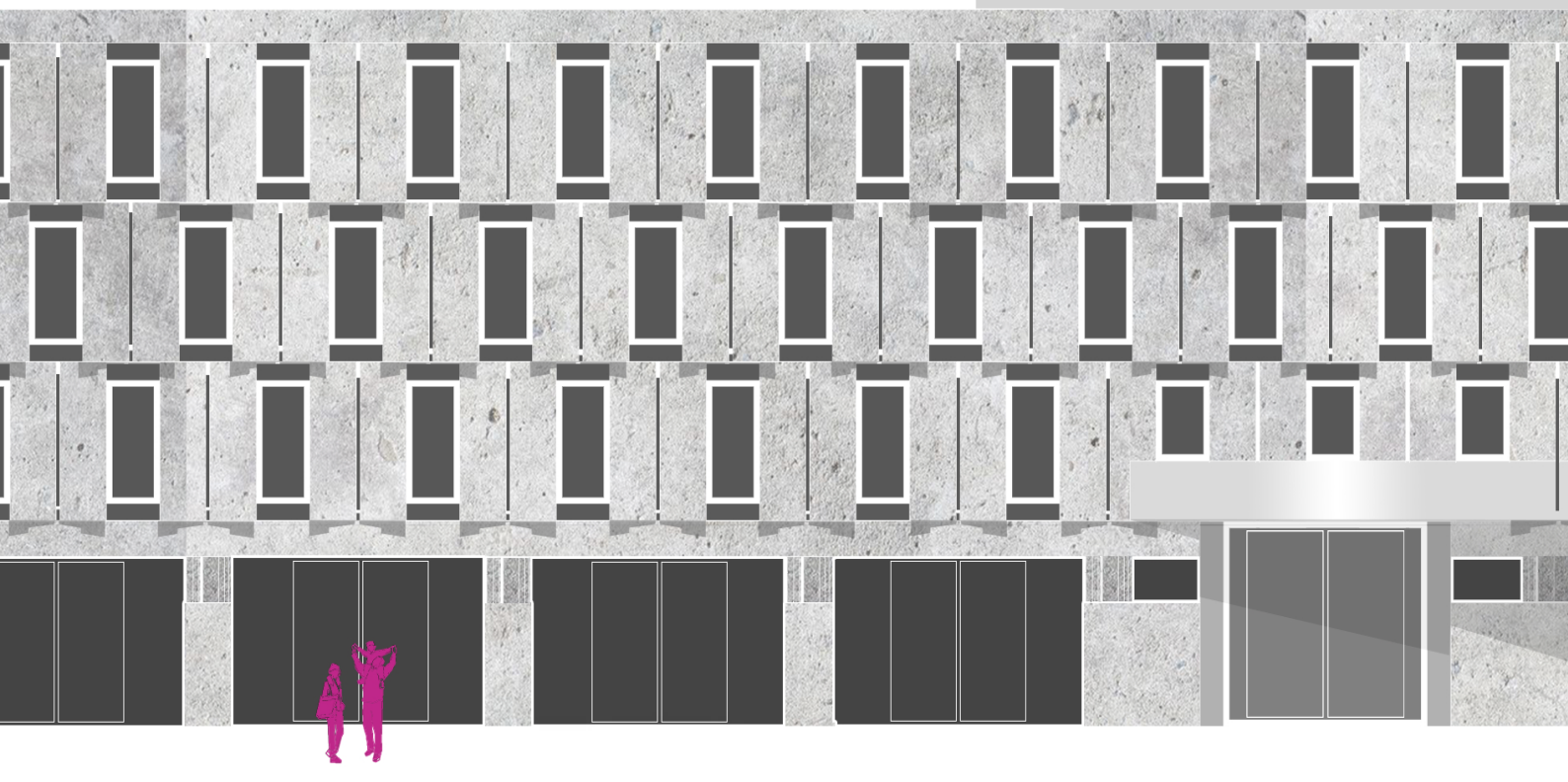


HABITER UN EMBLEME



DES BUREAUX AUX LOGEMENTS POUR TOUS, LA RECONVERSION EN REPONSE AUX ENJEUX CONTEMPORAINS :

CAS DE L'ANCIEN PALAIS DE JUSTICE DE LILLE

*Cet immeuble de bureaux vide,
emblème de la ville de Lille,
peut-il répondre au besoin de logement?*

Travail de fin d'études
présenté par Léa CAUCHY
en vue de l'obtention du diplôme d'architecte

Promotrice : Catherine VANHAMME
Expert externe : Veronica PEZZUTI

TABLE DES MATIERES

07 AVANT-PROPOS

09 REMERCIEMENTS

11 PREAMBULE

17 PARTIE 1. REHABILITATION / RECONVERSION : UNE REPOSE ARCHITECTURALE AUX ENJEUX URBAINS D'UNE VILLE DURABLE

19 Chapitre 1. ENJEUX CONTEMPORAINS DES VILLES EN MUTATION

La crise du logement
La question de la re-densification

29 Chapitre 2. VACANCE D'IMMEUBLES DE BUREAUX, UNE PROBLEMATIQUE URBAINE

Qu'est-ce que la vacance
Les Causes
Les Conséquences

45 PARTIE 2. UNE NOUVELLE VIE POUR LES IMMEUBLES DE BUREAUX

47 Chapitre 1. POTENTIELS D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

Une histoire de bureaux
Une ressource urbaine pour la reconversion
Paramètres techniques

63 Chapitre 2. L'ANCIEN PALAIS DE JUSTICE DE LILLE : UNE OPPORTUNITE D'HABITER AUTREMENT

Contexte géographique et historique
Composition du Palais
Structure constructive et Structure spatiale

77 PARTIE 3. UN QUARTIER VERTICAL, LIEU DE MIXITE SOCIALE

79 Chapitre 1. LA MIXITE A PLUSIEURS ECHELLES

Contexte géographique
Mixité sociale
Mixité fonctionnelle

113 Chapitre 2. LOGEMENT COLLECTIF ET VIVRE ENSEMBLE

L'Habitat collectif
Le Partage

139 CONCLUSION

142 BIBLIOGRAPHIE

148 ICONOGRAPHIE

159 ANNEXES

En grandissant, fascinée par la perception des espaces et leur conception, je me suis intéressée aux études d'architecture. Au fil du temps, j'ai compris que les architectes avaient le pouvoir d'influencer le monde en façonnant les villes, en ayant la possibilité de s'engager dans une démarche écologique, en offrant des espaces impactant la qualité de vie. Ce que je voulais, c'était me rendre utile en servant la société, avec une attention particulière pour les personnes en difficultés, participant ainsi à rendre la vie plus belle pour tous.

Devenue adulte, j'ai pu remarquer qu'on ne vivait pas tous égaux. Malgré l'évolution et l'ouverture d'esprit de notre société du XXIème siècle, certains préjugés et codes sociaux transmis par les générations sur le statut social, les capacités financières, les caractéristiques physiques et culturelles, et l'âge de chacun, sont restés bien ancrés dans la société. Selon moi, ces préjugés sont renforcés par la méconnaissance des différentes populations entre elles. Ainsi, le regroupement d'individus en fonction de caractéristiques communes n'aide pas à la compréhension de ces différences.

Proposer des infrastructures qui favoriseront davantage de mixité entre ces individus, permettrait de déconstruire ces préjugés, pour ainsi promouvoir une cohésion sociale plus importante. Ceci participerait à l'amélioration de la santé mentale, du bien-être et de la qualité de vie pour certains, lèverait les obstacles empêchant certaines populations à atteindre leurs objectifs professionnels ou personnels en offrant une égalité des chances à tous.

Si tous les espaces d'un territoire jouent un rôle dans le quotidien de ses habitants, il est évident que les espaces d'habitat ont un impact considérable sur le bien-être des populations.

C'est pourquoi j'ai choisi d'expérimenter le domaine du logement collectif qui est pour moi un vecteur de transition entre foyer privé et espaces publics relatifs à la société.

REMERCIEMENTS

Avant d'entamer le cœur du sujet de ce Travail de Fin d'Etude, il me tient à cœur de remercier toutes les personnes sans qui ce travail n'aurait pas pu aboutir.

Tout d'abord, j'aimerais exprimer toute ma reconnaissance à ma promotrice, Catherine Vanhamme, pour sa disponibilité, ses conseils avisés, sa bienveillance et son soutien dans mes choix.

Ensuite, je tiens à remercier mon experte, Veronica Pezzuti, qui m'a consacré son temps et fait part de remarques précieuses.

Je voudrais adresser ma gratitude aux professeurs qui nous ont transmis leurs connaissances, leur savoir-faire et qui nous ont encouragés à développer notre propre sens de l'architecture au cours de ces cinq années d'études.

Je désire remercier particulièrement les professeurs de l'A.R.O.23 :
Renaud Pleitinx et Olivier Bourez, pour leurs regards avisés lors de leurs lectures ainsi que les étudiants de cet atelier.

Je remercie également mes parents, mon frère et mes sœurs pour leur soutien sans faille et leurs encouragements, source de motivation tout au long de ces études.

Pour finir, je voudrais témoigner de ma reconnaissance envers mes amies de l'école d'architecture, Pauline, Chloé, Amélie et Inès, pour leur bonne humeur, leur écoute et leurs mots dans les moments difficiles.

Je tiens à adresser une mention spéciale à mon colocataire et très bon ami Florian Rouault, sans qui l'achèvement de ce travail n'aurait pas été possible et qui a fait, de cette dernière année d'études, une année mémorable, marquée par les charettes épuisantes mais heureuses sur un air de *Riptide*.

Les villes des sociétés occidentales contemporaines ont la responsabilité de faire face à l'urgence de la situation climatique, aux diverses crises économiques, à la mondialisation, au progrès technologique et à ceux de la médecine, à la croissance démographique, à l'évolution fulgurante des modes de vie de la population. Le défi des villes est donc de s'adapter au mieux pour répondre aux besoins de la société en mutation permanente. L'expansion de l'économie des villes a impulsé la gentrification de celles-ci marginalisant les populations les plus pauvres et créant ainsi un territoire ségrégué dans certaines grandes villes françaises. Le monde que nous connaissons aujourd'hui doit affronter des problématiques telles que l'épuisement des ressources comme le pétrole, ayant commencé dans les années 70 selon les scientifiques du GIEC, et qui était jusque-là indispensable dans de multiples domaines.

L'une des priorités est de considérer les enjeux climatiques et environnementaux à différentes échelles, allant de l'immeuble au territoire, les unes prenant en compte les autres. Cet objectif peut être atteint en rendant les villes existantes plus durables. Selon Emelianoff, une ville durable est une ville qui répond aux différents enjeux écologiques, économiques et sociaux, qui est « *capable de se maintenir dans le temps* »¹, et qui garantit une qualité de vie sur l'ensemble du territoire pour tous les habitants en limitant les inégalités et la discrimination. Ce concept prône également la mixité sociale et fonctionnelle et fait naître des politiques urbaines pour la collectivité.

Par ailleurs, le confinement de mars 2020, dû à la Covid-19 a amplifié les problématiques liées à la thématique du logement. Dans un premier temps, la suroccupation des logements a été soulignée. Selon l'INSEE, en France, 5 millions de personnes vivent dans un logement suroccupé, ce qui signifie dans un logement inadapté aux besoins du ménage. Dans un second temps, l'isolement social s'est accentué pour les personnes vivant seules, ce qui induit une dégradation de la santé mentale de celles-ci. Ensuite, lors de cette période de confinement, certaines caractéristiques techniques et spatiales ont été considérées comme essentielles à un certain niveau de qualité de vie comme des espaces extérieurs, des espaces modulables pouvant s'adapter à différents modes de vie (télé-travail), mais aussi des espaces pouvant se cloisonner dans le cas d'une contamination au Covid. Une bonne isolation acoustique et un éclairage naturel minimal avaient, eux aussi, toute leur importance.

Ceci a mis en exergue les inégalités entre les ménages. Cette crise sanitaire a également impulsé un phénomène d'exode urbain. La mobilité des populations urbaines a été impulsée par la quête de grands espaces et de salubrité associés au territoire rural.²

Tout cela nécessite de repenser l'organisation des espaces publics et leurs interrelations en prêtant davantage attention à la vie en collectivité. La ville durable propose, dans l'intérêt sanitaire et pour l'amélioration de la qualité de vie, une re-végétalisation des espaces urbains privilégiant, de ce fait, l'intégration d'un large écosystème en milieu urbain. La multiplication d'espaces collectifs et partagés favorisant l'interaction sociale peut participer au maintien d'une santé mentale saine, luttant contre l'isolement social des personnes seules. Dans une démarche écologique et respectueuse de l'environnement, des techniques inspirées de la biodiversité ont vu le jour, comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou l'organisation des différents espaces entre eux.

Alors que les villes représentent une infime part de la surface terrestre, elles sont les plus grands consommateurs d'énergie (75% de l'énergie produite) et sont à l'origine d'une part importante de l'émission de gaz à effet de serre. Pour aider celles-ci à s'engager dans une démarche durable, des enjeux dans les différents domaines ont été définis :

① **Sur le plan Environnemental**, les objectifs consistent à entreprendre des mesures qui limiteront l'impact négatif sur les espaces naturels non artificialisés et protégeront la biodiversité. Il est donc nécessaire de diminuer le bilan carbone, d'économiser les ressources, de limiter l'étalement urbain et donc l'artificialisation des sols, de privilégier la mobilité douce et les courtes distances entre les différents points d'intérêt.

② **Sur le Plan Économique**, c'est l'attractivité des villes qui est visée par l'intermédiaire de création d'emplois supplémentaires articulés aux problématiques contemporaines et à un investissement financier judicieux comme dans la valorisation ou la construction d'infrastructures nécessaires aux activités quotidiennes de chacun.

③ **Sur le plan Social**, les objectifs de cohésion sociale favorisant

la vie en collectivité pourrait limiter les inégalités socio-spatiales et offrir un « droit à la ville » pour tous en rendant ces espaces urbains accessibles en dépit des capacités économiques et physiques, prohibant toute discrimination. Ceci permettrait une solidarité entre les habitants participant à l'amélioration de la qualité de vie.

Ces objectifs doivent être atteints tout en respectant et valorisant les caractéristiques urbaines pouvant être protégées (patrimoine historique, architectural, paysager) et en garantissant une qualité de vie de ses habitants. Il est important de considérer l'impact futur dû aux changements climatiques et d'anticiper les catastrophes naturelles telles que la montée des eaux, les inondations etc...

L'objectif de la reconversion d'immeubles de bureaux en logements est de s'inscrire dans une démarche de développement durable et de respecter les différents enjeux écologiques, économiques et sociaux pour rendre accessible le centre-ville à tous.

La construction d'un nouveau Palais de justice dans la ville de Lille, respectant les normes actuelles et reflétant une image plus contemporaine de la ville, donne l'opportunité de reconvertir l'actuel Palais de justice, qui va perdre son utilité première. Sa situation au cœur du centre historique de la ville, son histoire, sa morphologie et la surface de plancher existante sont autant d'arguments pour conserver ce bâtiment. Reconvertir ce palais de justice en un palais de logements serait l'opportunité pour la ville de Lille de répondre aux questions contemporaines : rendre la ville plus inclusive, offrant une qualité d'habiter au plus grand nombre tout en étant respectueuse des impératifs de durabilité.

Ce travail traitant de la reconversion d'un immeuble de bureaux en logements collectifs, illustré par le cas de l'actuel Palais de justice de Lille, se présente en trois parties distinctes. Cette dissertation est guidée par une question à laquelle nous tentons d'apporter une réponse :

Dans quelles mesures la reconversion d'un immeuble de bureaux en logements s'adapte aux besoins d'une ville durable de nos sociétés contemporaines en mutation ?

La première partie cherche à argumenter la pertinence de la reconversion et réhabilitation dans la société actuelle qui voit ses villes muter et s'adapter aux enjeux du développement durable. Dans cette partie, nous développerons, d'une part, les enjeux urbains du XXIème

(la crise du logement et la nécessité de redensifier les villes), et, d'autre part, le phénomène de vacance et ce qu'il génère. Ces thèmes permettront d'appuyer le choix de l'actuel Palais de Justice comme sujet d'étude et sa reconversion en logements.

La seconde partie mettra en exergue le potentiel évolutif de certains immeubles de bureaux vers de nouveaux usages. Pour mieux comprendre cette aptitude, nous aborderons l'histoire de ces bureaux qui nous expliquera la morphologie de ces bâtiments aujourd'hui. Puis nous détaillerons les enjeux de cette reconversion qui confère une plus-value pour les villes. En parallèle, l'actuel palais de justice interprétera ces propos dans un cas concret.

La troisième et dernière partie étudiera le logement collectif. Après avoir mis en évidence ce qu'il suscite dans l'espace urbain et, dans la ville de Lille particulièrement, nous définirons les différentes typologies d'habitat collectif et ce qu'ils induisent en leur sein. Ici encore, le projet de conversion de l'actuel Palais de Justice de Lille nous éclairera.



PARTIE 1

REHABILITATION / RECONVERSION : UNE REPONSE ARCHITECTURALE AUX ENJEUX URBAINS D'UNE VILLE DURABLE

Les villes des sociétés contemporaines doivent faire face aux défis du développement durable d'une part, mais également à des problématiques induites par des crises du XXIème siècle qui témoignent de la mutation dont fait preuve notre société, de l'évolution vers de nouveaux modes de vie. Elles poussent les villes à prendre les mesures nécessaires pour la sauvegarde et le bien-être de la société, de ses habitants et de son territoire.

Ces différentes crises, toutes causées par un décalage entre l'offre et la demande, peuvent pourtant se solutionner mutuellement. En tenant compte d'une adaptation des politiques urbaines, la thématique de la vacance pourrait être exploitée au profit de la problématique du logement et de l'étalement urbain, ces derniers représentant des enjeux urbains qui perdurent depuis le début du siècle.

Fig.1
Façade de l'actuel
Palais de justice

CHAPITRE 1

ENJEUX CONTEMPORAINS DES VILLES EN MUTATION

LA CRISE DU LOGEMENT

La crise du logement définit une période lors de laquelle les offres de logements ne répondent pas aux besoins de la société. Cette problématique est la conséquence de plusieurs facteurs :

D'une part, l'inégalité de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire due aux flux de migration internationaux et aux flux de mobilité interne. Cette croissance est aussi due à un solde naturel. En effet au début du XXIème siècle, la France connaît une fécondité plus importante que dans le reste de l'Europe ainsi qu'un solde migratoire et une population vieillissante grâce aux progrès de la médecine et à la qualité de vie. Cette augmentation annuelle de ménages à loger diffère des autres pays européens qui connaissent une décroissance démographique. Des prévisions selon l'INSEE amènent à penser que la population française pourrait atteindre, d'ici 2040, 70 millions d'habitants.³

En France, les besoins en logements varient en fonction de la tranche d'âge, de la concentration démographique et du statut social. Par exemple les immigrants vont en majorité s'installer en Ile-de-France alors que les plus jeunes vont se regrouper dans les villes universitaires et rechercher des logements locatifs répondant à leur budget. Les jeunes parents vont, quant à eux, privilégier les communes périurbaines. Il y a également des personnes qui acquièrent une résidence secondaire, dans un cadre "naturel" tout en conservant leur résidence principale en ville.

Années	Population au 1 ^{er} janvier	Nombre de naissances vivantes	Nombre de décès	Solde naturel	Solde migratoire évalué	Ajustement ¹	Évolution de la population ² (en %)
2018	66 992	758,6	609,6	+ 148,9	+ 201	- 84	0,52
2019	67 258	753,4	613,2	+ 140,1	+ 128	- 84	0,40
2020	67 442	735,2	668,9	+ 66,3	+ 161 _p	- 34 _p	0,34 _p
2021	67 635 _p	742,1	661,6	+ 80,5	+ 161 _p	- 34 _p	0,36 _p
2022	67 843 _p	723,0 _p	667,0 _p	+ 56,0 _p	+ 161 _p	- 17 _p	0,32 _p
2023	68 043 _p	nd	nd	nd	nd	nd	nd

p : données provisoires arrêtées fin novembre 2022 ; nd : non disponible.

1. Du fait d'un changement de questionnaire du recensement de la population visant à améliorer la connaissance des situations de multi-résidence, un ajustement a été introduit pour estimer les évolutions de population à questionnement inchangé. Cet effet de questionnaire sera visible pendant huit ans compte tenu de la méthode de recensement [Insee, 2020].

2. Le taux de variation de la population une année donnée correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire divisée par la population au 1^{er} janvier de cette année.

Lecture : la population est de 67 442 milliers d'habitants au 1^{er} janvier 2020 d'après le recensement de 2020, en hausse de 0,40 % sur un an.

Champ : France.

Fig.2
Evolution générale
de la situation démographique
(en milliers)

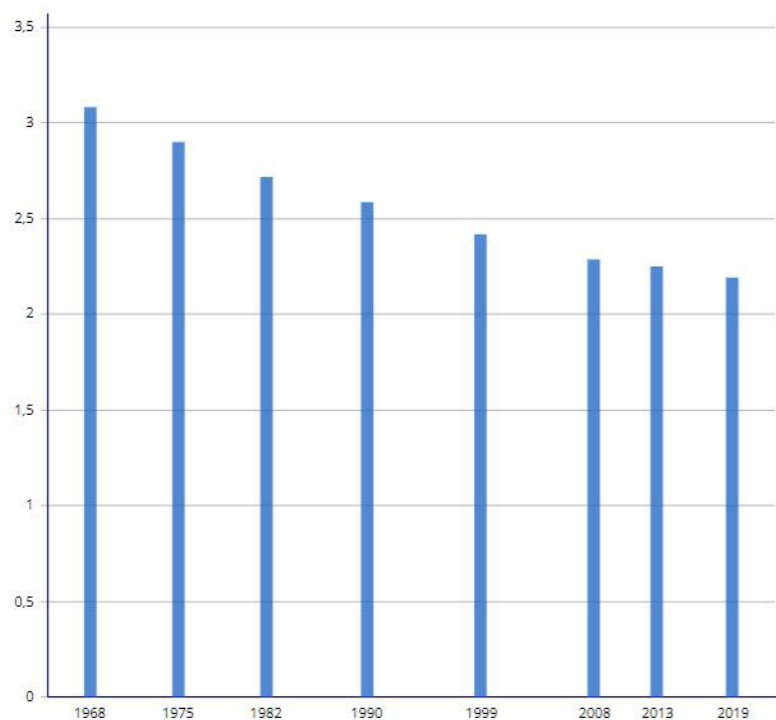


Fig.3
Taille des ménages:
nombre moyen
d'occupants par
résidence principale

D'autre part, au début des années 2000, selon l'INSEE, il apparaît une augmentation du nombre de ménages ne concordant pas avec la croissance démographique. On en déduit donc que le nombre de personnes par ménage diminue.

