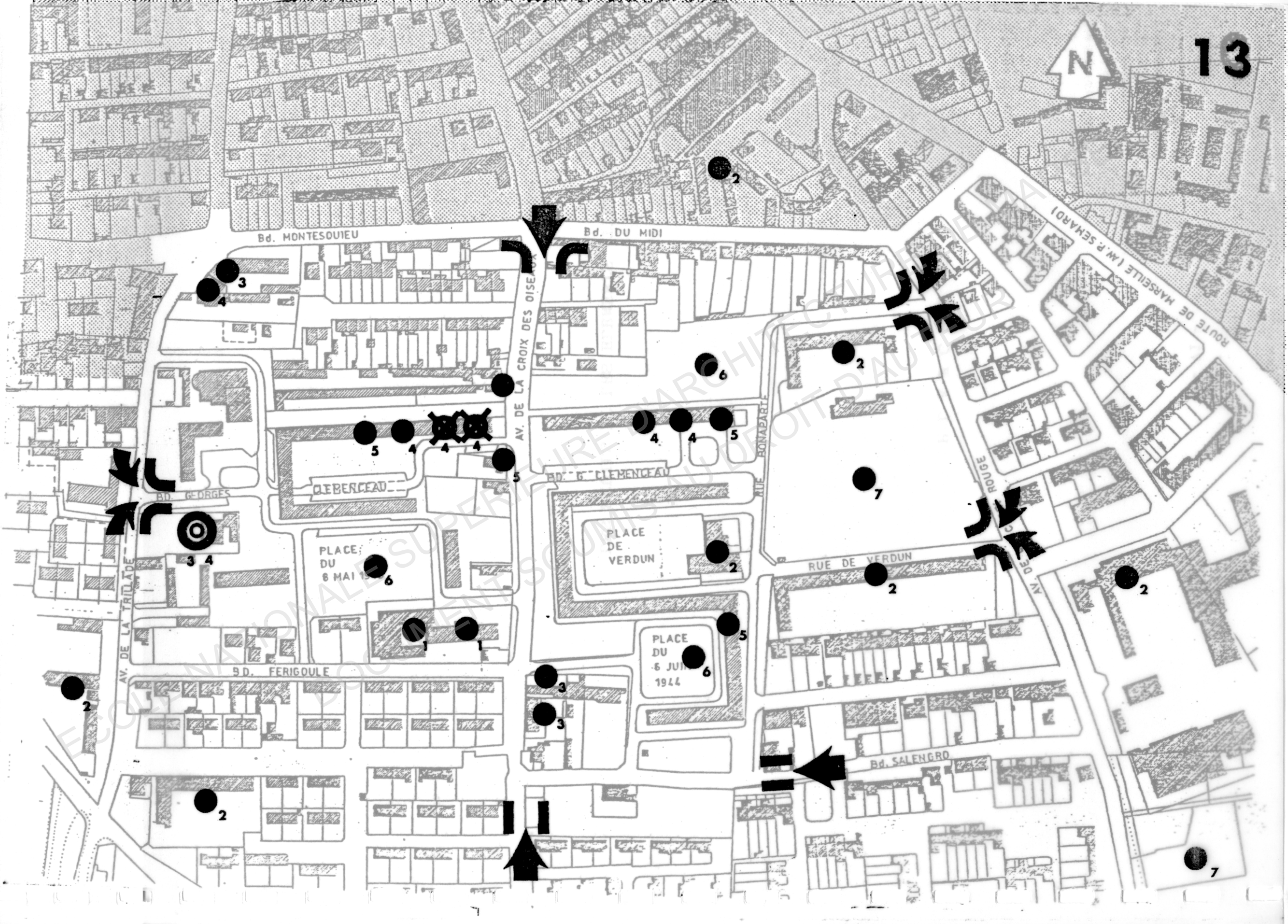
Ces vides constituent ici, comme dans les autres grands ensembles, le potentiel principal du quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

P L A N C H E 13

LES SEUILS ET LES ELEMENTS ATTRACTIFS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LA VILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA CROIX DES OISEAUX - Planche 13

Les Seuils et les Eléments attractifs

Les seuils :

On distingue six seuils inégalement répartis sur le périmètre du quartier. Ils sont situés aux points de perception de l'ensemble d'H.L.M :

- sur l'avenue de la Croix des Oiseaux, au Nord et au Sud
- sur les voies de desserte interne : côté Trillade au carrefour avec le boulevard Georges Clémenceau, côté Croix Rouge aux carrefours avec les rue Bonaparte et de Verdun
- sur le boulevard Salengro à la hauteur de la rue Bonaparte sur le trajet des bus urbains.

On remarquera en référence à la planche 3 qu'il n'existe pas de seuil en relation directe avec les quartiers Ouest, ni avec la route de Marseille.

Les éléments attractifs

1- Les équipements socio-culturels : M.J.C. et Centre Socail

2- Les équipements éducatifs et socio-éducatifs :
   . Ecoles maternelles
   . Ecoles primaires
   . Collège et L.E.P.
   . Crèche

3- Les services :
   . Garage
   . Salon de coiffure
   .. Pharmacie

4- Les commerces :
   . Tabacs-journaux
   . Fruits et légumes
   . Boulangerie
   . Traiteur
   . Boucherie
   . Epicerie

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

5- Les locaux associatifs :
. Maison PINTO
. Appartement 33
. Buvette des boulistes
. Local de l'association d'aide aux locataires

6- Les locaux et aires de détente et loisirs :
. Jeux de ballon (foot à 7)
. Jeux de boules
. Jeux d'enfants

7- Les équipement sportifs :
. Stade des Rotondes
. Stade Léo-Lagrange

On notera :

- Les équipements sportifs (stade des Rotondes et stade Léo-Lagrange) ne sont pas librement accessibles aux habitants du quartier
- L'absence de café-bars dans le périmètre du quartier
- La fermeture récente de deux commerces au pied de la barre Ouest
- La création prochaine d'un centre commercial (à proximité du seuil côté Trillade)
- La situation excentrée des équipements éducatifs
- L'absence d'équipement au centre géographique du quartier

Ces observations confirment une nouvelle fois le caractère centrifuge des flux du quartier, phénomène qu'accentuera l'ouverture du centre commercial. La situation de ce dernier donnant directement sur l'avenue de la Trillade pourrait polariser le quartier pour plusieurs raisons :

- La partie Ouest de l'ensemble H.L.M. est la plus aérée
- Elle dispose d'une réserve d'espaces "no man's land" : les boxes VAUCLUSE LOGEMENT
- Sa liaison avec les quartiers Sud est aisée et attractive par l'avenue de la Trillade
- Sa liaison avec le centre ville est directe par l'avenue de la Trillade dans le sen Sud Nord
- Elle contient les équipements attractifs les plus marquants : la M.J.C. et le Centre Social
- Sa relation avec le tissu individuel est plus large et déjà réalisée sans traumatisme
- Les flux de transit vers les quartiers Sud et la Ville pourraient irriguer la vie et l'économie du quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2.2. - LA SITUATION DU GROUPE PAR RAPPORT AUX ZONES D'ACTIVITE

Le groupe de la "Croix des Oiseaux" se trouve à 1,5 km du centre ville d'AVIGNON. Il est entre l'intra-muros et la Rocade Sud (voir plan de situation ci-contre), au centre de plusieurs zones d'activité, et desservi par les transports en commun.

- **Au Nord:** Le centre ville avec la majeure partie des activités administratives, Préfecture, Palais de Justice, Cité Administrative, Mairie. Les transports:Gare Routière et S.N.C.F. Les activités culturelles Centre des Congrès, du Palais des Papes, le Théâtre, les cinémas..... Les activités Commerciales, Galeries Marchandes, Grands magasins, boutiques, bars, restaurants. A noter que les établissements d'enseignement supérieur (facultés lettre, sciences...) sont tous intra muros.

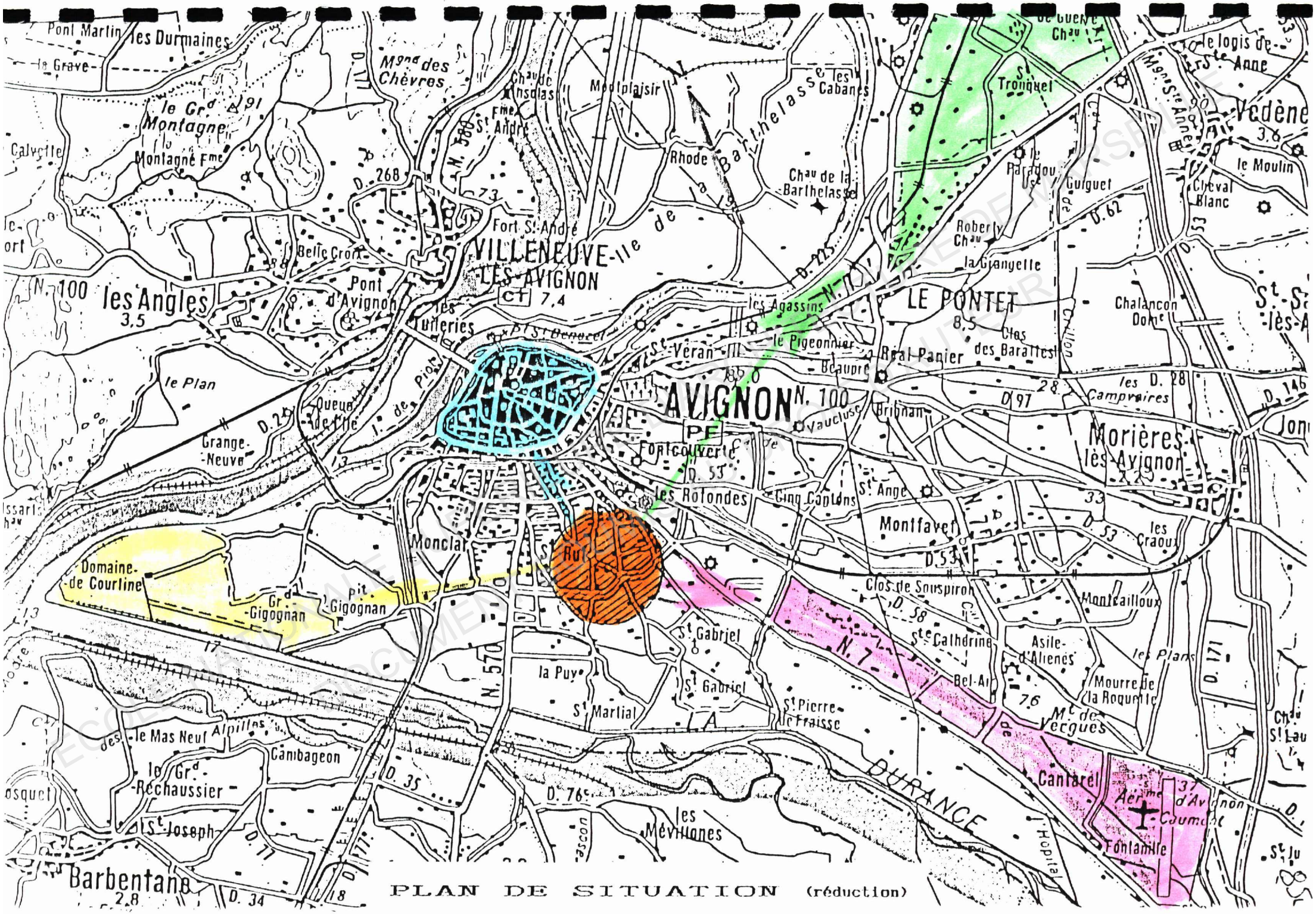
- **Au Nord-Est** : A 8 kilomètres environ une importante zone commerciale et artisanale "AVIGNON NORD" avec une bretelle d'autoroute.

Cette zone comprend plusieurs dizaines de magasins de distribution de type "grande surface" dont la plus importante est un hyper marché AUCHAN, de nombreux magasins de meubles et autres. Une usine KODAK, une usine de produits alimentaires LIEBIG. D'importantes entreprises , telles que P.P.B., SARET, GIRAUD S.A. Bâtiment, des concessionnaires automobiles.

- **A l'Ouest** : A deux kilomètres environ, la Zone Industrielle de COURTINE : une majorité de P.M.E., un centre commercial Euromarché avec Galerie Marchande.

La Gare de Marchandises, et le plan d'eau de COURTINE sur le Rhône.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



PLAN DE SITUATION (réduction)

- Au Sud-Est : A un kilomètre environ, le M.I.N. avec un Centre Commercial "CAP SUD" et des immeubles de bureaux. En fait, cet ensemble se rattache à une autre Zone d'activités, dite Zone de "La CRISTOLE", elle se trouve plus au Sud-Est, son importance est quasi comparable à celle "d'Avignon Nord" avec un hypermarché MONTLAUR, Galerie Marchande, grandes surfaces de meubles, équipements divers.

A un kilomètre de cette zone, l'aéroport d'AVIGNON avec le Palais de la Foire et des Congrés. Trois kilomètres plus au Sud, la bretelle d'Autoroute AVIGNON SUD.

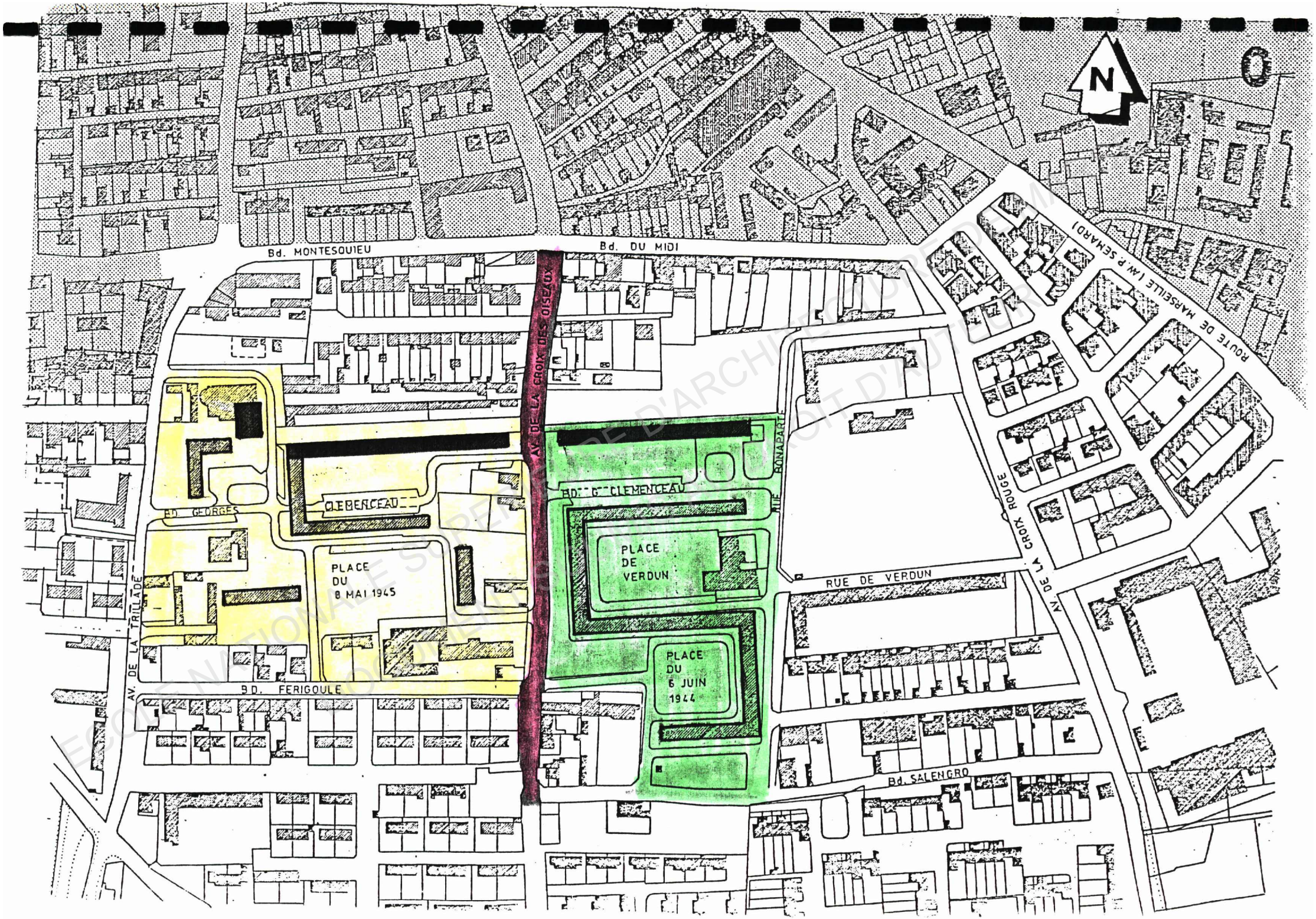
2.3.- DESCRIPTION DU GROUPE

2.3.1. - COMPOSITION

Pour tous les éléments d'analyse, une distribution sera faite entre la partie du groupe appartenant à VAUCLUSE LOGEMENT et celle appartenant à l'Office d'H.L.M. de la Ville d'AVIGNON. La première est située géographiquement à l'Ouest, la deuxième à l'Est de l'avenue de la Croix des Oiseaux. Cette avenue, comme vue dans l'analyse urbaine, est l'une des radiales qui relient l'intra-muros à la Rocade Sud, créant une véritable séparation physique des deux unités.

	VAUCLUSE LOGEMENT	O.P.H.L.M.	TOTAL
Mise en service	1959-1961	1961	
Nombre de bâtiments	7	7	14
Nombre de niveaux			
Barres	R+10	R+10	
Tours	R+13	/	
Bât. bas	R+3 et R+4	R+3 et R+4	
Nombre d'entrées	27	33	60

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



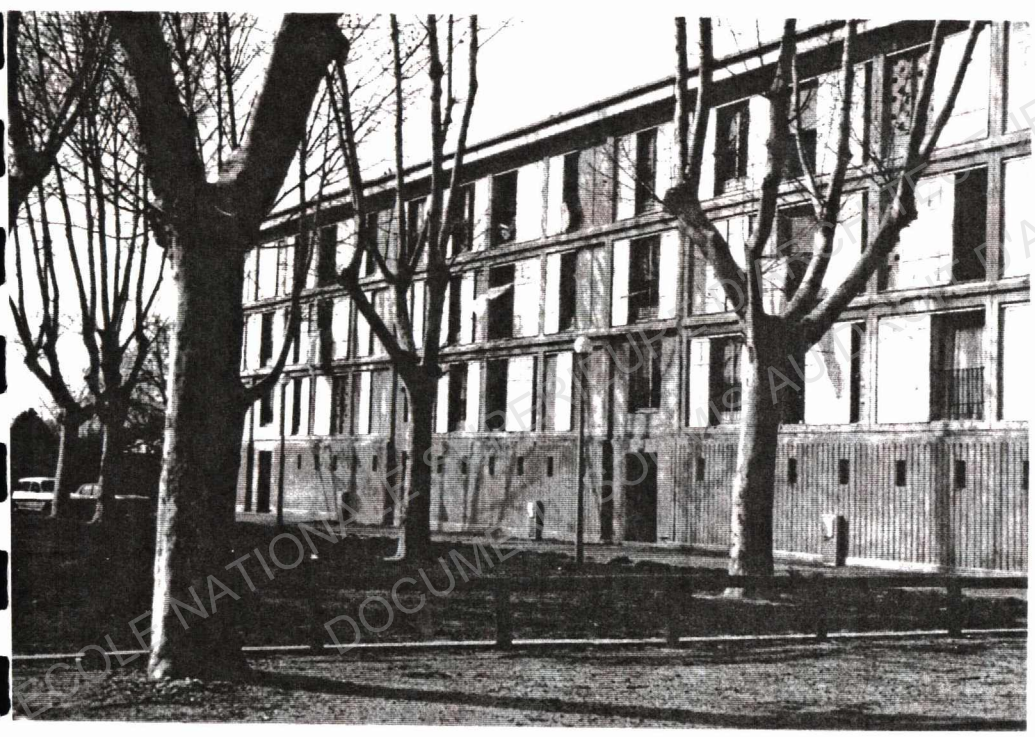
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS
DOCUMENT PROTÉGÉ PAR LE DROIT D'AUTEUR

		VAUCLUSE LOGEMENT	O.P.H.L.M.	TOTAL
Nombre d'appartements				
Barres		170	140	310
Tours		52	/	52
Bât. bas		140	202	342
TOTAL I		362	342	704
Types de logements				
Barres	F1	10	0	10
	F2	0	0	0
	F3	70	40	110
	F4	60	70	130
	F5	30	30	60
				310
Tour	F3	26	0	26
	F4	26	0	26
				52
Bât. bas	F1	7	15	22
	F2	39	33	72
	F3	63	103	166
	F4	25	41	66
	F5	5	10	15
	F6	1	0	1
				342
Total Groupe	F1	17	15	32
	F2	39	33	72
	F3	159	143	302
	F4	111	111	222
	F5	35	40	76
	F6	1	0	1
TOTAL II		362	342	704

Chaque partie de la Croix des Oiseaux (VAUCLUSE LOGEMENT et l'O.P.H.L.M.) est limitée au Nord par deux grands bâtiments de 10 étages de type barres, en opposition, le Sud est composé de bâtiments bas de 4 étages maximum.

La population, son vécu et son comportement sont différents dans chaque sous partie.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



DES BATIMENTS BAS

où il y a

encore de la vie et des

espaces verts

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE DE MARSEILLE
DOCUMENT PROTEGE PAR LE DROIT D'AUTEUR

Les petits bâtiments sont considérés comme promotionnels par rapport aux grands, et la partie VAUCLUSE LOGEMENT est plus attractive que celle de l'O.P.H.L.M. En fait les problèmes y sont différents.

2.3.2. - ETUDE SOCIOLOGIQUE

Un constat, une image détériorée :

L'ensemble des résidents rencontrés, quels que soient leur origine ethnique ou leur âge, qu'ils vivent dans les grands ou petits bâtiments, insiste sur la **dégradation progressive du quartier.**

Le processus de dégradation est assimilé par les habitants à l'amplification de nuisances qui "empoisonnent la vie" (le vandalisme croissant, la saleté, le bruit) ou qui offrent au reste de la ville une image particulièrement négative de la Croix des Oiseaux (la recrudescence de la délinquance). Les nuisances propres au logement même, restent réelles mais paraissent secondaires par rapport à cette détérioration de l'environnement social et physique.

Signe d'un malaise, le reflet de la dégradation est perceptible à travers la référence à un passé évoqué avec regret ("tout était calme et propre", "avant c'était bien rangé", "les balcons étaient fleuris", "il y avait de la gaieté"), alors que le numéro 3 du journal "Trait d'Union" (environ 1970) insistait déjà sur la nécessité de résoudre les problèmes de vandalisme et de saleté de la cité.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Il convient donc de comprendre les fondements de ce malaise, dont les nuisances signalées ne sont que les signes extérieurs. Une analyse plus fine permet de mettre en relief un ensemble de phénomènes sur lequel s'appuie le "basculement" de la cité :

- la rupture de l'équilibre socio-démographique
- la disparition des éléments de régulation qui favorisent ordre et cohésion dans la cité
- la dépréciation de l'espace de vie

La rupture de l'équilibre socio-démographique :

On peut distinguer trois fonctions résidentielles :

- la première est une fonction d'accession à un mieux vivre : c'est le cas des familles en difficulté ayant vécu dans des logements précaires, mais aussi des personnes âgées ou de certaines familles nombreuses,

- la seconde correspond à une fonction d'accueil : décohabitation des jeunes, installation de jeunes ménages ou de familles monoparentales

- la troisième est une fonction de transit de familles ayant une certaine stabilité sociale, et ayant en projet de s'installer ailleurs dans un futur plus ou moins lointain.

La diminution de cette troisième fonction depuis une dizaine d'années va en s'amplifiant : avec l'accession à la propriété des plus anciens, les familles en situation "transitoire" n'ont pas été remplacées et aucune politique d'attribution n'a été conduite dans ce sens à l'époque où le phénomène était encore naissant (1974-1976). Ceci a conduit inexorablement à un nivellement, une homogénéisation de la cité, par la venue d'une population n'ayant pas d'autre choix (fonction d'accueil) et donc par une rupture de l'équilibre résidentiel.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

La rupture de l'équilibre résidentiel et l'absence de réelle politique d'attribution ont conduit à :

-l'augmentation importante de la population d'origine maghrébine
- la concentration des familles "lourdes" dans les bâtiments hauts (familles nombreuses et difficiles dont les conditions d'habitat semblent peu adaptées au mode de vie).

Ceci accentue la différenciation entre grands et petits bâtiments et aggrave les déséquilibres précédemment observés.

Cet ensemble de facteurs accroît la paupérisation de la cité. La paupérisation, ce n'est pas l'augmentation d'une population aux bas revenus (les revenus n'ont jamais été élevés à la Croix des Oiseaux, et l'on peut aisément supposer que les départs des résidents pour l'accession à la propriété sont le fait d'une population modeste ayant économisé suffisamment pour accéder à l'habitat pavillonaire), mais c'est plutôt l'accroissement important de la précarité des emplois temporaires, du chômage de longue durée ou non indemnisé, de l'accès au système caritatif, c'est le nombre trop important de personnes en situation d'impayé.

La précarisation, c'est aussi l'importance du chômage des jeunes, souvent invoquée comme cause de délinquance (cette raison est notamment utilisée par les familles directement concernées par ce problème).

<u>L'absence et la disparition des éléments de régulation</u> :

On assimile souvent la présence d'équipements (sociaux, administratifs, commerciaux...) au sein d'un groupe à un facteur régulateur des problèmes sociaux. Ceci n'est pourtant réel qu'en fonction du pouvoir de chacun et de la cohérence de l'action menée par chacun.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A la Croix des Oiseaux, il convient de signaler :

Sur le plan socio-éducatif :

- la disparition d'un encadrement spécifique des 12-15 ans ; de l'avis de certains (notamment de l'association des locataires) cela correspond à une recrudescence du vandalisme dans la cité.

- la mise en cause par certains de l'action d'intervenants sociaux considérée comme inutile, voire néfaste

- l'absence de projet éducatif d'ensemble entre le Centre Social et la M.J.C. : le manque de cohésion est dû à une perception différente de l'intervention socio-éducative, et est perçu par la population, même s'il existe "au sommet" une tentative d'harmonisation des projets.

Sur le plan du commerce :

- La disparition importante de nombreux commerces

Sur le rôle du logeur :

- Une critique importante du rôle des gardiens (de certains d'entre eux), n'assurant plus leur fonction de "courroie de transmission" entre logeur et locataire, ni leur rôle de contrôle dans la cité.

- La population pressent un désintérêt des logeurs et du personnel qu'ils emploient pour la vie dans la cité : on regrette que les règlements ne soient pas appliqués de façon stricte, que le logeur ne pénalise pas le vandale ou sa famille, parfois même la présence d'une milice musclée, à la solde des offices, comme il en a existé dans le temps.

Sur le rôle des ilôtiers :

- Ils ne sont pas pris au sérieux; présents "aux heures où rien ne se passe", isolés dans un recoin : même s'ils sécurisent quelques personnes âgées, personne ne dispose de leur numéro d'appel.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Ce qui est frappant, c'est donc :

. l'inadéquation de leur présence aux besoins réels de la cité (notamment leur absence de nuit)

. leur incapacité à agir (de leur propre dire) même s'ils disposent d'informations intéressantes au sujet de la délinquance

- Cette impuissance est assimilée par beaucoup à un signe d'encouragement de la délinquance et du vandalisme.

Le désintérêt pour la vie du quartier :

- La vie associative s'estompe : l'association de locataires ne correspond plus à la réalité sociologique de la cité ; le journal "Trait d'Union" qui était dans ses premiers numéros le reflet de l'expression des locataires, perd de son intérêt

- Certaines personnalités, (des "anciens" du quartier qui étaient impliqués dans la vie du quartier et prenaient position sur les problèmes) sont partis. Les "entrées," jusqu'alors bien tenues grâce à la présence de leurs personnalités fortes, se dégradent dès leur départ.

- Une volonté de ne pas s'impliquer dans la vie du quartier : la réflexion "je connais tout le monde", "je suis bien avec tout le monde", "mais je ne me mêle de rien car je ne veux pas m'attirer des ennuis" est très courante. Les résidents se plaignent, dénoncent les difficultés mais n'osent pas intervenir dès qu'une anomalie se présente de peur de "représailles".

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

<u>Le rapport à l'espace local</u> :

Une sorte de conflit semble s'instaurer mettant en présence plusieurs protagonistes :

- La jeunesse délinquante, rejetée du reste de la ville, peu intégrée et "mal dans sa peau" n'ayant qu'un seul objectif, s'approprier l'espace, gagner la cité, en faire son territoire et en rejeter les autres, constituer une sorte de morbide "no man's land".

Un constat chiffré :

La dégradation de la cité est aussi perceptible au travers des statistiques disponibles. Il ne s'agit pas ici de reprendre les constats effectués par ailleurs, mais de dégager les tendances de l'évolution de la cité. On n'utilisera à cet effet qu'une partie des informations disponibles, celles qui semblent fiables pour mener à bien une comparaison.

Le flux des ménages dans la Cité :

1975 est l'année de la rupture. Jusqu'alors, la population résidente est résolument stable. A partir de cette date, le mouvement de la population s'est accéléré de façon importante, le nombre d'entrants dépassant les 10 % annuels dès le début des années 1980 et atteignait 15 % pour l'année 1985 du côté de l'Office Municipal.

On peut sans doute expliquer la progression importante du nombre de départ en 1975 par l'accession à la propriété d'une partie des locataires du groupe étudié. On doit, par conséquent, en déduire que les locataires restants sont aussi ceux -pour partie tout au moins- n'ayant guère de moyens personnels.

- O.P.H.L.M. et VAUCLUSE LOGEMENT :

Simultanément, il convient de remarquer que le taux d'occupation des logements de la cité se différencie dès le début des années 1980 selon l'appartenance à VAUCLUSE LOGEMENT ou à l'Office Municipal : alors que du côté Office il varie entre 92 % et 95 %, du côté VAUCLUSE LOGEMENT, il diminue sensiblement passant de 90 % en 1983 à 70 % en 1985.