En 1975, selon l'INSEE, en moyenne on comptait 2,88 personnes par ménage, alors qu'on en comptait 2,4 en 1999 et 2,26 en 2010, ce qui accroît considérablement de la demande en logement. Ceci est dû notamment au nombre de personnes quittant le domicile familial pour les études, et à celui du nombre de ménages sans enfant et à l'augmentation du nombre de divorces. Étant donné l'évolution des modes de vie, habiter seul peut aujourd'hui être un choix.⁴

Comme beaucoup d'autres communes françaises, la Métropole Européenne de Lille connaît une croissance démographique générant une pénurie de logement. Selon la Voix Du Nord, si la tendance se maintient, 60 000 logements seront à construire dans la décennie à venir. Pourtant 9 000 logements sont recensés vacants, sans compter les locaux du secteur tertiaire aptes à la reconversion.⁵

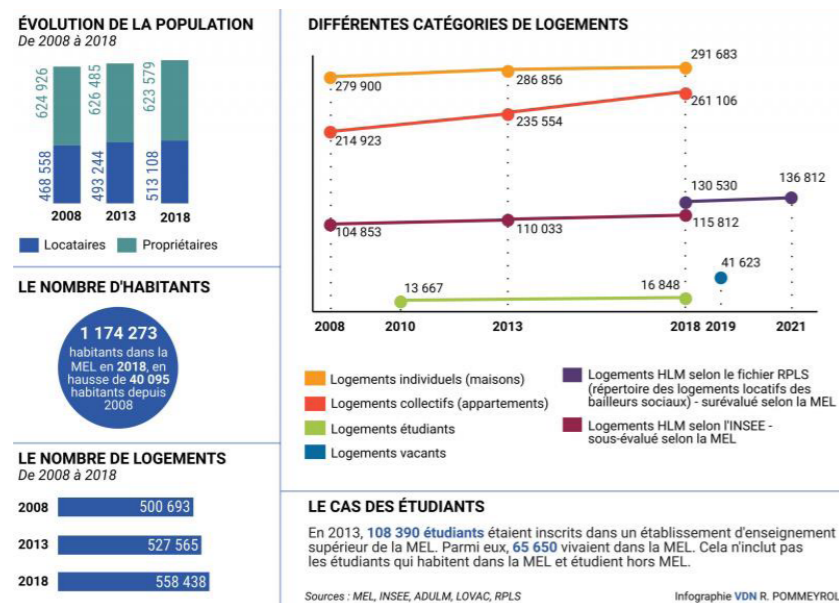


Fig.4
Le logement dans
la métropole
européenne de Lille

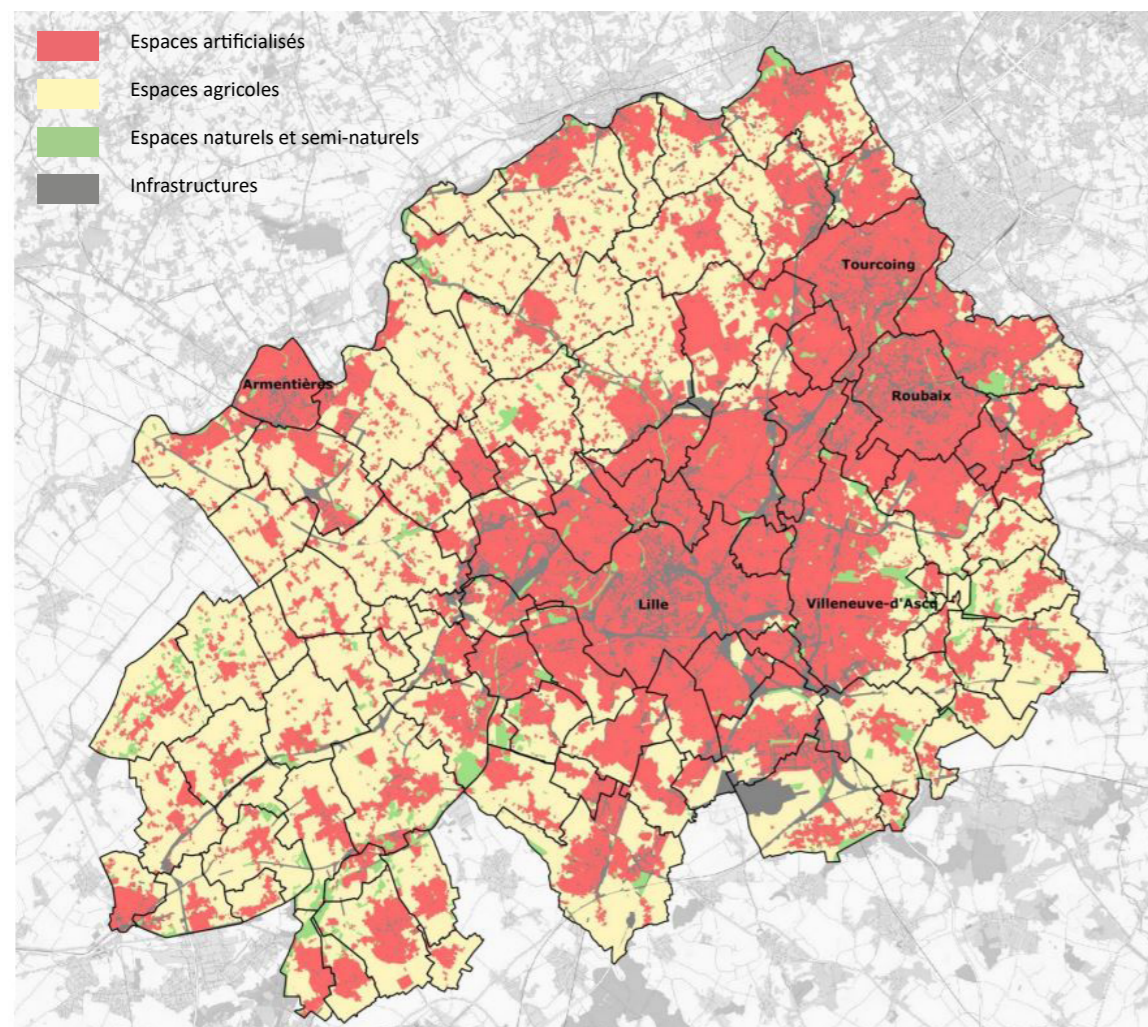


Fig.5
Occupation du
sol en 2015

LA QUESTION DE LA RE-DENSIFICATION

Durant les dernières décennies, face à cette croissance démographique et économique, une expansion fulgurante de l'espace urbain est constatée, artificialisant davantage les sols. La volonté de grands espaces, d'intimité et d'individualité naît. Les grandes distances reliant les infrastructures nécessaires aux activités quotidiennes ne sont plus un frein grâce à l'usage courant de l'automobile. Ceci renforce l'étalement urbain et nécessite un investissement économique plus important que la densification des espaces déjà existants. En effet, le manque de services économiques en zone périurbaine et l'installation de nouveaux réseaux a un coût.

Entre la ville et l'espace rural se trouve ce que l'on appelle une frange urbaine, qui permettrait de limiter l'étalement rural et de protéger l'environnement rural et agricole de l'artificialisation des sols. Cette nouvelle limite requalifiée permettrait l'articulation entre la ville et le paysage nourricier mais surtout le respect de toutes les espèces.

« Notre objectif consiste à supprimer, d'ici à 2050, toute augmentation nette de la surface de terres occupée par le logement, l'industrie, les infrastructures routières ou les loisirs »⁶

COMMISSION EUROPEENNE (2011)

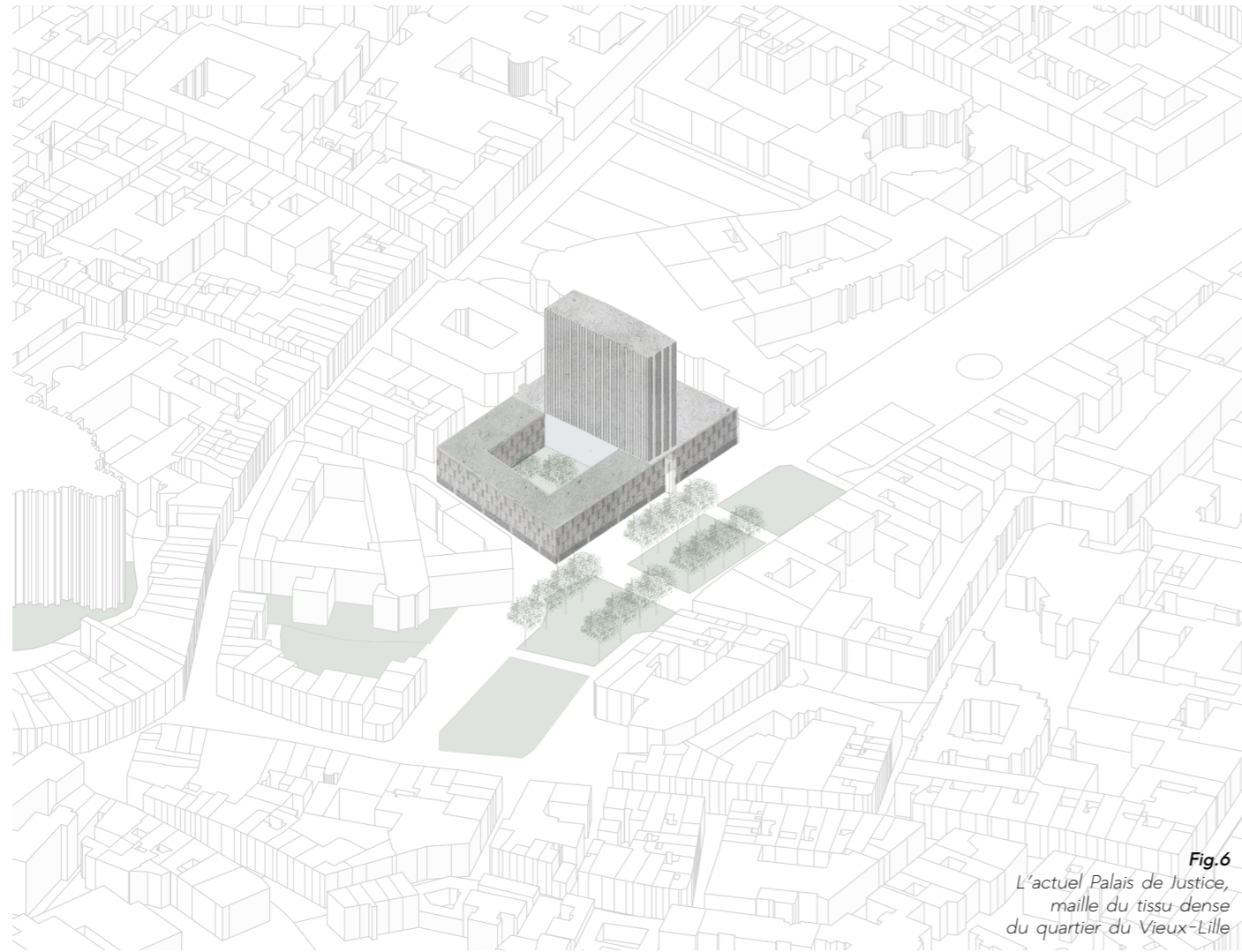


Fig.6
L'actuel Palais de Justice,
maille du tissu dense
du quartier du Vieux-Lille

La re-densification des villes permettrait une économie d'espace et de ressource, mais limiterait aussi l'utilisation de la voiture en concentrant les flux. Pour cela, une méthode dite re-densification douce est possible. Elle cherche à insérer des logements dans le tissu existant sans en modifier la forme et l'expression, ni celles des bâtiments. Elle consisterait à construire sur une parcelle déjà bâtie, avec ou sans division de celle-ci, selon le principe de *Build in My BackYard (BIMBY)*⁷, mais pourrait aussi être la réhabilitation/conversion d'un bâtiment, son extension ou surélévation.

L'implantation de services et d'infrastructures publiques de proximité, permettrait également de redynamiser ces territoires.

Une densification contrôlée, associant espaces végétalisés favorisant la biodiversité et dynamisme, est adaptée si elle répond aux besoins de la société et du territoire. Il s'agit de respecter les besoins des habitants et ceux des communes, en prenant en compte le développement futur de celles-ci.

⁷ **Ministère de la Transition Ecologique** Densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le BIMBY , Fiche outil, [Article]
// Recomposer la ville sur la ville et encourager le recyclage urbain

Dans notre cas, l'actuel Palais de Justice, sujet à la reconversion, les densités que nous explorons sont :

- La densité bâtie est de 4530 m². Le bâtiment construit sur une parcelle représentant un îlot urbain épouse les limites de cet îlot ;
- La densité résidentielle potentielle du bâtiment après projet conférerait un apport allant de 65 à 105 logements sur cette parcelle, soit une densité de 143,5 à 231,8 [logements/ha] ;
- Soit 2,19, le nombre moyen de personnes par ménage et en considérant que par l'implantation de commerces est d'infrastructures le projet génère 200 emplois, la densité d'utilisateurs est comprise entre 342,35 et 429,95 personnes sur cette parcelle ;
- Le coefficient d'emprise au sol prend la valeur de 1 car l'entièreté du terrain est construite ;
- L'indicateur de densité végétale lui, ne peut être étudié car bien que des espèces végétales soient présentes, elles se situent en toiture de certains niveaux.

INDICATEURS DE DENSITÉS

Pour mesurer cette densité il existe plusieurs indicateurs :

- La densité bâtie représente la part bâtie sur une surface de terrain,

*« Cet indicateur, proposé ici et proche du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) employé auparavant, peut être utile dans les débats et la recherche sur la densité au titre de repère ;
La densité bâtie des îlots étudiés est obtenue à partir de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) de l'opération (hors surface de toiture). La SHOB, en effet, exprime la masse bâtie mieux que ne le font la Surface de Plancher (SDP), ou anciennement la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), qui excluent les épaisseurs de murs ainsi que certaines surfaces non habitables (garages, circulations verticales par exemple), surfaces déduites administrativement.
En effet, ces surfaces déduites sont néanmoins génératrices de volumes bâtis. La SHOB, moins utilisée que la SDP ou la SHON, nécessaires pour gérer les droits en construire ou les ventes de biens, est néanmoins plus pertinente pour approcher la densité dans sa dimension construite, volumique. »⁸*
- La densité résidentielle [logements/ha] indique le nombre de logements par hectares ;
- La densité d'utilisateurs calcule la part de personnes physiques dans un espace abritant plusieurs usages ;
- Le coefficient d'emprise au sol permet de définir le rapport entre le plein et le vide sur une parcelle ;
- L'indicateur de densité végétale [m²/ha] indique la part de « vide », de ce qui n'est pas bâti et végétalisé sur une parcelle. Il est calculé selon plusieurs paramètres tels que le nombre d'arbres, surface de végétation basse et haute.

⁸ Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Densité(s) pour une ville durable -Cahier n°2 Repères et Jalons – Mesure de la densité des sites métropolitains [Rapport]. – Septembre 2021. p.12

CHAPITRE 2

VACANCE D'IMMEUBLES, UNE PROBLEMATIQUE URBAINE

VACANCE FONCIÈRE

■ Friche et délaissés urbains

VACANCE RÉSIDENTIELLE

▨ Maisons

▨ Appartements

VACANCE ÉCONOMIQUE

□ Locaux économiques

--- Rues particulièrement concernées par la vacance

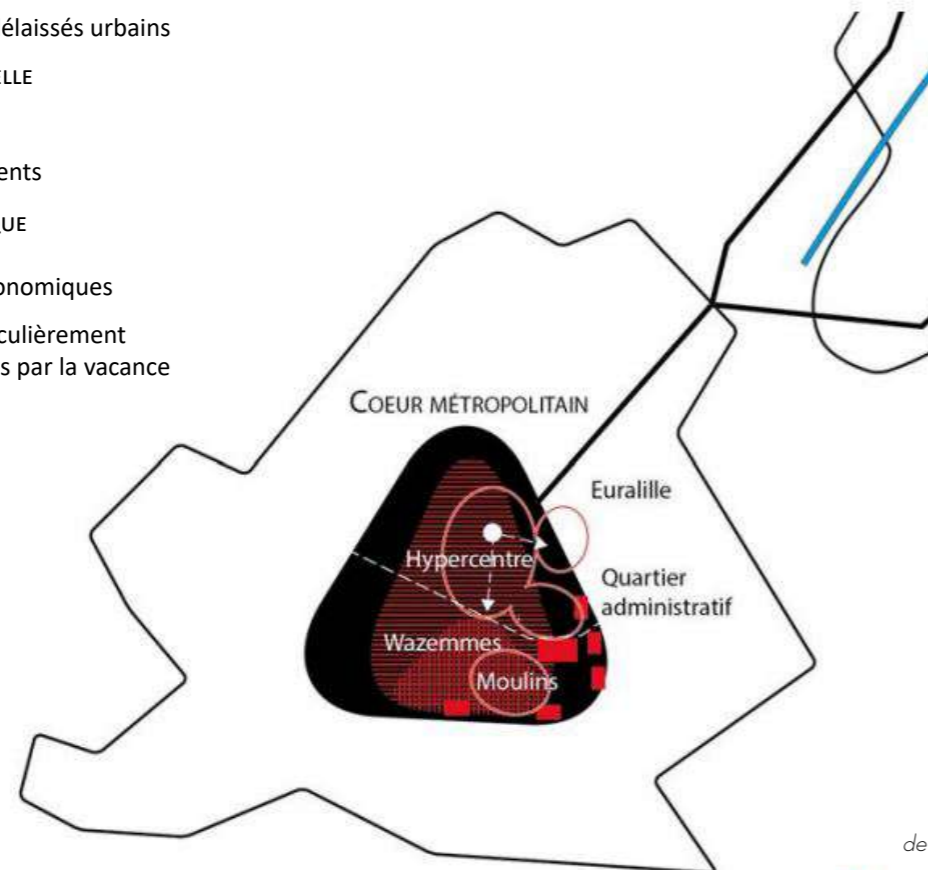


Fig.7
Différentes formes
de vacance recensées
à Lille Intra-Muros

QU'EST-CE QUE LA VACANCE?

« Selon le ministère, la lutte contre la vacance doit permettre de répondre à plusieurs enjeux : la revitalisation de certaines villes et la revalorisation de leur patrimoine, dans les villes où le marché est tendu, proposer une offre locative abordable, et la rénovation énergétique des bâtiments. »⁹

Dès les années 80, la métropole lilloise connaît une augmentation de la vacance des locaux du secteur tertiaire. Suite à la crise industrielle, ces locaux se retrouvent peu à peu désertés et sans usage, la surface de vacance ayant doublée en 30 ans (de 500 à 100 ha). La situation devient inquiétante lorsque que l'inoccupation de ces bâtiments perdure pendant plusieurs années.

« En 2016, 3,5 à 4% de la surface totale des locaux d'activités économiques sont vacants depuis au moins 5 ans, soit environ 1 000 000 m². »¹⁰

Cependant, dans les années 90, cette vacance est perçue comme une opportunité de renouveler l'image de la ville en se concentrant sur des enjeux urbains différents tels qu'un « *développement urbain solidaire et écologiquement durable* ».¹¹

9 BOUTEILLER Julien CARTE. *Combien de logements vides compte votre ville du Nord - Pas-de-Calais ?* / éd. Actu Lille. - 8 Novembre 2021.

10 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise* [Rapport] : Etude.- Avril 2019. p.88

11 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise* [Rapport] : Etude.- Avril 2019. p.7

VACANCE

nom féminin. État de ce qui est vacant. État de ce qui est vide, inoccupé.¹²

*« En tout état de cause, la vacance sous-entend l'absence de personnes légalement autorisées dans les lieux, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un propriétaire-occupant »*¹³

Plusieurs critères permettent d'évaluer la vacance : la durée, la taille, la date de construction des bâtiments concernés, son degré de pollution, si le bâtiment est sujet à projet. Selon le critère temporel, deux catégories sont définies :

- la vacance **frictionnelle**, qui comprend les surfaces inoccupées pendant une courte durée ;
- la vacance **structurelle**, qui définit une inoccupation plus longue et anormale (dès 5 ans environ), souvent due à une société en évolution et à un marché immobilier inapte à répondre à ces problématiques de vacance.¹⁴

¹² Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales

¹³ **PERSPECTIVE BRUSSELS. TASK FORCE BUREAUX** *La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville Bruxellois* [Rapport] /- Septembre 2022.p.21 Tiré de **F. Nussbaum**, Vacance, notice dans « *Le capital dans la cité. Une encyclopédie critique de la ville* », sous la direction de M. Adam et E. Comby, Editions Amsterdam, 2020, p. 353.

¹⁴ **Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole** *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise* [Rapport] : Etude.- Avril 2019. p.7

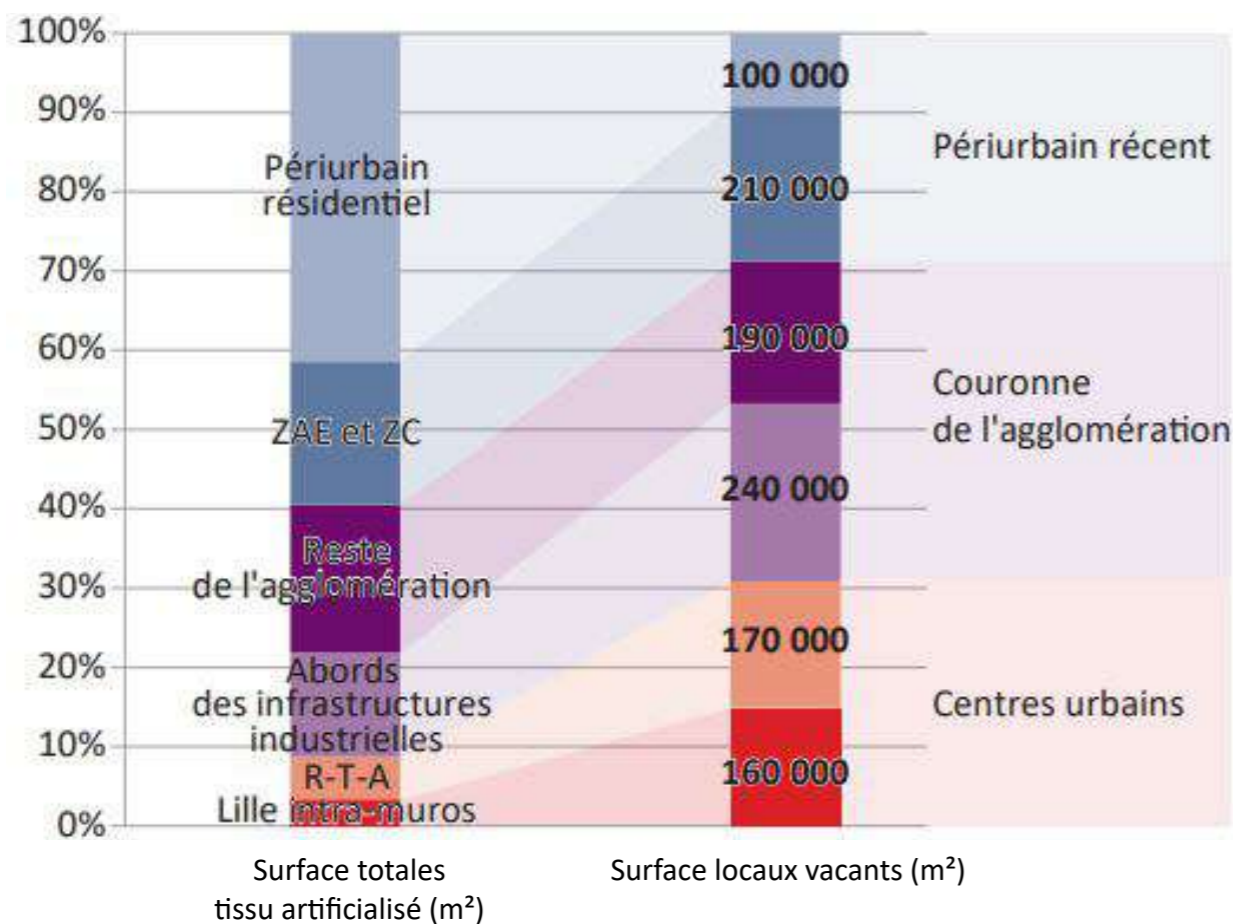


Fig.8 Répartition des locaux d'activités vacants depuis plus de 5 ans dans la MEL

Le développement urbain de Lille a succédé à son aire industrielle.

Suite à la crise industrielle des années 70 et 80, l'activité économique des usines a fait place aux immeubles de bureaux du secteur tertiaire. Le tissu urbain de la ville s'est formé d'îlots denses et fermés. Sur le plan économique, Lille devient une ville de friches industrielles et d'immeubles de bureaux. L'ouverture de chemin de fer internationaux, un patrimoine remarquable et un pôle économique en devenir lui confère son attractivité.

Aujourd'hui, cette ville, au marché immobilier actif et onéreux, arbore un renouvellement urbain dynamique. En comparaison avec d'autres communes, elle présente un faible taux de vacance de courte durée. Néanmoins, près de 50% des immeubles vacants sont dépourvus d'occupation depuis plus de 7 ans, ce qui témoigne de la complexité du processus de renouvellement urbain au sein de la métropole lilloise.¹⁵

Le secteur tertiaire comprend les bâtiments ayant été construits pour l'exercice d'une activité économique. La part de la vacance économique est bien plus importante dans les agglomérations métropolitaines et représente 22%, héritage d'une activité industrielle importante. Ces zones périphériques ont connu le développement économique pendant plusieurs décennies.

Pourtant au XXIème siècle, ces espaces économiques mono-fonctionnels sont progressivement dépourvus de leurs usages à la suite de nouvelles aspirations sociétales telles que la mixité fonctionnelle, la proximité etc. A la lisière du Vieux Lille, cette vacance représente seulement 2,5% de la surface vacante totale.

¹⁵ Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude.- Avril 2019. p.12

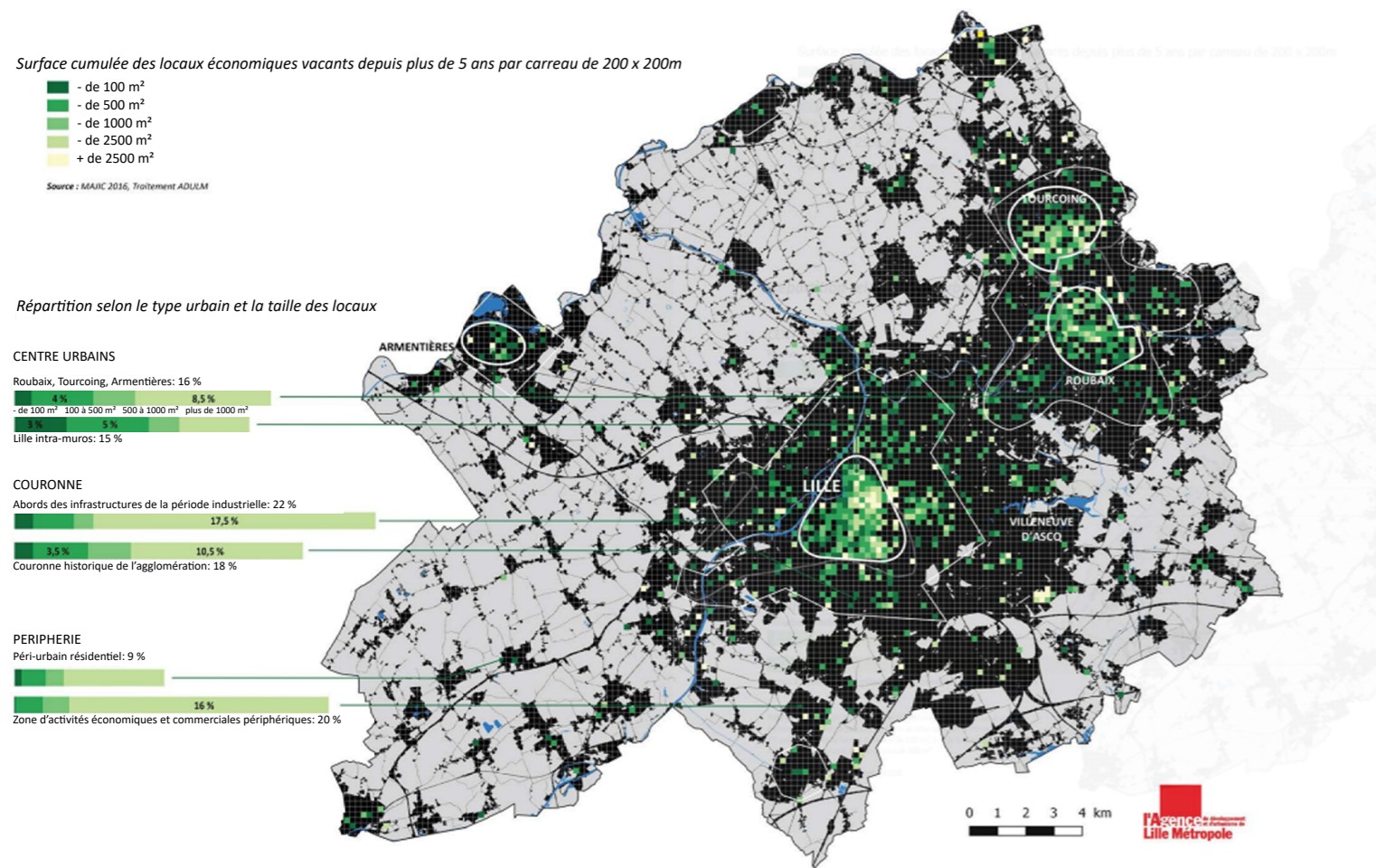


Fig.9
Densité des locaux économiques vacants

La part des grands locaux, souvent à caractère industriel ou logistique, occupe 2/3 de la surface vacante totale mais sont bien moins nombreux (5%), que les locaux de moins de 100m² qui représentent 7,5% de la surface totale mais une part quantitative importante (70%). Cette part de petits locaux est majoritairement située à Lille et constitue une zone économique.

« La vacance économique constatée à Lille semble ainsi plus liée à la structure de son parc commercial et tertiaire qu'à un déficit d'attractivité. »¹⁶

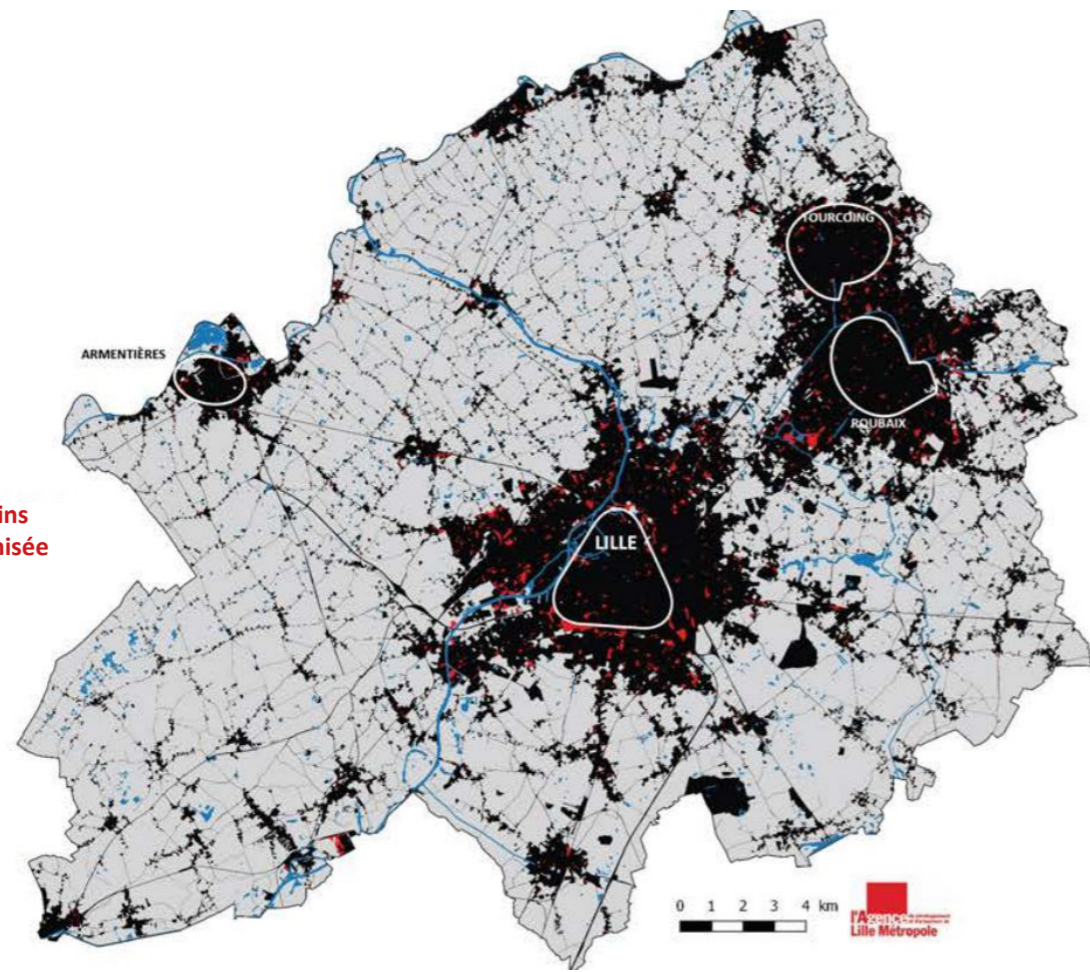
Cette vacance à Lille, éparse et diffuse, faite de petites surfaces vacantes réparties dans le tissu urbain, s'explique peut-être par des questions de fiscalité et d'accessibilité. Dans la métropole, ce sont les espaces périurbains qui comptent le plus grand taux de locaux économiques vacants. Ils appartiennent principalement à des entreprises, mais sont parfois la propriété de personnes privées dans les cas de petites surfaces.

On retrouve 2/3 de la vacance en ville. Ces espaces urbains ne représentent pourtant qu'un tiers de la surface de la MEL. Ce qui constitue une réelle opportunité pour une re-densification du tissu urbain.

1960

Surface urbanisée
28% du territoire

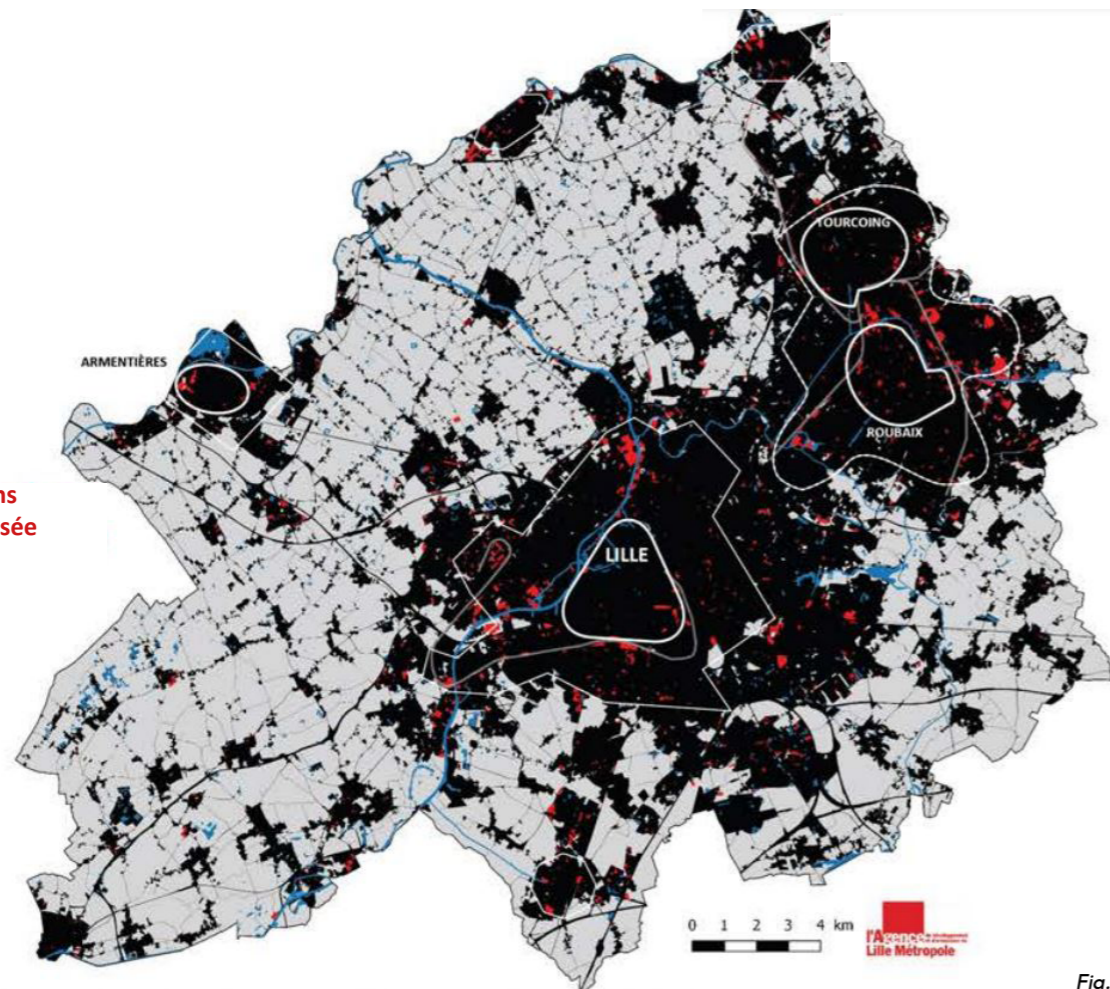
Friches et délaissés urbains
3,7 % de la surface urbanisée



2015

Surface urbanisée
48% du territoire

Friches et délaissés urbains
3,2 % de la surface urbanisée



LES CAUSES

Ce foncier vacant a presque doublé au cours des 60 dernières années. On peut voir en revanche, sur des cartes, que certains locaux vacants dans les années 60 le sont encore aujourd'hui mais qu'en majorité, la répartition et la localisation de la vacance ont changé : 90% des locaux inoccupés aujourd'hui ne l'étaient pas en 1960. Ceci s'explique de plusieurs manières : ¹⁷

① Dans un premier temps, comme énoncé précédemment, la métropole lilloise connaît une crise industrielle dans les années 80, affectant les nombreuses usines de l'industrie textile de la région, contraintes à la fermeture. Cette crise a, ainsi, engendré un appauvrissement des quartiers résidentiels des ouvriers des usines, par l'implantation de logements sociaux.

La vacance a également été appuyée par la crise financière de 2008 provoquant une diminution des emplois dans le domaine de l'industrie et le ralentissement du secteur tertiaire.

② Dans un second temps, malgré la mise en place de politiques urbaines pour un renouvellement urbain comprenant l'exploitation de ces friches, certains locaux vacants y résistent encore, en raison de leur difficile recyclage (pollution importante par exemple).

③ Ensuite, l'activité économique a évolué et s'est concentrée sur l'activité tertiaire, initialement localisée dans les zones industrielles répondant à la grande distribution et au commerce. Celle-ci s'est donc déplacée en périphérie de la ville de Lille, pour des raisons d'accessibilité et d'appropriation d'espaces non construits, permettant également aux entreprises d'implanter leurs vitrines.

Fig.10

Evolution de la vacance
entre 1960 et 2015

¹⁷ Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude.- Avril 2019. p.19-24

	CENTRES URBAINS HISTORIQUES		COURONNE DES CENTRES URBAINS		PERIURBAIN RECENT		Total MEL	
	LILLE INTRA-MUROS	ROUBAIX / TOURCOING / ARMENTIERES	ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE LA PERIODE INDUSTRIELLE	AUTRES COMMUNES MIXTES DE L'AGGLOMERATION	ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALLES	PERIPHERIE RESIDENTIELLE		
Vacance foncière	Quantité (1)	1,0%	3,0%	7,0%	3,0%	3,0%	1,8%	3,1%
	Taille (2)	2900	2000	4400	3200	4000	2800	3400
	Durée (3)	0,24	0,35	1,16	0,38	0,32	0,34	0,51
	Date (4)	1900	1900	1950	1980	2010	2010	2005
	Pollution (5)	7%	8%	22%	7%	3%	4%	10%
	Propriété (6)	73%	61%	58%	61%	30%	46%	51%
	Statut (7)	71%	21%	22%	14%	24%	11%	19%
	Type dominant	Friches en cours de mutation	Dents creuses et petites friches	Grandes friches industrielles polluées partiellement maîtrisées par des acteurs publics	Dents creuses et friches petites et moyennes	Grands fonciers nus en attente jamais urbanisés	Terrains de propriété privée diffus et délaissés	
Vacance résidentielle	Quantité (8)	9%	10%	7%	7%	non concerné	4%	7,0%
	Type de logement (9)	12%	40%	45%	39%		65%	38%
	Durée (10)	15%	17%	14%	14%		10%	14%
	Date de construction (11)	1889/1900	1896/1925	1900/1939	1910/1946		1921/1975	1900/1927
	Propriété (12)	16%	35%	33%	33%		29%	29%
	Statut (13)	5%	1%	7%	1%		2%	3%
	Type dominant	Appartements du parc privé ancien	Maisons du parc privé ancien et logements sociaux	Maisons du parc privé ancien	Maisons et appartements du parc privé ancien		Maisons du parc privé ancien et récent	
Vacance économique	Quantité (14)	5,4%	6,5%	6,3%	5,2%	2,3%	2,8%	4,1%
	Taille (15)	80	290	400	340	1230	450	260
	Date de construction (16)	1956	1933	1985	1972	2001	1963	1960
	Propriété (17)	16%	16%	17%	16%	5%	14%	15%
	Statut (18)	17%	1%	8%	30%	33%	1%	16%
Type dominant	Commerces RDC et tertiaire d'après-guerre et récent	Commerces RDC, tertiaire et ateliers dans l'ancien	Ateliers et bâti industriel de taille moyenne dans tissu ancien et récent	Commerces RDC, petits locaux industriels dans tissu ancien en partie en mutation	Grandes surfaces commerciales ou industrielles récentes dont une partie en mutation	Locaux diffus de tous types en propriété privée		

Intensité du phénomène de vacance
(par rapport à la densité d'espaces vacants de même type sur l'ensemble de la métropole)



Fig.11
Tableau synthèse
du diagnostic
de la vacance
dans la MEL

Cette situation a permis au centre historique d'être revalorisé et d'investiguer les surfaces vacantes dans la ville de Lille, diminuant ces dernières.

④ Enfin, une des causes qui fait perdurer l'inoccupation de certains locaux est la pollution des sols. L'attractivité du marché immobilier confère à la ville, composée de nombreux sites pollués, une rentabilité aisée sur le recyclage de ces sols, ceci limitant la vacance des surfaces concernées.

Dans le cas particulier des immeubles de bureaux, des causes de vacance plus précises s'ajoutent :

- L'adaptation des modes de vie suite à la pandémie telle que l'intégration du télétravail ;
- Des loyers coûteux ;
- Des problématiques personnelles aux propriétaires, d'ordre juridique, économique ;
- Des immeubles ne répondant pas aux performances énergétiques actuelles, nécessitant des travaux de rénovation importants et coûteux ;
- La production de bureaux en masse supérieure à la demande du marché.