Ceci est le fait d'une gestion différenciée du parc H.L.M. : pour VAUCLUSE LOGEMENT, parmi les 106 logements vacants, 105 le sont maintenus volontairement. La politique d'attribution différenciée entre l'O.P.H.L.M. et VAUCLUSE LOGEMENT explique sans doute le plus fort taux de rotation observé du côté O.P.H.L.M.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Grands et petits bâtiments :

Par ailleurs, les responsables des Offices soulignent que le nombre de demandes de logements extérieures à la cité est particulièrement faible pour la Croix des Oiseaux, et provient de familles économiquement démunies, n'ayant pas d'autres possibilités et souhaitant profiter des loyers peu élevés. L'essentiel des demandes de logements correspond à des demandes de mutations internes ou des décohabitations.

Elles portent actuellement sur les petis bâtiments réputés pour leur mieux vivre et étant perçus comme un signe de promotion.

Côté Office : Taux de rotation des petits bâtiments 18,4 % en 1985. Il a doublé par rapport à 1983 alors que le taux de rotation au sein de la barre semble régresser passant de 13 % en 1983 à 11,6 % en 1985

Côté VAUCLUSE LOGEMENT : le phénomène est analogue.

La croissance récente et importante des taux de rotation dans les petits bâtiments semble correspondre à une insatisfaction croissante des ménages. Nombre de familles installées ici depuis longtemps ont choisi récemment de quitter la cité, malgré leur attachement au quartier, pour un endroit plus paisible. Ils sont souvent remplacés par une population jeune.

La diminution de la rotation dans les grands bâtiments s'explique par le refus de demandeurs de logements d'habiter les appartements de ces barres à la réputation établie, et par l'impossibilité (faute de moyens ou pour d'autres problèmes) des familles installées, de quitter le logement.

Les ménages d'origine étrangère :

Le mouvement de la population au sein de la cité a sans doute favorisé l'augmentation du nombre de ménages étrangers du côté O.P.H.L.M. comme celui de VAUCLUSE LOGEMENT :

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- **Dans la barre**, entre 1978 et 1983, le nombre de ménages maghrébins locataires a plus que doublé du côté O.P.H.L.M. (passant de 22,7 % à 46,5 %) et a été multiplié par 2,7 du côté VAUCLUSE LOGEMENT (de 8,7 % à 23,4 %). La population maghrébine (qui représente plus de 80 % de la population étrangère) occupe plus d'un logement sur deux, côté O.P.H.L.M., un logement sur cinq, côté VAUCLUSE LOGEMENT.

Ce simple fait favorise la réputation du groupe, assimilé aux barres. L'idée de "ghetto" que semblait réfuter le C.R.E.P.A.H. en 1978 semble aujourd'hui se confirmer du côté du bâtiment F essentiellement, qui apparaît être un réel "ghetto" pour migrants. Une analyse plus profonde permettrait de mettre en évidence qu'il s'agit là de familles nombreuses dont certaines cumulent les handicaps suivants : délinquance des enfants, solvabilité douteuse.

Il convient de remarquer que la proportion de locataires français du grand bâtiment de l'O.P.H.L.M. a augmenté de 6 % entre 1983 et 1986. La population nouvellement introduite n'est pourtant pas source de stabilité, seule une population problématique accepte de vivre dans la barre. On trouve parmi les français récemment installés, des femmes seules avec de nombreux enfants, un "sorti de prison", des ivrognes, d'autres qui vivaient en caravane, un cas psychologique notoire...
On ne peut ici que réitérer la proposition déjà formulée par le C.R.E.P.A.H. voilà maintenant plus de dix ans, "l'arrêt immédiat des attributions de logements vacants aux familles lourdes et une meilleure répartition de ces familles déjà logées (...)

- **Les bâtiments bas** comptent aujourd'hui 50 % de plus d'étrangers qu'en 1983 du côté de l'O.P.H.L.M.. Un tiers des locataires sont étrangers du côté O.P.H.L.M., 8 % seulement du côté VAUCLUSE LOGEMENT.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Cette progression importante du nombre d'étrangers à l'O.P.H.L.M. est principalement due au fait de favoriser les décohabitations (jeunes ménages de la seconde génération) et les mutations internes des familles les moins problèmatiques. Elle contribue cependant à aggraver le processus ségrégatif, l'image que l'on a de la cité à l'extérieur ("cité étrangère").
Le phénomène est très marqué, même au sein du périmètre D.S.U. En effet, le nombre d'étrangers au sein du groupe des deux organismes est nettement supérieur à celui de l'ensemble du périmètre D.S.U. :

. O.P.H.L.M. : 44,2 % de ménages étrangers
. VAUCLUSE LOGEMENT : 15,2 % de ménages étrangers
. PERIMETRE D.S.U. : 10,77 % d'individus étrangers

Jeunes et Vieux :

La population du groupe est particulièrement jeune. Déjà en 1981, on dénombrait 44,2 % de jeunes de moins de 20 ans, 54 %, soit plus de la moitié de la population, avait moins de 25 ans. Cette proportion est nettement supérieure à celle du périmètre D.S.U. élargi qui regroupe 38,5 % d'individus de moins de 25 ans (I.N.S.E.E. 1982).
Par contre, le nombre de personne âgées y était plus faible que dans le reste du périmètre D.S.U. :

Plus de 65 ans : Croix des Oiseaux : 11,8 %
Périmètre D.S.U. : 18 %

Cette situation s'est sans doute accentuée dans la période plus récente. Du côté O.P.H.L.M., le nombre de ménages "âgés" (chef de famille de plus de 60 ans) a diminué de 7 % dans la barre, de 19 % dans les bâtiments bas. Par contre, le nombre de jeunes ménages (-24 ans) a été multiplié par 3.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Précarité et Diminution de l'Emploi :

Cette jeunesse relative de la Croix des Oiseaux aggrave certainement le phénomène de l'inactivité et du chômage déjà fortement présent dans le périmètre D.S.U. (taux d'activité de la population en âge de travailler : 64,15 %, du groupe d'âge 59 % seulement). En 1981, on dénombrait déjà 55,6 % de chefs de ménage en activité, 23,2 % à la retraite et 21,16 % de chefs de ménage inactifs. La situation s'était déjà aggravée par rapport aux chiffres avancés par le C.R.E.P.A.H. (1978) qui dénombrait 75 à 80 % de chefs de ménage en situation d'activité, 13 à 18 % de retraités et 8 % de chefs de ménage sans activité.

Aujourd'hui, la paupérisation accrue de la cité dont on parle est fondamentalement liée à une précarisation : aucun chiffre n'est disponible sur ce point essentiel. Pourtant la baisse du taux d'emploi effectif par ménage est en constante régression : les intervenants sociaux constatent une aggravation du chômage, principalement du chômage de longue durée et du chômage non indemnisé même parmi les catégories de personnes ayant eu un emploi stable.

Le nombre de personnes introduites dans le système caritatif est aussi en constante progression.

La population du groupe a toujours eu un caractère modeste : le phénomène récent est donc la conjugaison d'une baisse de l'activité et d'une précarisation des situations.

Cet état de fait est confirmé par un faible taux d'imposition (environ 20 % des ménages sont imposables), ce qui présage de revenus faibles qu'aucun élément fiable ne permet de définir.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

"On sait" pourtant qu'ici ou là, d'autres sources de revenus permettent de faire face aux situations précaires, des locataires parlent des "coups de main" qu'ils donnent à d'autres pour dépanner une voiture ou tapisser un séjour... des femmes complètent les revenus de la famille en faisant des ménages... Autant de menus services souvent informels qui viennent s'ajouter aux faibles ressources.

La question des impayés :

Il s'agit là sans doute d'un des points noirs de la Croix des Oiseaux :

- Côté VAUCLUSE LOGEMENT, au 31 Août 1986, quarante deux procédures sont en cours auprès des locataires en retard de paiement, 17,9 % des locataires sont donc en situation d'impayés. En valeur, la dette locative correspond à 3-4 mois de loyer, à deux mois pour l'ensemble du parc.

- Côté O.P.H.L.M., on dénombre à la Croix des Oiseaux 54 procédures d'expulsion, ce qui correspond à 15,8 % de locataires en impayés. Cette proportion est de 10 % pour l'ensemble du parc O.P.H.L.M.

Avec 15,8 % de locataires en impayés, la Croix de Oiseaux se positionne à la suite des cités de Clarofond et des Baux, au même niveau que Champfleury C. Il convient de noter aussi que le nombre de procédures d'expulsion de locataires de la Croix des Oiseaux représente 9,62 % de l'ensemble des procédures engagées et place ce groupe en tête du parc O.P.H.L.M.
Ce positionnement de la Croix des Oiseaux en tête du parc H.L.M. pour les impayés n'est pas récent : déjà en 1982, 12 % des locataires étaient en retard de paiement (7 % pour l'ensemble du parc O.P.H.L.M., 7 % à Champfleury, 7 % à Monclar). On peut cependant remarquer un léger tassement relatif puisque la progression de ce taux (86/82) a été plus rapide pour l'ensemble O.P.H.L.M. que pour le groupe étudié.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Progression du taux d'impayés (86/82) :
- O.P.H.L.M. : + 42,9 %
- Croix des Oiseaux : + 31,7 %

Par contre la dette locative a augmenté de façon impressionnante dans le groupe. Alors que pour l'ensemble de l'O.P.H.L.M., elle était multipliée par 2,2 entre 1983 et 1985, pour la Croix des Oiseaux, elle l'a été par 3,9 au cours de la même période. La dette locative de la Croix des Oiseaux qui représentait 6 % de la dette globale de l'O.P.H.L.M. en 1983, représente en fin 1985, 11 % de celle-ci.

Conclusion :

Les quelques données étudiées montrent que le groupe cumule un grand nombre d'handicaps même comparativement à l'ensemble du parc H.L.M du Vaucluse.

Les indicateurs choisis décèlent une dégradation de la situation de la cité : déséquilibre ethnique par rapport au reste de la ville et du parc H.L.M., aggravation des situations de sous emploi, de précarité, d'impayés... Les quelques événements violents émergeant ponctuellement et superficiellement, le sentiment confus qu'expriment les locataires dans leur ensemble d'une détérioration du "climat social" (vandalisme, délinquance...), la fermeture successive des commerces au cours des derniers mois, ne sont qu'un des reflets d'une situation pour le moins préoccupante.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

EVOLUTION DU FLUX DES MENAGES DANS LA CITE

%	AVANT 1975	1979 1980	1981 1982	1983	1984	1985
O.P.H.L.M.-342 lgts						
Nbre moyen annuel d'entrées	6,3	26	40	34	44	49
% annuel d'entrées	1,85	7,6	11,7	10	12,8	14,3
VAUCLUSE LOGEMENT 362 lgts						
Nbre moyen annuel d'entrées	8,8	25	28	44	30	
% annuel d'entrées	2,4	6,8	7,8	12,2	8,2	

EVOLUTION DE LA VACANCE

		1978	1983	1985	
O.P.H.L.M.	NOMBRE	29	19	30	vacance permanente en 1985 20 pour O.P.H.L.M.
	%	8,5	5,5	8,8	(dans la barre)
V.L.	NOMBRE	21	39	106	105 pour V.L.
	%	5,8	10,8	293	(dont 26 dans la tour, 76 dans la barre, 3 dans bâtiment bas)

TAUX ANNUEL MOYEN DE ROTATION
(Entrées/nombre de logements occupés)

	Av. 1975	1978	1983	1984	1985
O.P.H.L.M.	1,8	8,3	10,5	-	18,7
V.L.	2,4	7,3	13,6	12,5 *	-

* Taux estimé pour 1984

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES D'ORIGINE ETRANGERE PARMI LES MENAGES DE LA CITE EN %

	1978		1983		1985		Δ 85/83	
	Ensemble de ménages étrangers(a)	Maghrébins seulement (b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
OPHLM Barres		22,7	69	46,5	63	52,1	- 8,7	+ 11
OPHLM Bât. bas			21,4	17,4	31,9	24,6	+ 49,1	+ 41,4
OPHLM Ensemble			40	28,8	44,2	35,5	+ 10,5	+ 23,3
V.L. Barres		8,7	23,4	23,4	21		- 10,2	
V.L. Tour			19	19	26,9		+ 41,5	
V.L. Bât. bas					8,4			
V.L. Ensemble					15,2			

VARIATION DE L'AGE DES CHEFS DE MENAGE (1983-1985)

	GRANDS BATIMENTS			BATIMENTS BAS		
%	1983	1985	Δ 85/83	1983	1985	Δ 85/83
Jeunes Ménages						
⩾ 24 ans	7,4	5,9	- 20,3 %	3,4	9,2	+ 170,6
25/34 ans	24,4	28,8	+ 18	29,1	30,3	+ 4,1
Personnes Agees						
⩽ 60 ans	11,8	11	- 6,8	32,5	26,5	- 18,5
25/34 ans	7,4	5,9	- 20,3	22,2	18,9	- 14,9

EVOLUTION DE LA PRESENCE DE MENAGES MONOPARENTAUX PAR RAPPORT AUX MENAGES PRESENTS

	1983	1985	Δ 83/85
O.P.H.L.M.	10,8	18,6	+ 72,2
V.L.	16	8,7	- 45,6
Ensemble	13,3	14,1	+ 6

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2.4 - LE BATI

Cette étude porte uniquement sur les barres et la tour de la Croix des Oiseaux. En effet les bâtiments bas ne présentent pas de problèmes sérieux en tant que tels mais ont surtout besoin d'être réintégrés dans un quartier qui fonctionne à nouveau. Cette nouvelle image passe forcément par un réaménagement des espaces extérieurs, circulation, points de rencontre, zones d'activités, et par un traitement de ces "monstres de béton" qui sont à la limite de l'échelle humaine.

2.4.1. - PROGRAMMATION

La construction du groupe la Croix des Oiseaux a duré de 1959 à 1961.

Rappel sur le programme

Tour -	52 logements	26 types III
		26 types IV
Barres - VAUCLUSE LOGEMENT -	170 logements	10 types I
		70 types III
		60 types IV
		30 types V
O.P.H.L.M. -	140 logements	40 types III
		70 types IV
		30 types V

Un niveau et demi est desservi par un ascenseur (niveaux pairs). Chaque palier dessert 4 appartements pour la tour et 2 pour les barres, sauf la dernière trame située la plus à l'Ouest où le palier distribue 3 logements.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

L'étage courant de la tour comprend 2 types III et 2 types IV.
Celui des barres :

Côté VAUCLUSE LOGEMENT - 1 type I
7 types III
6 types IV
3 types V

Côté O.P.H.L.M. - 4 types III
7 types IV
3 types V

Il est à noter que les grands logements sont concentrés sur les parties centrales des barres ce qui laisse supposer des problèmes de cohabitation. Il s'agit des entrées les plus dégradées de la cité.

2.4.2. - CONCEPTION DES IMMEUBLES

Une échelle de bâtiment démesurée et inhumaine pour du logement.

- Gigantisme : 140 m de longueur,
9,6 m de largeur,
35 m de hauteur

soit 10 étages pour la barre VAUCLUSE LOGEMENT

121 m de longueur,
9,6 m de largeur,
35 m de hauteur

soit 10 étages, plus terrasses pour la barre O.P.H.L.M.

21 m de longueur,
16 m de largeur,
48 m de hauteur

soit 13 étages, plus un niveau de terrasse comprenant les réservoirs d'eau pour la tour VAUCLUSE LOGEMENT

- Des proportions de bâtiments (hauteur, largeur, profondeur) mal équilibrées.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Des façades monotones et rectilignes qui renforcent le caractère froid du bâti. Balcons très étroits en façade Sud, quasiment inutilisables; balcons en saillie avec des dalles de faibles épaisseurs, donnant une forte impression de fragilité et de vertige aux occupants.

- Le traitement des entrées est insuffisant, et surtout très mal proportionné. Simple marquage au nu de la façade, pas d'appel depuis les voies de circulation. Une volonté de dimensionnement sur la hauteur qui accentue l'étroitesse du hall.

- Influence négative du vent, due à une orientation et un parti architectural défectueux (pour la majorité des chambres situées au Nord).

- Pour les trois bâtiments, l'image négative qui en ressort est un leitmotiv. La tour est entièrement vide et murée. La barre côté VAUCLUSE LOGEMENT est vandalisée et on y compte 60 % d'appartements vacants, celle côté O.P.H.L.M., 25 %, mais la demande est nulle.

2.4.3. - ANALYSE TECHNIQUE (voir détail ANNEXE 2)

Le gros oeuvre de ces immeubles est entièrement en béton banché, composé de murs de refend sur une trame de 6 x 9 m avec des poutres intermédiaires incorporées aux dalles tous les 3 mètres. Les panneaux de façades sont porteurs. La poutre de rive est incorporée en retombées de dalles.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Une analyse rapide des immeubles montre qu'ils sont très mal isolés. L'isolation phonique est insuffisante entre logements et parties communes, au niveau horizontal, et entre logements au niveau vertical. Il n'existe aucune isolation thermique en particulier sur la partie VAUCLUSE LOGEMENT. Seule, une isolation thermique existe sur les façades Nord des immeubles de l'O.P.H.L.M.
Il existe de nombreux problèmes de condensation, moisissures dues aux ponts thermiques.
L'ensemble des menuiseries extérieures encore en place ne sont pas étanches, et surtout de qualité très médiocres (infiltrations d'air et d'eau).
L'analyse constructive des bâtiments nous montre que toute étude de restructuration devra prendre en compte l'existence des trames actuelles 6,02 m x 9,10 m.

2.4.4. - CONCEPTION DES PARTIES COMMUNES

- Il n'existe pas d'espaces collectifs intérieurs, et compte tenu de la dégradation de l'ensemble, ceux qui sont à l'extérieur ne sont plus fréquentés et plus adaptés.

- Les halls d'entrée sont disproportionnés. Le dimensionnement extérieur bien que ne remplissant pas leur rôle de signaux d'appel, laisse présumer un grand espace intérieur. En fait, le hall fait 3,5 x 2,5 sur 3 m de hauteur. La montée d'escalier et l'accès à l'ascenseur ne se faisant que par côté ne créent aucune perspective de recalage de volumes de ces entrées d'immeubles.

- Les ascenseurs ne desservent qu'un étage sur deux. L'accès à l'étage inférieur ou supérieur se fait par l'escalier qui par contre, lui est confortable (1,50 m de large), cependant débouchant sur un palier minuscule l'impression du hors d'échelle se fait encore ressentir (dimension palier : 0,9 x 3).

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Inadaptation des locaux communs se traduisant par du vandalisme : vols qui ont conduit à leur fermeture (le premier étage de l'immeuble est constitué de caves).

- Absence d'étendoirs collectifs et de locaux à vélos surs et fermés à clefs entraînent la présence du linge aux balcons et des deux roues dans les parties communes.

- Les revêtements de sols et murs sont dégradés à 100 % et l'éclairage insuffisant est sans cesse vandalisé.

- En règle générale, l'inadaptation des parties communes est directement liée au fonctionnement des immeubles de grande hauteur et entraîne toutes sortes de conflits et de vandalismes.

- La reprise des espaces collectifs (caves, entrées,...) avec le remodelage des espaces de proximité et créations d'activités, doit être pensé de manière à redonner une identité et une fonction au groupe.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2.4.5. - CONCEPTION DES LOGEMENTS

Les surfaces des logements sont inférieurs de 14 % environ par rapport aux normes actuelles et de 20 % environ par rapport à ce qui se construit couramment.

TYPE DE LOGEMENTS	SURFACE HABITABLE	SURFACE HABITABLE MINIMALE ACTUELLE	SURFACE HABITABLE MOYENNE
T I bis	26	30	33
T III	49 à 53	60	64
T IV	61	73	78
T V	78	88	93

L'organisation interne des logements pose des problèmes importants :

- Salles de bains et W.C. ne sont pas éclairés naturellement, et ont une mauvaise ventilation.

- Il n'y a pas de séparation zone nuit, zone jour. Les chambres donnent directement sur le séjour
- Les cuisines et salles de bains sont très petites
- Les vide-ordures sont directement dans les cuisines
- Les chambres à coucher sont orientées au Nord, une seule a un placard
- Les menuiseries ne sont plus,et depuis fort longtemps étanches ni à l'air ni à l'eau.

Malgré cette liste non exhaustive de points négatifs, la satisfaction vis-à-vis du logement est souvent exprimée, en particulier dans les petits bâtiments qui ne sont pas dégradés. Seule la taille de la salle de séjour est discutée et jugée à l'unanimité trop petite.

Il semble important d'adapter le logement aux tailles des familles nombreuses. La création d'une part, d'un habitat adapté aux différentes ethnies pourrait être une solution envisageable pour aboutir à une meilleure occupation du logement et ainsi donc à une meilleure insertion sociale. Cependant, il semble hasardeux d'appliquer cette solution à la Croix des Oiseaux. L'habitat spécifique ou adapté est difficilement réalisable dans du collectif. S'adapter à un mode de vie différent du sien,dans une zone de concentration de ses semblables, paraît pratiquement impossible. D'autre part, ne recréer que des logements dans ces barres, n'apparaît pas comme être la solution. Redonner une identité à un quartier passe forcément par la création d'activités.

Il faut savoir que des familles lourdes seront à reloger en habitat adapté ailleurs que sur le groupe de la Croix des Oiseaux. Il serait de toute façon inenvisageable dans le cas de réhabilitation lourde, avec vraisemblablement transformation d'usage, de ne pas mettre en place une maîtrise d'oeuvre sociale sur ce quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PROPOSITIONS

INTRODUCTION

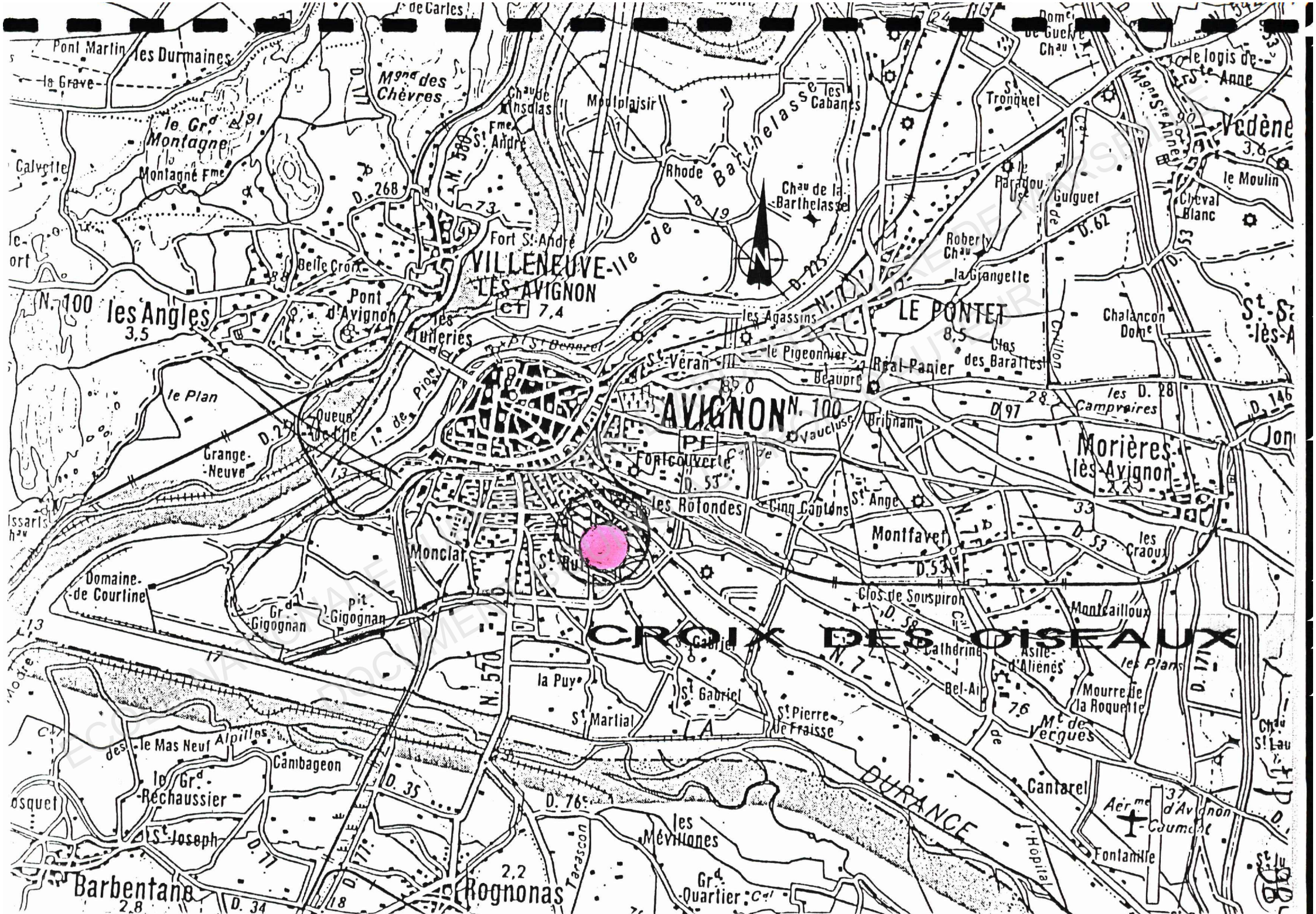
Le logement social, conçu dans les années 60 de par sa composition architecturale, son implantation urbaine et l'évolution socio-démographique, n'a pas correctement fonctionné plus de 10 à 12 ans.
Ces "machines à habiter" sont donc des échecs, architecturaux, ubanistiques et humains.
La réhabilitation des grands ensembles d'habitat social peut être orientée de différentes façons selon la direction que l'on veut prendre. Cependant, il ne semble pas raisonnable que des interventions ponctuelles puissent être envisageables. Les problèmes ne pourront se traiter que par une intervention globale.

S'il n'est pas dans mes capacités de répondre à l'ensemble des questions soulevées à la "Croix des Oiseaux", en l'occurence; celles de l'insertion sociale des jeunes ou moins jeunes, du vandalisme, de la délinquance, du chômage, du racisme,... je pense que changer l'image négative due à l'urbanisme et à l'architecture de ce quartier, serait pour les habitants, en les intégrant dans une opération de maîtrise d'oeuvre sociale efficace, un point de départ vers une réhabilitation morale de la cité auprès du reste des avignonnais.