LES CONSEQUENCES

La proportion démographique au sein de la Métropole Lilloise est trop faible par rapport aux taux d'occupation des bâtiments. La vacance des bâtiments ne pourrait être résorbée seule par la croissance de la population. Si les conditions actuelles étaient maintenues, 80 à 200 ans seraient nécessaires. Selon l'INSEE, une augmentation de 60 000 habitants serait envisagée pour les 20 prochaines années, ce qui représente une augmentation de seulement 0.4 % par an.

De plus, malgré les politiques de renouvellement urbain, la vacance d'un bâtiment peut détériorer son image voire celle du quartier où il est situé, par l'obsolescence qu'il induit et ainsi engendrer une diminution de la valeur foncière et immobilière de ce bâtiment. Ceci allant à l'encontre de l'attractivité du bâtiment et de son environnement, impose des inconvénients pour le propriétaire tels que :

- La dégradation des équipements non utilisés ;
- Une augmentation des coûts et des frais d'entretien le temps de la revente prolongée ;
- Une absence ou une réduction des revenus ;
- Des taxations supplémentaires pour cause de vacance.

Cependant, ces situations peuvent donner l'opportunité de repenser et développer l'espace urbain par une approche neuve et différente.

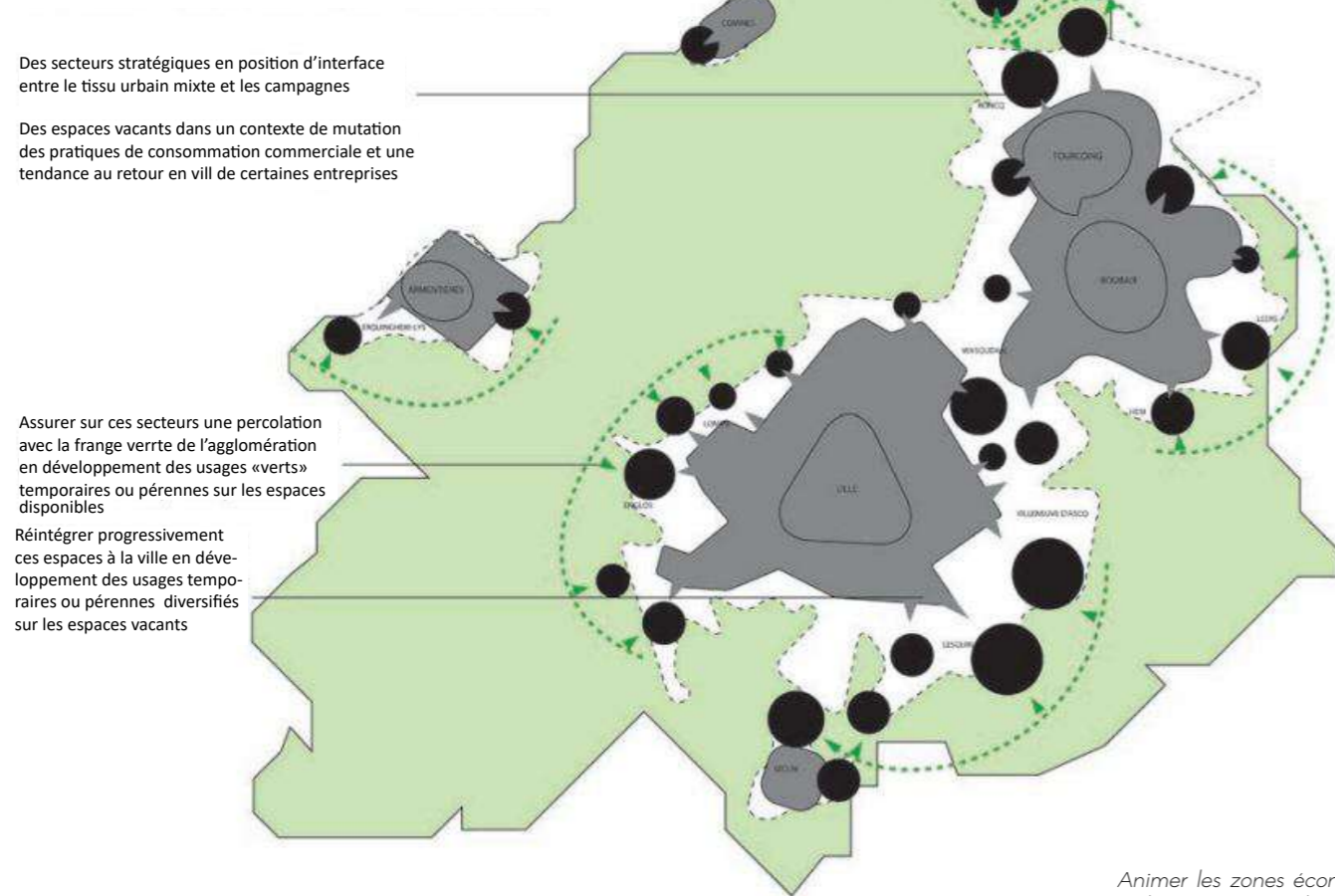


Fig.12
Animer les zones économiques périphériques, mixer leurs usages et anticiper leur mutation

Plusieurs solutions comme la reconversion ou la démolition/reconstruction sont possibles. Le choix dépendra de l'investissement économique, matériel et temporel que le propriétaire souhaite y mettre, mais aussi de la stratégie mise en place par les pouvoirs publics ou dans une moindre mesure, le privé, comme :

- L'occupation temporaire pour pallier rapidement cette vacance ;
- Une revitalisation du quartier par l'intégration de nouveaux usages ;
- Une re-densification dans le but d'un resserrement urbain.

« Leur reconversion est purement un problème économique, qui est lié à la valeur de l'immeuble dans les comptes du propriétaire et à la capacité économique à le transformer. Le propriétaire veut éviter que la vente ou la transformation lui apporte moins que ce qu'il a dans son bilan. »¹⁸

C'est pour cela que l'instauration de politiques est importante. Quelle que soit la solution envisagée, les politiques urbaines incitent ces renouvellements à intégrer le principe de mixité fonctionnelle dans le but de redynamiser l'espace urbain et de s'inscrire dans une démarche durable.

¹⁸ Observatoire Régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-De-France La vacance structurelle : comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers [Rapport] : Note semestrielle.- Juillet 2018.- n°39. p.11



Fig.13 Une façade à l'expression originale
Palais de justice de Lille

PARTIE 2

UNE NOUVELLE VIE POUR LES IMMEUBLES DE BUREAUX

Si la reconversion d'un bâtiment vacant se présente comme une possible réponse aux enjeux urbains, tous les bâtiments ne montrent pas une aptitude à cette reconversion. Il est essentiel de définir précisément l'objectif à atteindre et le programme du projet afin de déterminer le type de bâtiment à exploiter.

« Toutes les constructions actuelles ne sont pas mutables. Parfois, l'effort à réaliser est tel qu'il ne faut pas hésiter à déclarer une déconstruction raisonnée. Cependant, lorsqu'un bâtiment est déjà présent, ce n'est qu'en dernier recours que viendra la décision de sa démolition, d'où l'importance d'une longue période efficace de diagnostic architectural et technique. »¹⁹

PATRICK RUBIN, ARCHITECTE, AGENCE CANAL

Ce Travail de fin d'Étude révèle un intérêt pour le logement collectif. C'est donc, tels qu'ils sont construits aujourd'hui, les immeubles de bureaux, qui s'y prêtent le mieux. Devenus obsolètes en raison de l'évolution des modes de travail, la structure de ces géants désertés, leur morphologie et leur envergure semblent être idéal pour y installer de l'habitat collectif librement.

1700



Fig.15 Siège du Crédit Lyonnais, 1883, William Bouwens van der Boijen Architecte

Fig.14 Hôtel du ministre des affaires étrangères, 1855, Jacques Lacornée



Fig.16 Garanty Building, 1895, Dankmar Adler et Louis Sullivan



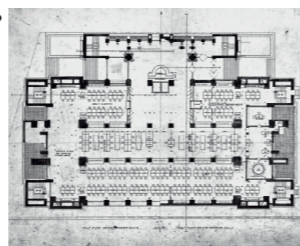
1800



Fig.17 Immeuble de la First Nationale City Bank, 1929-1931, André Arvidson

1900

Fig.18 et 19 Larkin Building, 1904, Franck Lloyd Wright



1930

DÉBUT DES TRENTE GLORIEUSES



Fig.20 Immeuble de la Banque Nationale de crédit, 1932, Charles Letrosne et Joseph Marrast

1950

CHAPITRE 1

POTENTIEL D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

UNE HISTOIRE DE BUREAUX

Les immeubles de bureaux, depuis leur naissance au XVIIIe siècle jusqu'à aujourd'hui, ont connu diverses évolutions pour s'adapter aux besoins de la société et du secteur tertiaire. Si l'on constate une appropriation et une conception architecturale variant en fonction des pays, ces immeubles de bureaux ont façonné, au fil des décennies, les paysages urbains à travers le monde, influençant les développements économiques, constructifs et technologiques des métropoles.

Aux XVIIIe et XIXe siècles émerge puis s'intensifie l'activité administrative transformant des hôtels privés en locaux administratifs. Cette exploitation reconsidère la structure hiérarchique des espaces au profit d'espaces égaux, ordonnés et rationnels.

Au début du XXème siècle, les Etats-Unis tirent profit du progrès technologique tel « l'invention de l'ascenseur et le dérèglement des hauteurs »²⁰ au service du secteur tertiaire en développement fulgurant ; ce qui donne naissance aux gratte-ciels de bureaux.

Dans les années 1930, après la prolifération de ces immeubles de bureaux spécifiques arborant la superposition d'une multitude d'étages, se pose la question de la conservation des bâtiments qui n'ont pas été conçus à l'origine pour héberger des bureaux.

Dès les années 1950, on décide de séparer distinctement la vie professionnelle de la vie privée. Pourtant à cette époque, il n'existe aucun immeuble entièrement dédié aux espaces de travail. C'est pourquoi, certains quartiers verront des bâtiments entiers exploités pour de nouveaux usages au profit du monde des affaires.



Fig.23 et 24 Immeuble administratif Air France, 1958-1960, Edouard Albert



Fig.21 et 22 Caisse Centrale de réassurance, 1955-1958, Jean Balladur et Benjamin Lebeigle



1960

Fig.25 et 26 Siège du parti communiste français, 1968-1971, Oscar Niemeyer, Paul Chemetov, Jean Detoche, Jean Prouvé



Seules les grandes compagnies construisent des édifices spécifiques et monumentaux implantés sur des sites stratégiques en ville. Par leur situation, ces bâtiments sont soumis aux règles urbanistiques ; derrière des façades en pierre, intégrées dans le tissu urbain, se dissimule souvent une structure métallique.

Lors de cette période, ces immeubles sont pensés en corrélation avec la répartition hiérarchique des services administratifs. Cette volonté amène à l'émergence du principe fonctionnaliste « *staff and line* »²⁰ consistant à la mise en œuvre et la retranscription de la distribution hiérarchique des espaces dans la construction. Ceci donne naissance à l'instauration d'une trame faite de « *cellule minimum* »²⁰ dont la taille varie selon la hiérarchie, ces cellules sont délimitées par des cloisons mobiles non porteuses. Cette trame, s'inscrivant dans un plan libre, permet l'optimisation de l'espace ayant la caractéristique de s'adapter aux évolutions futures.

En Europe de l'Ouest, on observe l'influence américaine de ces grandes tours aux façades de verre et de métal dissimulant des structures béton.

En France, ces immeubles de bureaux investissent la périphérie en raison des vastes espaces qu'on y trouve, permettant notamment des aménagements pour l'accessibilité des personnes en voiture ou transports en communs.

Pendant la période des Trente Glorieuses, le secteur tertiaire s'affranchit de toutes règles d'urbanisme, permettant la construction des immeubles de bureaux comme des « *objets isolés* »²⁰ et la création de quartiers d'affaires regroupant plusieurs gratte-ciels administratifs.

20 NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021. - Consulté en Janvier 2023.

1970

Fig.27 et 28 Service central de la mécanographie et des ensembles électroniques de gestion d'EDF et ensemble administratifs, 1963-1976, J. Renaudie, P. Riboulet, G. Thurmauer, J.L. Véret



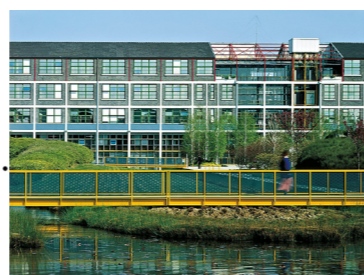
FIN DES
TRENTE
GLORIEUSES



Fig.29 Usine Pernod, 1970-1975, Jean Willerval



Fig.30 Réhabilitation du site industriel Schlumberger, 1981-1984, Renzo Piano Building Workshop architecte



1980

Dans les années 70, la révision hiérarchique des entreprises et l'organisation spatiale que cela induit se font à la faveur des relations humaines. Des « bureaux paysagers »²⁰ sont donc mis en place, privilégiant les vastes espaces ouverts aux espaces individuels. Ces bureaux paysagers conduiront, dans les années 80, à la banalisation des plateaux au plan libre, enveloppés d'une peau.

A cette époque, le brutalisme met en avant des matériaux minimalistes comme le béton qui remplace partiellement le verre des murs rideaux pour dessiner les façades.

L'une des principales occupations des années 80 est la quête des nouvelles technologies, notamment avec l'évolution du matériel informatique qui influencera l'espace nécessaire et son organisation. Des questions autour du bien-être et des conditions de travail naissent et sont prémices de ce qu'on appelle aujourd'hui le télétravail.

Après une production massive d'immeubles de bureaux à la fin des années 80, les années 90 sont frappées par plusieurs crises, notamment immobilières, qui laissent ces nouveaux gratte-ciels inoccupés. Pour la première fois, se pose la question de leur reconversion en logement. Les problématiques techniques émergent concernant la compatibilité de ces immeubles avec un programme de logements.

A cette même période, les promoteurs immobiliers délaissent ces constructions périphériques des quartiers d'affaires pour se reconcentrer sur les bâtiments anciens des centres-villes.

1990



Fig.33 Siège de l'agence de publicité CLM/ BBDO, 1992, Jean Nouvel, Emmanueel Cattani & Associés

Fig.31 Ministère de Finances, 1982-1988, Paul Chemetov et Boraj Huidobro



Fig.32 Ministère d'économie, des finances et de la privatisation, 1989, Johan Otto Van Spreckelsen et Peter Rice



Fig.34 et 35 Reconversion d'un immeuble de bureaux en logements, 1996, Atelier Lion Associés



2000

A l'aube du XXI^e siècle, le premier traité de protection environnementale et écologique pour la réduction des gaz à effets de serre est signé à Kyoto, interrogeant la consommation et les performances énergétiques des bâtiments. Dans ce contexte, la prise en compte du bien-être et de la santé mentale des salariés est préminente et les nouvelles technologies permettent progressivement d'exercer certaines tâches en dehors des locaux.

Au cours des années 2000, les entreprises se détachent des postes de travail au profit du « flex office »²⁰ octroyant la possibilité à chacun de travailler dans divers espaces, selon les besoins. Ceci amène à une désertion des immeubles de bureaux engendrant parfois leur inoccupation.

Réhabilitation : en architecture, consiste à améliorer l'état d'un bâtiment dégradé ou simplement ancien afin qu'il puisse conserver sa vocation initiale. Cette opération de remise en état s'accompagne d'une mise en conformité du lieu selon les normes en vigueur, que ce soit en matière de sécurité, d'hygiène, de confort ou d'environnement.²¹

Reconversion : affecter un bâtiment à un autre usage que celui pour lequel il a été conçu. Un bâtiment est toujours construit pour une fonction précise - habitat, production industrielle, équipement public, commerce, etc... - tout en correspondant à une intention architecturale et au site sur lequel il prend place. L'évolution des usages étant plus rapide que l'usure des murs, de nombreux édifices trouvent une nouvelle destination. (...) Si la qualité patrimoniale du bâtiment détermine sa reconversion - plutôt que sa destruction -, elle est une contrainte supplémentaire pour le maître d'ouvrage, initiateur, financeur de l'opération qui en définit la fonction nouvelle et pour le maître d'œuvre qui le transforme et l'adapte.²²

Restauration : relève de la remise en état originel (ou suffisamment proche historiquement) avec des logiques de construction qui visent à interrompre ou pallier le processus de détérioration de la construction.²³

Restructuration : vise à complètement revoir la structure organisationnelle d'un actif ou d'un ensemble de biens afin de la remanier pour atteindre une nouvelle configuration. En urbanisme et architecture, le terme de restructuration qualifie donc le fait de modifier la structure du bâtiment avec pour but de répondre à de nouveaux objectifs.²³

Rénovation : représente le fait de faire du neuf à partir de l'existant : il s'agit des opérations par lesquelles une construction (ou l'un de ses éléments) est améliorée en utilisant des matériaux neufs et/ou modernes pour remplacer des parties endommagées ou obsolètes.²³

21 **REAL Emmanuelle**, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, In Situ [En ligne], 26 | 2015, mis en ligne le 06 juillet 2015, consulté le 19 mai 2023.

22 **Pôle Sensibilisation de la Fédération nationale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et Institut français de l'Éducation**, *Architecture et reconversion*, CAUE (blog), consulté le 19 mai 2023, p.6.

23 **CUSHMAN & WAKEFIELD**, *Rénovation et restructuration, quelles différences ?* [En ligne] <https://www.cushmanwakefield.com/fr-fr/france/insights/differences-renovation-restructuration#definitions>

UNE RESSOURCE URBAINE POUR LA RECONVERSION

Pour amorcer cette thématique de reconversion, nous devons nous appuyer sur quelques définitions, afin de mieux comprendre l'objet du propos.

Dans ce Travail de Fin d'Étude, l'actuel Palais de justice de Lille accueillant aujourd'hui des bureaux et des salles d'audiences répondant à la fonction de tribunal, est soumis à projet ayant pour but d'adapter le bâtiment en logements collectifs. Selon les définitions ci-contre, nous parlerons dans ce cas d'une reconversion ou d'une restructuration de cet immeuble.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Selon l'Union Européenne, s'appuyer sur le bâti existant pour de nouveaux projets est une nécessité. Leur ré-exploitation permettrait de « réduire la consommation totale d'énergie de l'UE de 5 à 6 % et diminuer les émissions de dioxyde de carbone d'environ 5 % ». ²⁴ De plus, le réemploi d'immeubles vacants donnerait la possibilité à leurs propriétaires de rentabiliser leur investissement en limitant les pertes causées par l'inoccupation des locaux. Enfin, rénover des immeubles vacants a un impact évident sur l'attractivité de la ville.

ENJEUX SOCIAUX

La reconversion d'un immeuble du secteur tertiaire en logements pourrait tenter de pallier la crise du logement. Bien que l'investissement financier d'une réhabilitation puisse être important, l'intérêt général l'est d'autant plus.

24 **HOVORKA Frank, PELLETIER Philippe** *Renouveau urbain et Rénovation environnementale des bâtiments : Amplifier et Accélérer* [Rapport].- 2020. p.9

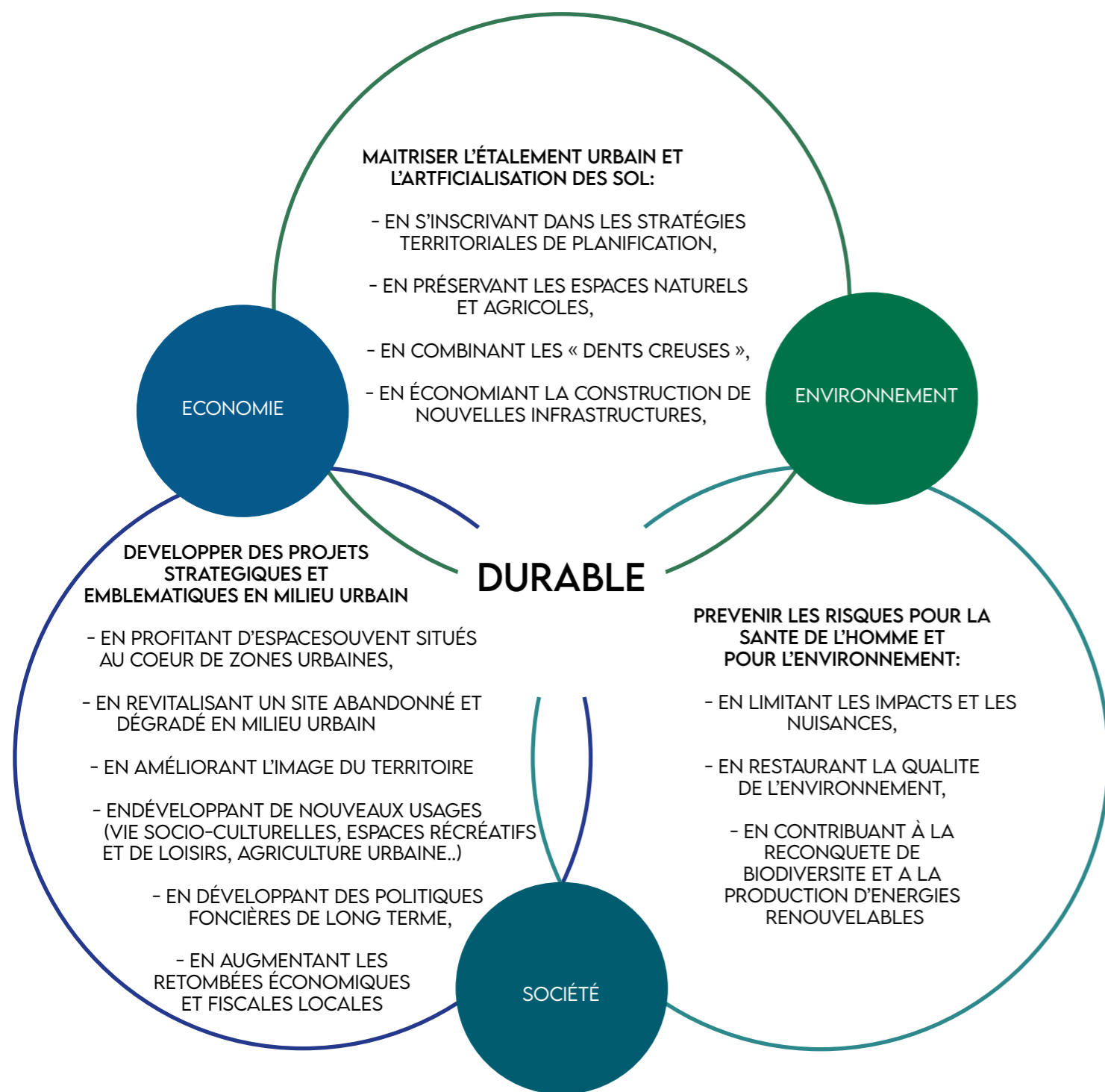


Fig.36
Schéma des enjeux
du développement durable

Il consiste en la réinsertion de certaines classes sociales au sein de quartiers définis ainsi que l'implantation de logements supplémentaires au cœur de quartiers commerciaux favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

La ville fonctionnelle aussi appelée « la ville des courtes distances » est une ville dense et économe. Elle vise à regrouper et développer les différentes fonctions urbaines nécessaires à la ville, sur un même territoire.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La reconversion d'un bâtiment concerne ici le choix de la conservation-reconversion ou l'exploitation d'une construction existante afin d'accueillir des fonctions différentes. En plus de la préservation du territoire, cela signifie que le bâtiment conserve majoritairement son squelette, sa structure constructive, ce qui permet une intervention plus respectueuse de l'environnement en limitant la consommation d'énergie grise, la quantité de déchets produite, les nuisances sonores et olfactives mais aussi en économisant et préservant les ressources et les matières premières utilisées.

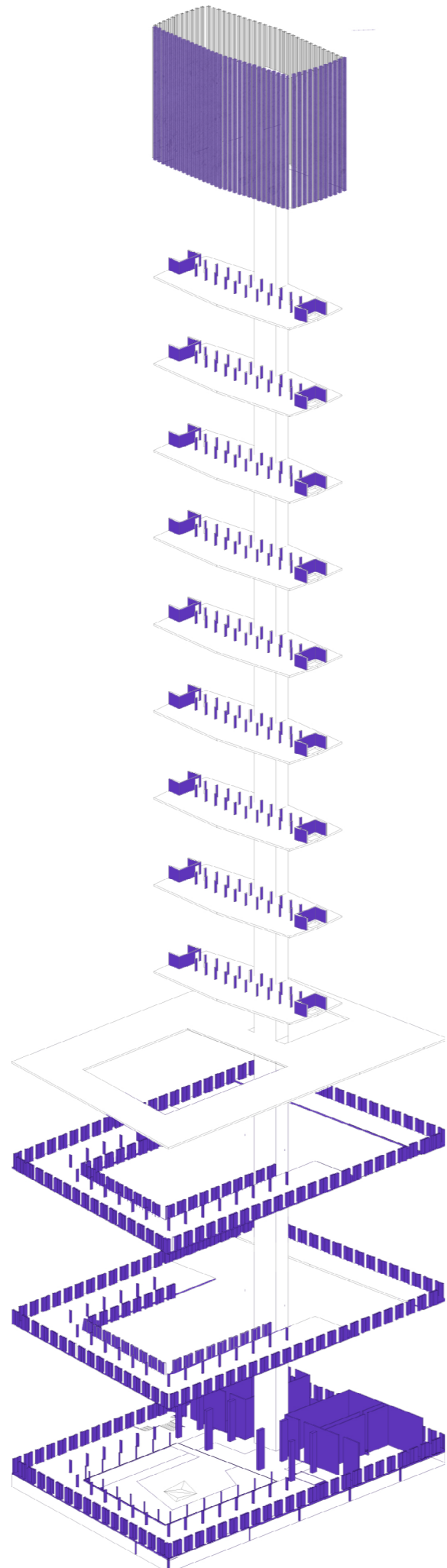


Fig.37
 Eléments structurels
 du l'actuel Palais de
 justice de Lille

PARAMETRES TECHNIQUES

STRUCTURE

La reconversion d'un immeuble de bureaux en logements nécessite une typologie précise. Les espaces de travail et les espaces de vie n'ayant pas les mêmes usages et les mêmes besoins, leur conception sera différente. Les immeubles de bureaux sont aujourd'hui, majoritairement, de larges et profonds plateaux superposés, ayant comme avantage pour la reconversion une structure poteau-poutre dégageant un plan libre, permettant de répondre plus facilement aux normes du logement. Une façade non-porteuse peut faciliter le processus de reconversion.

Dans le cas d'un bâtiment de logements, la profondeur doit assurer la pénétration d'une quantité de lumière suffisante. Les immeubles non-mitoyens ont la possibilité de voir des appartements exploiter les angles et donc de bénéficier d'une double orientation. Leur morphologie leur confère souvent une hauteur de dalle à dalle confortable pour insérer des espaces techniques accueillant les gaines, en offrant une hauteur sous-plafond agréable dans les logements.

FAÇADE

Les ouvertures et contraintes techniques des façades d'immeubles de bureaux ne sont généralement pas les mêmes que celles du logement. L'isolation demande à être retravaillée et les châssis, selon leur date d'origine, à être remplacés. La façade pourra subir des modifications pour répondre aux critères thermiques, sanitaires et d'incendie.

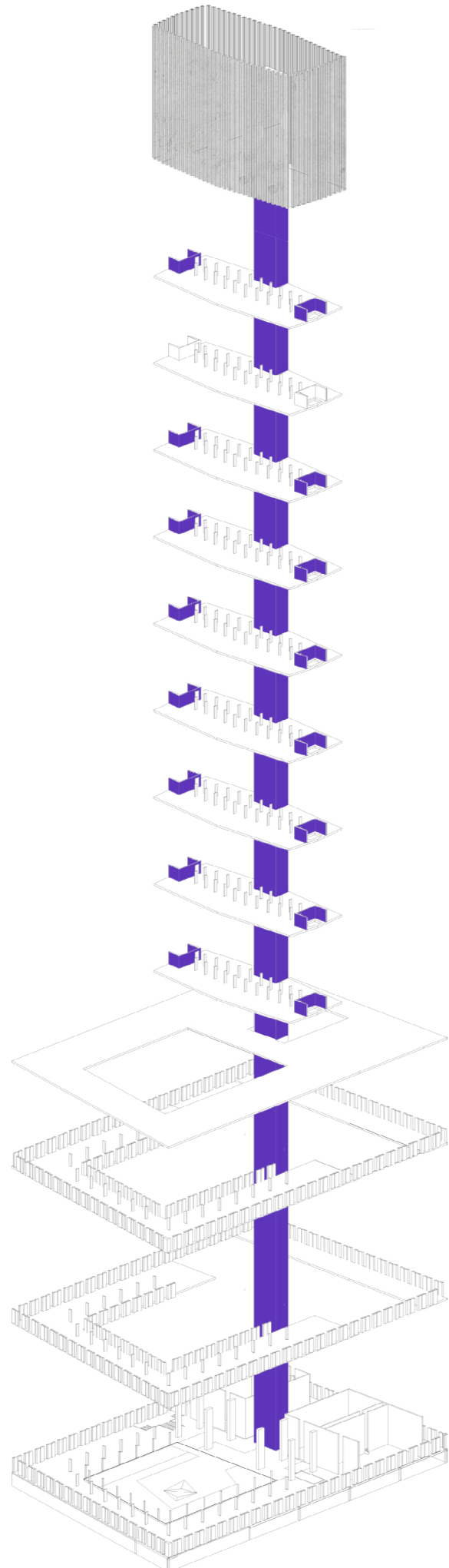


Fig.38
Circulations verticales
de l'actuel Palais
de justice de Lille

CIRCULATIONS

La position des cages d'escaliers et des ascenseurs peuvent guider les typologies de logements qui prendront place dans l'immeuble de bureaux. Leur conservation permet une réduction des dépenses. De plus, elles jouent parfois un rôle structurel dans le bâtiment. Leur position peut s'opposer à la création d'appartements traversants par exemple, pour des raisons d'accessibilité.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT, ISOLATION ET RÉSISTANCE AU FEU

La mise aux normes de ces paramètres peut être coûteuse et inciter à démolir pour reconstruire plutôt que conserver le bâtiment. Cependant, « *le fait de conserver un bâtiment – donc de conserver son énergie grise – compensait largement une moins bonne performance énergétique qu'un bâtiment neuf.* »²⁵. L'isolation acoustique, quant à elle, se doit d'être plus performante dans les immeubles de logements que ceux de bureaux, permettant l'intimité et le confort des ménages.

25 GHYOOT Michaël PRIGNOT Isabelle, VERMEYEN Sophie *Pratiques innovantes en construction durable, rapport 7: Economie circulaire- La conversion d'immeubles de bureaux en logements* [Rapport].- [s.l.] : OPI- Faculté d'architecture de l'ULB, février 2017.

CHAPITRE 2

LE PALAIS DE JUSTICE DE LILLE: UNE OPPORTUNITE D'HABITER AUTREMENT

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le Palais de Justice de Lille est situé dans le quartier du Vieux-Lille, avenue du peuple Belge. Il se dresse sur le lieu de l'ancien Palais de Justice construit en 1834. Son implantation en centre-ville, à proximité des transports en commun lui confère une situation idéale.

HISTOIRE

Ce bâtiment a été réalisé par Jean Willerval et Marcel Spender, lauréats d'un concours en 1957, organisé par le Conseil Général du Nord. Le chantier débuta en 1962 et dura 7 ans. Ce nouveau projet répond à la volonté de démolir l'ancien Palais de justice pour en reconstruire un nouveau sur le même site, hypothèse qui a été privilégiée à l'extension de l'ancien bâtiment afin de conserver cette institution au cœur de la ville de Lille.

Le concours se déroule en deux étapes. Seules cinq équipes sont retenues à l'issue de la 1ère étape pour accéder à la seconde, pour qu'à terme le projet de Willerval et Spender soit choisi. Pendant ce concours, la ville de Lille a accordé une dérogation permettant de construire en hauteur, en raison du programme demandé sur cette parcelle.

Le chantier a connu diverses difficultés comme la découverte de vestiges archéologiques (crypte romane, XIe siècle, de la collégiale Saint Pierre sur le site) qui furent classés Monument Historique et (donc) conservés sous le bâtiment, dans des caves. Les manifestations de mai 68 ont également ralenti l'avancement des travaux.

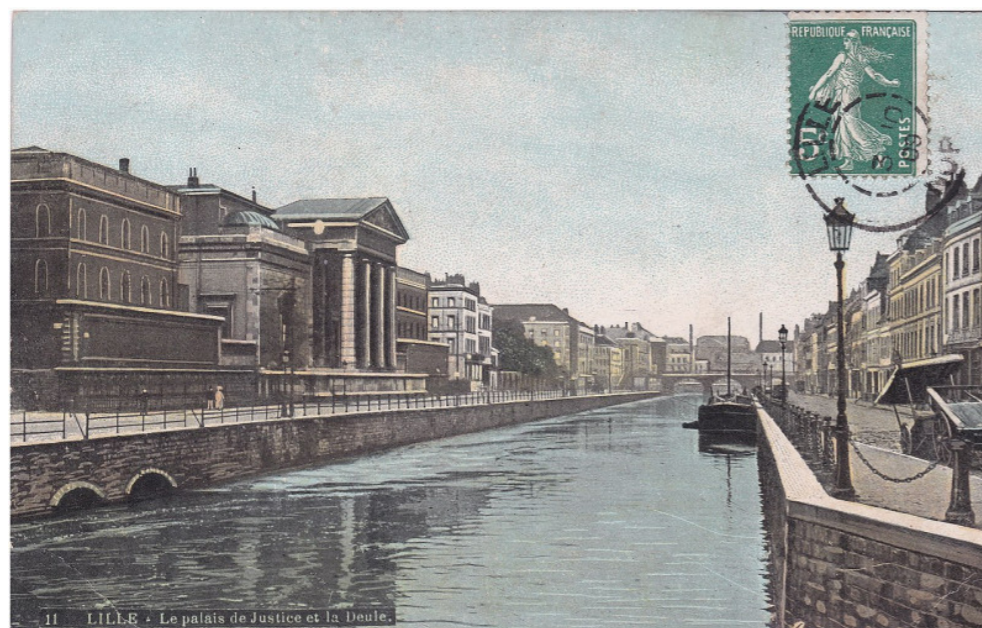


Fig.39
Le Palais de
justice et la Basse
Deûle vers 1900

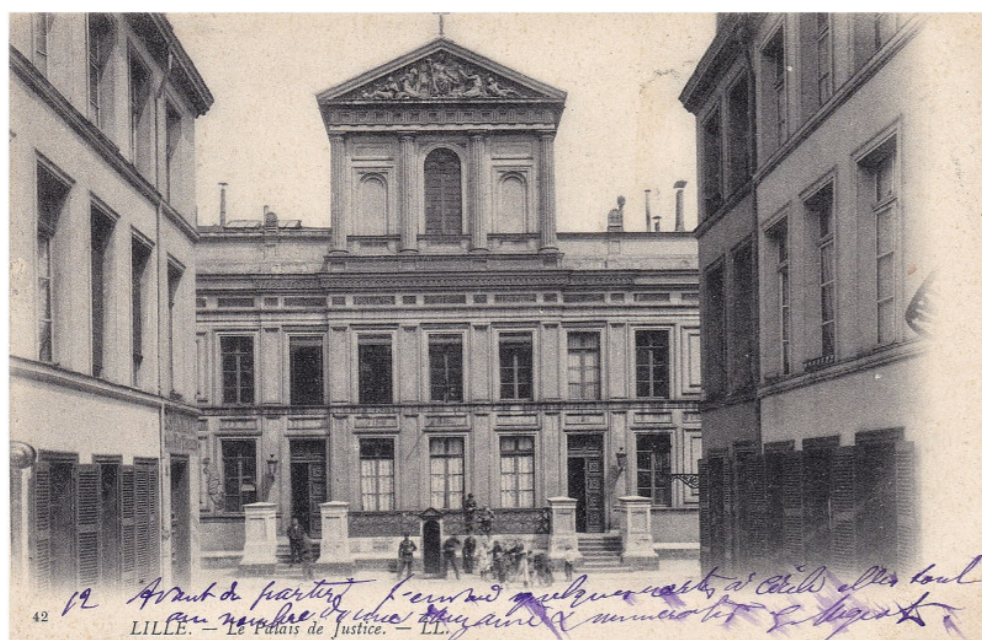


Fig.40
Le Palais de
justice vers 1900,
côté rue du
palais de justice

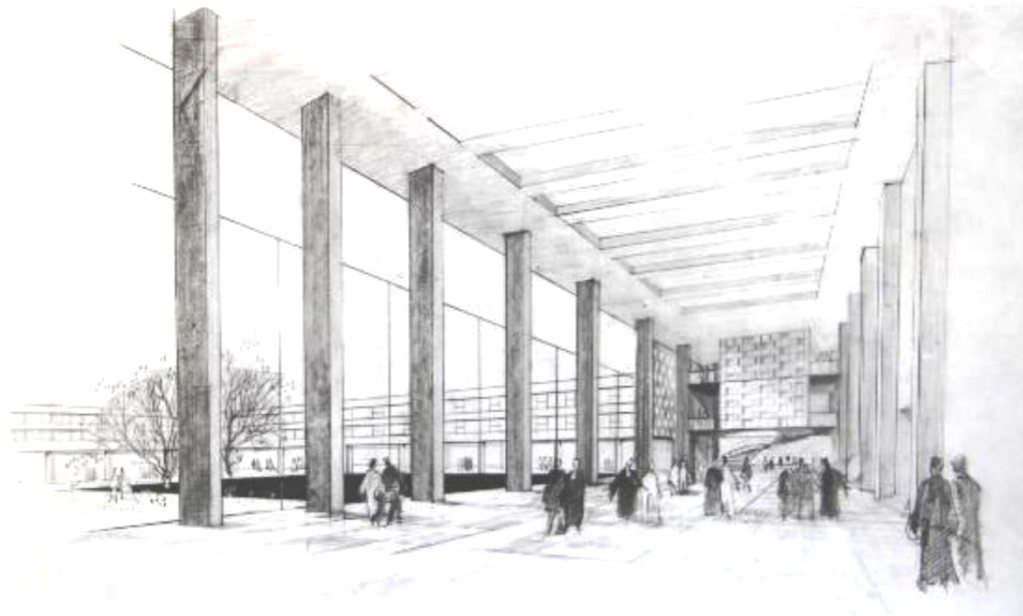
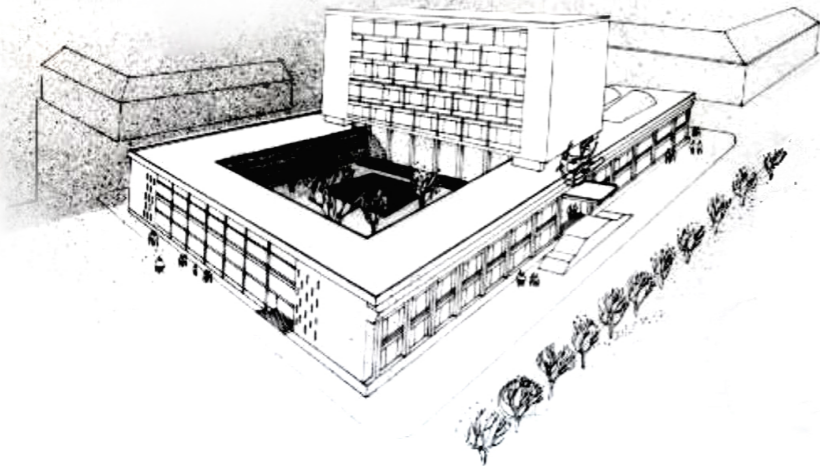
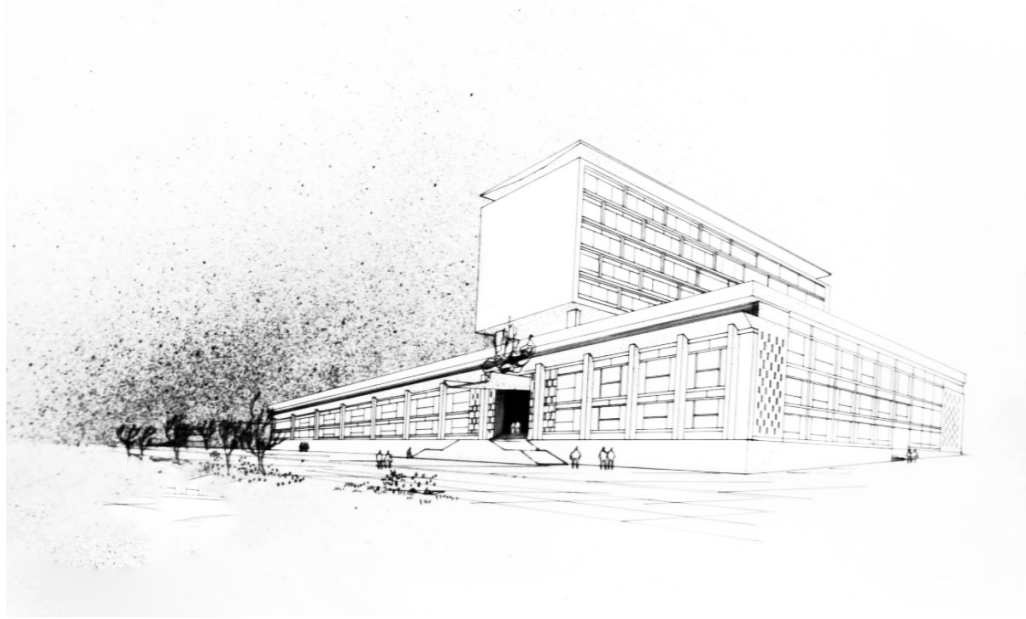


Fig.41, 42 et 43
Vue du projet
initial en 1957

COMPOSITION DU PALAIS

Les architectes entrevoient en cette nouvelle construction l'opportunité de renouveler l'image du centre-ville de Lille en proposant un projet moderne rompant avec les bâtiments néo-classiques. Cela permet aussi de donner toute son importance à ce nouveau palais de justice, symbole d'autorité. Cet engagement architectural fait de ce bâtiment un emblème de la ville de Lille.

PROGRAMME

Ce projet répond à la nécessité de regrouper les différents services judiciaires au sein d'un même édifice. Il comprend donc dix salles d'audiences, une salle des pas perdus, différents tribunaux, des logements, des bibliothèques, des bureaux, un garage souterrain, des circulations verticales pour tous.

MORPHOLOGIE

Le projet choisi est composé de deux entités :

- Le socle trapézoïdal épousant la forme de la parcelle et constituant, à lui seul, un îlot du tissu urbain. Cette partie inférieure composée de six niveaux, dont deux souterrains. Il s'articule autour d'un patio central et abrite les salles d'audience et, en triple hauteur, la salle des pas perdus.

- La tour qui surplombe ce socle est soutenue par la salle des pas perdus. A l'origine cette tour, perpendiculaire à l'avenue du peuple belge, était composée de cinq étages. Lors de la réalisation, neuf étages ont été construits, abritant les bureaux.