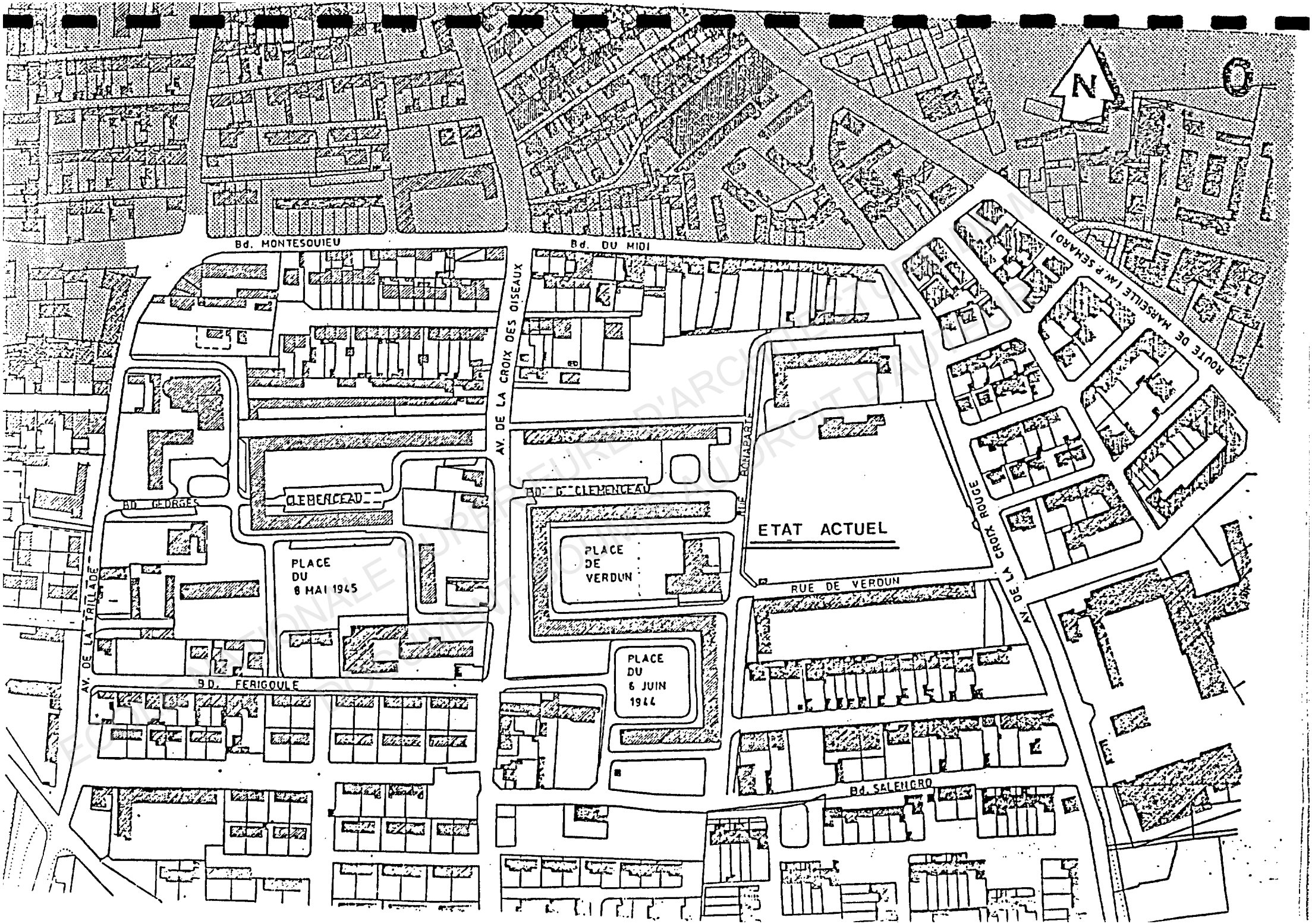
Dans ce contexte, il apparaît primordial de répondre aux objectifs suivants :

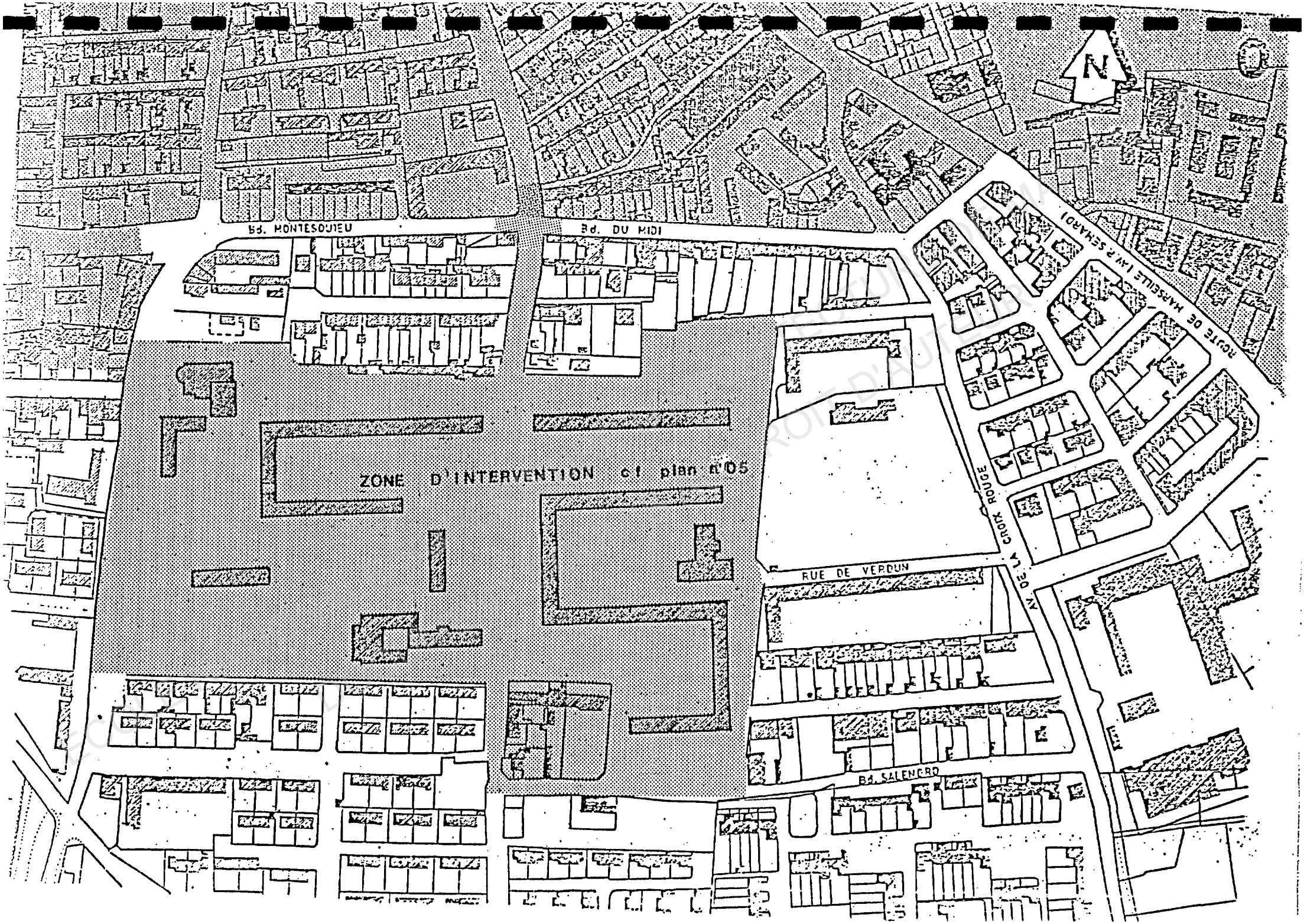
- La relation avec la Ville et l'organisation urbaine au sein de la Cité de la "Croix des Oiseaux"
- Les transformations d'usage qui peuvent être une conséquence de la relation avec le reste de la Ville
- La transformation de l'aspect extérieur du bâti et l'amélioration de l'habitat.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Pont Martin
les Durmaines
la Grave
le Gr^d Montagne
Montagne F^me
Calvette
Mgne des Chèvres
Chau de Insolas
St Andre
Montplaisir
Rhode
Chau de la Barthelasse
les Cabanes
St Tronquet
Dome de Guerre Chau
le logis de Ste Anne
Vedène
le Moulin
Cheval Blanc
Guiguet
Roberty Chau
la Grangette
Fort St André
VILLENEUVE-LES-AVIGNON
Belle Croix
Pont d'Avignon
les Tuileries
les Angles
N. 100
LE PONTET
Chalancon Dome
Clos des Barattes
Réal Panier
Beaupré
le Pigeonnier
St Véran
les Agassins
AVIGNON
Vaucluse
Brignan
les Campvaires
Morières-lès-Avignon
le Plan
Queue de l'Ile
Grange-Neuve
Fontcouverte
les Rotondes
Cinq Cantons
St Ange
Montfavet
les Craoux
Monclar
St Ruf
Domaine de Courtine
Gr^d Gigognan
Pit Gigognan
Clos de Souspiron
Montcailloux
CROIX DES OISEAUX
St Gabriel
St Catherine
Asile d'Aliénés
les Plans
la Puy
St Martial
St Pierre de Fraisse
Bel-Air
Mourre de la Roquette
Mt de Vergues
le Mas Neuf
Alpilles
Cambageon
le Gr^d Rechaussier
St Joseph
Barbentane
Rognonas
les Mévillones
Gr^d Quartier
Tarascon
Cantarel
Aer^me d'Avignon Caumont
Fontanille
l'Hôpital
DURANCE


N
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
ROUTE DE MARSEILLE (AV. P. SEMARD)
CLEMENCEAU
BD. GEORGES
BD. G. CLEMENCEAU
RUE BONAPARTE
ETAT ACTUEL
PLACE DU 8 MAI 1945
PLACE DE VERDUN
RUE DE VERDUN
AV. DE LA CROIX ROUGE
AV. DE LA TRILLADE
PLACE DU 6 JUIN 1944
BD. FERIGOULE
Bd. SALENGRO


N
Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
ROUTE DE MARSEILLE (AV. P. SEMARD)
ZONE D'INTERVENTION cf plan n°05
RUE DE VERDUN
AV. DE LA CROIX ROUGE
Bd. SALENGRO

3.1. - LES LIAISONS AU TISSU URBAIN

Créer une liaison avec les axes principaux

Les axes principaux : - La Rocade Sud (Charles de Gaulle)
- La Route de Marseille à l'Est
- Le Boulevard de la 1ère D.B. au Nord

La Croix des Oiseaux est diposée parallèlement à la trame Est-Ouest suivant laquelle AVIGNON s'est développée. D'autre part, la majorité des équipements d'acompagnement de la zone considérée est située sur un axe Nord-Sud de même que les flux de circulation le plus important étant celui de la route de Marseille (R.N. 7) reliant la rocade Sud à la porte Limbert.

L'avenue de la Croix des Oiseaux parallèle à la route de Marseille est l'avenue la plus fréquentée au niveau du quartier. Elle a la caractéristique d'être droite et large, de ce fait, les vitesses de circulation y sont élevées.

Au Nord, elle rejoint l'avenue de la Trillade mais elle se rétrécie de moitié sur ses 250 derniers mètres, ce qui rend l'intersection dangereuse.

Au Sud, elle rejoint la rocade Charles-de-Gaulle au niveau d'un carrefour en bout de l'avenue des Sources ; carrefour à visibilité réduite, donc dangereuse.

Il apparaît donc que l'axe Nord-Sud par l'avenue de la Croix des Oiseaux soit difficilement réalisable dans sa totalité. Il ne pourra être que partiel et dévié par des transversales sur la route de Marseille et l'avenue de la Trillade, axes Nord-Sud existants qui fonctionnent correctement avec des liaisons rocade Sud-intra muros adaptées.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

La portion de l'avenue de la Croix des Oiseaux située entre le boulevard du Midi et le boulevard Salengro pourra être prise en compte comme voie de desserte du groupe au niveau du stationnement automobile et des transports en commun. Cette prise en compte se fera dans le cadre de l'aménagement global de la cité qu'elle coupe physiquement en deux.

Au Nord, la liaison peut se faire à la hauteur de l'intersection avec les boulevard Montesquieu et du Midi en aménageant un carrefour giratoire (voir plan de masse).

Au Sud, la liaison peut se faire à la hauteur de l'intersection des boulevards Salengro et avenue des Erables en aménageant un carrefour giratoire (voir plan de masse).

Le centre du groupe, zone piétonne :

Les implantations de structures nouvelles d'accompagnement doivent provoquer une circulation permanente entre les deux barres et sur l'ensemble du groupe afin que la liaison au tissu urbain soit réelle.

L'aménagement du centre en zone piétonne sera à même de favoriser les échanges et d'intensifier l'idée de centre urbain. Cette cité doit devenir un pôle d'attraction pour des populations étrangères au quartier.

Il apparaît comme indispensable de recréer l'unité de cet ensemble en reliant les deux barres existantes sur le plan des circulations et des activités par des transformations d'usage dans les bâtiments délaissés.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3.2. - TRANSFORMATION D'USAGE

L'étude qui suit porte sur l'aménagement en plan masse de la Croix des Oiseaux, la restructuration des bâtiments types barres et de la tour; lieux où la vacance structurelle existe, zones avec des sources de problèmes techniques et sociaux, les bâtiments bas étant, comme vu précédemment, tous occupés, en meilleur état et ne relevant que d'une rénovation type P.A.L.U.L.O.S. classique.

Il s'agit pour le moment de faire une programmation de l'ensemble des intentions. Le projet le plus concret est décrit dans l'annexe 3 du présent mémoire.

PROGRAMMATION

(Les surfaces ne sont données qu'à titre indicatif)

- La Tour : Une Résidence Universitaire (Superficie 4 500 m2)

Le besoin en chambres ou petits appartements pour étudiants est réel sur la ville qui en compte actuellement plus de 5 000 avec une perspective de 10 000 étudiants en l'an 2000.
Une telle résidence pourrait comprendre 100 à 120 chambres individuelles, une zone d'accueil, un logement de fonction pour l'agent d'immeuble, une cafétéria, des salles de travail et de réunions.

- Les Barres : Une Zone d'activité commerciale
(Superficie 2 200 m2, réserves comprises)

L'aménagement complet du quartier nécessite la démolition du Centre Commercial qui se trouve excentré par rapport au nouveau centre de vie du groupe. Il est contigu à un no man's land de desserte des garages et prive ainsi la cité d'un nombre important de places de stationnement. Surface actuelle : 400 m2 environ.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Le reste de la surface sera découpé, suivant la trame constructive, en modules d'environ 55 m2 chacune ; possibilité étant laissée d'acquérir plusieurs modules créant des magasins d'environ 110 m2.

Ces commerces seront disposés sur les niveaux 0 et 1. L'accès à ces magasins se fera directement depuis la nouvelle esplanade centrale.

. Une Zone d'activité artisanale et artistique
(2 000 m2, réserves comprises)

Suivant le même principe que la zone commerciale, les locaux recevant des artisans ayant des activités non polluantes et peu bruyantes du type Potier, Ensemblier-Décorateur, Coiffeur, ou Commerces tels que Electro-ménager, quincaillerie, etc...

. Un Centre de Santé (Superficie 1 000 m2)

Regroupement de praticiens : Zone médecine générale
Zone ophtalmologie
Centre de kinésithérapie avec salle de gymnastique
Zone soins dentaires
Zone laboratoire analyse
Zone radiologie

Ce centre de santé sera installé au niveau 1 de la barre Est.

. Une Unité Administrative (Superficie 1 100 m2)

Transfert de l'annexe de la Mairie
Bureau de renseignements pour l'habitat des organismes H.L.M.
Permanence de l'A.N.P.E.
Agence bancaire
Salles de réunion et formation complétant le Centre Social
Bureaux et salles de réunions loués pour de courtes périodes (journée ou semaine) permettant de servir de centre de formation pour les entreprises.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Cette unité administrative sera implantée au niveau 1 de la barre Ouest.

. Une Zone de Bureaux et Sièges Sociaux d'Entreprises

La demande auprès de la municipalité, des chambres de commerce ou de métiers ou des organismes H.L.M. en matière de bureaux à "loyer modéré" est de l'ordre de 50 par an pour des surfaces allant de 50 à 600 m2

En intégrant un tel programme au réaménagement de la Croix des Oiseaux, associé aux commerces et locaux artisanaux du niveau O, le caractère monofonctionnel de cet ensemble H.L.M. sera brisé.

Ces bureaux seront disposés sur les niveaux 2 et 3 des deux barres. L'accès à ces bureaux sera différent de celui des logements.

. Un Hôtel-Restaurant (Superficie 1 500 à 1 800 m2)

Dans le même souci de briser le caractère monofonctionnel et grâce à son emplacement par rapport aux zones d'activités commerciales et industrielles, la Croix des Oiseaux peut devenir un centre d'affaires important dans la ville. L'équipement hôtelier étant quasiment inexistant dans le quartier, il parait intéressant de le prévoir.

Cette zone hôtelière pourrait être la liaison architecturale qui s'impose entre les deux barres. Démarrant à partir du 5ème niveau, elle laisserait la transparence depuis la zone d'activité centrale. Un restaurant panoramique sur les terrasses créerait un pôle d'attraction supplémentaire, de part et d'autre, les vues étant remarquables :

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Au Nord, l'intra-muros et le Palais des Papes
A l'Est, la plaine du Comtat au pied du Mont Ventoux
A l'Ouest, les collines du Gard et le Rhône
Au Sud, la Vallée de la Durance

- Le stationnement

Un total de 1 500 places de stationnement est nécessaire au bon fonctionnement de cet ensemble immobilier. Compte tenu de la configuration générale du groupe, il est impossible de satisfaire aux besoins en places de parking en aménageant les abords extérieurs. Il est nécessaire d'investir le centre au niveau de l'avenue Georges Clémenceau et des places qui la bordent. Les rez de chaussée des barres étant inexploités, ils pourront être ouverts pour agrandir ce parcage.

Cet ensemble de parking sera couvert de telle façon que le niveau actuel de la place se trouvera 4,5 mètres plus haut ce qui permet l'aménagement d'une zone piétonne centrale en pied d'immeuble. Cette dalle permettra de couvrir l'avenue de la Croix des Oiseaux, la liaison de l'ensemble sera donc assuré, tous les bâtiments de la cité pourront avoir ainsi des espaces au Sud suffisamment dégagés pour améliorer les espaces verts existants; donc la qualité de vie des locataires.

3.3. - AMELIORATION DES LOGEMENTS ET DES PARTIES COMMUNES

3.3.1. - DES LOGEMENTS SUR LES NIVEAUX SUPERIEURS DES BARRES

L'idée d'habitation adaptable est née dans une période de pénurie. Les opérations de réhabilitation ont révélé une nouvelle demande, orientée moins vers le logement que vers l'habitat. Le logement social doit aujourd'hui s'adapter à des modèles d'habitat moderne.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Il faut distinguer ici adpatation de logements à la diversité des acquéreurs possibles, et adaptation aux besoins d'évolution qui se manifestent au sein d'une famille pendant le temps d'occupation de ce logement.

Le premier cas pose le problème des possibilités du choix des habitants (locataires ou accédants) et de leur participation à la conception du logement. Malgré des participations de plus en plus actives au travers des Clubs des Utilisateurs, il semble que les choix de possibilités de transformation soient plus destinés aux maîtres d'ouvrage qu'aux habitants de façon à ce qu'ils puissent composer un programme adapté à une clientèle à l'avance pressentie, celle-ci n'ayant alors plus à intervenir dans l'agencement du logement.

Dans le second cas, l'adaptabilité du logement aux besoins propres d'une famille est à concevoir sous deux angles :

- L'exigence d'ajuster l'espace aux variations périodiques de "l'habiter" (variations saisonnières, quotidiennes ou occasionnelles).

- La nécessité d'adapter le logement aux étapes marquant l'évolution d'une vie. Evolution de la taille d'une famille (naissance d'enfants), évolution des modes de vie, des revenus, du statut social, etc...

La flexibilité a souvent été une réponse à ces différents objectifs. L'architecture flexible est basée sur le concept d'espace neutre, librement matérialisable, appropriable et de ce fait adaptable aux besoins. Tendance à la définition presque idéale de l'habitat adapté parce que adaptable à chaque famille. Les expériences montrent qu'un espace ne peut jamais être neutre puisque la personne qui y vit lui attribue toujours signification ou fonctions, et des qualités.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ainsi l'espace dit "neutre" est plutôt ressenti comme un vide. Par contre, un espace marqué architecturalement est un support potentiel aux pratiques de l'habitat.

Si l'on offre aux habitants un lieu de vie malléable, c'est pour qu'ils puissent y définir leur organisation du logement. Or l'analyse des plans qu'ils ont réalisés révèle le plus souvent une reproduction, à quelques détails près, des solutions de distribution les plus couramment proposées dans les programmes de logements. J'en ai fait l'expérience plusieurs fois au cours d'opérations d'habitats adaptés avec des familles d'origine maghrébine qui souhaitaient ni plus ni moins que le plan type du pavillon "classique" du français moyen. Lors de présentation du projet en Club des Utilisateurs, il apparaît fréquemment que toute conception originale ne satisfait pas et que la demande est de revenir sur des organisations habituelles.

L'hypothèse implicite de la flexibilité selon laquelle l'habitant est capable de projeter l'espace de son logement est donc infirmée. Ce besoin d'adaptation du logement ne peut donc être satisfait par la seule flexibilité du logement, sans compter que celle-ci se fait le plus souvent à surface de logement constante et ne peut donc conduire qu'à gagner un espace au détriment d'un autre. Il apparaît ainsi que l'adaptabilité du logement aux stades d'évolution d'une famille relève plus d'un problème de surface.

L'idée de départ est de proposer des surfaces de logements supérieures à la moyenne existante, sans pour autant augmenter le nombre de pièces principales. L'augmentation des surfaces est surtout nécessaire dans les espaces de séjour/cuisine. C'est en effet dans la définition de ceux-ci que résident principalement les différences entre les modes d'habiter. En comparant les éléments de surface des appartements de "Croix des Oiseaux" on observe qu'un type III correspond à la surface d'un type II réalisé aujourd'hui. Ces extensions de surface seront aussi trouvées par un reclassement des logements.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Un autre moyen de donner une surface supplémentaire au logement sans déroger à la réglementation sera d'ajouter à la surface habitable, celle du cellier. Ils se trouvent actuellement au 1er étage disposés en batterie et personne ne peut les utiliser. Le cellier sera donc inclus dans la cellule.

Enfin il sera possible d'envisager des surfaces en jouant sur l'importance des espaces extérieurs privatifs. En effet, ce jeu se fera au moyen de la façade épaisse venant comme une double peau devant la façade existante des bâtiments. Celle-ci permettra la création de lieux privés et communs qui viendront compléter la vie interne du logement en remplacement des balcons actuels qui sont inutilisables.

3.3.2. - LES PARTIES COMMUNES

Le logement ne se termine pas à la porte palière. Cette coupure administrative ne doit pas créer une absence de contact. Il faut au contraire ne pas nier le caractère nécessairement collectif de l'habitat social. Actuellement la conception des espaces communs, halls d'entrée et palier, sont l'antithèse de l'esprit collectif.

Il faudra donc envisager une redistribution complète des parties communes, les ascenseurs pratiquement tous hors services et irrécupérables seront déplacés vers l'extérieur qui lui est actuellement réservé avec la partie de logement qui lui est contiguë, deviendront parties communes, par contre, les cages d'escalier suffisamment dimensionnées pourront être conservées.

De par le choix du stationnement des voitures en rez de chaussée et la création d'une aire d'activité au niveau 0, les halls d'entrée sous dimensionnés seront supprimés. Les accès aux logements se feront depuis l'extérieur, un ascenseur desservira 4 ou 6 appartements au lieu de 2 actuellement. Il y aura donc une partie de rue "aérienne" et des paliers très largement agrandis servant de lieux d'activités et d'échanges.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A travers cette proposition il faut chercher à ne pas faire de l'habitat collectif un ensemble d'individuels empilés. Espérant ainsi créer de espaces spécifiques à cet habitat, lieux intermédiaires entre le public et le privé, le dedans et le dehors.

3.3.3. - COMPOSITION

Les logements des barres de la "Croix des Oiseaux" seront dans les niveaux 4-5-6-7-8-9.
Les niveaux 4 et 5 seront composés de petits appartements (46 types III et 4 types IV), les niveaux 6-7 et 8-9 de grands appartements en duplex (23 types IV et 7 types V ou VI) avec la particularité suivante : les chambres des duplex des niveaux 6-7 seront au niveau 6 et celles des duplex 8-9 seront au niveau 9 de façon à mettre les zones les plus tranquilles l'une au-dessus de l'autre pour améliorer le confort et pallier les problèmes acoustiques.

3.3.4. - LES TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses, surfaces inexploitées, peuvent servir de lieux de convivialité, d'activités. Le but est d'en faire des espaces de rencontre, des lieux de fête (voir Annexe 3).

3.4. - MODIFICATION DE L'ASPECT DES BATIMENTS

Remédier aux carences des espaces environnants des ensembles d'habitations sociales est dans un premier temps important et même primordial à la stabilité des populations qui y demeurent. Permettre les liaisons avec le centre urbain par des transformations d'usage, recomposition des espaces et des logements donneraient un travail inachevé et par là même inefficace si l'image même du bâti, donc une recomposition des façades, n'était pas proposée.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Perception des bâtiments

La perception de ces barres, gigantisme de l'architecture des année 60 tel que nous l'avons défini au paragraphe 2.4., ne laisse présumer d'aucune vie collective du fait qu'aucun signal ne permet d'identifier les différentes parties de l'immeuble. Celles qui sont quelque peu matérialisées sont sous-dimensionnées ce qui rend les zones d'échange infréquentables.

La façade Sud se trouvera particulièrement modifiée par l'adjonction de voies de circulation, d'échanges et de dessertes. En conséquence, les changements s'opéreront au niveau de la modénature des façades en supprimant sa monotonie, aussi sur le fonctionnement même de l'immeuble. La liaison architecturale des deux barres par la création de la zone hôtelière recalera cet ensemble dans l'espace et affirmera la volonté de création d'unité de ces deux entités.

La façade Nord, façade perceptible depuis le centre urbain, sera traitée de telle façon que le parti architectural choisi apparaisse comme une volonté et non plus comme un hasard de béton gris qui vu de loin, semble avoir été posé là sans que l'on ait entrevu la moindre incidence de cet acte. Cette nouvelle façade, double peau en verre, sera le reflet des premières maisons qui bordent la "Croix des Oiseaux" jusqu'au Palais des Papes qui renverra son image.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

Au terme de cette analyse générale, ne perdons pas de vue qu'une contribution à une politique de réhabilitation des grands ensembles des années 60 basée sur un exemple dépend de la politique générale des organismes concernés. Elle dépend aussi et surtout de la politique des pouvoirs publics, de l'Etat.

Il est grand temps de passer de l'analyse quantitative du logement à l'analyse qualitative. Roland CASTRO dit "C'est plus une révolution culturelle qu'une révolution budgétaire qui s'impose aujourd'hui".

Mais cette révolution culturelle ne se fera jamais si les organismes H.L.M. n'ont pas les moyens de faire des réhabilitations dignes. Dignes, pour les hommes et les femmes qui vivent dans ces cité.

Pour y parvenir, il faut créer des pôles d'attraction dans les grands ensembles, y placer des administrations de prestige. Il faut accorder aux quartiers les plus populaires les mêmes types d'équipements qu'aux quartier plus bourgeoisement occupés. Il faut associer réellement les habitants sans crainte de créer des contre-pouvoirs. Ce n'est pas toujours facile, nous le pratiquons. Cependant, c'est souvent efficace. Je fais du suivi de chantier P.A.L.U.L.O.S. avec des associations de locataires, et je peux affirmer que le résultat final est généralement très satisfaisant.

L'ensemble des choix faits dans l'étude qui précéde n'est qu'une conséquence philosophique de ces éléments.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Sans moyen, sans voir les problèmes globalement, sans traitement des grands ensembles dans leur intégralité, il n'est pas possible de réussir.

La maîtrise d'oeuvre sociale, le changement d'usage, la restructuration des logements sont les idées clefs de la réussite d'une vraie réhabilitation qui permettra la découverte d'une nouvelle identité d'un quartier où les habitants retrouveront une véritable qualité de vie.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A N N E X E 1

FERNAND POUILLON ET LA CROIX DES OISEAUX

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1 - Note Explicative

2 - Extrait de l'ouvrage de F. POUILLON
"Mémoire d'un architecte"

1 - NOTE EXPLICATIVE

Il apparaît intéressant de préciser ce qu'était la Croix des Oiseaux dans l'imagination de Fernand POUILLON, ou plus précisément ce qu'il aurait voulu qu'elle fut.

- F. POUILLON signe un projet qu'il renie et avec lequel il est en total désaccord. Il explique que le secteur industrialisé naissant de l'époque est la main mise de l'ingénieur sur l'architecte. Il avilit toute possibilité de création et en conséquence va bouleverser voire anéantir la profession. D'après lui ces systèmes de construction ne sont pas du tout rentables et ne sont en fait que des histoires de "gros sous" qui profitent à quelques politiciens, bureaux d'études, de contrôle et entreprises, au détriment de l'utilisation et des maîtres d'ouvrage.

- Sur le principe, Monsieur POUILLON a tout à fait raison. Je partage son point de vue. Cependant, je suis à même de me poser quelques questions sur la clarté et l'intégrité de ces affirmations.

- J'ai rencontré au mois de Septembre 1990, un des directeurs honoraires de la S.A. VAUCLUSE LOGEMENT, Monsieur CHAS, qui a participé à l'élaboration de la Croix des Oiseaux, depuis la négociation du foncier jusqu'à la livraison.

Il s'avère que la version de Monsieur CHAS est quelque peu différente de la déclaration de l'architecte.

. Il est exact que Fernand POUILLON n'a pas suivi le dossier et le chantier, mais pas depuis le début de l'affaire

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

. Monsieur POUILLON n'avait pas prévu que des bâtiments bas tels qu'il veut bien l'expliquer mais les deux barres et la tour telles qu'elles sont aujourd'hui. Il avait admis le système constructif industrialisé, à la différence que les barres avaient des coursives extérieures beaucoup plus confortables mais à la suite d'un premier appel d'offres infructueux, il fut contraint de trouver des économies possibles sur ces barres.

. C'est à partir de ce moment-là que le projet de la Croix des Oiseaux ne l'intéressa plus, et que vraisemblablement il développa le thème qui devait justifier son désintéressement.

. Le projet et le suivi de chantier fut repris par Monsieur PIERRE, un des ses associés.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2 - EXTRAIT DE L'OUVRAGE DE F. POUILLON "Mémoire d'un Architecte"

....Parler d'AVIGNON me donne l'occasion de relater ma mission dans ce département. Architecte-conseil, je m'étais lié d'amité avec le Préfet BOISSIER, homme cordial, excellent maître de l'oeuvre qui visitait tous ses chantiers avec les soucis esthétiques, économiques et techniques d'un vrai responsable pensant aux résultats. Grand, fort jusqu'à l'embompoint, le teint coloré, le cheveu rare, le Préfet BOISSIER avait un regrd noir, très vif, tantôt joyeux, tantôt sévère, dans un visage assez banal. Ce regard était celui d'un chef, d'un homme de commandement. Energique, très courageux, il m'estimait pour les qualités qu'il avait découvertes en moi. Il me consultait pour toutes les opérations vauclusiennes de ma compétence (M.R.U.) ou même d'autres problèmes qui n'étaient pas de mon ressort, mais qui pouvaient être résolus avec mon concours : lycées, écoles, monuments historiques, etc... Tous les ouvrages de grande et moyenne importance que nous entreprîmes ensemble, attestent la fructueuse collaboration d'un maître de l'oeuvre et d'un architecte sachant mettre en commun leurs expériences.

A une époque où la plupart des maîtres de l'oeuvre ont perdu le sens de leurs vastes responsabilités, il m'est permis d'évoquer les mérites du Préfet BOISSIER. L'exigence d'un maître de l'édifice est la garantie de sa qualité future. Si l'on se plaint couramment aujourd'hui de la faiblesse des architectes, j'affirme que les principaux responsables sont ceux qui dirigent, commandent, rédigent les programmes et paient : les maîtres de l'ouvrage.

Avec ce grand commis, aujourd'hui Préfet de l'Eure, nous décidâmes l'aménagement de l'entrée de la ville, maintenant réalisée avec honneur.

Je me fais un devoir de déclarer ici qu'aucune des "affaires" qui nous lièrent n'offrait un quelconque intérêt matériel pour l'un ou pour l'autre. A AVIGNON comme à BASTIA, j'ai donné mon temps, ma peine et mon argent pour le bien public. Je n'hésitai pas à perdre plusieurs dizaines de millions afin que le Ministère et le Préfet fussent satisfaits.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Plus tard, une infâme accusation fut portée contre BOISSIER et moi, laquelle ne me toucha pas, mais mit en cause la carrière de ce brillant Préfet. A deux reprises, on lui reprocha ses liens amicaux avec moi. Je m'en expliquerai plus loin.

A AVIGNON encore, je connus le Président DALADIER, Maire et Député. Le héros de MUNICH et de la drôle de guerre finissait dans sa province et sous la IVème République, une magnifique carrière déjà oubliée, accomplie durant la Troisième.

Homme fort du pays, le Président DALADIER décida de construire beaucoup. Son influence restait grande à PARIS ; chez nous, on ne peut jamais dire si un ancien grand ne reprendra pas quelque jour sa place. L'administration est prudente à l'égard des oubliés "provisoires". Les exemples sont nombreux des rappelés au pouvoir : DOUMERGUE jadis, aujourd'hui Paul REYNAUD, augure financier du pays...

Je connus donc le Président, son charme, sa bonhomie et sa simplicité. Je devins un de ses nombreux familiers. Il tenait table ouverte dans un restaurant où les repas se prolongeaient jusqu'à dix-sept heures : banquets journaliers arrosés de Chateauneuf-du-Pape, ponctués de discours, égayés de plaisanteries. Ce n'était pas une cour de parlementaires ou d'Excellences, mais la réunion de petits élus, de fonctionnaires municipaux et de copains du grand homme. Bref, je fus chargé d'exécuter un groupe de sept à huit cents logements à la "Croix des Oiseaux". Dieu ! que ce nom merveilleux résonne tristement aujourd'hui...

Je projetai un ensemble d'immeubles bas en pierre du pays, extraite à trente kilomètre d'AVIGNON, la plus belle de toutes les Alpilles et la plus résistante. Je soumis mon projet au Président qui témoigna sa joie en s'exclamant que j'étais "l'homme le plus fort du monde en ce qui concernait l'habitation". Il s'agissait pourtant d'une bien humble architecture, mais elle s'intégrait à la magnifique lumière du pays et s'inspirait des proportions sublimes des bastides et des mas que je connaissais si bien.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Je rêvais de construire de belles places plantées de platanes, sans me soucier de faire oeuvre de novateur, mais d'homme sensible aimant cette région où souffle le mistral. Je voulais créer des espaces ensoleillés et protégés du vent, où les vieux viendraient prendre le cagnard l'hiver, les femmes coudre ou tricoter tandis que joueraient les enfants : côté Sud, l'ombre, l'eau et l'air ; côté Nord, l'abri et le soleil.

Tout était prêt, une ville de plus allait naître, sans prétention architecturale, ni structurale. Le bonheur d'être utile, de faire plaisir, n'est-il pas primordial ? Auguste PERRET écrivait à ce propos : "celui qui, sans trahir les matériaux ni les programmes modernes, aurait produit une oeuvre qui semblerait avoir toujours existé, qui, en un mot serait banale, je dis que celui-là pourrait se tenir pour satisfait.".

Il faut savoir qu'AVIGNON est une ville torride en été, glaciale en hiver lorque le mistral souffle, même à une température de cinq degrés. J'avais prévu d'épais murs de pierre, des baies petites, bien enfoncées et protégées, de solides volets de bois, des couvertures de tuiles rose. Comment mieux bâtir dans un pays où l'architecture et l'urbanisme traditionnels ont nom ARLES, MOURIES, FONTVIEILLE, CHATEAUNEUF, EYGUIERES ? La délicatesse des lointains peu élevés, les collines bleues escortant le Rhône vers la Camargue, que Frédéric MISTRAL, Alphonse DAUDET et Paul ARENE chantèrent, sont-elles disposées pour recevoir des buildings ou des grands ensembles ?

Hélas ! d'autres éléments moins sensibles entrèrent en jeu. SPINETTA avait lancé ses secteurs industrialisés, réinventés pour le compte des "techniciens", les bureaux d'études. SOCOTEC, filiale de SECURITAS, m'était imposée, à moi, l'inventeur de techniques sages et profitables, l'organisateur de l'économie. Eux apprenaient leur métier, tandis que je le connaissais.

Au début, ils manifestèrent quelque crainte. Ils me savaient l'ami du Président lequel semblait convaincu de l'excellence de mes principes. J'ai bien failli exécuter, à leur barbe, ce modeste projet qui s'intégrait à la ville, au paysage, à la vie et au bonheur et qui coûtait moins cher que tout.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mais pour des raisons qui demeurent obscures encore à ce jour, DALADIER me convoqua et prôna les nouvelles techniques.
Il faut savoir que peu de personnes comptent pour le Président en dehors de deux amis de son âge et de ses fils ; les autres ne valaient pas plus que "les pierres du chemin". Quatre années passées en prison lui avaient appris à mépriser tous les hommes. Un de ses fils venait d'entrer dans une affaire de construction métallique, cet événement familial sensibilisa le père. Par ailleurs, l'énergie déployée par SOCOTEC pour le convaincre du progrès apporté par les structures de la nouvelle industrialisation, fut aussi probablement une des raisons qui déterminèrent le Président à accepter que de jeunes ingénieurs édifient un NEW AVIGNON avec des gratte-ciel aussi "grattants" que possible, exposés à un vent soufflant parfois à cent cinquante kilomètres à l'heure, toutes leurs baies branlant et battant sur quinze étages.
Ainsi, des techniciens inexpérimentés joueraient aux bâtisseurs en prenant pour cobayes des hommes auxquels ils imposeraient des formes cruelles.
Je luttai avec DALADIER pour le faire revenir sur sa décision, il fut inébranlable. Bondissant à PARIS afin de rencontrer BRENIER, le grand patron de SECURITAS-SOCOTEC, j'allai lui faire la grande scène du deux, la rage aux dents. J'étais persuadé que le complot contre mon projet avait été fomenté auprès de SPINETTA principalement, par la tribu SOCOTEC. BRENIER appartient à la race des grands patrons qui, une fois parvenus au faite de la puissance, érigent leur entreprise en institution supranationale. S'il avait été cynique, il aurait pu dire :
- Nous avons écrasé la personnalité des architectes, tué l'architecture, mais le chiffre d'affaires de la maison a quadruplé en deux ans et notre effectif est passé de cent à trois cents ingénieurs.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mais BRENIER n'était pas cynique, j'avais pour lui une profonde estime. L'algarade fut sévère, monocorde de part et d'autre. Je faisais les cent pas, lui exprimai ma colère à propos de ses méthodes ineptes et, aussi, du complot monté contre moi. Il me répondait sans élever la voix lui non plus, arguant de l'évolution des techniques de construction. Je le traitais de débutant, de fou et il l'était. Cinquante années de contrôle technique n'apprennent pas à bâtir. On ne transforme pas en six mois des contrôleurs en conducteurs, pas plus que dans le chemins de fer.

Ces jeunes gens se montraient tous avides de se comporter en bâtisseurs, et de profiter de la ruée vers l'or que représentait la construction, de commander aussi à ces artistes négligeables que sont les architectes et de les faire passer par leurs lois. Autant j'aime les véritables bâtisseurs, qu'ils soient architectes, entrepreneurs ou ingénieurs, autant je déteste ceux qui, manquant d'expérience n'hésitent pas à compromettre le bonheur des hommes qu'ils prétendent loger.

Enfin, nous nous quittâmes froidement : BRENIER restait sur ses positions, d'autant qu'il savait que j'étais un des seuls à pouvoir démontrer l'absurdité des secteurs industrialisés. L'homme à abattre, c'était moi. Je construisais plus vite, à plus bas prix et mieux. Si nous, architectes, avions été plus nombreux à défendre ces principes, jamais les maudits B.E.T. n'auraient vu le jour. Si nous avions été plus unis et soucieux des buts à poursuivre, nous n'aurions pas perdu nos prérogatives. Si nous avions travaillé davantage, c'est nous qui aurions proposé les systèmes permettant de construire mieux, plus rapidement et moins cher. Si nous avions eu le sens de nos responsabilités, c'est l'architecte qui aurait bâti et non l'entrepreneur omnipotent, avec ses fabrications et ses préfabrications, le corps des ingénieurs jaloux, inexperts dans l'art de rendre la vie aimable aux hommes. Cet art tient à des problèmes de formation et de fonction. L'Ordre, depuis sa création, veut à la fois organiser la médiocrité de la profession d'architecte et sauvegarder "l'artiste éventuel", sans l'engager dans les responsabilités techniques ou financières.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

"Un architecte surveillant de travaux ? Quelle horreur Messieurs, il en est le directeur. Un architecte inventant des structures ? Non, chers confrères, laissons celà à l'ingénieur, à l'entrepreneur, nous, nous sommes des artistes qui proposons naturellement de l'Art : nous demeurons sibyllins. Aux autres de réaliser, de calculer les prix, d'assurer les responsabilités matérielles et la surveillance : se salir les mains à l'examen des mortiers ou à la vérification de la qualité du sable revient aux exécutants. Nous , architectes, sommes des penseurs. On doit nous obéir..." et j'ajouterai : même si nous sommes des cons !

Quelques jours après mon entrevue avec BRENIER, fut organisée dans le bureau jadis dynamique où DALLOZ régnait sur la Reconstruction avec Paul Herbé et Claudius-Petit, une conférence réunissant le monde technique du Ministère et de SOCOTEC. DALADIER présidait cette assemblée où l'ignorance le disputait à la malignité. On fit des gorges chaudes à cette phrase.

- Evidemment, il semble paradoxal que Monsieur POUILLON fasse parvenir de la pierre de Provence à Alger, tandis qu'AVIGNON située à quinze kilomètres des carrières veuille employer l'acier du Nord. Ah, ah, ah...

Je demeurai impassible devant l'assistance en délire où DALADIER de sa voix musicale, comparait déjà AVIGNON à PHILADELPHIE ou à BRASILIA. C'était trop bête, mais les jeux étaient faits. Je n'avais plus un ministre raisonnable pour me soutenir. BORDAZ, HERBE, DALLOZ étaient absents aussi. J'étais seul. Je décidai de ne pas démissionner.

Un peu plus tard, je rencontrais DALADIER en AVIGNON afin de l'avertir qu'il ne me verrait plus et que, désormais, il aurait à faire à l'un de mes adjoints. Effectivement, ce fut notre dernière entrevue. J'ai fait réaliser "la Croix des Oiseaux", avec SOCOTEC, sans intervenir à aucun moment dans les plans.

Un jour que j'allais admirer une fois de plus la vierge d'ivoire de VILLENEUVE LEZ AVIGNON, j'ai contemplé du pied du donjon de Philippe le Bel, la masse grisâtre de béton, immense et sinistre prison où de pauvres gens seront exposés pendant plus d'un siècle sans doute, au terrible mistral ou à la chaleur torride, selon les saisons.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

J'ai vu le crime commis par SPINETTA, SOCOTEC et DALADIER. Le paysage ne s'en remettra pas. Des générations d'hommes et de femmes devront pâtir de l'inexpérience de quelques techniciens et de la frénésie d'un vieillard pour les gratte-ciel.

Tout cela coûta fort cher : le double du prix des structures que j'avais proposées. Tout cela se fissure et se fissurera, laissera passer le vent et la pluie pendant au moins cent ans. Tout cela sera triste et inconfortable jusqu'à la fin.

Il existe en France, mille, deux mille "Croix de Oiseaux" : les crimes du secteur industrialisé sont à présent innombrables.

C'et pour le principe que je n'ai pas démissionné, pour ne pas perdre d'argent, pour assister à l'édification d'une ordure. Depuis l'affaire LECONTE, j'avais compris que celui qui démissionne perd sans recours. Je suis resté pour être le témoin de cette aberration. Je sais que les honoraires furent de neuf pour cent. Quatre pour cent pour le B.E.T. Je sais que les comptes furent truqués pour faire admettre le système. Je sais que le prix des structures atteignit le double du prix prévu, que les dossiers techniques de SOCOTEC ne servirent à rien, que les entrepreneurs durent les refaire au fur et à mesure de la constitution des marchés. Je sais que les secteurs industrialisés sont pure foutaise, que pour toutes les autres opérations furent constitués des dossiers de mille plans que personne n'ouvrit par la suite. Je sais que les architectes, découragés à l'avance, ne voyaient plus dans ces affaires que l'occasion de gagner de l'argent :

- Ils font tout le travail. Le résultat sera horrible, disaient-ils. Tant pis ? Nous n'avons jamais gagné autant d'argent pour si peu d'études...

Je sais que les chantiers étaient mal dirigés, mal surveillés par de jeune ingénieurs, des "bleus" qui jouaient les hommes de chantier, comme les enfants improvisent pour s'amuser. Je sais que non seulement les prix étaient trop élevés, mais que l'adaptation et la construction selon les formules choisies demandèrent deux fois plus de temps. La "Croix des Oiseaux" commencée en 1955 fut terminée en 1960.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

DALADIER n'a pas voulu se fâcher avec moi. Fin politique, il vanta "mon" oeuvre et s'en déclara satisfait.

Triste histoire, la plus triste de ma vie sans doute. J'avais perdu une bataille : ma défaite ruinait le bonheur de ceux qui habiteraient ces affreuses maisons, lesquelles abîmeraient définitivement un splendide paysage.

Cette lamentable aventure s'est donc répétée des milliers de fois. Mes anciens confrères qui parlaient du "sordide" l'ont vécue comme moi. Le "sordide" commença puis s'établit avec le secteur industrialisé, les B.E.T. et la fin de la suprématie des véritables architectes, lesquels étaient majeurs et responsables devant Dieu et devant les hommes.

Je souffris de cette déception durant la fin des chantiers d'Alger, et tandis que commençaient les gares d'Iran et le C.N.L. Quelle existence ! Quinze Citroën ou Jaguar filaient comme des bolides sur la difficile route d'AVIGNON. Excès de vitesse, tournants dangereux pris sur le chapeaux de roues, gendarmes en colère avant de devenir déférents lorsque je leur criais en riant que j'avais rendez-vous avec le Préfet BOISSIER ou le Président DALADIER (ce n'étaient pas encore le temps où ils s'excuseraient d'avoir à me passer les "cadènes") : époque fiévreuse où je devais avoir des nerfs d'acier, une résistance et une patience inépuisable. Et vous, les journalistes, qui avez écrit que je menais la "dolce vita". Quelle pitié !...

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A N N E X E 2

DESCRIPTION DES OUVRAGES
LES BARRES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1 - Description des bâtiments

2 - Procédé d'exécution

3 - Description du gros oeuvre
- Fondation
- Exhaussement

Cette description des ouvrages a été réalisée à partir :

- Des devis descriptifs du marché (Lot n° 1 Gros Oeuvre - 1958)
- Des plans architecte (Fernand POUILLON - 1956)
- Des plans bureau d'études techniques (S.M.E.T. MARSEILLE - 1957)

1 - DESCRIPTION DU BATIMENT

Les deux immeubles distants de 30 m l'un de l'autre sont disposés dans le même prolongement sur une ligne Est-Ouest, ils ont de ce fait une façade plein Sud et l'autre plein Nord.

CARACTERISTIQUES	BATIMENT V.L.	BATIMENT O.P.H.L.M.
Nombre de bloc entre joints de dilatation	4- 1 de 8 travées 2 de 11 travées 1 de 14 travées Les travées font 3,10 m d'axe à axe	4 - 1 de 8 travées 2 de 11 travées 1 de 14 travées
Longueur	136,8	121,30
Largeur	10	10
Hauteur	33,20	33,20
Nombre d'étages	R+10+terrasse	R+10+terrasse
Longueur des blocs joints de dilatation	1 de 25,60 2 de 34,30 1 de 43,90	1 de 25,60 2 de 34,30 1 de 28,80

Chaque bloc ne comprend pas les mêmes types d'appartement :

4 blocs de 8 modules comprennent : 1 T IV - 2 T V

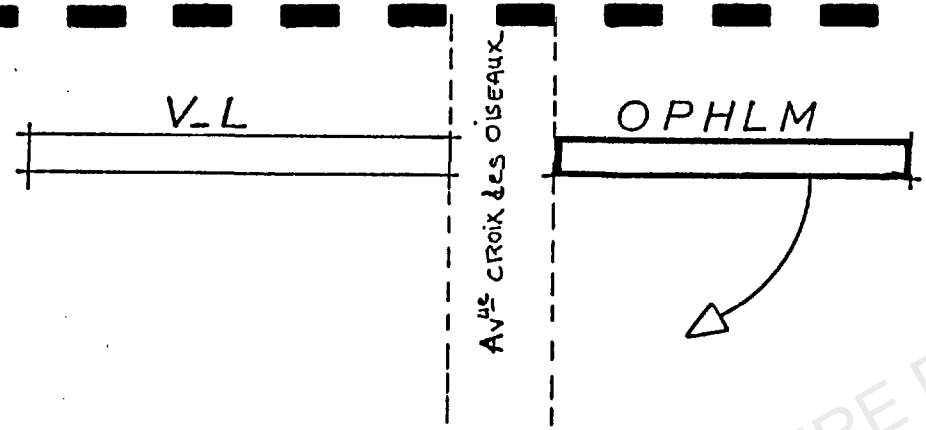
4 blocs de 11 modules comprennent par niveau :
1 T III - 2 T IV - 1 T V, soit 4 logements

4 blocs de 14 modules comprennent par niveau :
1 T III - 3 T IV - 1 T V, soit 5 logements

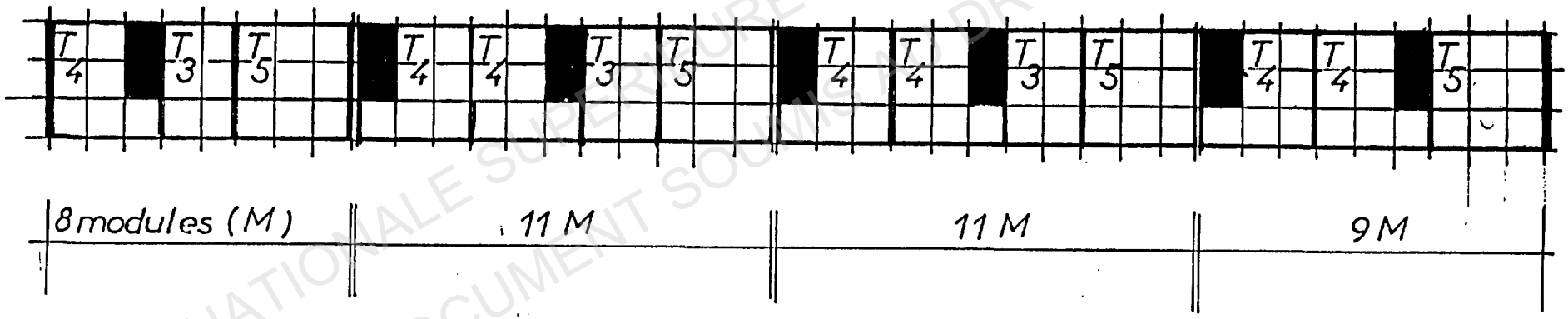
Exception pour le bloc de 8 modules Ouest de V.L. :
1 T III - 3 T III , soit 4 logements

Les blocs variables en nombre de modules mais sur une trame de 3,10 m, identique dans tous les cas. Ils sont séparés entre eux par un joint de dilatation classique double mur béton banché.

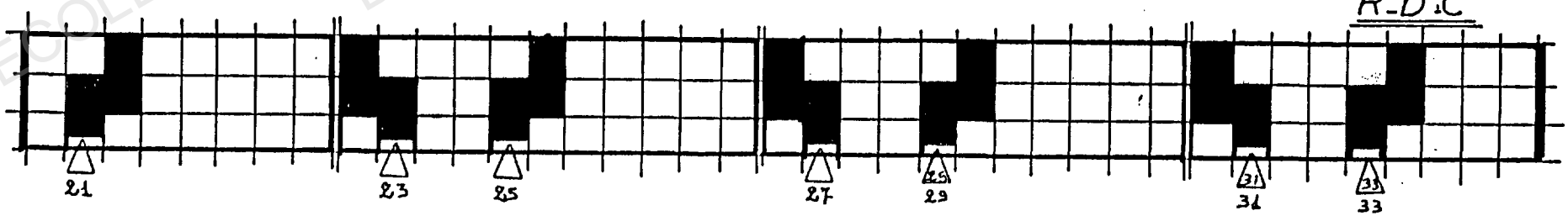
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



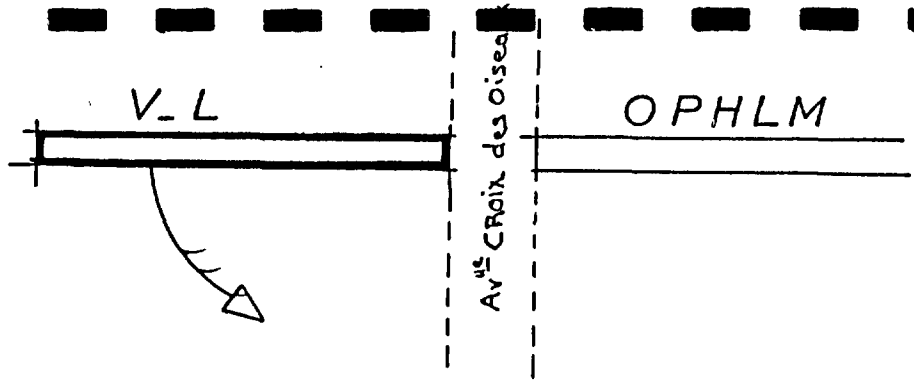
ETAGE COURANT



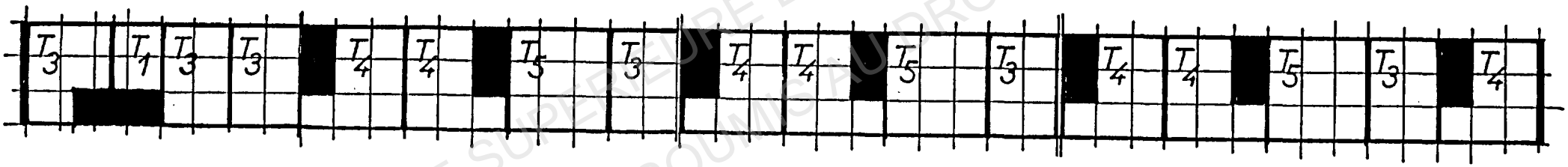
R_D.C



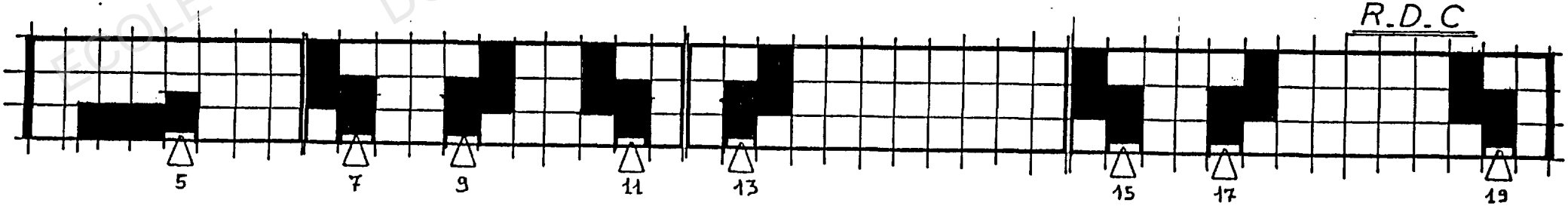
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ETAGE COURANT

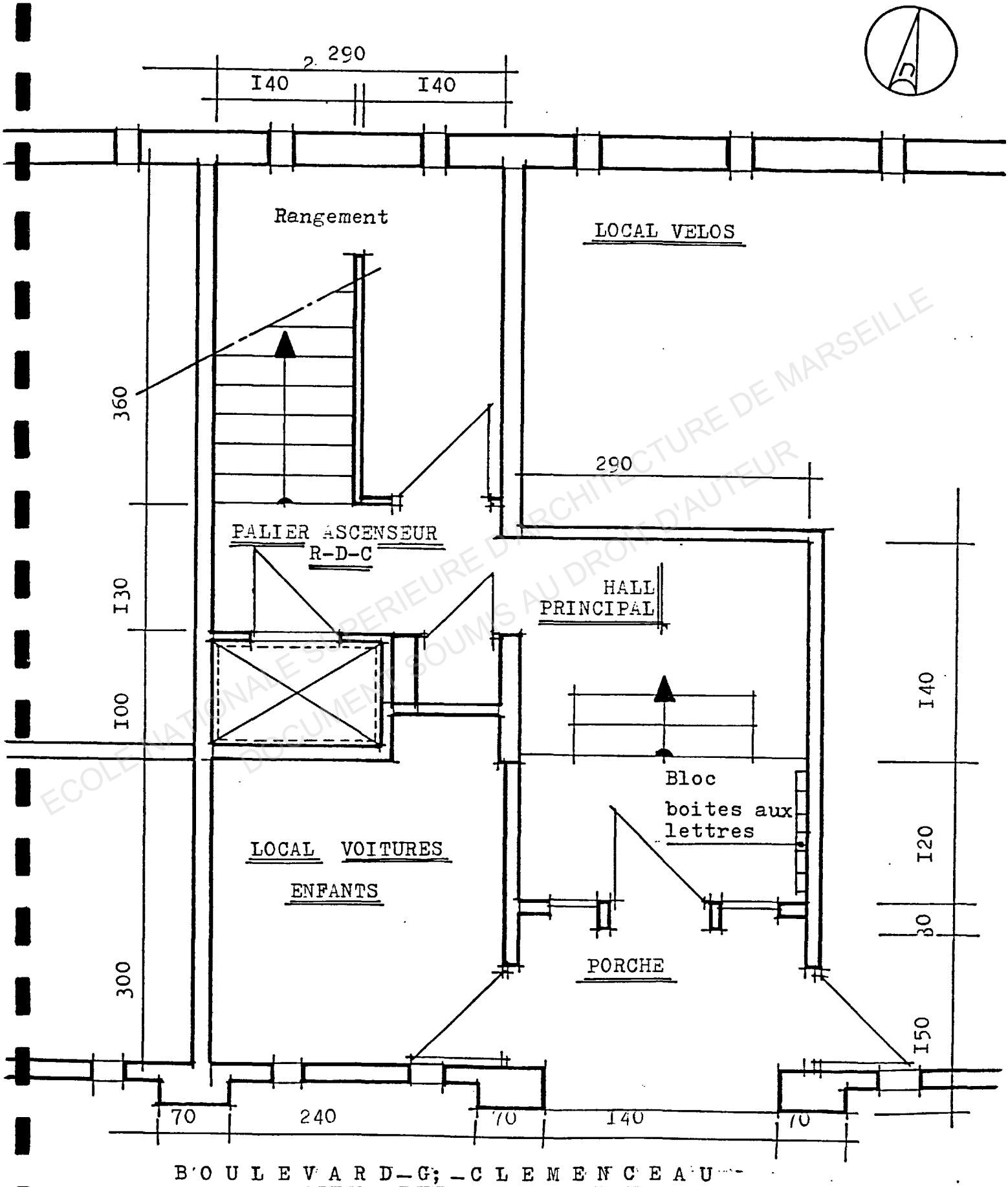


8modules (M) | 11M | 11M | 14M



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PLAN D'UN HALL D'ENTREE



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2 - PROCEDE D'EXECUTION

Le gros oeuvre de ces immeubles utilise un procédé industrialisé appelé "Procédé Estiot".
Planchers et panneaux de façade préfabriqués sur le chantier et montage assuré longitudinalement par "chemin de grue".

Le système breveté "Estiot" était imposé et permettait d'avoir des financements particulièrement intéressant. Le prêt principal pour permettre de construire ce chantier a un taux d'intérêt de 1 % sur 45 ans.

Au moment de l'exécution, le procédé s'est un peu modifié en ce sens que les planchers n'ont pas été préfabriqués, mais coulés sur place avec deux poutres intermédiaires semi-incorporées. Par contre, les panneaux de façades ont été préfabriqués et sont porteurs (voir description du gros oeuvre). Les poteaux figurant sur le plan de l'architecte n'existent pas.

3 - DESCRIPTION DU GROS OEUVRE

<u>Fondations</u>

Le terrain naturel sur le site de la Croix des Oiseaux est constitué d'alluvions sableux et argileux recouverts d'une couche de terre végétale.

Les immeubles sont fondés sur des pieux battus, moulés dans le sol sur lesquels reposent des semelles de béton armé. L'ensemble de ces semelles sont reliées par un réseau de longrines transversales et longitudinales. Les longrines disposées sous les pignons d'extrêmité et refends sont reprises par des pieux intermédiaires.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Exhaussement - Gros oeuvre - Béton armé

Le rez de chaussée est composé par un système de poteaux à 3,10 m d'entre axe au Sud et par mur béton banché au Nord sur une hauteur de 6 m. Les murs de refend (voile béton banché) sont répartis tous les 3,10 m ou 6,20 m suivant les types d'appartement.

Les panneaux de façades sont constitués de cadre béton armé porteurs. Ils reprennent les charges en rive des planchers. Ils sont de type préfabriqués sur chantier, et mis en place par chemin de grue sur un même niveau, les planchers étant coulés sur place à chaque élévation de panneau.

Ces panneaux de béton architectoniques sont d'une qualité de finition relativement médiocre. Le système d'assemblage de ces panneaux est fiable car il n'y a pas de trace d'infiltration ou fissuration en façade au niveau des joints.

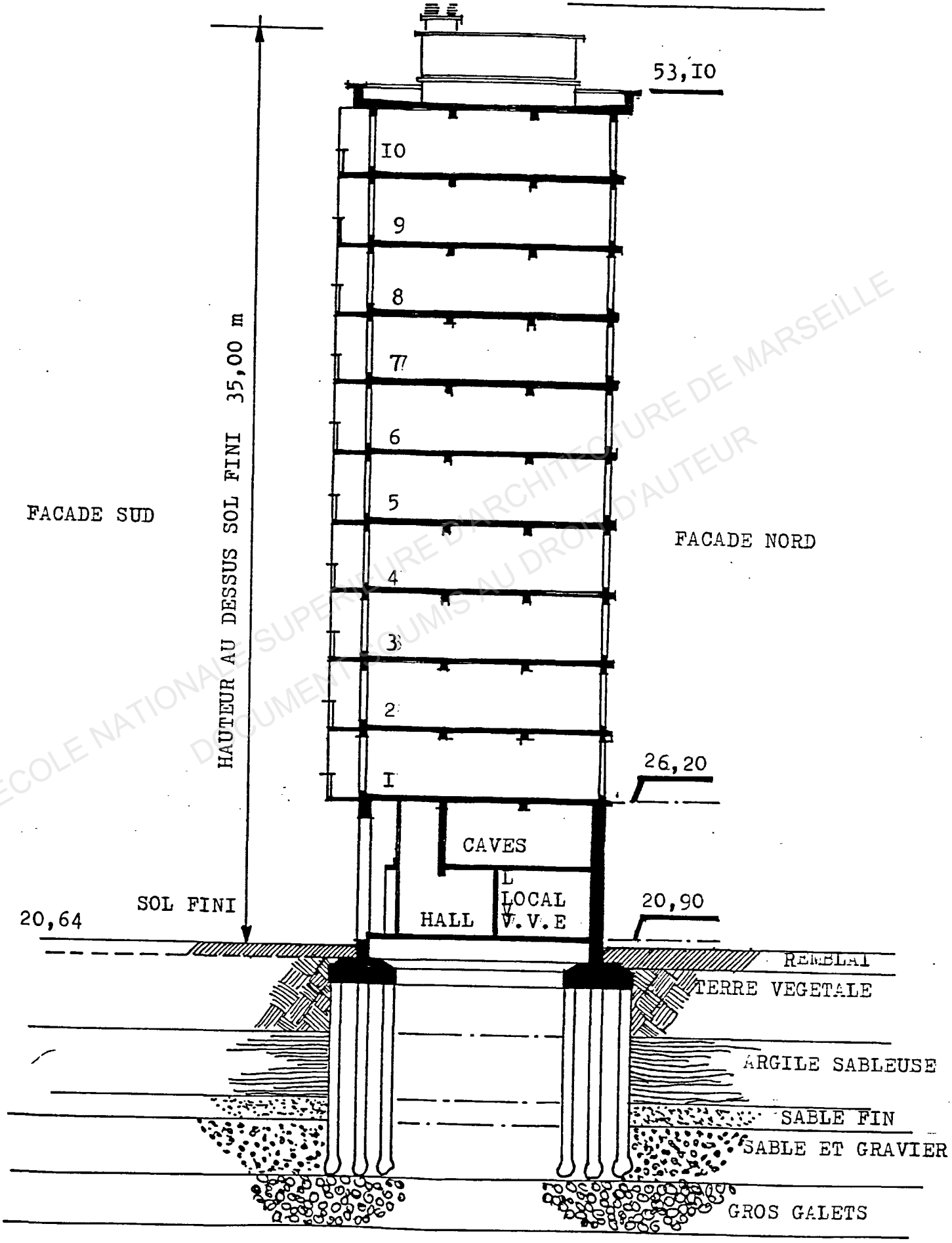
Les planchers sont monolithes coulés sur place avec des poutres semi-incorporés tous les 3 m portant dans le sens des refends.