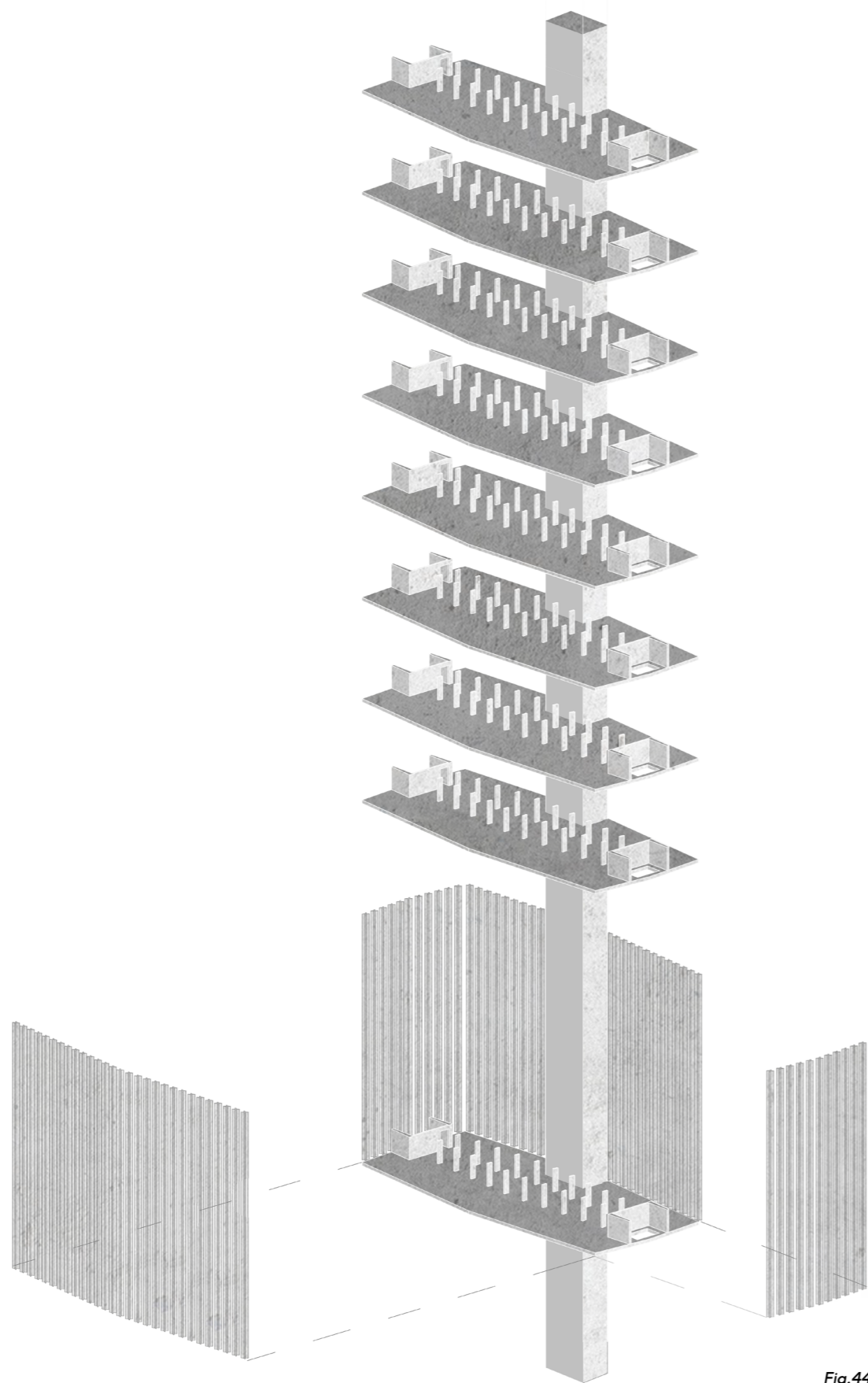


Fig.44
Ossature structurelle
de la Tour

FAÇADE

Ce nouveau Palais de justice des années 60 se démarque des bâtiments environnants au style classique. Sa façade en béton enveloppant le socle est mise en œuvre par le système Schokbeton. Par son motif répétitif, elle prend une position innovante et s'affirme dans le mouvement moderne du brutalisme. La composition en quinconce établit une continuité entre les quatre façades du socle sur les trois niveaux supérieurs et le niveau inférieur présentant un mur de béton percé de fenêtres en bandeau. Les éléments obliques en béton s'alternent avec des baies ainsi que de fines ouvertures verticales telles des meurtrières filtrant la lumière dans les espaces intérieurs. Le motif du béton symbolisant un livre ouvert rend ces façades dynamiques grâce à l'interaction de la lumière sur ces surfaces obliques au cours de la journée.

La façade de la tour, elle, apparaît comme un mur rideau rythmée par une alternance d'éléments verticaux en béton et de baies vitrées. Elle propose une double épaisseur de vitrage.

LES ESPACES INTÉRIEURS

Le socle est composé d'un rez-de-chaussée dit « *bas* » et de 3 étages répondant au gabarit de la ville. Accessible depuis l'avenue du peuple belge, il regroupe un vaste espace d'accueil et des escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée dit « *haut* », disposant de 4 salles d'audience de la même hauteur. La salle des pas perdus est projetée sur le patio central grâce à une baie vitrée toute hauteur.

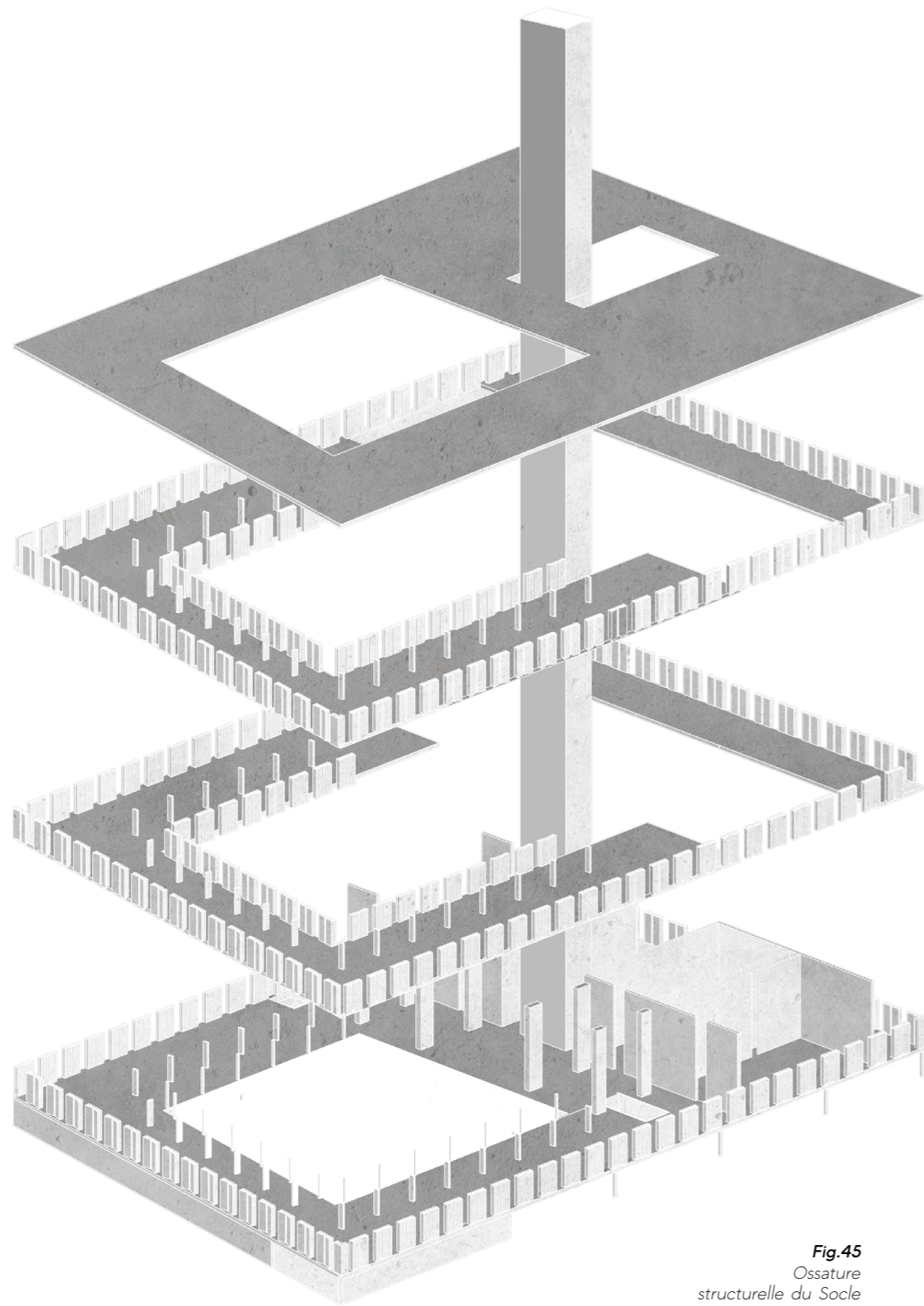


Fig.45
Ossature
structurale du Socle

STRUCTURES CONSTRUCTIVE ET SPATIALE

STRUCTURE CONSTRUCTIVE

Les deux entités présentent une structure à ossature similaire composée de poutres dont les charges sont reprises par des poteaux internes ainsi que par les éléments de façades. Ceci laisse place à un plan libre dans lequel les espaces sont définis par des cloisons non porteuses en béton coffré lisse.

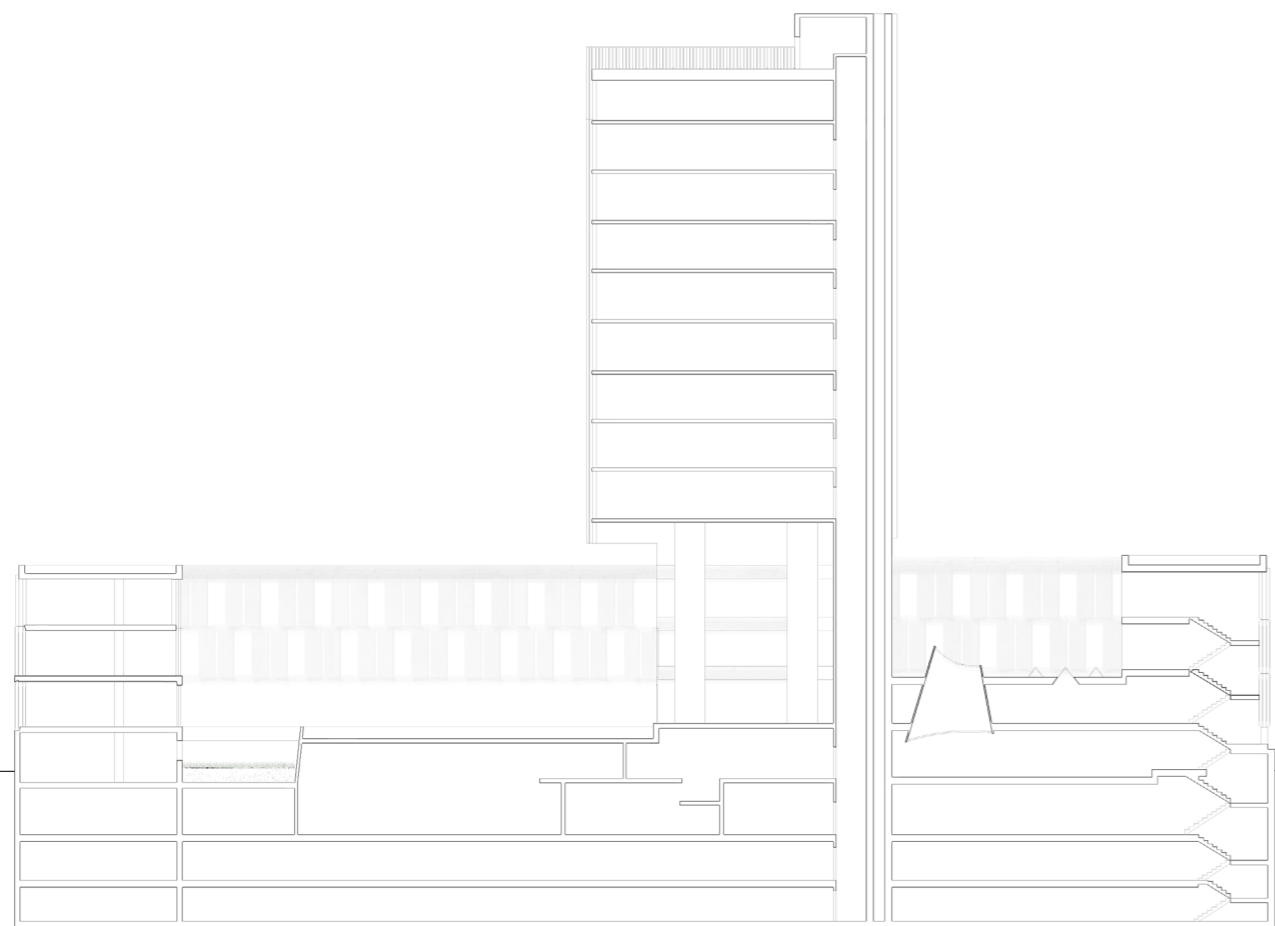


Fig.46 Coupe longitudinale du bâtiment avant-projet de reconversion

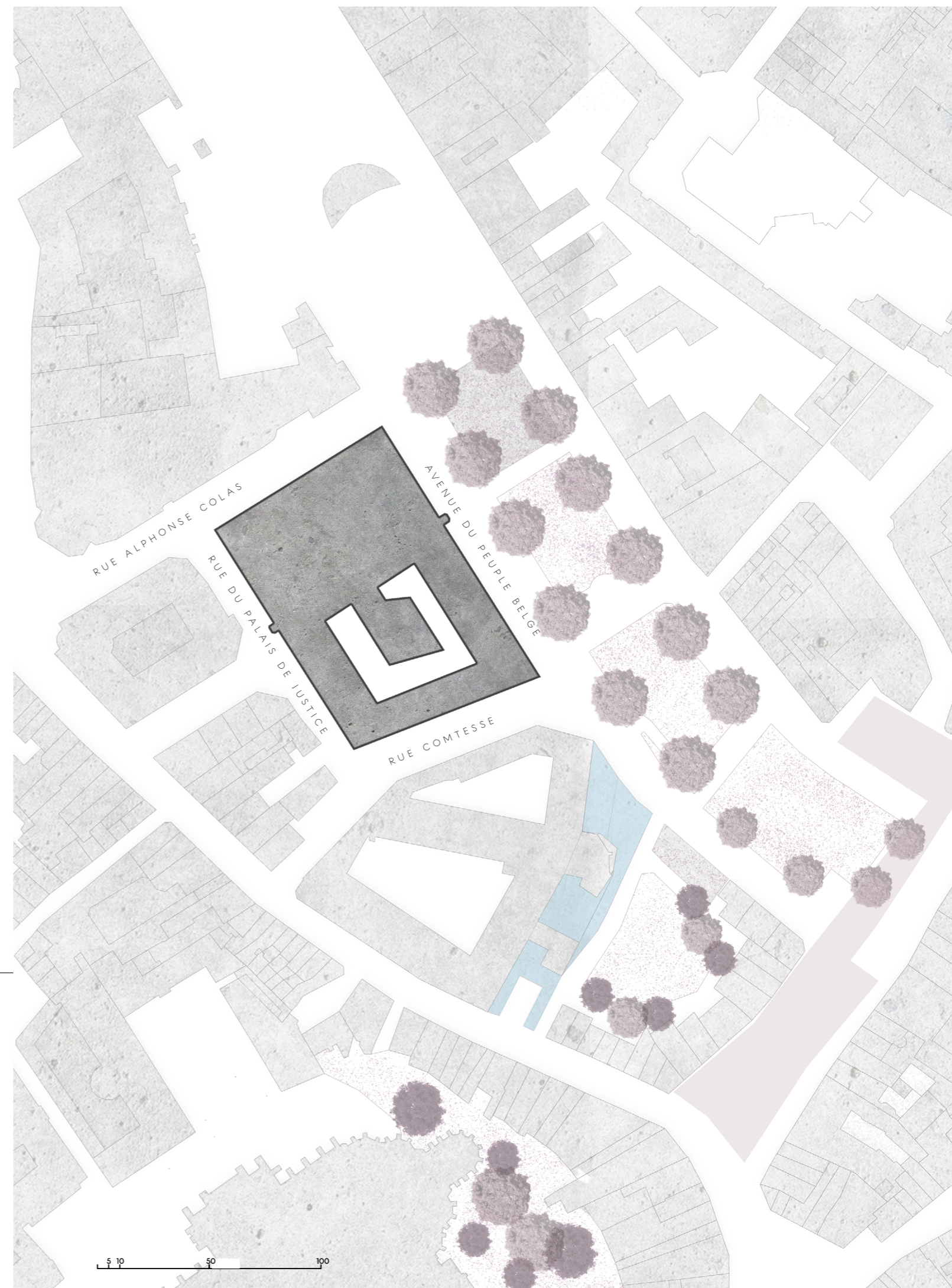


Fig.47 Le palais de justice, un îlot urbain dans le quartier du vieux-Lille

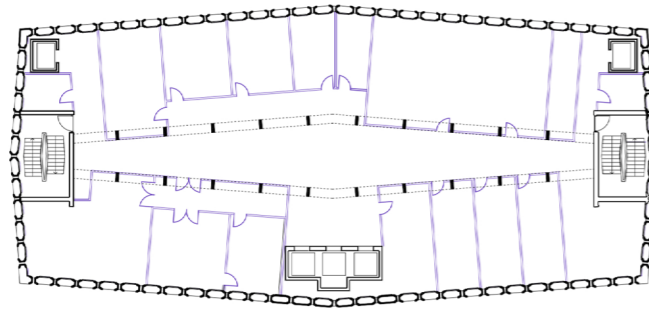


Fig.48
Plan de la tour
avant-projet
de reconversion

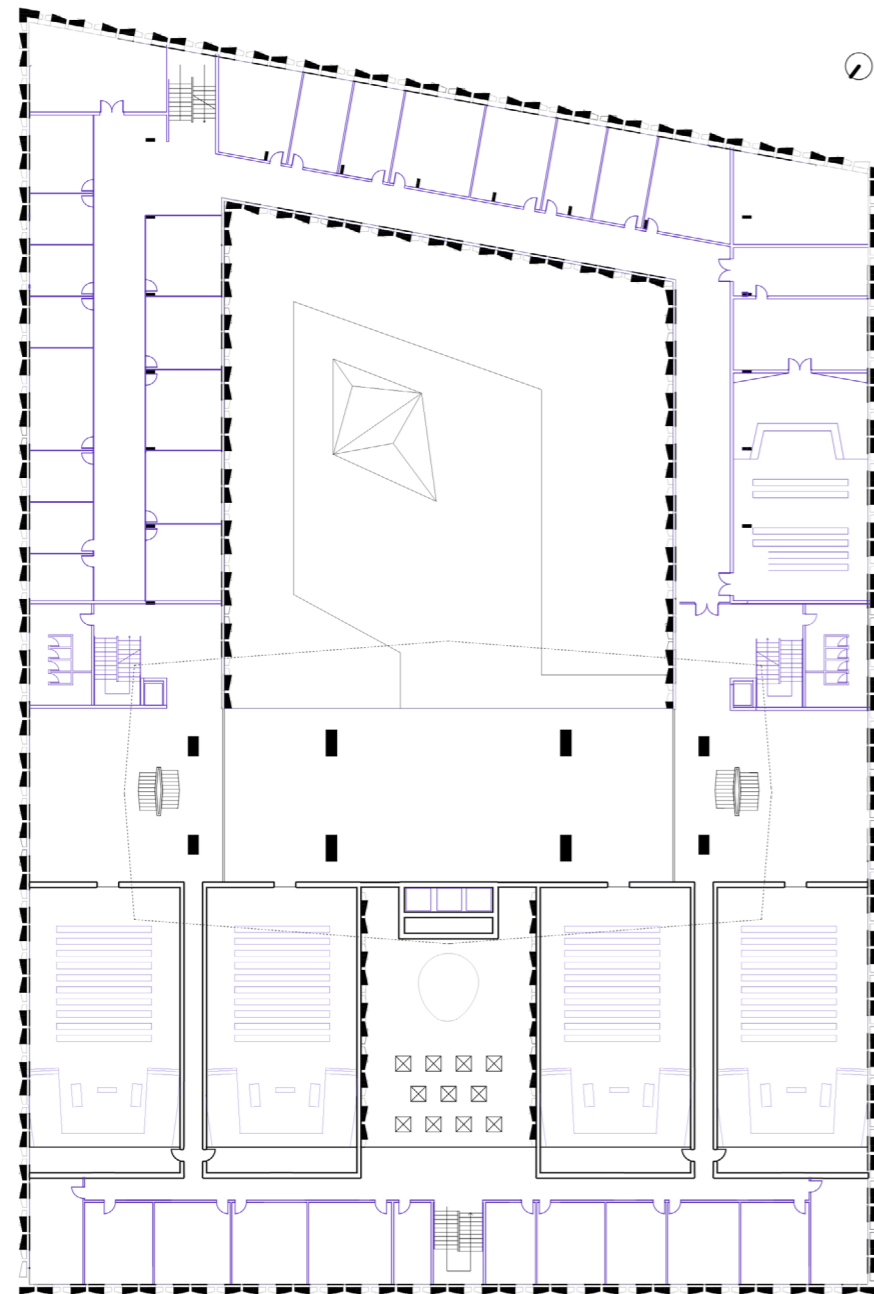


Fig.49
Plan du socle
avant-projet
de reconversion

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT

- année de construction : 1969
- surface 27 000 m²
- hauteur du bâtiment : 51 m
- hauteur d'un étage : 2,8 m sous plafond, 3,2 m de dalle à dalle
- type façade : façade en béton, procédé schockbeton
- type châssis : aluminium
- noyaux de circulation : 3 ascenseurs centraux, 2 ascenseurs latéraux pour les niveaux du Socle, 2 cages d'escaliers aux extrémités de la tour
- parking : souterrains
- proximité de services, commerces, écoles et crèches : certains sont inclus au sein du projet, d'autres se trouvent dans le quartier du Vieux-Lille ;
- accessible en transports en commun et/ou à vélo ;
- accessibilité en voiture : Oui, garage souterrain ayant une partie réservée aux résidents, l'autre pour le public ;
- proximité de parcs et espaces verts : le projet comprend un patio végétalisé, des toitures-jardins, des espaces verts éparses se trouvent dans le quartier, la ville de Lille dispose d'un vaste parc : La Citadelle ;
- situation par rapport aux grands axes : à proximité de la ceinture périphérique de voies rapides.