Les volées d'escalier prises en deux murs de refend contreventent l'immeuble.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

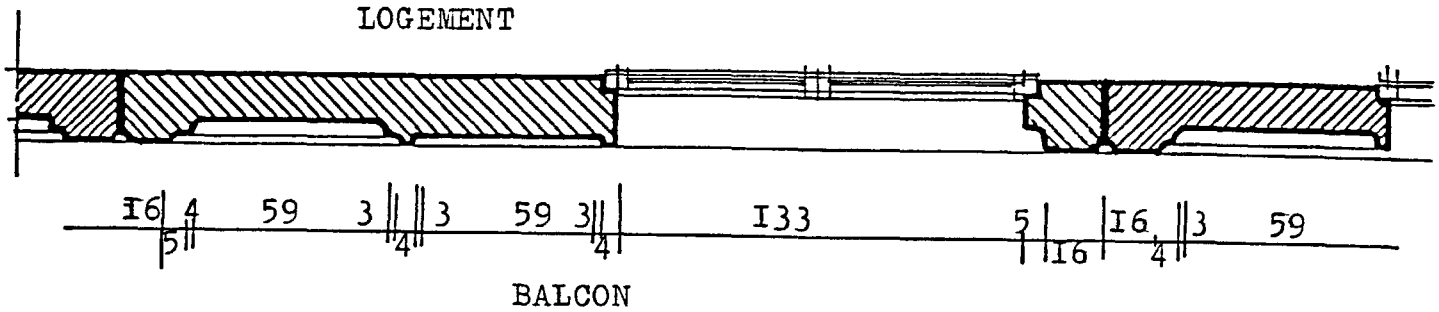
COUPE DE PRINCIPE

Echelle I/200 env

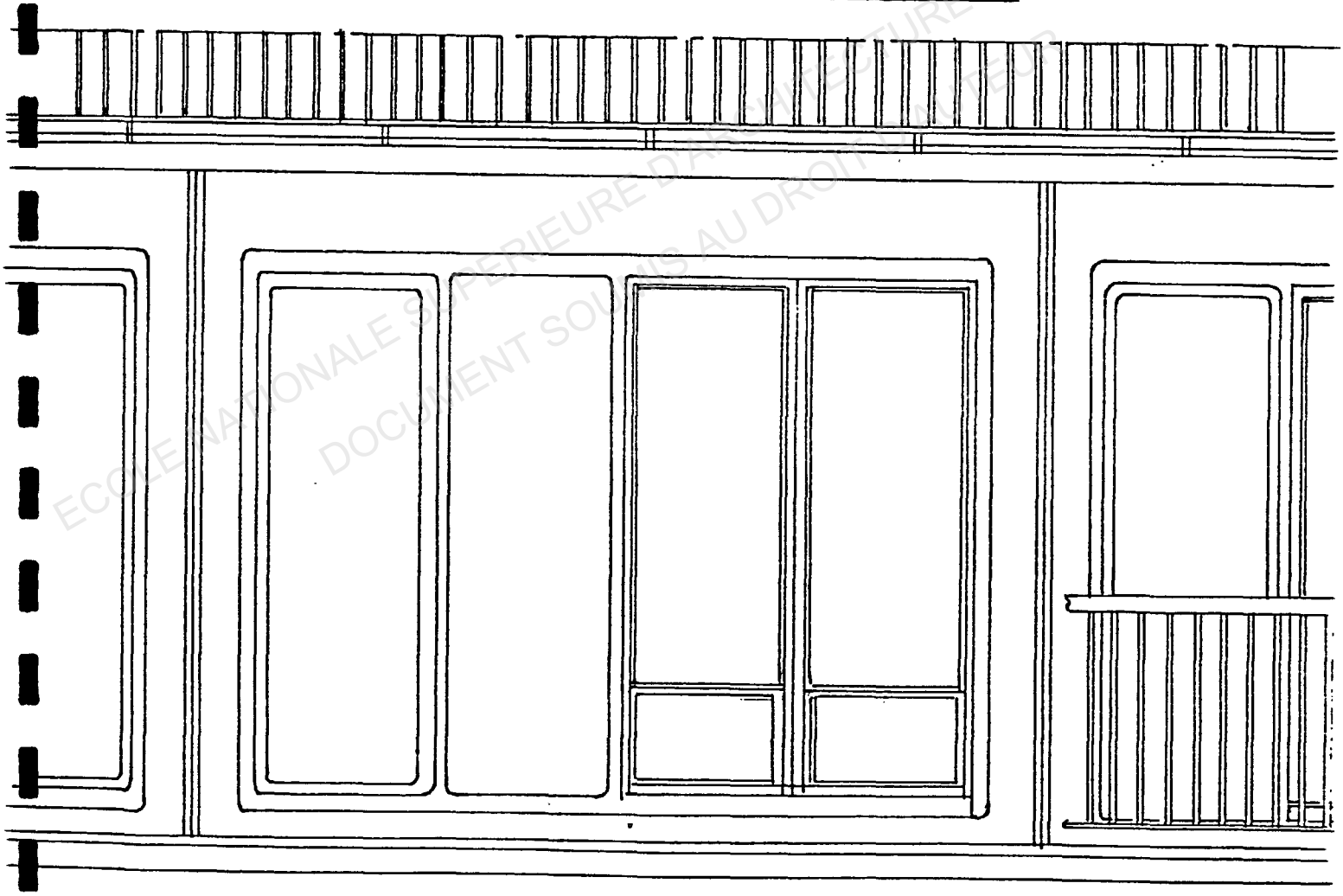


ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PANNEAU DE FACADE



V U E E N P L A N



V U E E N E L E V A T I O N

- Echelle: I/25

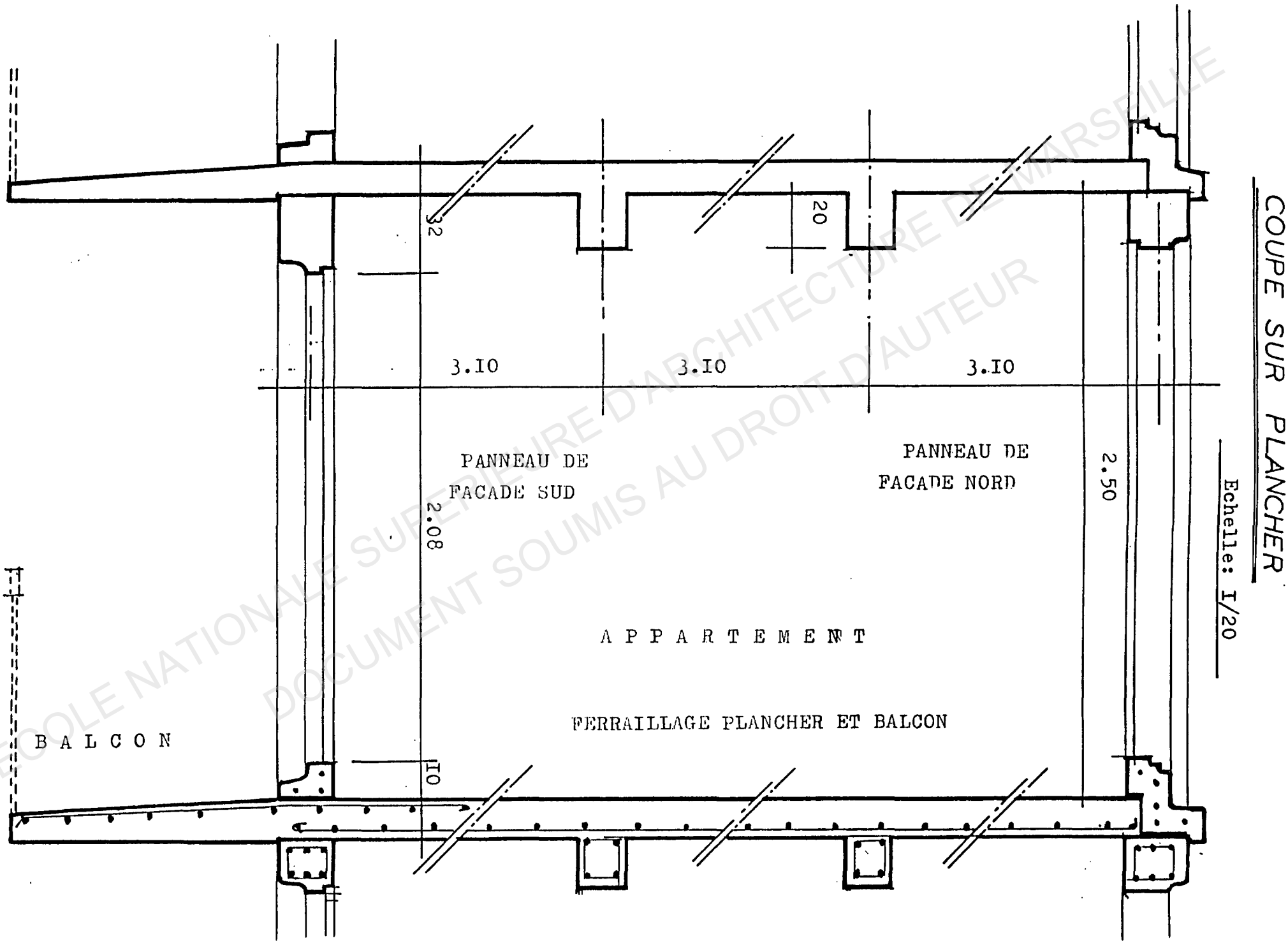
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A N N E X E 3

LES CHOIX D'INTERVENTION

1 - Réhabilitation
2 - Transformation d'usage
3 - Démolition - Réduction des volumes
4 - Conclusion

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1 - REHABILITATION

REHABILITATION URBAINE

- Retraitement de la circulation au niveau de l'ensemble du groupe
- Trouver des affectations particulières à chaque lieu et les traiter en conséquence (place d'activité, place de détente, jeux de boules, aires de jeux pour enfants).
- Conserver et replanter un maximum d'arbres pour réduire l'échelle du bâti
- Créer des séquences d'espaces extérieurs différenciés et hiérarchisés
- Intégrer le mieux possible le stationnement automobile pour les parkings découverts
- Redonner une homogénéité à l'ensemble du groupe en reliant les parties Est et Ouest
- Redonner des fonctions au niveau des changements d'usage qui relient la Croix des Oiseaux à la Ville. Changer l'image sans le nom

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

RESTRUCTURATION DES FACADES PAR L'ADJONCTION D'UNE DOUBLE PEAU

- Donner des assises aux bâtiments pour les ancrer au sol et donner différents niveaux de lecture. Différencier les fonctions.

- Créer un système de circulation horizontale et verticale adaptée aux changements d'usage en recomposant l'ensemble des parties communes par la création de halls mieux adaptés et semi-privés :

  . Afin d'éviter les zones de concentration à l'intérieur de l'immeuble pour supprimer le vandalisme et les conflits

  . Le système double peau permettant de distribuer des halls de petites tailles ne desservant que deux appartements par un réseau de rue aériennes desservies par des ascenseurs extérieurs.

- Créer des points de rencontre pour les occupants des logements en aménageant les toitures terrasses :

  . Création de zones de détentes où il sera possible de prendre des repas en commun, de faire des "grillades", en prévoyant une série de barbecues et mobilier urbain, tables, bancs

REHABILITATION ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE

- Remise en état sans intervention sur le gros oeuvre : la liste des travaux proposés ici prend comme objectif la remise en état des bâtiments sans modification de structure.

Il s'agit d'une intervention minimale qui n'apporte de solution qu'aux insuffisances techniques des bâtiments. Son coût est souvent élevé pour une amélioration qui ne prend pas en compte les problèmes architecturaux.

C'est le type de rénovation appelée P.A.L.U.L.O.S. (Prêt à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale) qui reste efficace lorsque les logements ne posent pas de problèmes de fonctionnement; en général immeubles de petites hauteurs. A la Croix des Oiseaux, c'est le cas de l'ensemble des bâtiments bas.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Il n'apparaît pas possible de réhabiliter ce quartier en n'intervenant que sur la tour et les barres. L'ensemble des bâtiment seront rénovés. Il n'est pas possible de changer l'image du quartier autrement.

- **Liste indicative des travaux à effectuer** : cette liste concerne l'ensemble des bâtiments bas et la tour qui même dans le cadre d'un changement d'usage en logements étudiants, à part la création d'ascenseurs extérieurs pour des questions de normes, peuvent être réhabilités sans modification fondamentale.

Enveloppe

. Isolation thermique par l'extérieur de l'ensemble des bâtiments avec traitement polychromique des façades

. Isolation des sous faces des planchers 1er étage dans les caves

. Réfection et remise en peinture des menuiseries extérieures et ferronerie y compris étanchéité

. Réfection des pieds d'immeubles, trottoirs, accès...

. Réfection complète des toitures terrasses avec amélioration de l'isolation thermique

Parties communes

. Retraitement des ascenseurs s'il y a lieu

. Pose d'interphones avec ouvre porte incorporé

. Réfection de l'ensemble des gaines techniques (EDF, GDF, PTT, TV, EU)

. Remplacement des équipements (boites aux lettres, tableau d'affichage, poubelles...)

. Réfection de l'éclairage et remplacement des luminaires

. Rénovation de l'ensemble des locaux communs de services (locaux V.V.E, caves, celliers, locaux vide-ordures...)

Logements

. Réfection totale de l'installation électrique (remise aux normes), avec pose de deux conjoncteurs PTT et deux prise TV

. Révision de l'installation de chauffage (collectif). Désembouage du réseau, remplacement des radiateurs défectueux ou éléments connexes.

. Remplacement des appareils sanitaires défectueux. Amélioration des salles de bains par la pose de baignoire 1,50 m, en acier émaillé en remplacement des sabots

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

. Révision des réseaux d'alimentation eau chaude/eau froide et écoulement

. Remplacement robinetteries et cumulus

. Installation d'alimentation et écoulement pour lave vaisselle et lave linge

. Réfection des revêtements de sols avec sous couche résiliante, type Isoliège ou similaire pour atténuer les bruits d'impact.

. Réfection partielle ou totale des peinture et papiers peints

. Révision de l'ensemble des meuniseries intérieures et remplacement de la quincaillerie

REHABILITATION - RESTRUCTURATION

La réhabilitation restructuration des logements des barres répond aux objectifs suivants :

- Proposer des logements plus grands, correspondants aux normes actuelles

- Revoir les distributions pour améliorer le fonctionnement

Les schémas de restructuration doivent prendre en compte: l'analyse du système constructif au niveau des murs de refend, des gaines techniques en place, de la composition des panneaux de façade avec poutres incorporées

Liste indicative des travaux à effectuer :

- Tous travaux de remise en état sans intervention sur le gros oeuvre portant sur l'isolation phonique et acoustique et les parties communes

- Tous travaux nécessaires à la restructuration du logement :

. Démolition de cloisons

. Mise en place de nouvelles cloisons pour redistribution du logement

. Création d'escalier intérieur pour les logements en duplex

. Remplacement des menuiseries extérieures

. Déplacement des ascenseurs et création de hall par niveau d'appartements

. Adjonctions en façades pour création de loggias

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

- Tous travaux de remise en état :

. Electricité
. Plomberie sanitaire
. Révision du chauffage
. Revêtements de sols
. Faïences
. Peinture-Papiers Peints

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2 - TRANSFORMATION D'USAGE

LA TOUR : UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE

- La transformation de la tour en logements étudiants est possible par le système de réhabilitation semi-lourde. L'ensemble des travaux pouvant se faire suivant le principe de rénovation énoncé au chapitre antérieur. Seule contrainte coûteuse, les ascenseurs ne sont plus adaptés aux exigences d'une telle transformation.

La création d'ascenseurs plus volumineux sur l'extérieur est inévitable pour desservir 120 chambres.

La solution retenue serait de conserver au maximum la structure des appartements telle qu'elle est, louer un même appartement à plusieurs étudiants, chacun ayant une chambre individuelle (le séjour devenant chambre), la salle et la cuisine étant communes.

Il faut rajouter à ce fonctionnement une mini cafétéria pour petit déjeuner et une salle d'activité polyvalente (travail ou détente) tous les quatre étages, soit quatre au total.

Cette démarche actuellement appliquée à MONTPELLIER, dans la Z.U.P. de la Paillade à la "Tour Cambacéres" fonctionne très bien. Après 3 ans de pratique, il s'avère qu'aucun problème de cohabitation et de vandalisme n'ont été constatés.

LES BARRES

Une zone d'activité commerciale et artisanale

La transformation des logements en commerce ou locaux artisanaux est possible en démolissant l'ensemble des cloisons intérieures ce qui donne des surfaces variables suivant les types d'appartement. Les modules disponibles seront de :

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Type III : 6 de 50, soit 300 m2
Type IV : 6 de 61, soit 366 m2
Type V : 3 de 78, soit 234 m2

Ces commerces situés au niveau 0 de la place à créer pourront être agrandis par des structures venant devant le nu de la façade, de telle manière que le regroupement de plusieurs modules sera possible en permettant des communications sans intervenir sur les murs de refend.

La démolition des gaines vide-ordures permet un passage libre de 1 m de large reliant ainsi les appartements.

La création des vitrines est possible par l'évidement des panneaux de façades sans modifier la partie haute qui est une poutre, et les poteaux latéraux. Les ouvertures possibles mesureront 2,70 m de large par 2,20 m de hauteur avec des trumeaux de 0,40 m. Une zone de stockage sera prévue dans les anciens celliers au niveau -1.

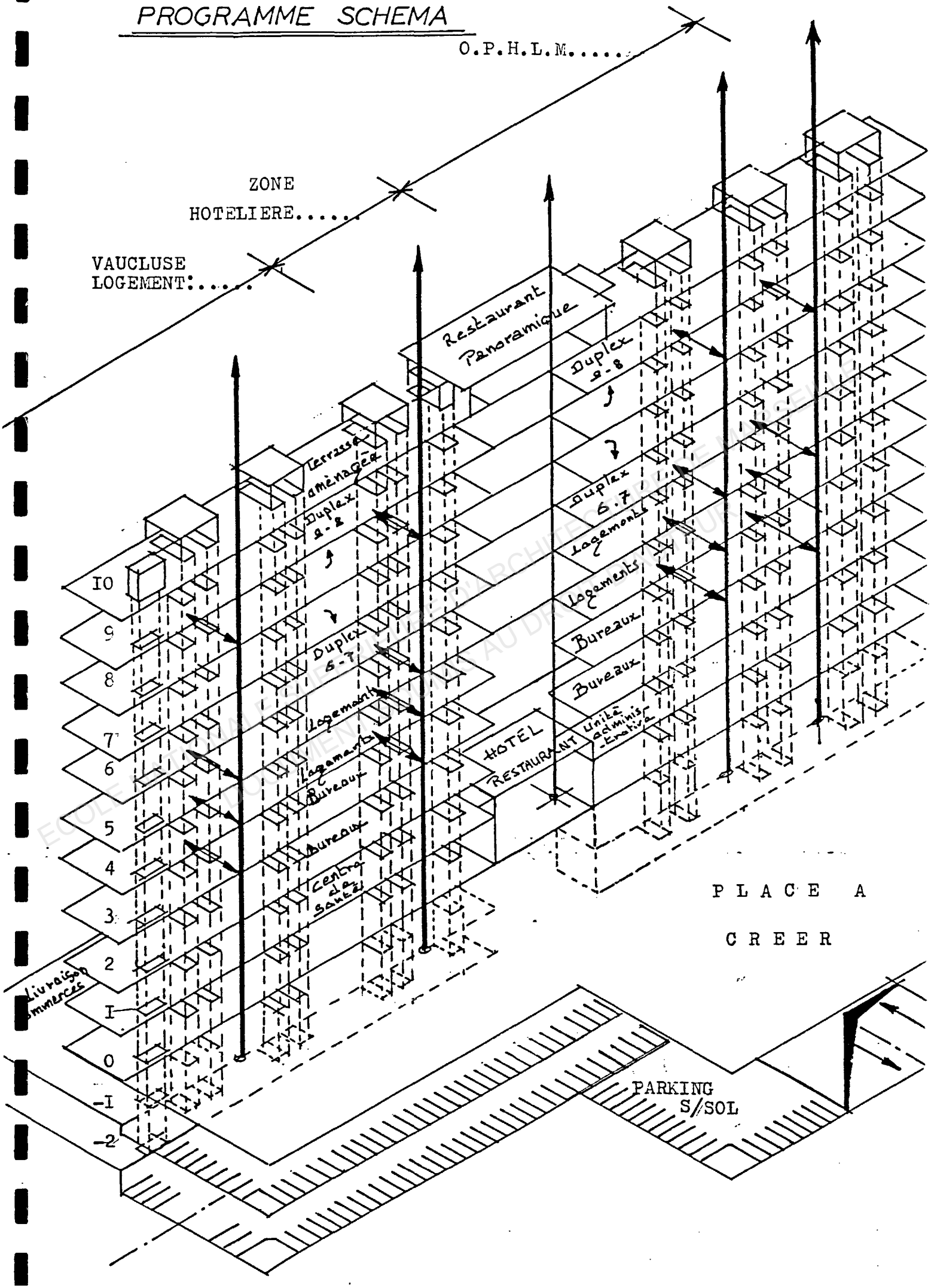
Création de zones de bureaux, centre de santé et unité administrative

La transformation des logements en bureaux peut se faire par la démolition de l'ensemble des cloisons. La possibilité de grande surface est offerte en créant des passages de 1 m de largeur obtenus en supprimant la gaine vide-ordures faite en aggloméré de béton de 0,10 m d'épaisseur.

Un tel changement d'usage nécessite une bonne isolation phonique entre les différentes zones. Isolation faite en matériaux légers, la possibilité de prendre des demi-modules devant être offertes.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PROGRAMME SCHEMA



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT PRIVE AU DROIT DE L'AUTEUR

Contrainte technique pour la transformation de logements en bureaux

- Desserte de chaque niveau de bureaux par des coursives extérieures accessibles par des escalators et escaliers
- Respect de la réglementation sécurité-incendie :
  . Escalier de secours
  . Eclairage de sécurité
  . Porte anti panique
- Ne pas dépasser les surchages admissibles des planchers (ne pas faire de salles de réunion trop grandes, répartir les zones d'archives...)
- Démontage des sanitaires
- Création de coins toilette compatibles avec les gaines techniques
- Suppression de la colonne vide-ordures (démolition)

Création d'un Hotel restaurant

La restructuration d'un groupe, son implantation par rapport aux zones d'activité d'AVIGNON induisent cette création.

La construction d'un Hôtel Restaurant est simplement prise en compte au niveau du programme mais n'entre pas dans le cadre des transformations d'usage car il s'agit d'une création totale permettant d'assurer la liaison architecturale des deux barres.

Elle favorisera et contribuera à l'animation du quartier avec la création d'un restaurant panoramique au niveau des terrasses.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

EN CONCLUSION

D'un point de vue fonctionnel, le changement d'usage en bureaux et commerces peut être envisagé.

Son effet majeur sera de dédensifier la cohabitation de familles "lourdes", de résoudre le problème de la vacance, de donner une activité au quartier et donc d'en changer l'image.

L'imbrication des différentes fonctions doit avoir des effets positifs mais peut en avoir de négatifs.

En particulier, la complexité des problèmes posés par la cohabitation des couches sociales, et tranches d'âge différentes sera difficile à gérer. La création d'espaces-poumons, d'espaces collectifs, d'espaces extérieurs adaptés aux occupations de chacun devrait palier ces inconvénients.

Comme cela a été précisé dans les précédents chapitres une opération de cette envergure ne peut se faire qu'avec un suivi social important.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3 - DEMOLITION - REDUCTION DES VOLUMES

DEMOLITION

On ne peut penser la rénovation de la "Croix des Oiseaux" sans envisager de démolir ces bâtiments mal perçus et mal vécus par toute une population.

Le première idée qui peut venir à l'esprit pour redonner une image nouvelle à ce quartier, c'est de le raser et refaire de petits bâtiments modernes et fonctionnels...

Effectivement cette solution est envisageable. Son coût, de l'ordre de 8 millions de francs n'est pas très élevé, mais ce n'est pas une fin en soi car le problème du relogement de la population actuelle se pose (population cosmopolite ayant de faibles revenus). Les frais de mutation et de relogement engendreraient des dépenses difficilement supportables pour les organismes, si elles devaient s'étendre à l'ensemble des locataires en place.

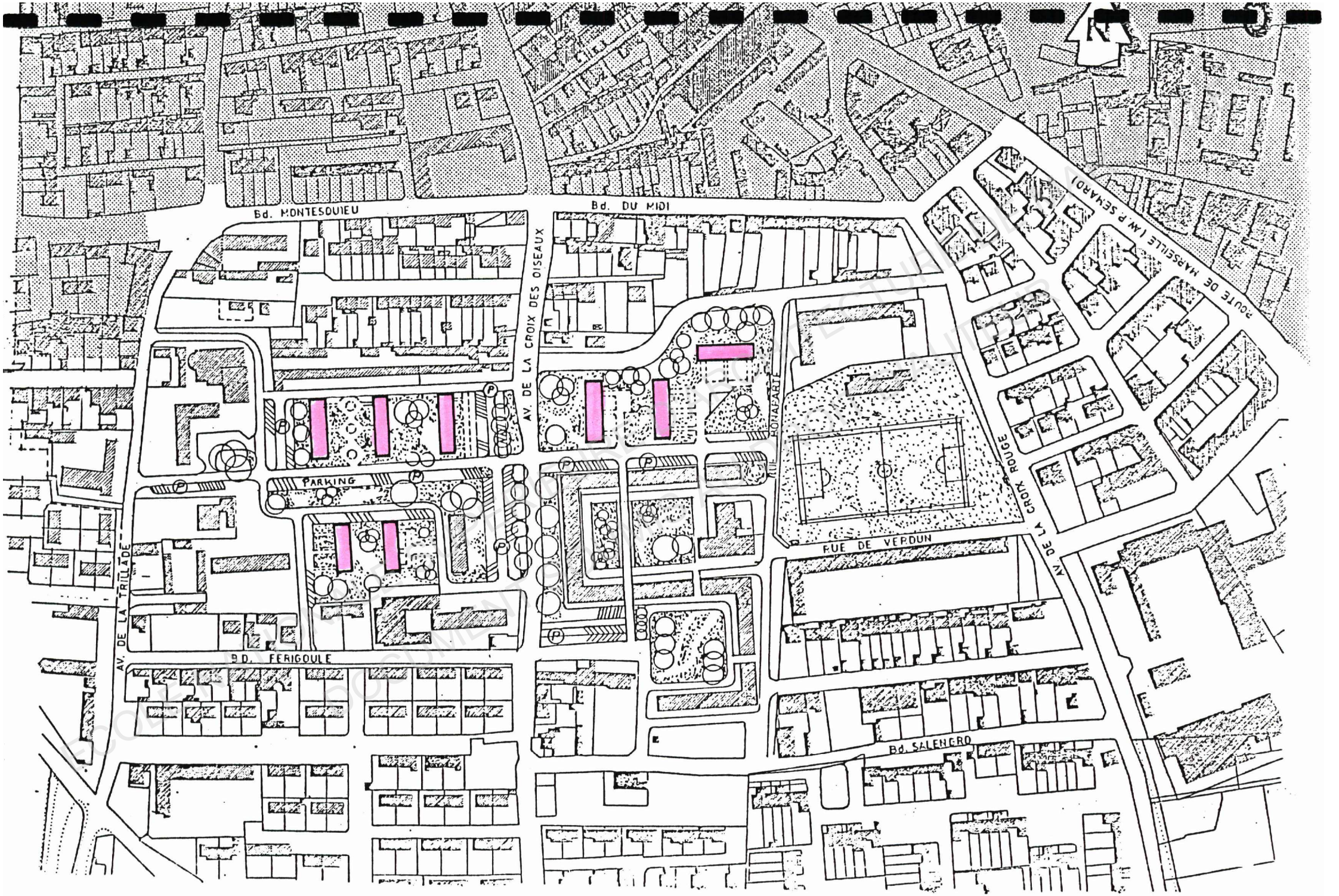
Pour rénover la Croix des Oiseaux et retrouver un équilibre social une trentaine de familles devront être déplacées de préférence dans différentes localisations urbaines afin de faciliter leur insertion sociale dans la population avignonnaise.

La démolition semble irréalisable, même après la mutation d'une trentaine de familles, il en resterait 150 sur le site. Il serait inutile de rénover un grand ensemble afin de supprimer les problèmes sociaux et de ghetto pour les recréer en les transportant ailleurs dans la ville sur d'autres groupes aussi fragiles.

REDUCTION DES VOLUMES

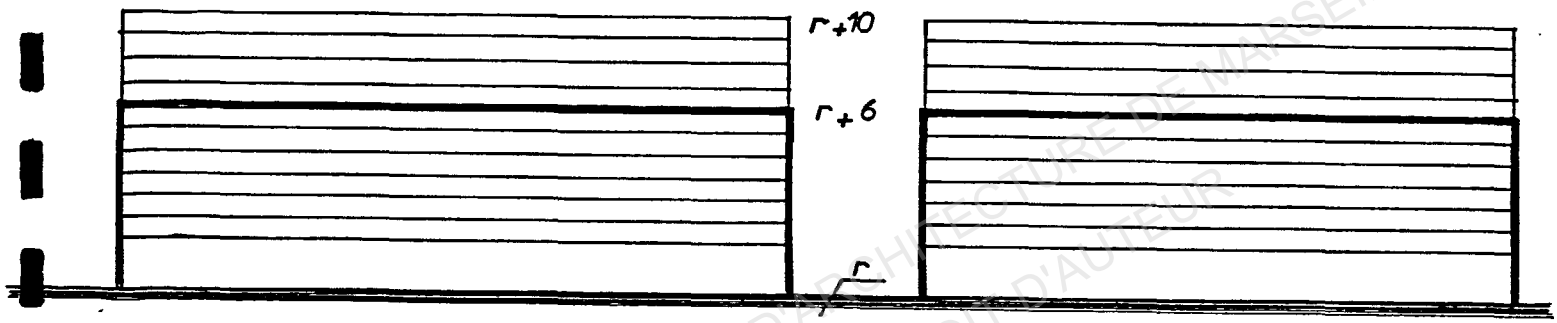
Un écrêtage partiel sur les parties hautes ne permet que de dédensifier faiblement le bâtiment. Au niveau spatial cela ne résoud rien.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR


Bd. MONTESQUIEU
Bd. DU MIDI
ROUTE DE MARSEILLE (AV P SEMARD)
AV. DE LA CROIX DES OISEAUX
RUE BONAPARTE
AV. DE LA CROIX ROUGE
PARKING
RUE DE VERDUN
AV. DE LA TRILLADE
BD. FERIGOULE
Bd. SALENGRO

SOLUTION N° 1

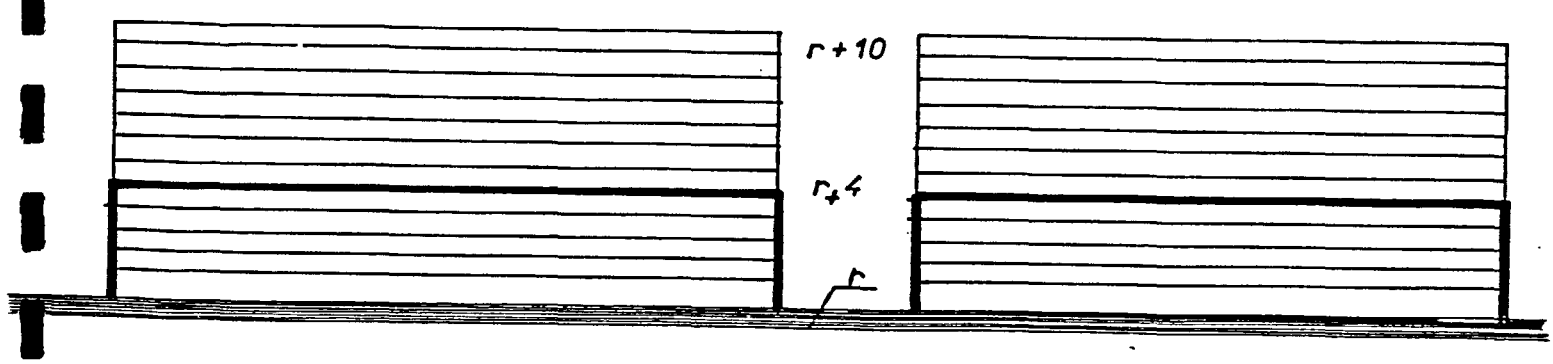
Dans cette solution, écrêtage à R+6 ou R+4. La masse du bâti reste hors d'échelle et les barres apparaissent encore plus longues de par leur faible hauteur.



VAUCLUSE LOGEMENT O.P.H.L.M.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

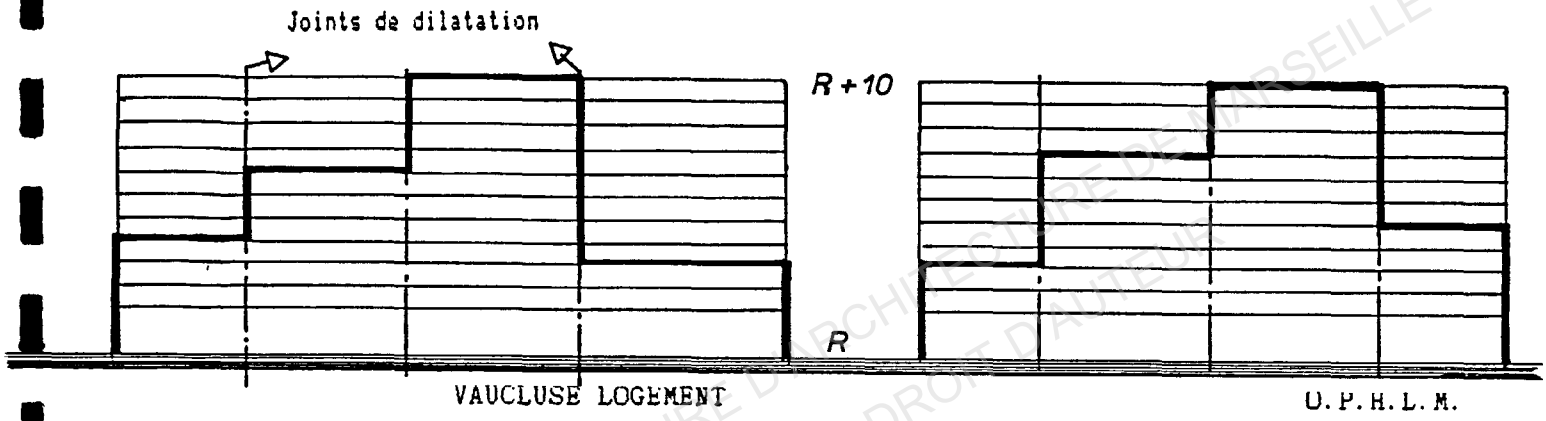
L'EFFET DE BARRE ET ACCENTUE

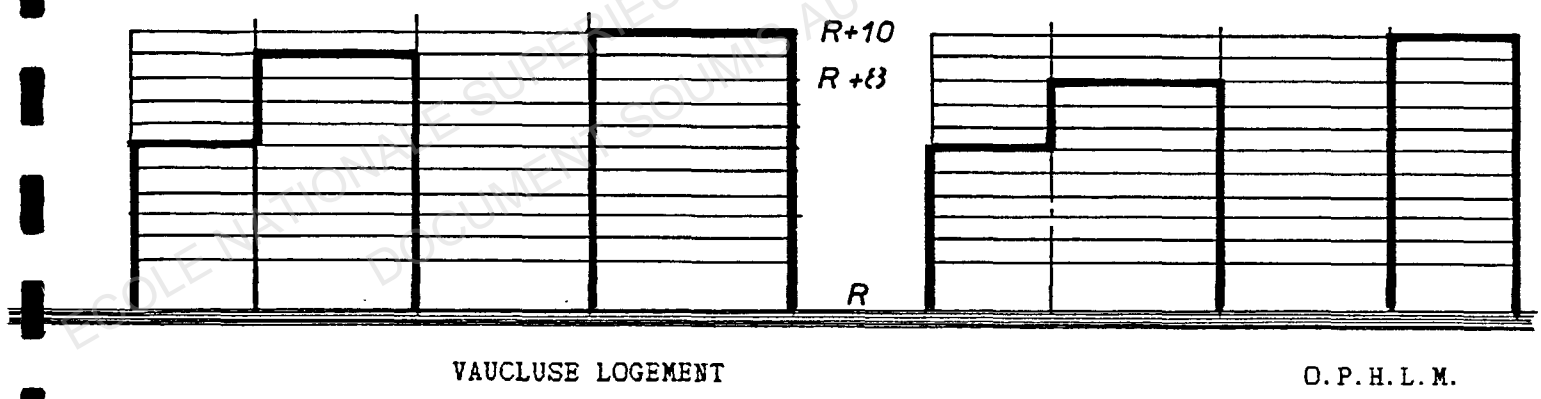


VAUCLUSE LOGEMENT O.P.H.L.M.

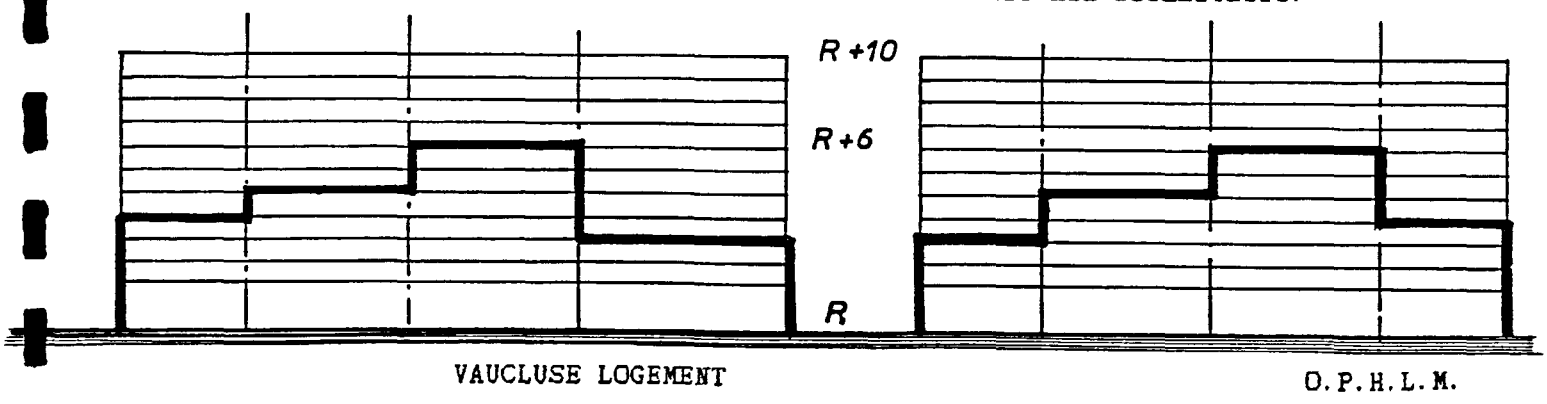
SOLUTION N° 2

Dans la solution N° 2, l'écrêtage en escalier par unité de cages d'ascenseur risque d'être compliqué et très coûteux. Même si architecturalement cette solution semble la plus convenable, elle est techniquement difficile et pas rentable au regard du nombre de logements conservés.





EFFET DE TOUR
(Solution architecturale non souhaitable)



SOLUTION ARCHITECTURALE PLUS SATISFAISANTE
(Mais coût élevé, non rentable par rapport
au nombre de logements conservés)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

4 - CONCLUSION

Aucun des scénarios étudiés ne parait pleinement satisfaisant. Le cumul des différents problèmes :

- Sociaux (insécurité, délinquance, ghetto)
- Economiques (vacances, gestion du bâti)
- Urbains (mauvaise insertion spatiale, liaison avec la ville)
- Architecturaux (surfaces insuffisantes, hors d'échelle...)
- Techniques (pas ou peu d'isolation thermique, problèmes phoniques)

Leur superposition fait que pendant que les orgnaismes font des efforts poour résoudre un problème à un niveau, les autres subsistent et certains s'aggravent.

Les problèmes posés ne pourront pas trouver de solution que par le traitement du bâti ou dans le périmètre du quartier.

La démolition ou l'écrêtage des bâtiments ne permettent pas de résoudre les problèmes sociaux et économiques. Seul le changement d'usage peut y contribuer par une insertion par le travail, en créant des activités, large contribution au changement d'image du quartier.

Il paraît très clair que le problème posé dépasse le cadre de la Croix des Oiseaux et devra être pensé comme un problème urbain global au niveau de la Commune, du Département et de la Région.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

BIBLIOGRAPHIE

MEMOIRE D'UN ARCHITECTE
Fernand Pouillon - Ed. Livre de Poche - 1973

BANLIEUE 93
Sodebat J.P. Lefebvre - Ed. Messidor - 1989

MUTATIONS ECONOMIQUES ET URBANISATION
Ministère de l'Equipement et du Logement
Plan - DATAR - Commissariat Général du Plan -
Ed. La Documentation Française - 1987

URBANISME ET TECHNOLOGIE DE L'HABITAT
Programme prioritaire de recherche et d'innovation
Schéma d'orientation scientifique et technique (S.O.S.T.)
Ministère de l'Education Nationale et Ministère de la Recherche de l'Enseignement Supérieur - 1988

HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE MODERNE (TOME III)
Léonardo Benevelo - Ed. Dunod

FORMES URBAINES : DE L'ILOT A LA BARRE
Castex - Ed. Dunod

FRANCE ARCHITECTURE 1965-1988
Collection Tendance de l'Architecture Contemporaine
Ed. Electra Moniteur - 1989

LIBERER LA VILLE
Marcel Cornu - Ed. Castermann - 1977

PAROLE DES LOCATAIRES 1919-1989
Jean Louis Parisis - Ed. Jeanne Laffitte - 1989

LA POLITIQUE FRANCAISE EN FAVEUR DES MAL LOGES 1945-1985
René Ballain-Claude Jacquier - Ed. Gétier - 1987

TECHNIQUES DE REHABILITATION DES H.L.M.
Ed. du Moniteur - 2ème trimestre 1981

LES PROGRAMMES D'HABITAT
Union Nationale des H.L.M.
Ministère de l'Urbanisme et du Logement - 4ème trimestre 1981

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

GRANDS ENSEMBLES
Le Moniteur Spécial Réhabilitation - Mai 1987

LA LETTRE D'UNE ARCHITECTURE DE LA REHABILITATION
Bi-Mensuel - Ed. Union Nationale des H.L.M.

"30 MARS 1986, DEMOLIR DES HLM, UNE SOLUTION EXTREME"
Actualités H.M.L. N° 440

"LOGEMENT : CE QUE VEULENT LES FRANCAIS"
Le Moniteur n° 4509 du 27/04/90

"DES ARTISANS EN REZ DE CHAUSSEE DES H.L.M."
Fiche de cas du Ministère du Logement et des Transports - 1985

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'AVIGNON : DIAGNOSTIC
Rapport du Laboratoire Logement-6, rue Michottes-54000 NANCY - 1980

REGIE DE QUARTIER
Document Projet Comité "Mieux Vivre" Croix des Oiseaux - Nov. 1987

UNE REHABILITATION MULTI-FACETTES
HLM d'Aujourd'hui N° 17 - Mai 1990

-:-:-

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

SOURCES ORALES

I - SERVICES TECHNIQUES DE LA VILLE D'AVIGNON

Monsieur LELIBOUX - Atelier d'urbanisme de la Ville

Monsieur BERNARD - Architecte d'opération D.S.U.

II - ORGANISMES H.L.M. DU PARC DE LA CROIX DES OISEAUX

S.A. VAUCLUSE LOGEMENT

Monsieur MONTAL - Directeur Général

Monsieur NADAUD - Directeur des Réalisations Immobilières

Monsieur ARNAUD - Sous Directeur des Réalisations Immobilières

Monsieur LAROCHE - Sous Directeur Service Logement

Monsieur POUZOL - Gardien du groupe

O.P.H.L.M.

Madame FOURNIER-ARMAND - Présidente

Monsieur FAVIER - Directeur

III - INTERVENANTS EXTERIEURS

Travailleurs sociaux et animateurs intervenant sur le quartier

Des locataires : adultes, adolescents, enfants

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LES BARRES

FACADE SUD

AVENUE DE LA

CROIX DES OISEAUX

VAUCLUSE | OFFICE

←←←|→→→

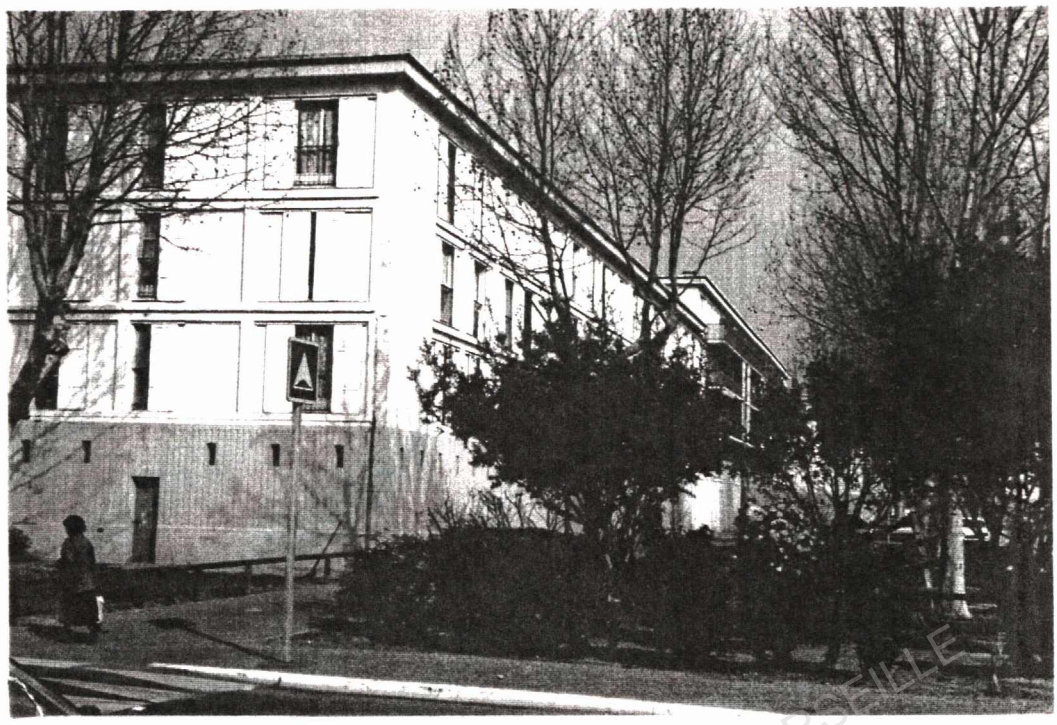
LOGEMENT | MUNICIPAL

Séparation du groupe en deux parties distinctes

EN FACADE SUD

LES ANCIENS COMMERCES MURES

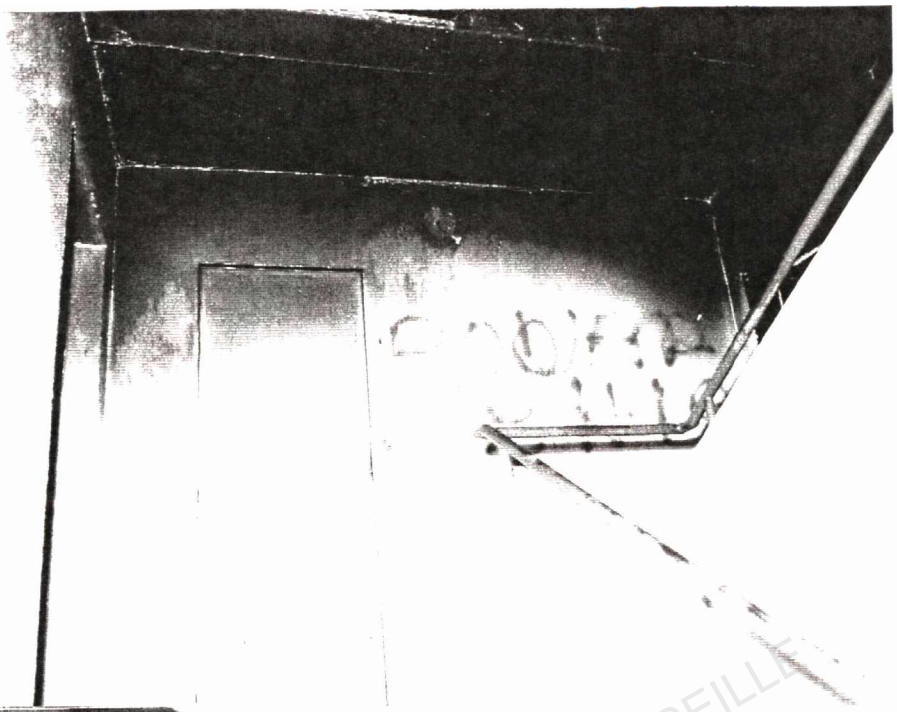
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT PROTÉGÉ PAR LE DROIT D'AUTEUR



LES BATIMENTS BAS

UN BON ETAT GENERAL

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT PEDAGOGIQUE PROTEGE PAR LE DROIT D'AUTEUR

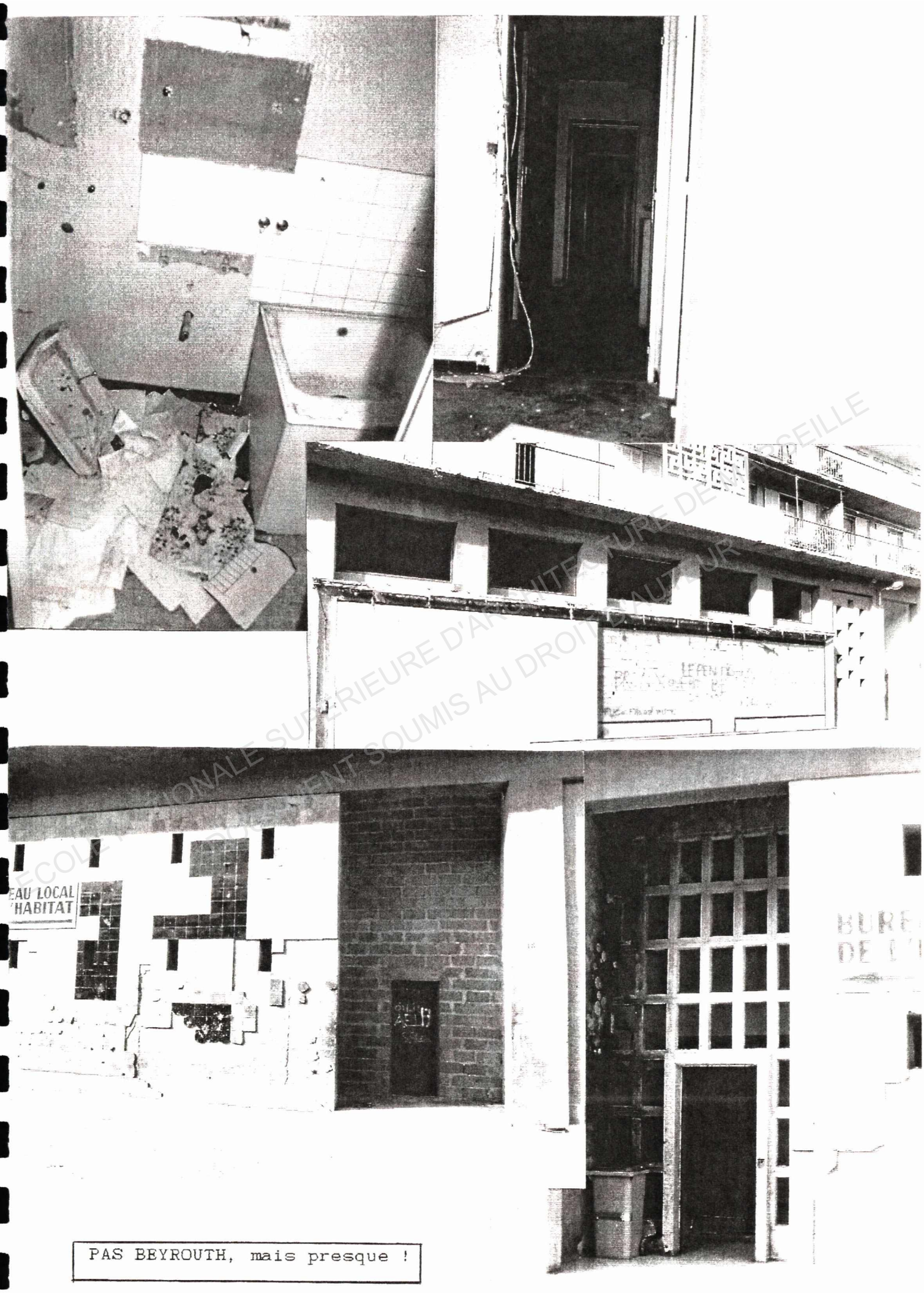


LES BARRES

Vues des entrées et
Parties Communes

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENTS SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA BARRE DES APPARTEMENTS VANDALISES



PAS BEYROUTH, mais presque !

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA TOUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION

DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60

EXEMPLE DE :

LA CROIX DES OISEAUX

AVIGNON

DOCUMENTS GRAPHIQUES

ETAT DES LIEUX

01 - Plan de situation	1/10 000	03 - Les "Barres"	
Plan parcellaire	1/ 1 000	Façades Nord - Est - Ouest	1/200
		Coupes	1/100
02 - Les "Barres"		04 - La "Tour"	
Plans - Façade Sud	1/200	Plans - Coupe - Façades	1/200

LE PROJET

05 - Plan de masse	1/500	11 - Les "Barres"	
		60 appartements duplex	1/200
06 - Plan de masse		Niveaux 6/7 - 8/9	1/50
"Les Ombres"	1/750		
		12 - La "Tour"	1/100
07 - Plan niveau 0	1/500	Plans coupes	1/200
08 - Les "Barres"			
Le stationnement	1/200	13 - Façade Sud	1/200
09 - Les "Barres"	1/200		
47 Bureaux	1/100	14 - Façade Nord	1/200
Niveaux 1 - 2 - 3			
		15 - Façades Est et Ouest	1/200
10 - Les "Barres"		Coupe	1/100
58 appartements	1/200		
Niveaux 4 - 5	1/50		

T — P — 1 — E

Jean-Paul MASSOT

15.01.1991

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

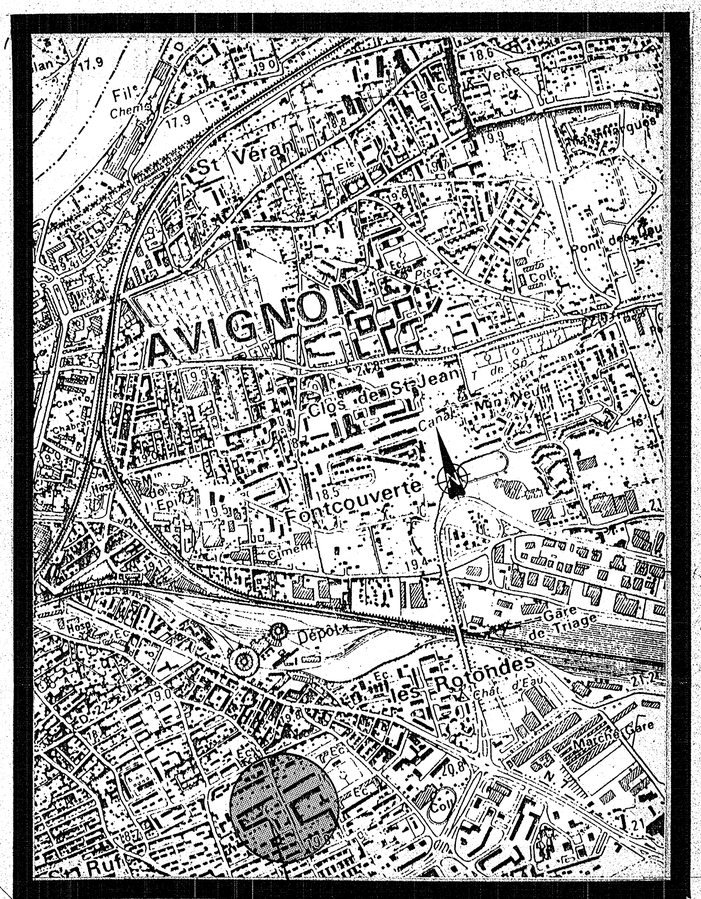
T 1395 (2)

PLAN PARCELLAIRE

1/1000

TOUTE REPRODUCTION MÊME PARTIELLE EST INTERDITE, sans autorisation des propriétaires des droits LOI DU 11.03.1957

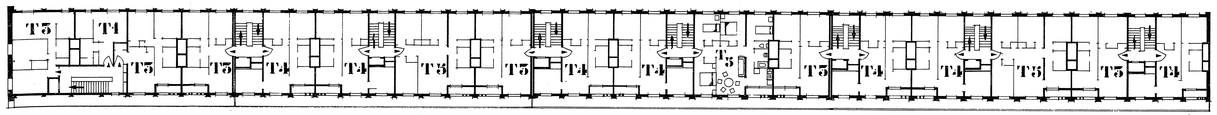
PLAN DE SITUATION 1/10.000



FÉDÉRATION NATIONALE DES SYNDICATS D'ARCHITECTES DU SUD-EST
SYNDICAT DES ARCHITECTES DE MARSEILLE ET DU SUD-EST
DROITS RÉSERVÉS AU PROPRIÉTAIRE

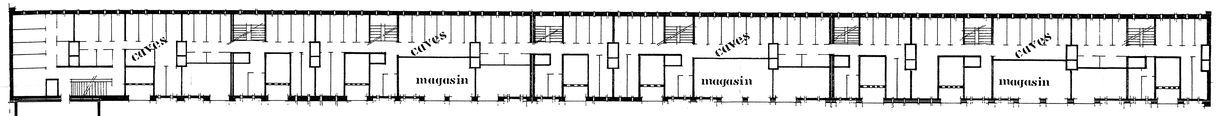
VAUCLUSE LOGEMENT

O - P - H - L - M



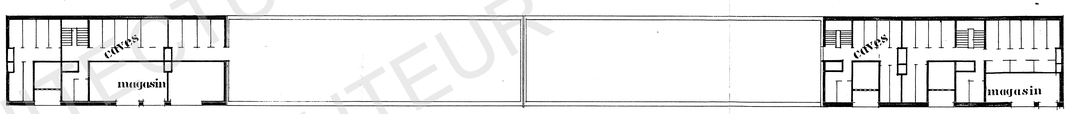
ETAGE COURANT

50,50

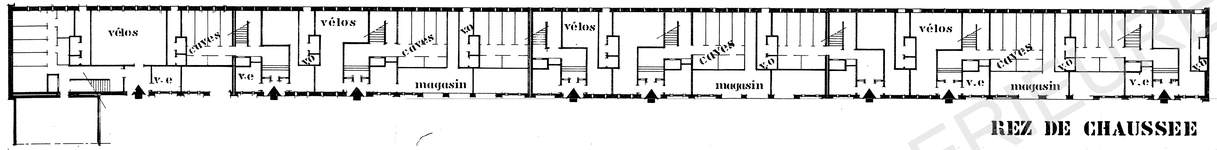


ENTRESOL

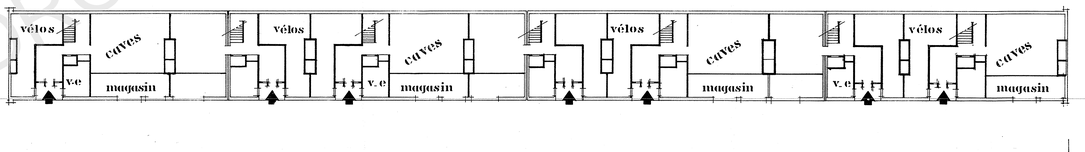
158,40



124,60



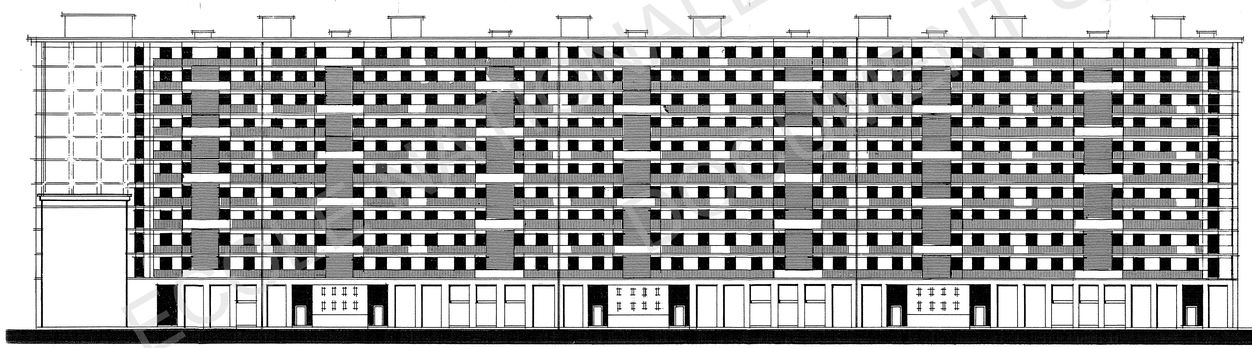
REZ DE CHAUSSEE



295,50

VAUCLUSE LOGEMENT

O - P - H - L - M



FACADE SUD

éch ——— 1/200

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 45
CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60 exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A. AVIGNON
PROJET | Plan N° 02 | T - P - F - E | 45-04-94
JEAN PAUL MASSOT | DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.G.