Programme après conversion :

- affectation du rez-de-chaussée haut (accès rue du Palais de justice: 727m² de logements (niveaux inférieurs des duplex) et 460 m² de coursive partagée, une salle des pas perdus ouverte à tous exploitée comme un grand hall de 684m², quatre salles de représentation d'une surface totale de 760 m², 380 m² d'espaces de bureaux/co-working, ainsi qu'une cour intérieure de 90 m² ;
- affectation du rez-de-chaussée bas (accès avenue du Peule belge) : mixte, 553 m² de commerces, espaces techniques, salles de sport ;
- types de logements : studios, T1, T2, T3, T4, duplex (dans l'entité inférieure) ;



PARTIE 3

UN QUARTIER VERTICAL, LIEU DE MIXITE SOCIALE

L'actuel Palais de justice de Lille, par sa morphologie et sa situation, apparaît comme l'opportunité pour la ville de Lille de s'inscrire dans une démarche durable en proposant à ses habitants une façon différente d'habiter. Pour concevoir ce projet de conversion en logements, il est primordial de prendre en compte les besoins des Lillois pour y répondre au mieux, ainsi que de s'ériger comme un atout pour la ville.

La mixité sociale est un principe évident à inclure pour ce projet qui s'adresse à tous. La mixité fonctionnelle quant à elle, permet de mettre en relation le projet et la ville, intégrant au mieux ces nouveaux logements dans l'environnement existant.

Fig.50
Salle des
pas perdus

CHAPITRE 1

LA MIXITE A PLUSIEURS ECHELLES

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le projet s'implantant dans la ville de Lille, c'est donc la MEL (Métropole Européenne de Lille) qui est concernée par notre étude. Différents secteurs autour du centre-ville de Lille sont soumis à certaines contraintes comme un taux de chômage important, des bâtiments anciens, des logements inconfortables ou sur-occupés, des proportions élevées de ménages immigrés qui traduisent la fragilité et les difficultés sociales de ces ménages.

Suite à ces constatations, La MEL a décidé d'instaurer une politique ayant pour objectif de lutter contre les mauvaises conditions d'habitat ou « *l'habitat indigne* »²⁶.

Ainsi « *la Métropole Européenne de Lille développe une politique incitative d'amélioration durable du parc privé et plusieurs dispositifs ont été mis en place : le programme d'intérêt général d'amélioration durable de l'habitat (PIG ADH), la Maitrise d'œuvre urbaine et sociale « Lutte contre l'habitat indigne » (MOUS LHI), le Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD), l'amélioration des courées, l'accompagnement dans la réalisation de travaux en copropriété, l'aide à l'auto-réhabilitation et dans un futur proche, l'encadrement des loyers à Lille.* »²⁶

Elle partage des objectifs communs avec d'autres acteurs gestionnaires de l'attribution des logements tels que l'État, les communes et les bailleurs sociaux : garantir le droit au logement pour tous, favoriser l'équilibre social et lutter contre la vacance sont les enjeux principaux concernant le logement. L'attribution des logements sociaux est réglementée par divers acteurs.

Fig.51
Situation du Palais de
justice dans la ville de Lille

²⁶ Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole Mobilités résidentielles et paupérisation, Objectiver la contribution des mobilités résidentielles à l'appauvrissement des quartiers [Rapport] : Etude.- Juin 2016. p.32

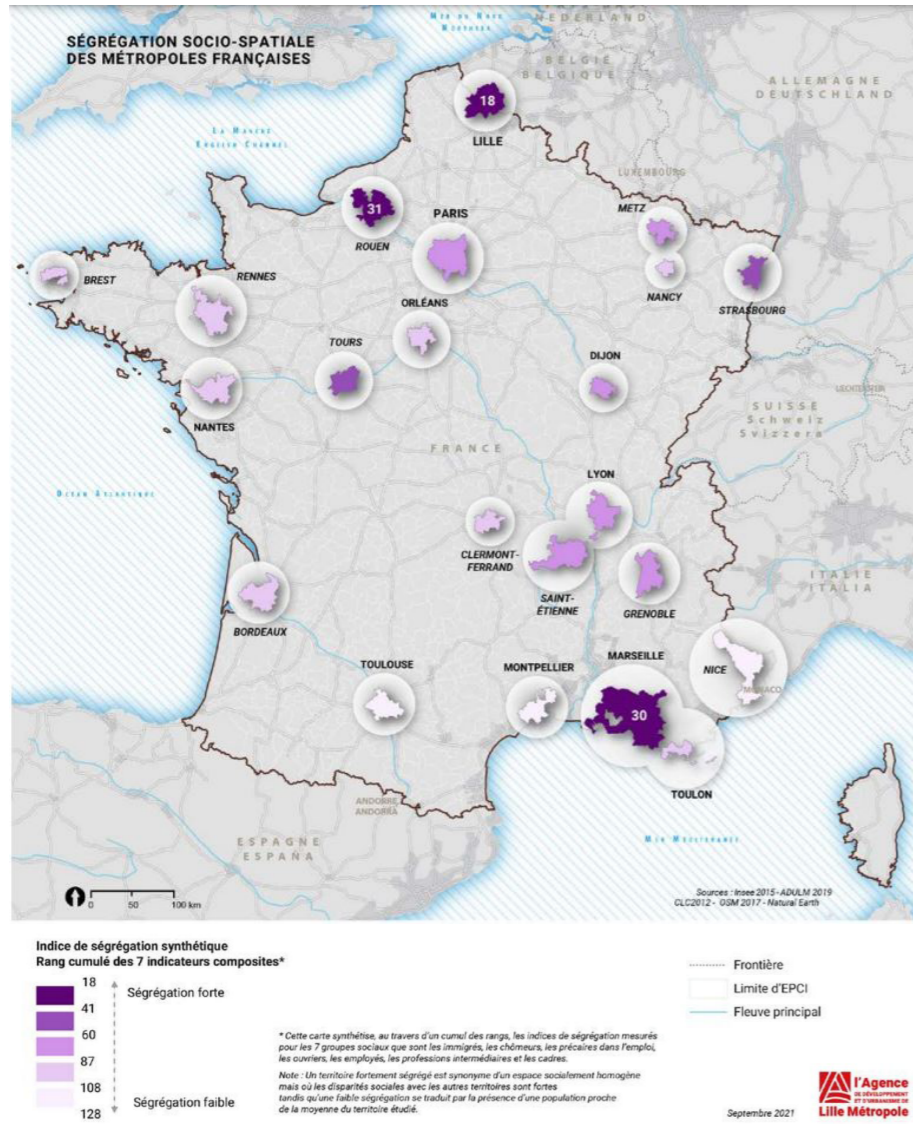


Fig.52
Ségrégation socio-spatiale des métropoles françaises

La mise en place de ces dispositifs n'est pas du ressort de l'architecte, il appartient donc aux acteurs concernés d'agir dans l'intérêt de tous les individus de la société.

La MEL fait partie des trois agglomérations les plus ségréguées de France. La mobilité résidentielle regroupant les ménages aux statuts socio-résidentiels similaires au sein d'un même territoire, accentue la ségrégation socio-spatiale sur le territoire de la MEL. Ainsi la volonté d'intervenir et de diminuer cette ségrégation se traduit par la mise en place de politiques urbaines dès les années 2000, tant à l'échelle nationale que régionale, répondant au concept de la mixité sociale.

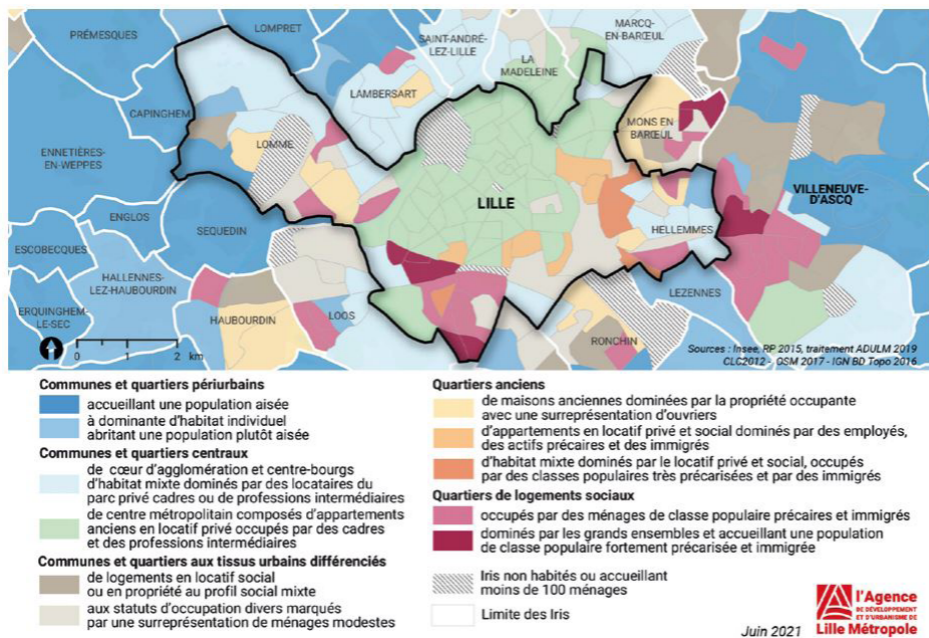
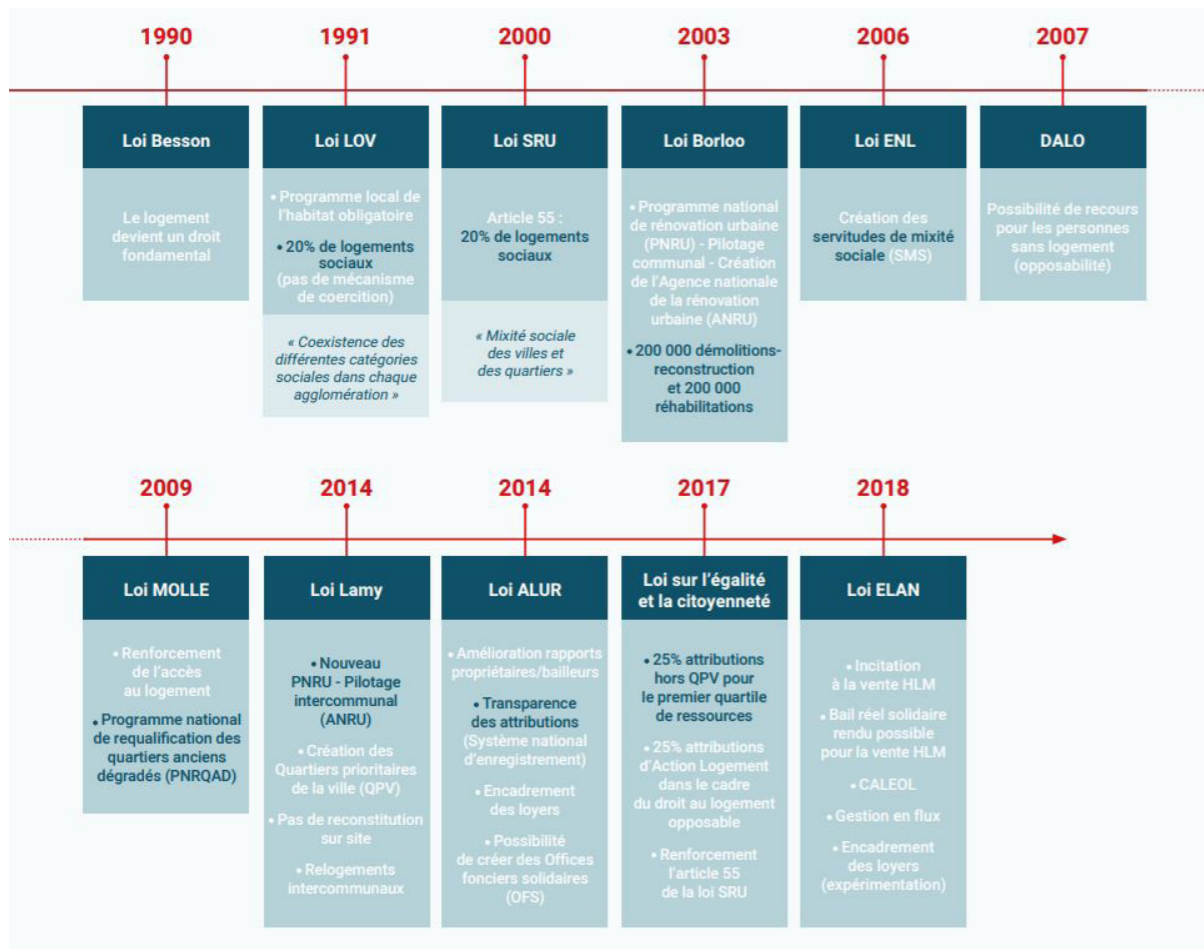


Fig.53
Profil socio-résidentiel de la ville de Lille



⁹ La circulaire Guichard (1973), qui met fin à la construction des grands ensembles de logements sociaux, appelle déjà « à lutter contre les tendances à la ségrégation qu'entraîne la répartition des diverses catégories de logements entre les communes des agglomérations urbaines. »

Fig.54
La mixité sociale dans le paysage législatif français

MIXITE SOCIALE

Le concept de mixité sociale est une notion ambiguë, sans définition claire, concernant toutes les échelles, de l'immeuble d'habitations au territoire. Il traduit la nécessité de diversité sociale sur ce dernier.

Le projet de conversion de l'actuel Palais de Justice est conçu selon le principe de la mixité sociale exogène. En effet, l'immeuble de bureaux est situé dans le centre-ville de Lille, le quartier du Vieux-Lille, qui comprend des « appartements anciens locatifs privés occupés par des cadres et des professionnels intermédiaires ». L'intention de ce projet est d'inclure des ménages issus d'autres classes sociales et de rendre ce quartier attractif pour tous, créant ainsi un territoire tendant vers une mixité sociale.

« On entend ici par ségrégation socio-spatiale, la séparation physique des lieux de résidence des groupes sociaux dans l'espace urbain. On entend ici par mixité sociale, la cohabitation dans un même espace, d'habitants issus de catégories sociales différentes. »²⁷

Ce terme ne prend place dans les lois qu'à partir de 1986 pour organiser la répartition et l'attribution des logements sociaux. Dès les années 90, lors du projet de loi d'orientation pour la ville (LOV) ayant pour objectif de concevoir l'urbanisme selon la mixité sociale, évitant tout regroupement spatial de pauvreté, celle-ci fait polémique. Elle est pourtant au cœur des lois et fait débat depuis les années 2000. Impulsée par la « loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) »²⁸, elle considère le logement, comme un objectif contemporain urbain cherchant à pallier les conséquences des grands ensembles des années 70.

A cette époque, l'article de Madeleine Lemaire et Jean-Claude Chamboredon promouvant la qualité de vie en collectivité et la cohabitation entre différentes classes sociales est fortement critiqué. Cette notion a pourtant pris davantage d'importance au fur et à mesure des décennies et a donc pour objectif d'établir un équilibre entre les relations sociales dans l'espace urbain. Cet équilibre se fait par la cohabitation de plusieurs classes sociales au sein d'un quartier, communes, villes s'inscrivant dans la politique de la « ville solidaire »²⁹.

Différents concepts complètent cette définition :

- **La mixité sociale exogène** qui consiste à la mobilité de certaines populations vers des territoires principalement habités par des ménages issus de classes sociales différentes (concept utilisé dans le cadre d'un renouvellement urbain).
- **La mixité sociale endogène** qui consiste à établir des conditions qui permettront l'émergence d'un quartier au sein duquel chacun sera acteur de la vie de celui-ci.

- **Le droit à la ville** est un concept qui permet à chacun des ménages d'un territoire de s'installer où il le souhaite sur ce territoire grâce aux politiques mise en œuvre permettant de s'affranchir de l'aspect financier, psychologique et de la question de la mobilité.³⁰

Plusieurs recherches en sciences sociales ont constaté que la concentration de populations précaires pouvait être un frein à « l'ascension sociale » des individus concernés. Cependant, d'après une étude menée par Marie-Hélène Bacqué³¹ aux Etats-Unis, plusieurs paramètres influencent les effets de quartiers entravant l'ascension sociale :

« - **la dimension physique** : l'environnement du quartier peut avoir des effets, par exemple sur la santé des habitants ;

- **la dimension spatiale** : l'isolement spatial a des répercussions en matière d'emploi, particulièrement dans les ghettos nord-américains de centre-ville ;

- **la dimension institutionnelle** : la qualité des services publics dans le quartier joue également un rôle ;

- **la dimension sociale** : les groupes de pairs ou les modèles influent sur les formes de socialisation. Seule cette dernière variable relève de l'effet de quartier lié à la concentration de la pauvreté. On peut noter qu'elle peut constituer tant un effet socialement pénalisant (délinquance, éducation) qu'une ressource, les relations sociales et les sociabilités propres aux quartiers populaires étant souvent à l'origine de réseaux d'entraide et de solidarité. »³²

27 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Vivre ensemble dans la métropole lilloise Regards d'acteurs sur les politiques du logement en faveur de la mixité sociale* [Rapport].- Janvier 2022. p.4

28 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Vivre ensemble dans la métropole lilloise Regards d'acteurs sur les politiques du logement en faveur de la mixité sociale* [Rapport].- Janvier 2022. p.9

29 DESCHAMPS Emmanuelle *La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité* [Article] // Revue française des affaires sociales.- [s.l.] : La documentation française, 2001.- p. 81-97. / p.82

30 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Vivre ensemble dans la métropole lilloise Regards d'acteurs sur les politiques du logement en faveur de la mixité sociale* [Rapport].- Janvier 2022. p.16

31 AUTHIER Jean-Yves, BACQUE Marie-Hélène, GUERIN-PACE France, *Le quartier. La Découverte, « Recherches », 2007, ISBN: 782707150714.*

32 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Vivre ensemble dans la métropole lilloise Regards d'acteurs sur les politiques du logement en faveur de la mixité sociale* [Rapport].- Janvier 2022. p.13

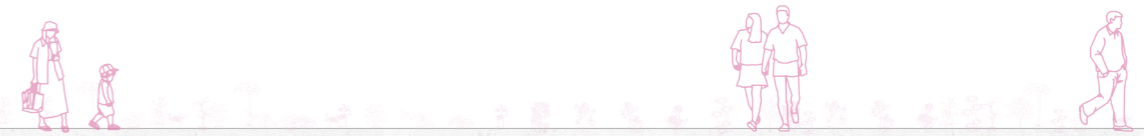
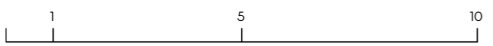
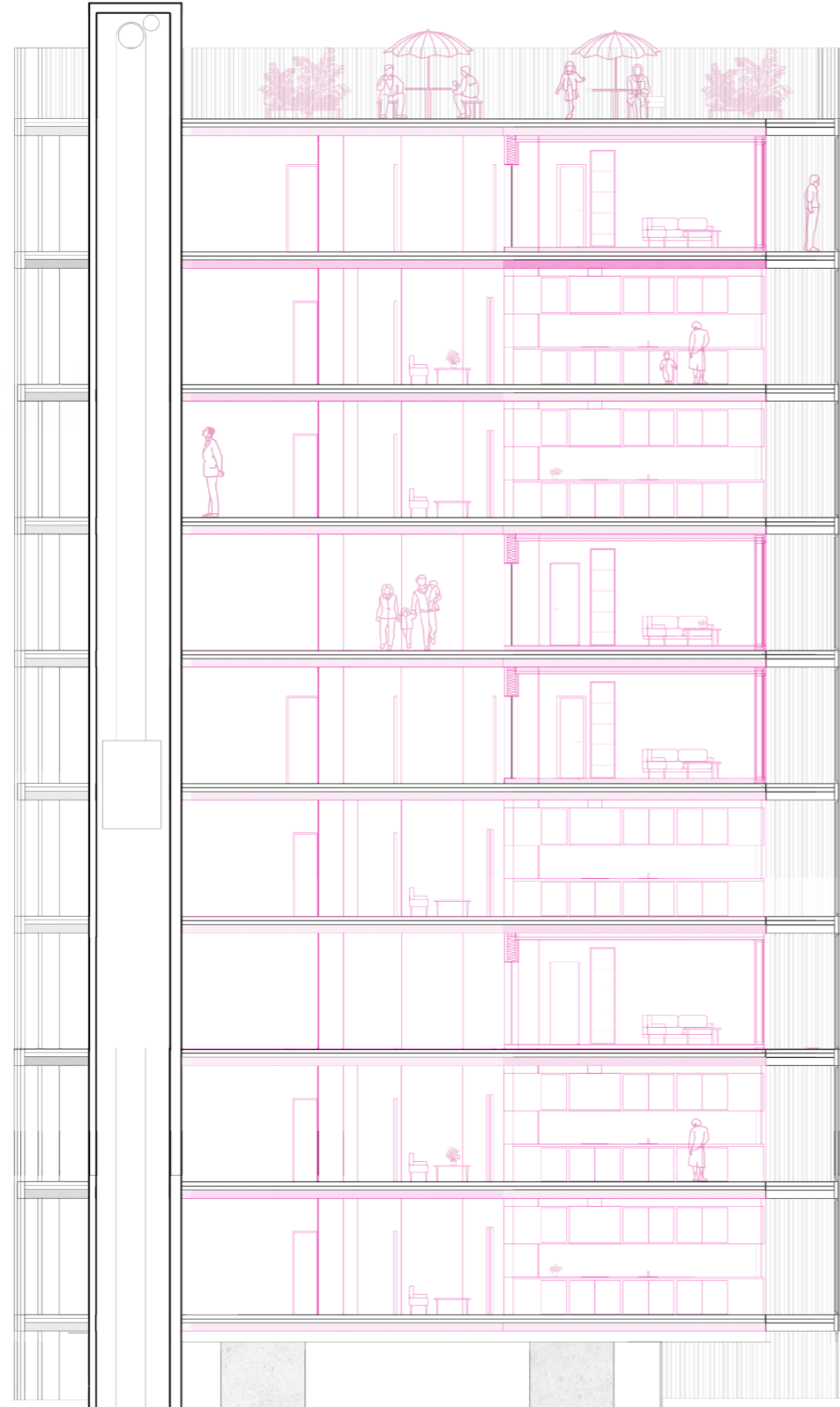


Fig.55
Coupe longitudinale
habitée de la Tour

Ce projet du nouveau Palais se veut vecteur d'une cohésion sociale entre les habitants en favorisant la mixité sociale. Ainsi, pour répondre aux besoins de divers ménages issus de différents milieux sociaux, plusieurs types d'habitats sont conçus.

LA TOUR

Sur chacun des neuf niveaux, le projet développe une composition de différentes typologies sur un même niveau. Les logements ont été répertoriés selon quatre catégories définies par leur surface :

- Studios (24 m²),
- Petits appartements (41 à 49 m²),
- Appartements de taille moyenne (60 à 66 m²),
- Appartements de grande taille (86 à 96 m²).

Chaque catégorie comprend plusieurs typologies avec un nombre de pièces variant pour la même surface permettant une certaine flexibilité d'usage.

Les appartements sont conçus selon une trame (voir ANNEXE 2) composée de lignes dans deux directions : perpendiculaire à la façade (entre-axe 2,40m) et parallèle à la façade (entre-axe 0,60m). Sur celle-ci se dessine trois bandes :

- **Une bande servante**, regroupant pièce d'eau, rangements et circulation, au cœur de l'épaisseur du bâtiment ;
- **Une bande de coursive** extérieure / jardin d'hiver, entre deux couches de baies ouvrantes, le long de la façade ;
- **Une bande servie**, plus large, entre les deux bandes précédentes, comprenant les espaces de vie.

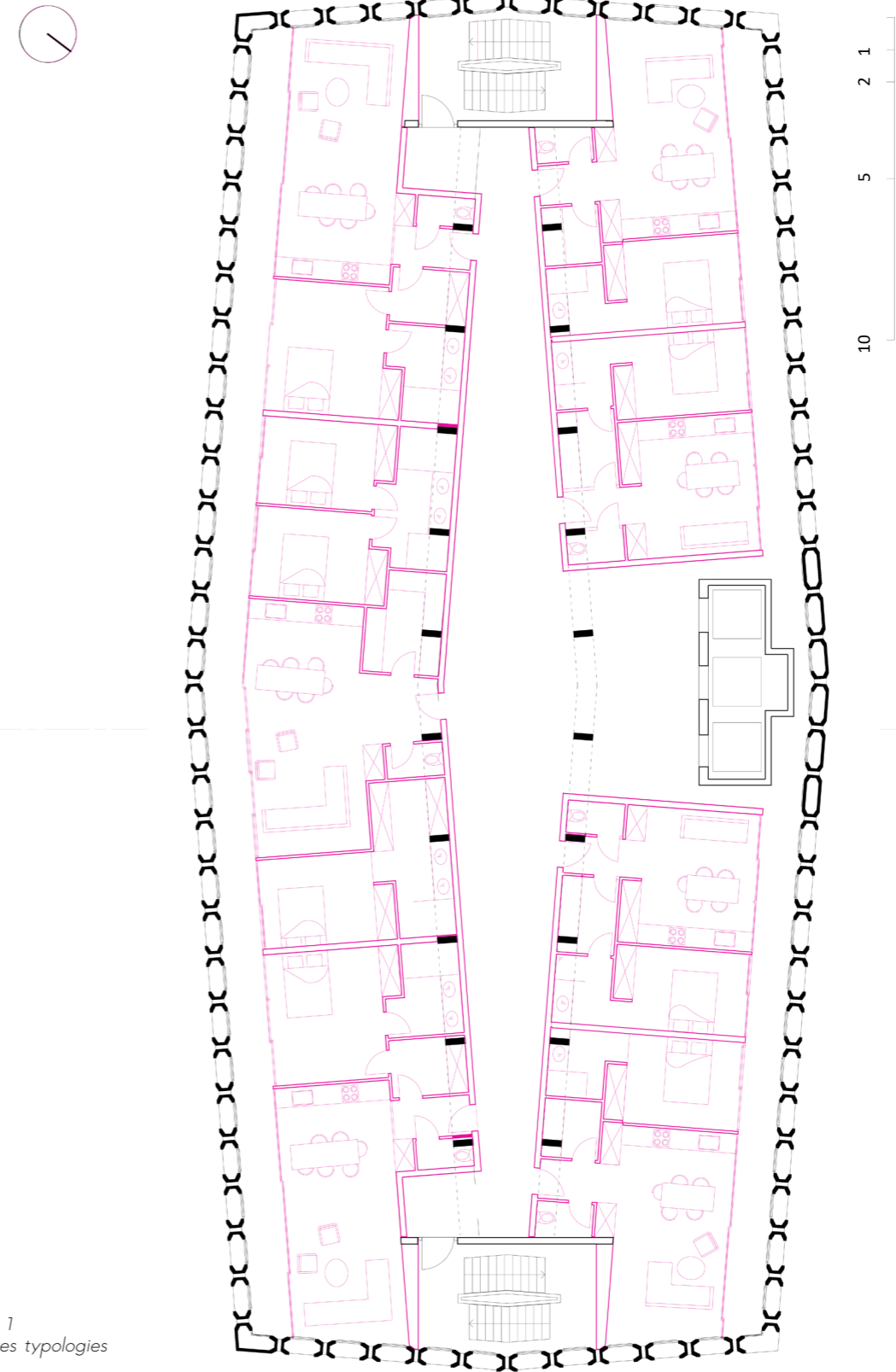
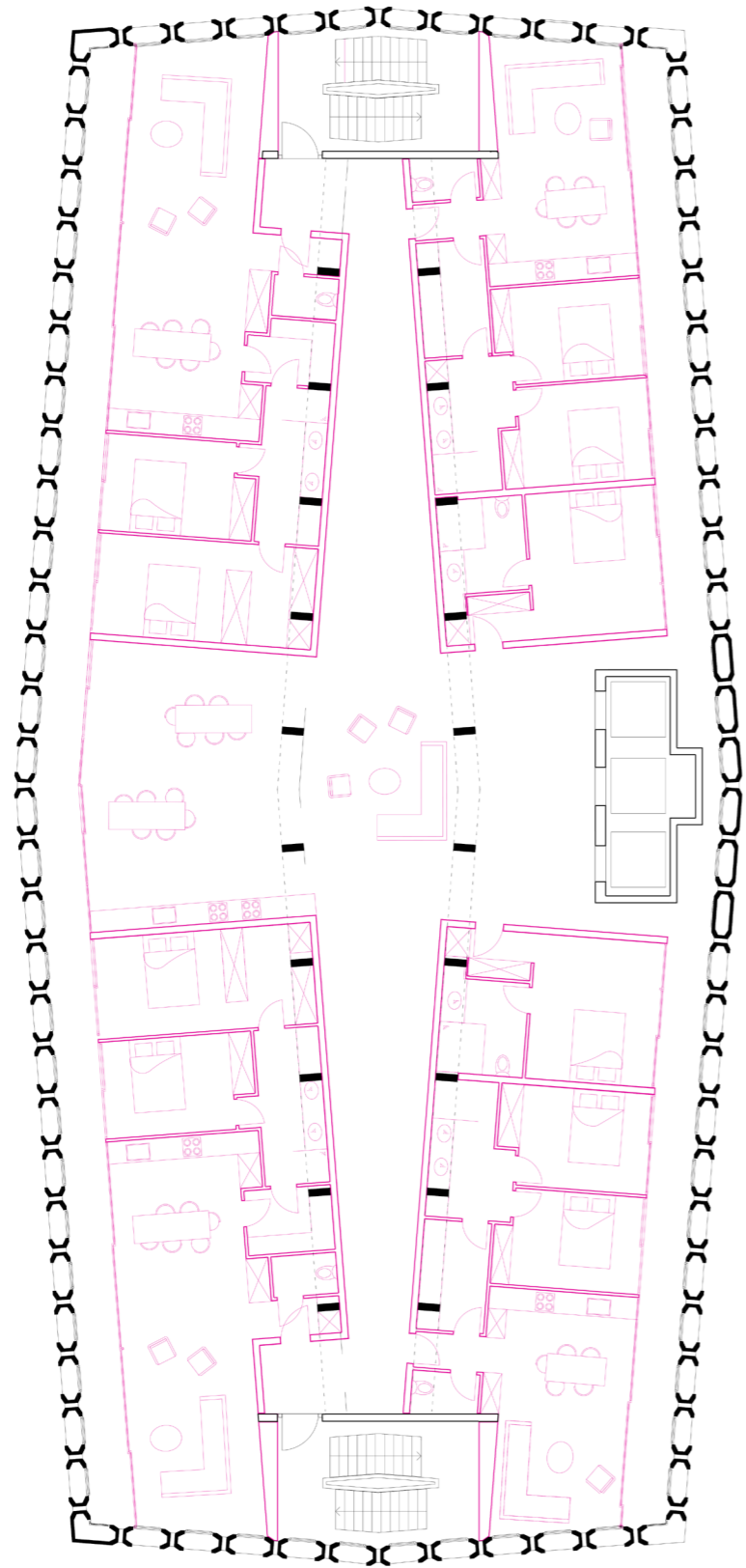
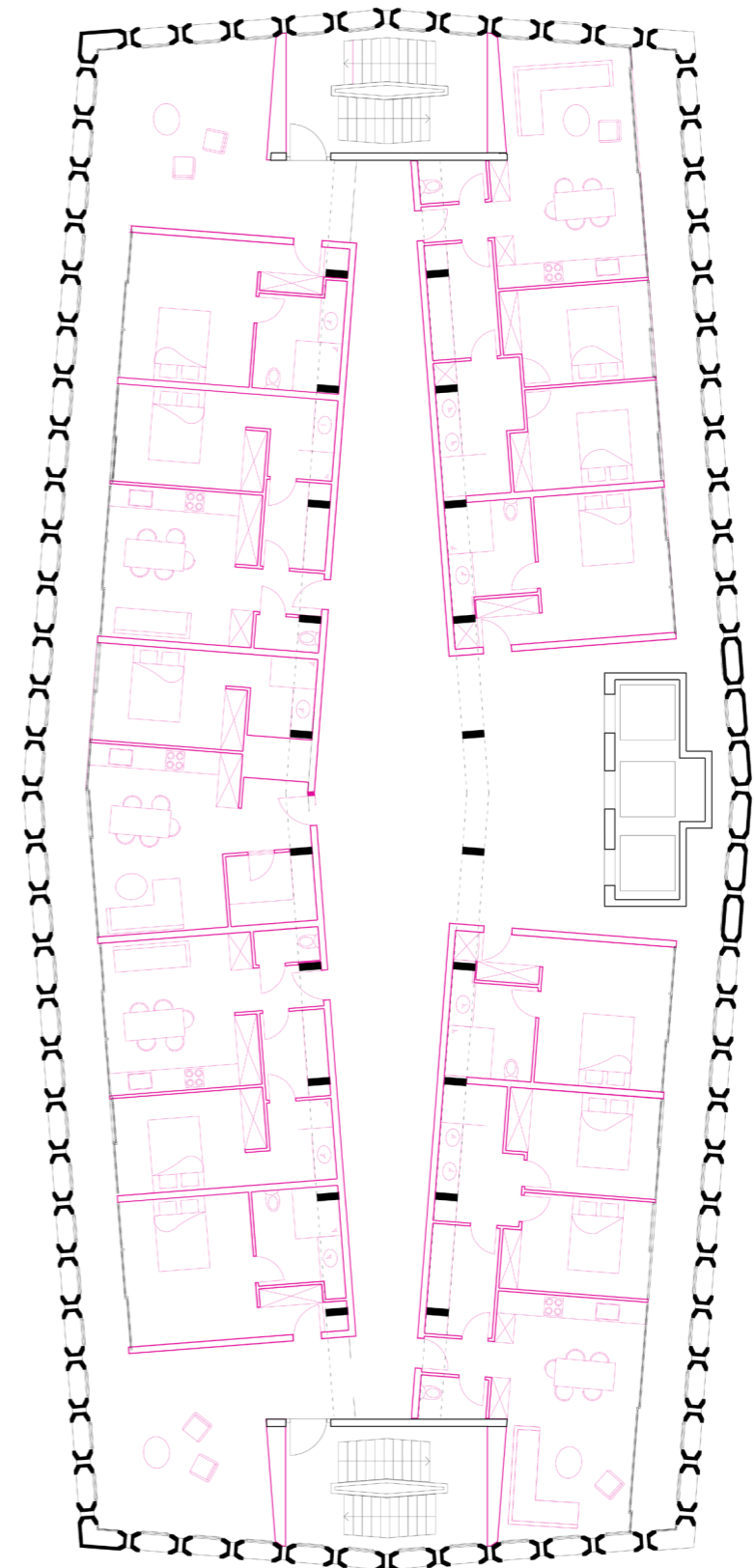


Fig.56
Composition 1
des différentes typologies
dans la Tour



10 5 2 1

Fig.57
Composition 2
des différentes typologies
dans la Tour



10 5 2 1

Fig.58
Composition 3
des différentes typologies
dans la Tour

La structure poteaux-poutre de l'actuel Palais de justice de Lille permet une liberté dans la conception de logements.

La profondeur importante de l'entité supérieure privilégie la composition des appartements le long de la façade, articulés autour d'une circulation centrale, optimisant ainsi l'apport de lumière naturelle dans les logements. Dans la partie la plus profonde de chaque logement, on trouve la bande servante.

La façade étant porteuse et dotée de larges baies, sa conservation est indéniable. Ainsi, pour répondre à la demande d'espaces extérieurs et aux normes de performances énergétiques, les logements viennent s'insérer comme des boîtes entre chaque dalle, en recul de la façade. Ce processus permet la continuité de l'isolation assurant le confort thermique et acoustique des habitants. De plus, ceci libère des loggias entre la façade et les espaces intérieurs des logements conçus comme un jardin d'hiver, ou une double peau et participe à renforcer l'isolation thermique.

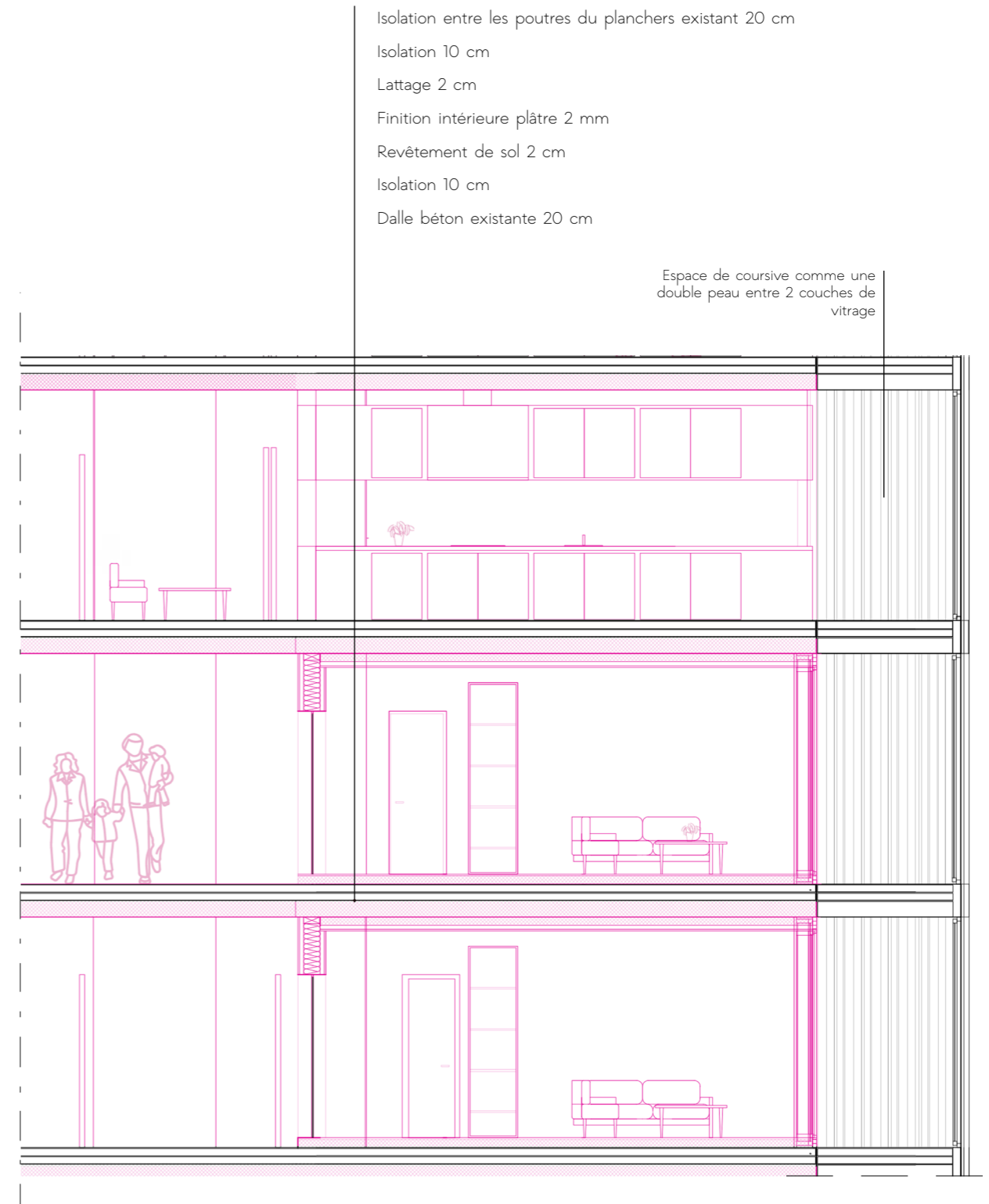


Fig.59
 Les logements comme
 des boîtes isolées





Fig.60 Pièce de vie et la coursive « jardin d'hiver » d'un logement dans la Tour

LE SOCLE

Sur les 3 niveaux de l'entité inférieure, deux typologies prennent place :

- Des duplex, s'élevant du rez-de-chaussée, où se trouve l'entrée accessible depuis la coursive privée aux résidents, au 1er étage, d'une surface de 188 m² ;
- Des appartements traversants, au 2ème étage, d'une surface de 122 m² ;

Ces deux typologies sont, elles aussi, composées à l'aide d'une trame parallèle et perpendiculaire à la façade (voir ANNEXE 3) ainsi que de plusieurs épaisseurs. Cette trame s'aligne aux éléments structurels, respectant l'expression du bâtiment. Dans ce cas-ci, la bande servante vient s'insérer entre deux épaisseurs de bandes servies qui prennent place de part et d'autre, le long des deux façades parallèles. Une bande de coursive, dont la largeur est suffisante pour créer un véritable lieu de vie actif, se déploie au rez-de-chaussée uniquement, permettant une déambulation autour du patio végétalisé.

Fig.61
Appartements
traversants au 2ème
étage du Socle

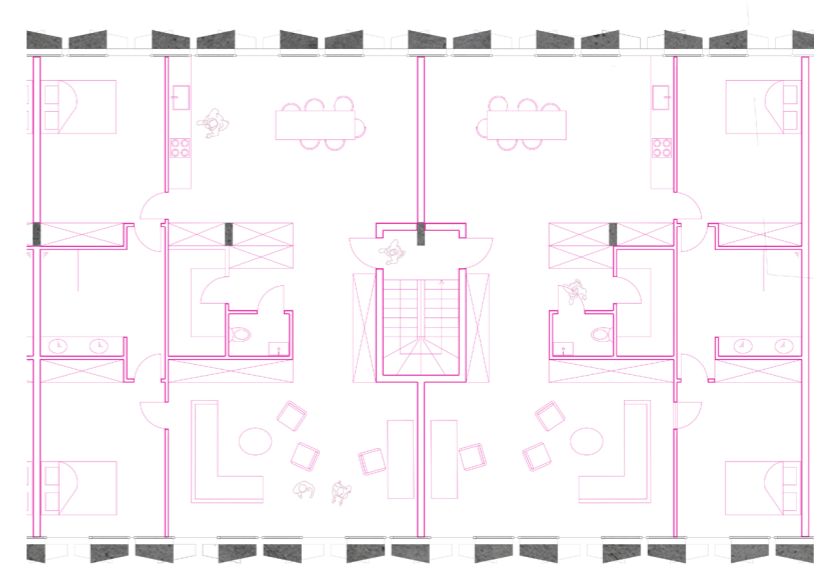


Fig.62
Lieux de vie des
duplex au 1er étage
du Socle

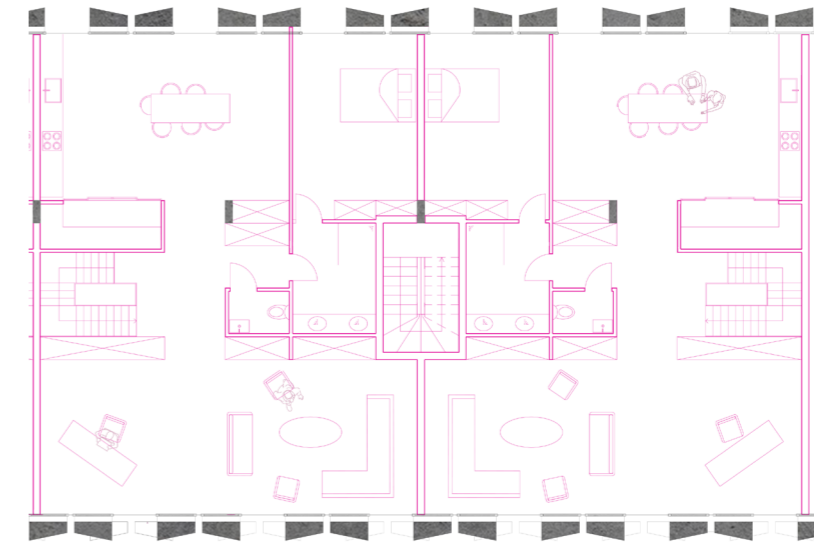