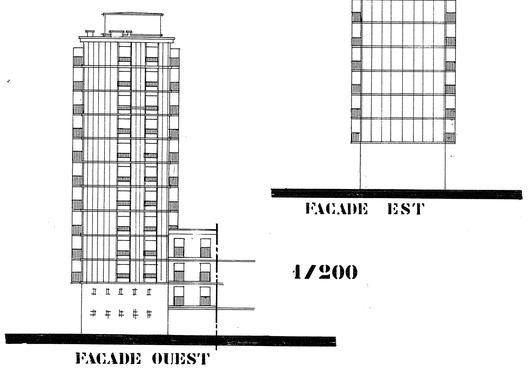
ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DROIT D'AUTEUR

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE
DE REHABILITATION DES GRANDS
ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

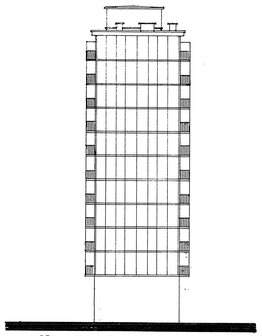
PROJET	Plan N° 03	T-P-F-E	15-01-91
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D-P-L-G		

03

VAUCLUSE LOGEMENT

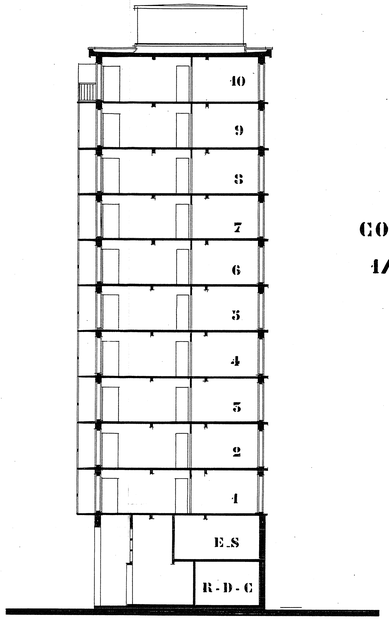


FACADE OUEST



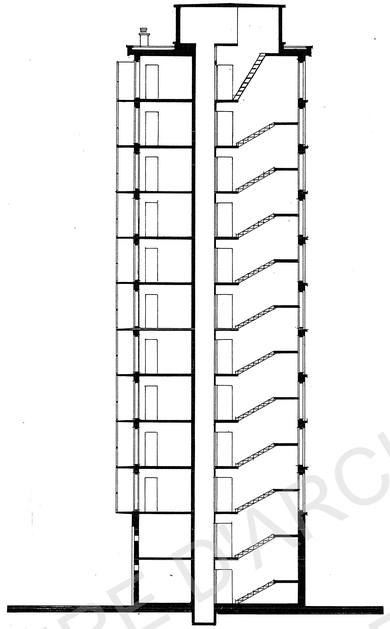
FACADE EST

1/200



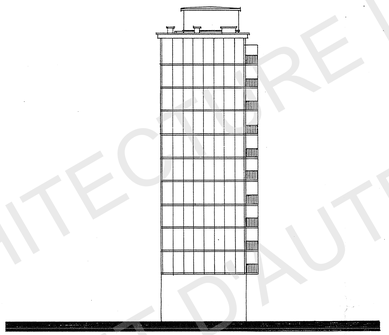
APPARTEMENTS

COUPES
1/100



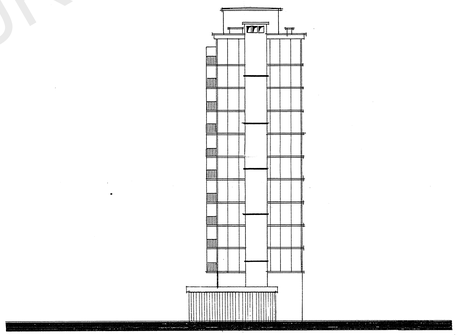
COMMUNS

O - P - H - L - M



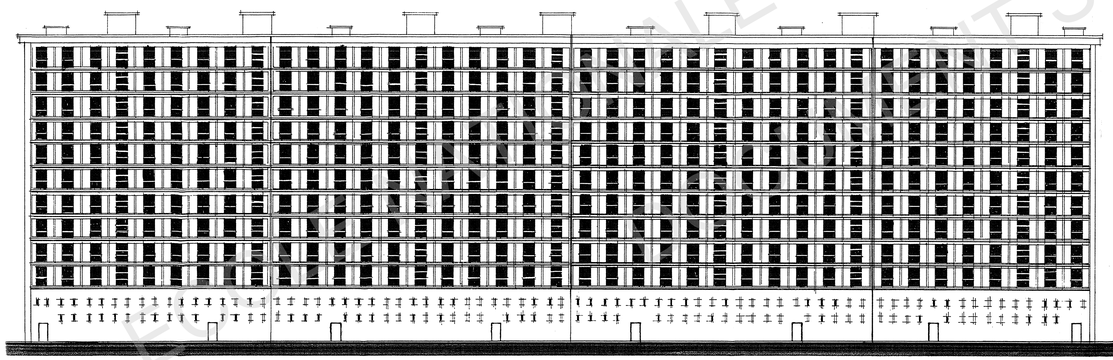
FACADE OUEST

1/200

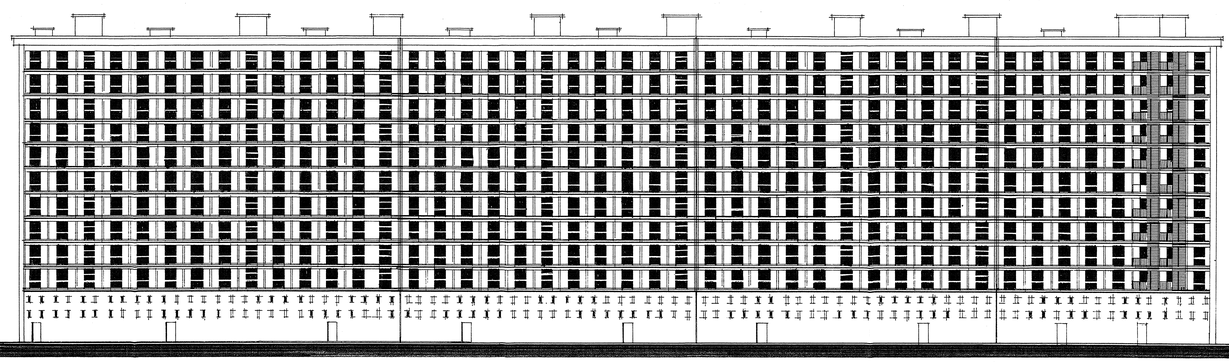


FACADE EST

O - P - H - L - M



VAUCLUSE LOGEMENT

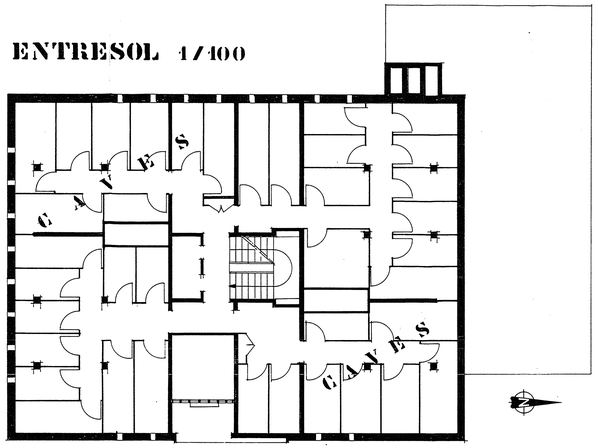


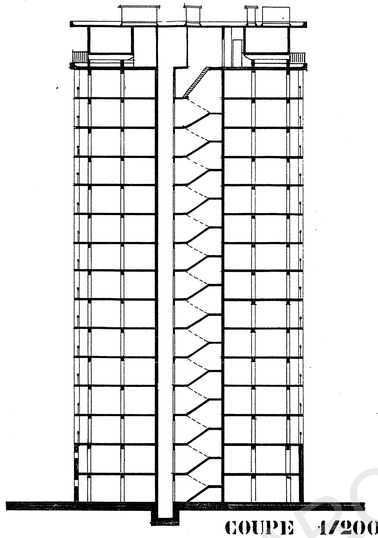
FACADE NORD 1/200

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
CE DOCUMENT EST SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA TOUR
ETAT DES LIEUX

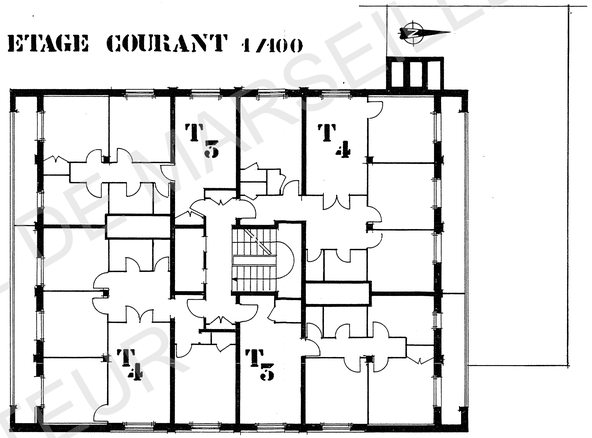
ENTRESOL 1/400





COUPE 1/200

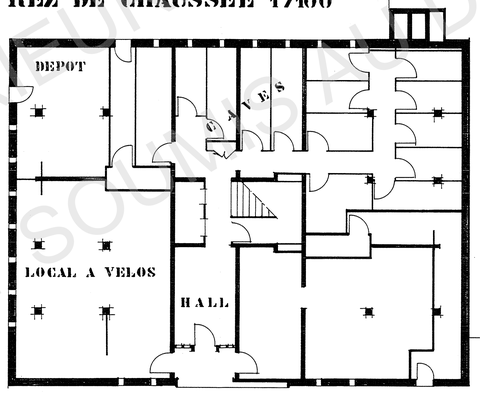
ETAGE COURANT 1/400



FACADE SUD 1/200

FACADE EST 1/200

REZ DE CHAUSSEE 1/400



04

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 13

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET	Plan N°	04	T-P-F-E	13-04-9
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.G			

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DROIT D'AUTEUR
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT

PLAN DE MASSE

éch 1/500

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60 exemple de

LA CROIX DES OISEAUX

A AVIGNON

PROJET	plan N° 05	T-P-F-E	15-04-9
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.		

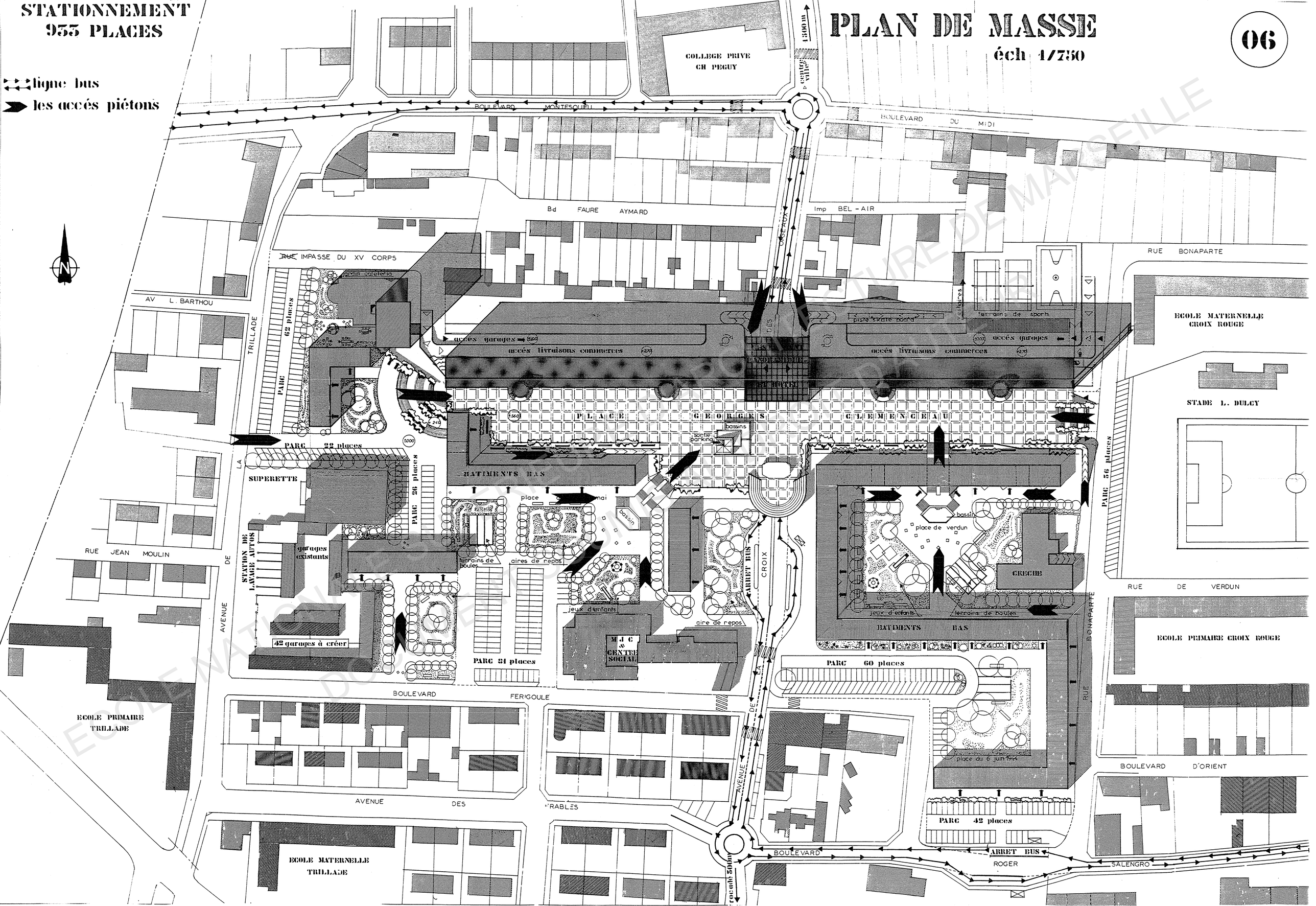
05

STATIONNEMENT
955 PLACES
dont 220 garages

TOUTE REPRODUCTION MÊME PARTIELLE EST INTERDITE, sans autorisation des propriétaires des droits LOI DU 11.08.1957

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE DOCUMENTATION

BOULEVARD MONTESQUIEU
COLLEGE PRIVE CH PEGUY
CHEMIN DE LA CROIX 1500m
BOULEVARD DU MIDI
Bd FAURE AYMARD
Imp BEL-AIR
RUE IMPASSE DU XV CORPS
AV L. BARTHOU
TRILLADE
jardin cafétéria
PARC 62 places
N40 TERRASSES AMENAGEES
A zones de repos
B " " repas-barbecue
C " " jeux et repos enfants
accès garages
accès livraisons commerces
RESTAURANT PANORAMIQUE ET HOTEL
PLACE GEORGES CLEMENCEAU
bassins
sortie parking
piste skate board
vestiaires
terrains de sports
RUE BONAPARTE
ECOLE MATERNELLE CROIX ROUGE
STADE L. DULGY
PARC 56 places
RUE DE VERDUN
PARC 22 places
SUPERETTE
PARC 26 places
RUE JEAN MOULIN
STATION DE LAVAGE AUTOS
garages existants
42 garages à créer
place du 8 mai
bassin
terrains de boules
aires de repos
jeux d'enfants
aire de repos
ARRET BUS
MJC & CENTRE SOCIAL
PARC 84 places
BATIMENTS BAS
place de verdun
CRECHE
jeux d'enfants
terrains de boules
BATIMENTS BAS
PARC 60 places
place du 6 juin 1944
PARC 42 places
ARRET BUS
ECOLE PRIMAIRE CROIX ROUGE
BOULEVARD D'ORIENT
SALENGRO
ROGER
BOULEVARD FERIGOULE
AVENUE DES ERABLES
AVENUE DE LA CROIX
BONAPARTE
ECOLE PRIMAIRE TRILLADE
ECOLE MATERNELLE TRILLADE
BOULEVARD
rocade 500m


STATIONNEMENT
933 PLACES
ligne bus
les accés piétons
PLAN DE MASSE
éch 1/750
06
COLLEGE PRIVE
CH PEGUY
BOULEVARD MONTESQUIEU
BOULEVARD DU MIDI
Bd FAURE AYMARD
Imp BEL-AIR
RUE IMPASSE DU XV CORPS
AV L. BARTHOU
TRILLADE
PARC 62 places
accés garages
accés livraisons commerces
terrains de sports
piste skate board
RUE BONAPARTE
ECOLE MATERNELLE
CROIX ROUGE
STADE L. DULCY
PLACE GEORGES CLEMENCEAU
bassins
sortie parking
BATIMENTS BAS
PARC 22 places
SUPERETTE
PARC 26 places
place
bassin
place de verdun
CRECHE
PARC 36 places
RUE JEAN MOULIN
STATION DE LAVAGE AUTOS
garages existants
terrains de boules
aires de repos
jeux d'enfants
aire de repos
ARRET BUS
CROIX
42 garages à créer
PARC 31 places
M J C & CENTRE SOCIAL
RUE DE VERDUN
ECOLE PRIMAIRE CROIX ROUGE
PARC 60 places
BOULEVARD FERIGOULE
ECOLE PRIMAIRE
TRILLADE
AVENUE DES
AVENUE DE LA CROIX
place du 6 juin 1944
BOULEVARD D'ORIENT
PARC 42 places
ECOLE MATERNELLE
TRILLADE
BOULEVARD
ARRET BUS
ROGER
SALENGRO

PLAN DE MASSE
niveau 0 éch 1/500
17 COMMERCES

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 13

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60 exemple de

LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET	plan N° 07	T-P-F-E	15-04-9
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.		

07

STATIONNEMENT
955 PLACES

dont 220 garages

17 LOCAUX COMMERCIAUX

SUPERPOSES A LEURS RESERVES SITUEES AU NIVEAU -1

BLOCS SANITAIRES IDEM BUREAUX M0 M5 M4

Nb	Types	Surfaces
3	C 1a	108,00 m²
4	C1b	130,00 m²
1	C 2a	155,00 m²
5	C 2b	165,00 m²
1	C3	115,20 m²
2	C4	87,50 m²
1	C5	105,00 m²

BOULEVARD MONTESQUIEU
COLLEGE PRIVE CH PEGUY
1300 m
BOULEVARD DU MIDI
Bd FAURE AYMARD
Imp BEL - AIR
RUE IMPASSE DU XV CORPS
jardin cafétéria
AV L. BARTHOU
TRILLADE
PARC 62 places
DES OISEAUX
RUE BONAPARTE
piste skate board
vestiaires
terrains de sports
accès garages
accès livraisons commerces
service
HOTEL
C5 C1b C1a C2b C1b C2b C1a C2b C4
C4 C2b C1a C2b C1b C2a C1b C3
PLACE GEORGES CLEMENCEAU
bassins
sortie parking
ECOLE MATERNELLE CROIX ROUGE
STADE L. DULGY
PARC 56 places
PARC 22 places
SUPERETTE
PARC 25 places
LA CROIX
RUE DE VERDUN
BATIMENTS BAS
place du 8 mai
bassin
garages existants
STATION DE LAVAGE AUTOS
terrains de boules
aires de repos
jeux d'enfants
ARRET BUS
aire de repos
place de verdun
CRECHE
42 garages à créer
PARC 81 places
M.J.C & CENTRE SOCIAL
ECOLE PRIMAIRE CROIX ROUGE
BOULEVARD FERIGOULE
PARC 60 places
place du 6 juin 1944
BOULEVARD D'ORIENT
RUE JEAN MOULIN
AVENUE DE LA CROIX
ECOLE PRIMAIRE TRILLADE
AVENUE DES ERABLES
PARC 42 places
ARRET BUS
ROGER
SALENGRO
ECOLE MATERNELLE TRILLADE
BOULEVARD
cascade 500m

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE DOCUMENTATION

PLAN PARKING niveau -2

PARC RESERVE LOGEMENTS
21 abris
46 garages
POSSIBILITE DE CREATION
ESCALIER ACCES PLACE N:O
43 garages
ASCENSEURS PRIVES LOGEMENTS
ASCENCEUR PLACE ET BUREAUX
145 places
BATIMENT BAS
AVENUE DE LA CROIX DES OISEAUX
pente 10 %
PARC RESERVE LOGEMENTS
40 abris
56 garages
DE GARAGES VELOS ET MOTOS INDIVIDUELS
47garages
103 places
BATIMENT BAS

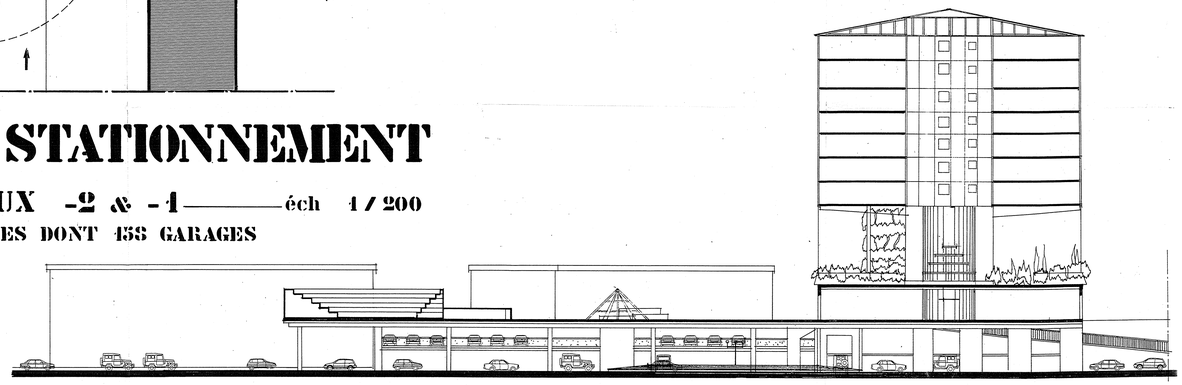
PLAN PARKING niveau -1

24 garages
accès
pente 10 %
sortie
90 places
vide N-2

LE STATIONNEMENT

NIVEAUX -2 & -1 ——— éch 1/200

302 PLACES DONT 133 GARAGES



COUPE DE PRINCIPE SUR L'AVENUE CROIX DES OISEAUX

08

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 1

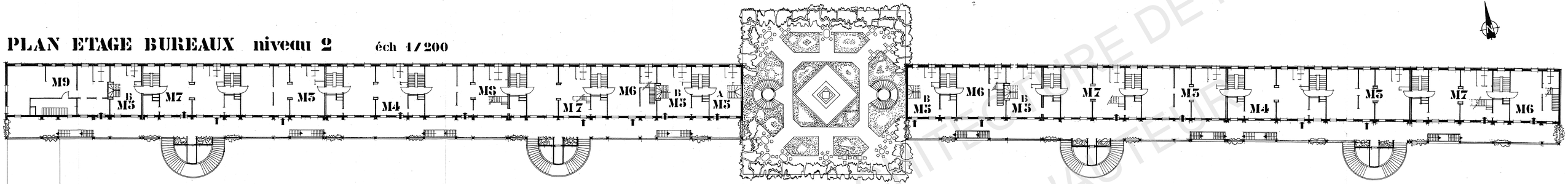
CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET	Planche N°	T - P - F - E	45-04-9
JEAN PAUL MASSOT	08	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.G.	

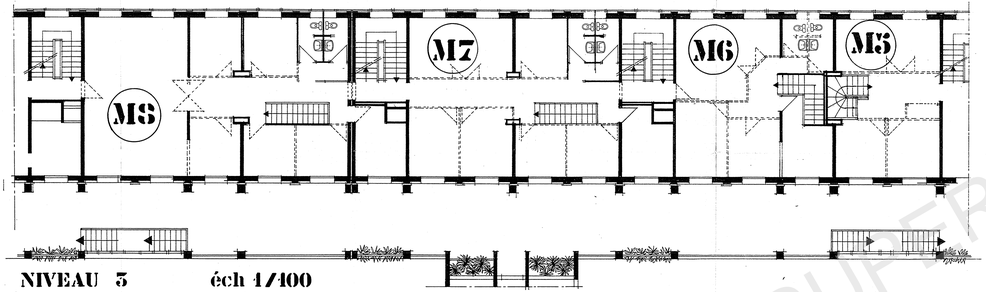
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

47 BUREAUX

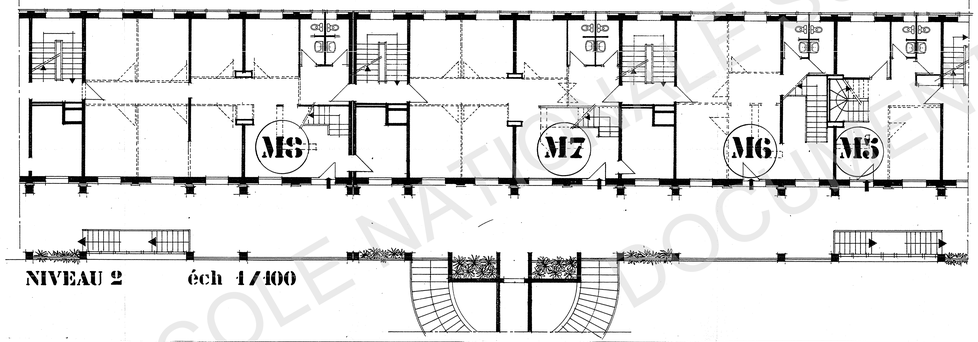
PLAN ETAGE BUREAUX niveau 2 éch 1/200



SOLUTION VERTICALE

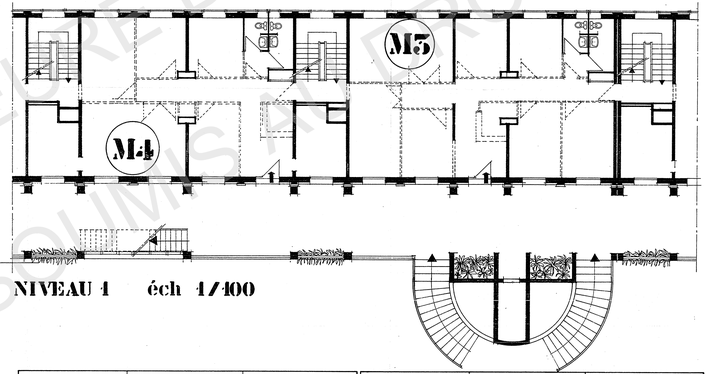


NIVEAU 3 éch 1/400



NIVEAU 2 éch 1/400

SOLUTION HORIZONTALE



NIVEAU 1 éch 1/400

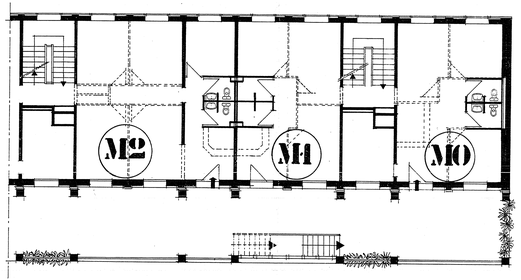
MODULES	SURFACES	NOMBRES N1	N2	N3
M0	64,50 m²	7	+ Ø 7	+ Ø
M1	54,00 m²	5	+ Ø 5	+ Ø
M2	81,00 m²	4	+ Ø 4	+ Ø
M3	135,00 m²	5	+ 5 9	+ 5
M4	129,00 m²	4	+ 2 8	+ 2

MODULES	SURFACES	NOMBRES N1	N2	N3
M 5 A/B	108,00 m² 113,50 m²	Ø	+ 1/4 5	
M 6	162,00 m²	Ø	+ 3 3	
M 7	237,00 m²	Ø	+ 4 4	
M 8	294,00 m²	Ø	+ 1 1	
M 9	126,00 m²	1	+ 1 3	1

DETAIL MODULES BUREAUX

NIVEAUX 1 , 2 & 3 ——— éch 1/100

MODULES DE BASE



NIVEAU 1 éch 1/400

09

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE-LUMINY 13

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

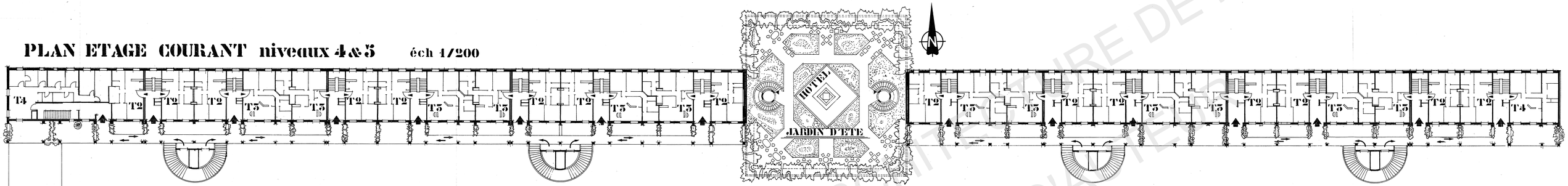
PROJET Plan N° 09 T-P-F-E 15-01-94

JEAN PAUL MASSOT DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.G

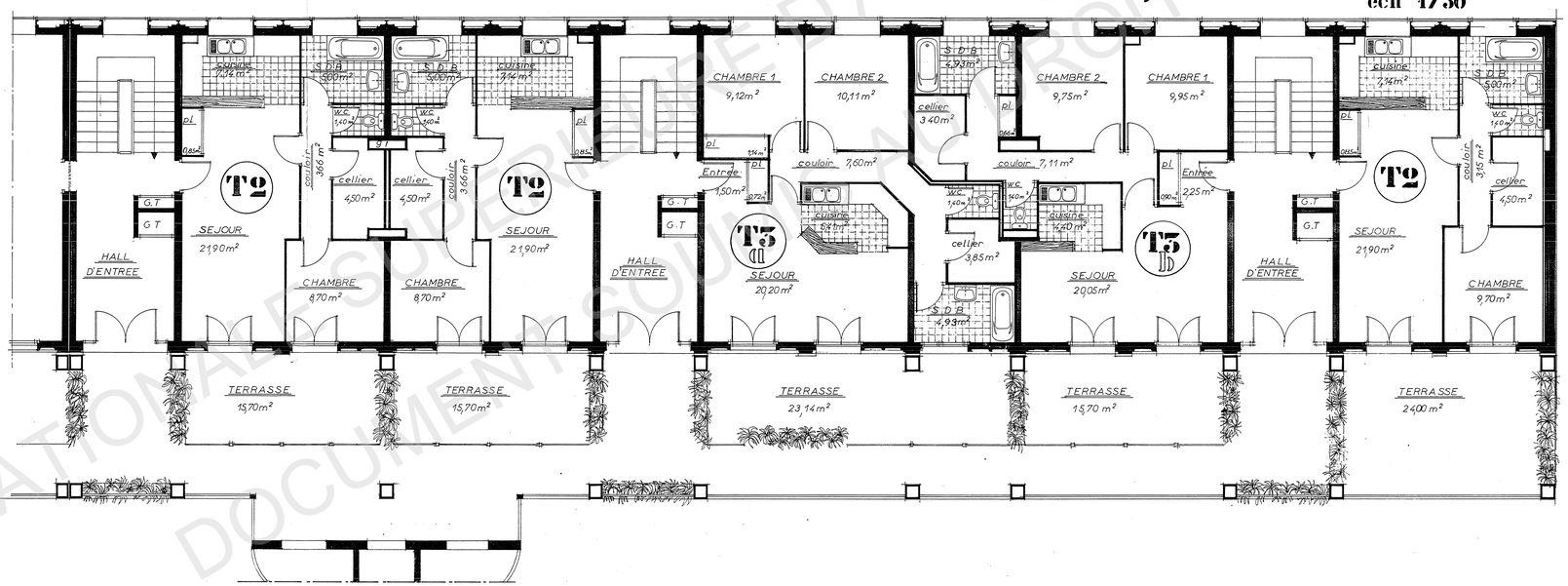
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

58 APPARTEMENTS T2-T3-T4

PLAN ETAGE COURANT niveaux 4&5 éch 1/200



DETAIL APPARTEMENTS T2 T3 a, b éch 1/50



SURFACES HABITABLES

T2	48,65 m²
T3a	62,15 m²
T3b	64,40 m²

NOMBRE DE LOGEMENTS

T2	15 x 2	=	30
T3a	6 x 2	=	12
T3b	6 x 2	=	12
T4	2 x 2	=	4
totaux	29 x 2	=	58

10

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY

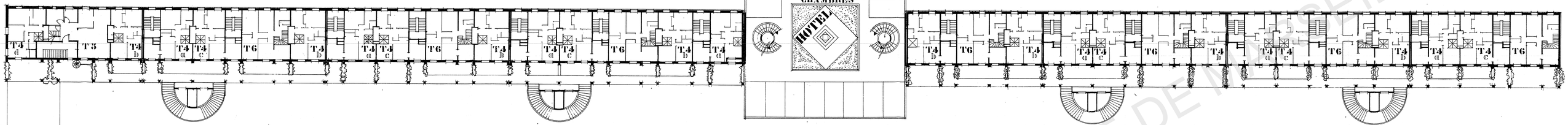
CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET Plan N° 10 T-P-F-E 45-04-9

JEAN PAUL MASSOT — DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT COURTOISIE

NIVEAU CHAMBRES (7&8) éch 1/200



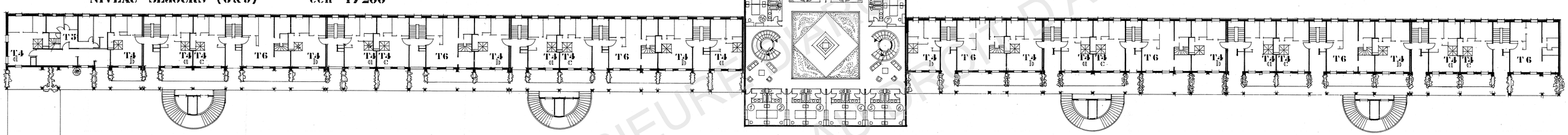
60 APPARTEMENTS EN DUPLEX

types	nb/niveau	nb sur 2niv
T4a	4x2	8
T4b	4x2	8
T4c	3x2	6
T4d	1x2	2
T5	1x2	2
T6	3x2	6
TOTAUX	16x2	32

types	nb/niveau	nb sur 2niv
T4a	3x2	6
T4b	4x2	8
T4c	3x2	6
T6	4x2	8
TOTAUX	14x2	28

SURFACES HABITABLES	
T6 137,64m²	T4b 89,74m²
T4a 99,17m²	T4c 104,17m²

NIVEAU SEJOURS (6&9) éch 1/200



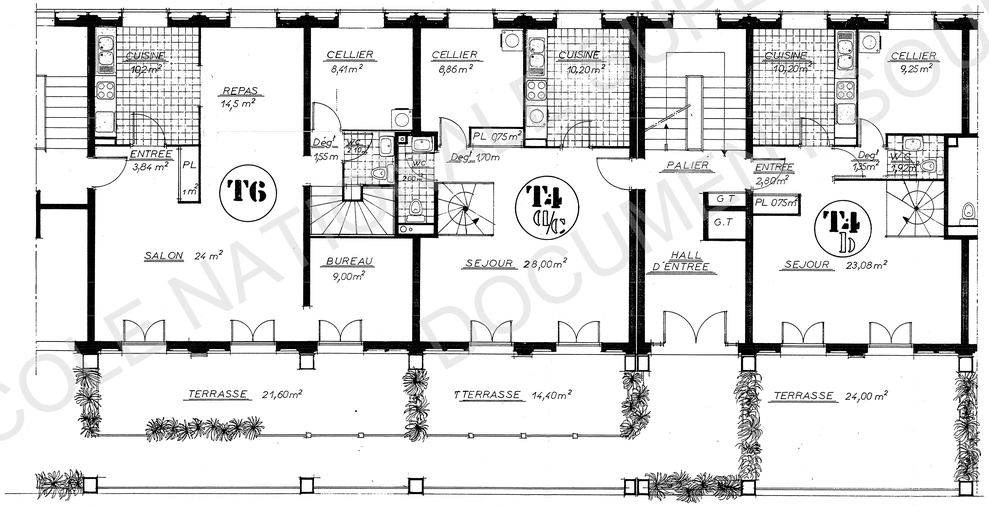
ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 13

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

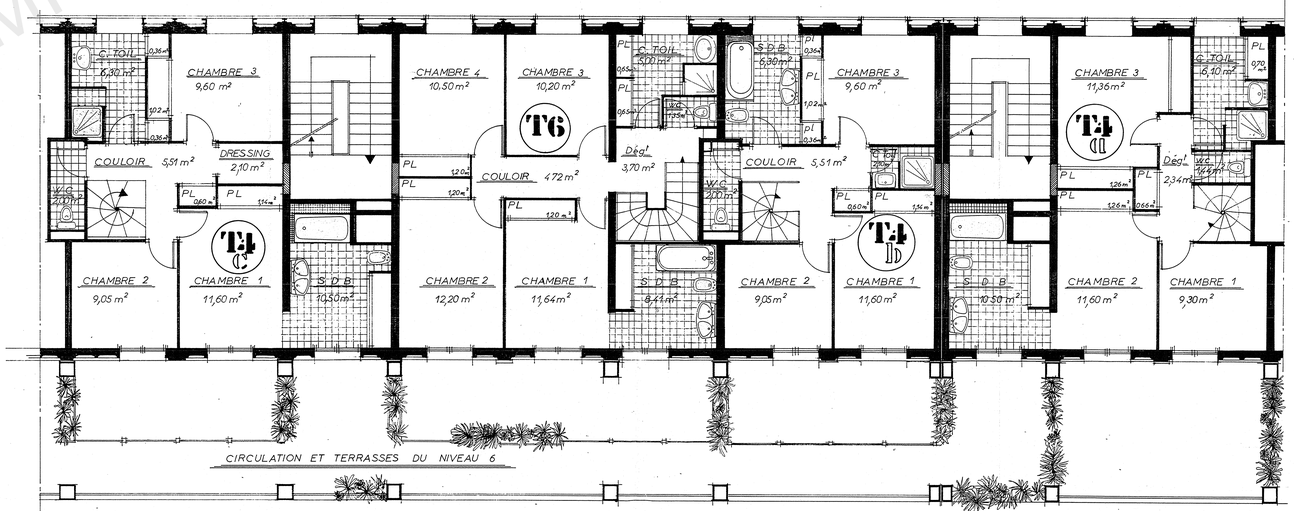
PROJET	Plan N°	11	T-P-F-E	85-01-9
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.G			

11

DETAIL APPARTEMENTS T6 T4a,b,c



NIVEAU SEJOURS éch 1/50



NIVEAU CHAMBRES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 13

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE
DE REHABILITATION DES GRANDS
ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

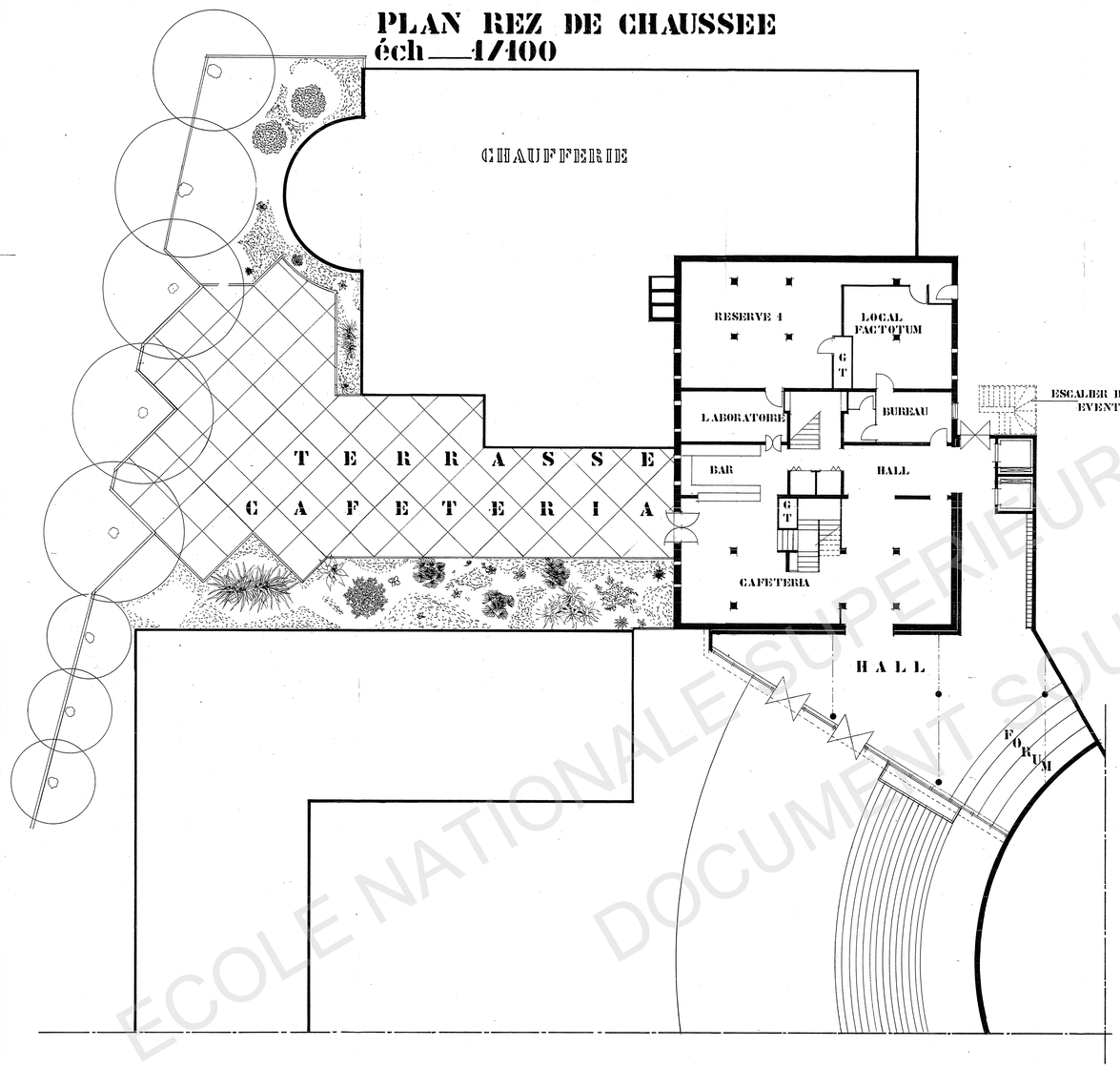
PROJET	Plan N° 12	T-P-F-E	15-04-94
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D-P-L-G		

12

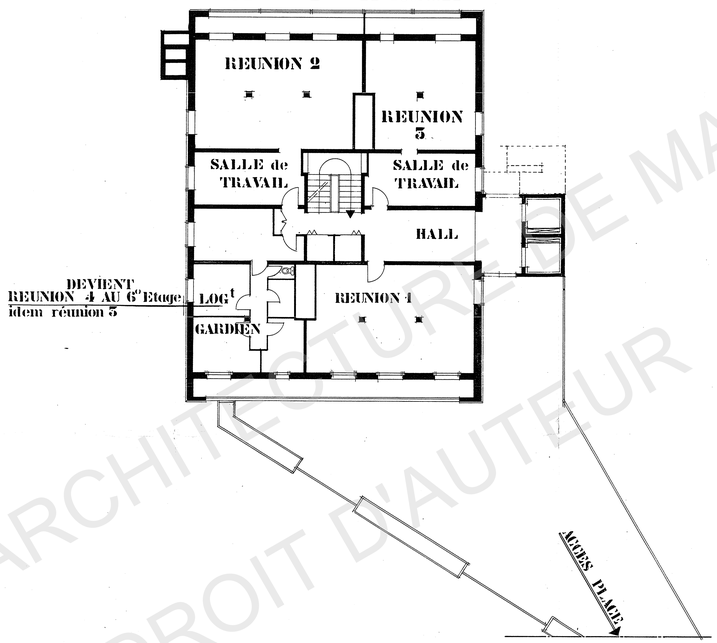
LA TOUR
UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE

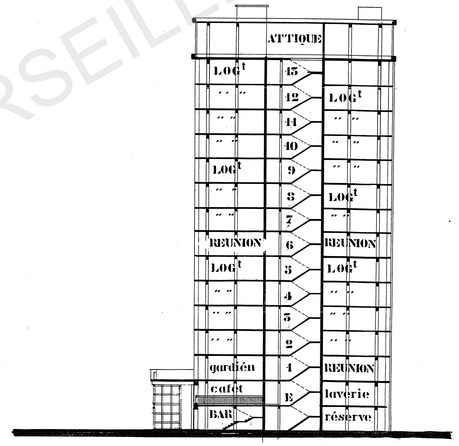
121 CHAMBRES

PLAN REZ DE CHAUSSEE
éch 1/400



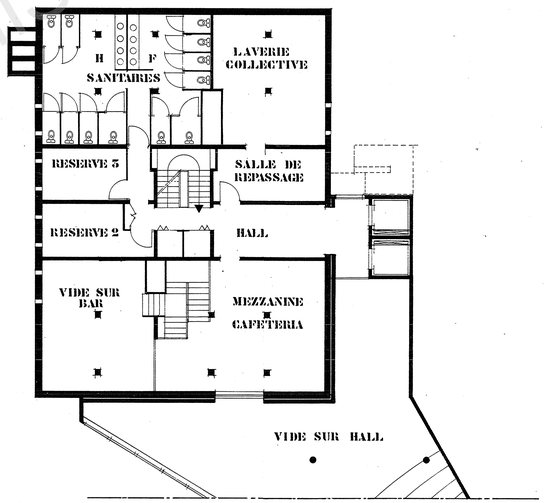
PLAN 1ER ETAGE



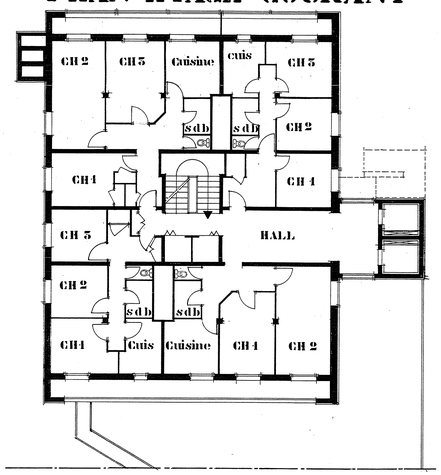


COUPE éch 1/200

PLAN ENTRESOL



PLAN ETAGE COURANT



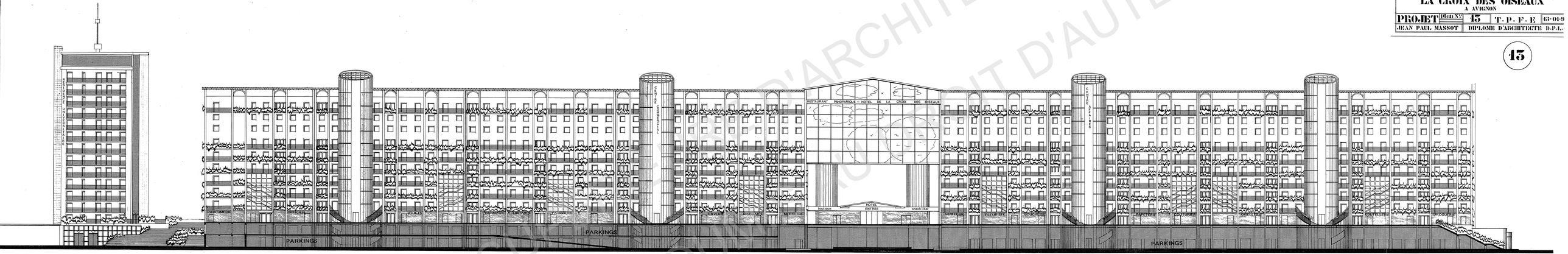
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE
DE REHABILITATION DES GRANDS
ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET	Plan N°	13	T-P-F-E	13-01-9
JEAN PAUL MASSOT		DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.		

13



FACADE SUD —— éch 1/200

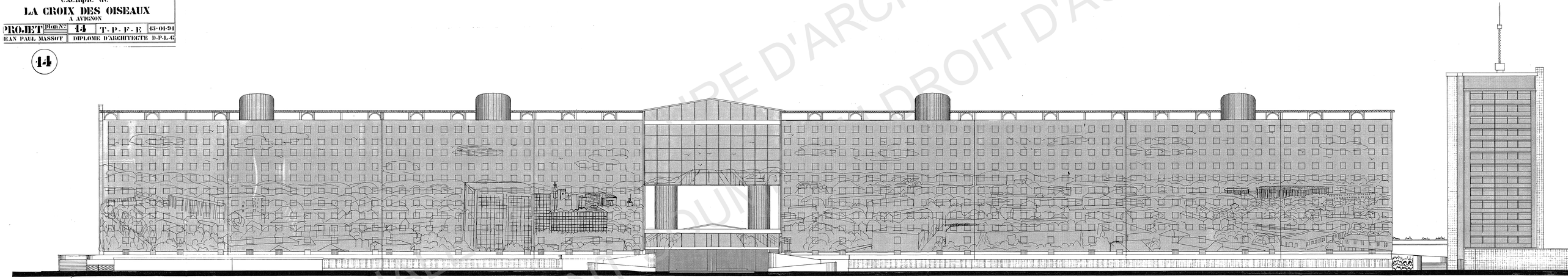
...ONALE SU... D'ARCHITECT...
...MENT SOU... DROIT D'AUTEUR

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY 45

CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET	Dessin N° 14	T-P-F-E	15-01-91
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.G		

14



FACADE NORD **éch—1/200**

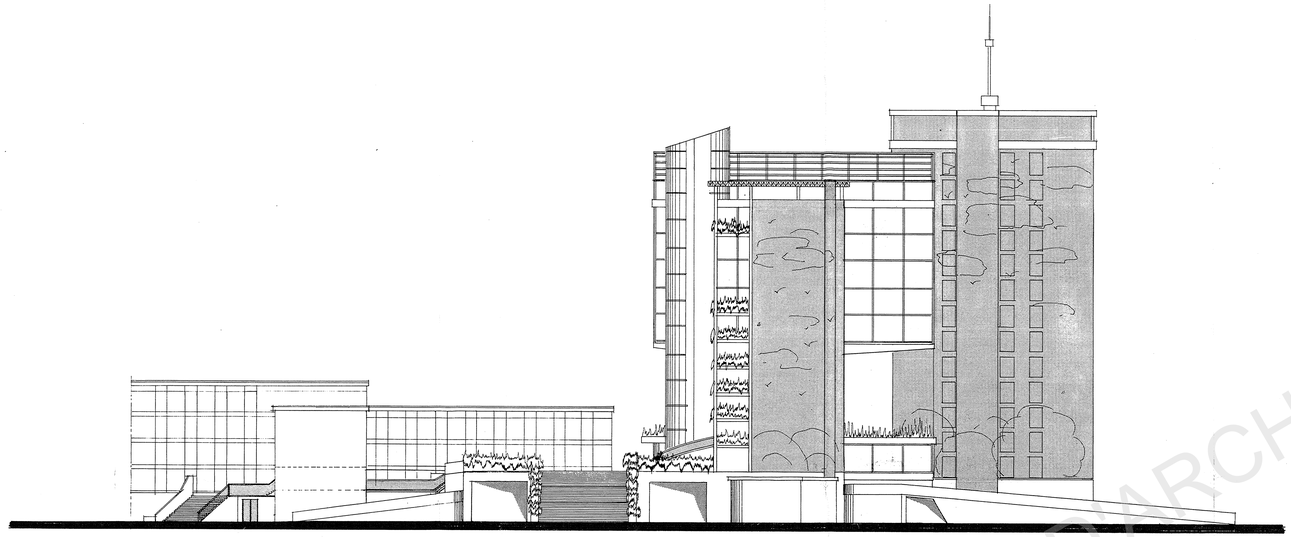
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE-LUMINY
DROIT D'AUTEUR

ECOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE - LUMINY

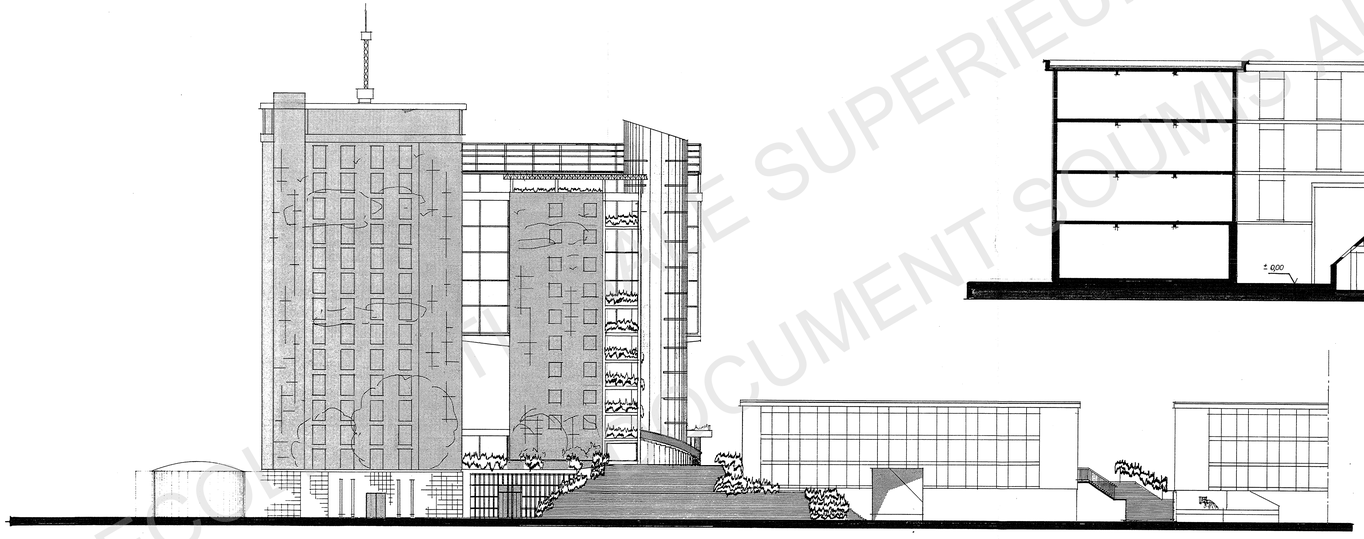
CONTRIBUTION A UNE POLITIQUE DE REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES DES ANNEES 60
exemple de
LA CROIX DES OISEAUX
A AVIGNON

PROJET	Plan N° 15	T-P-F-E	45-04-9
JEAN PAUL MASSOT	DIPLOME D'ARCHITECTE D.P.L.		

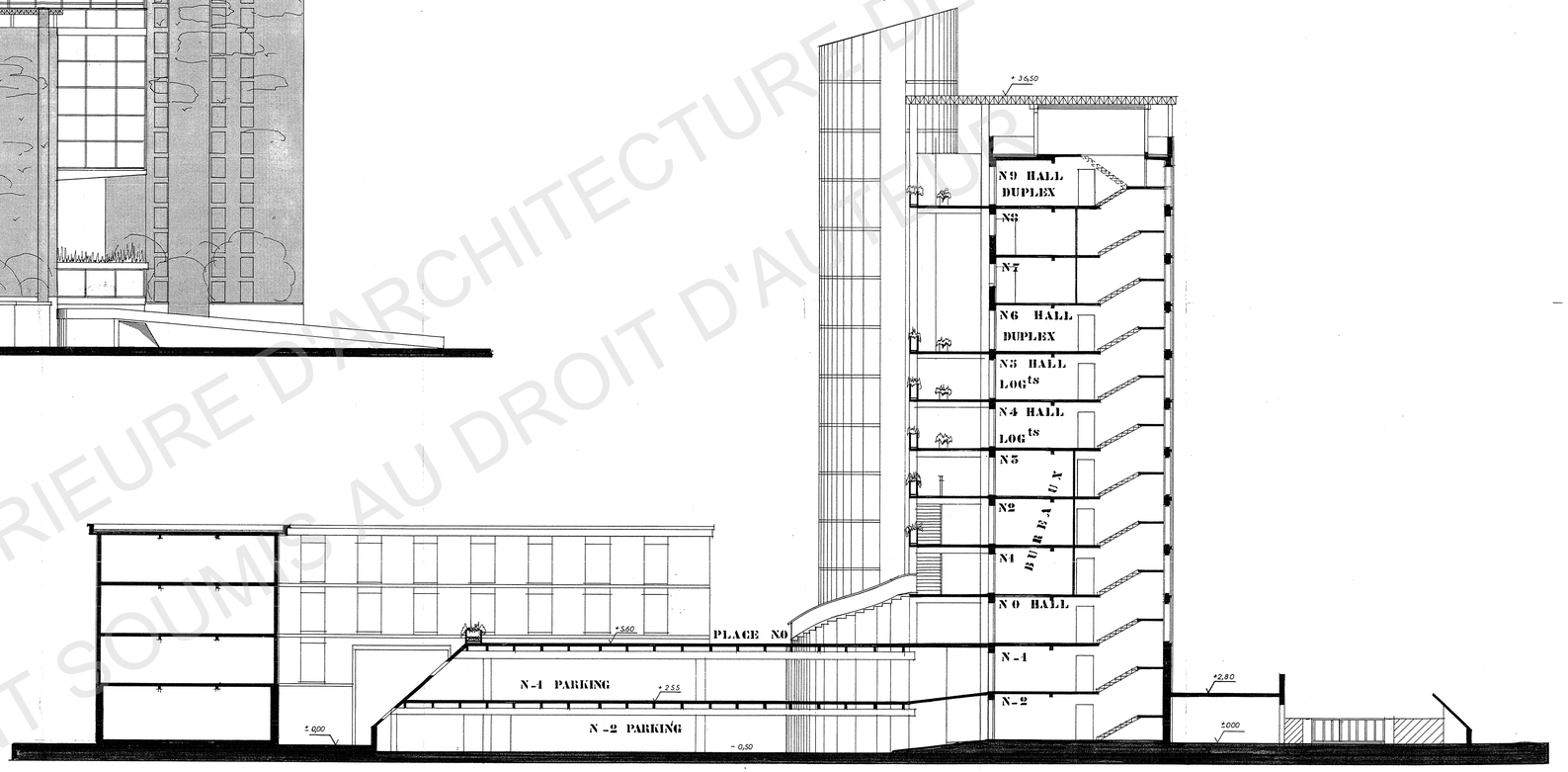
15



FACADE EST ——— éch 1/200



FACADE OUEST ——— éch 1/200



COUPE SUR PLACE ET PARTIES COMMUNES ——— éch 1/400

ECOLE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR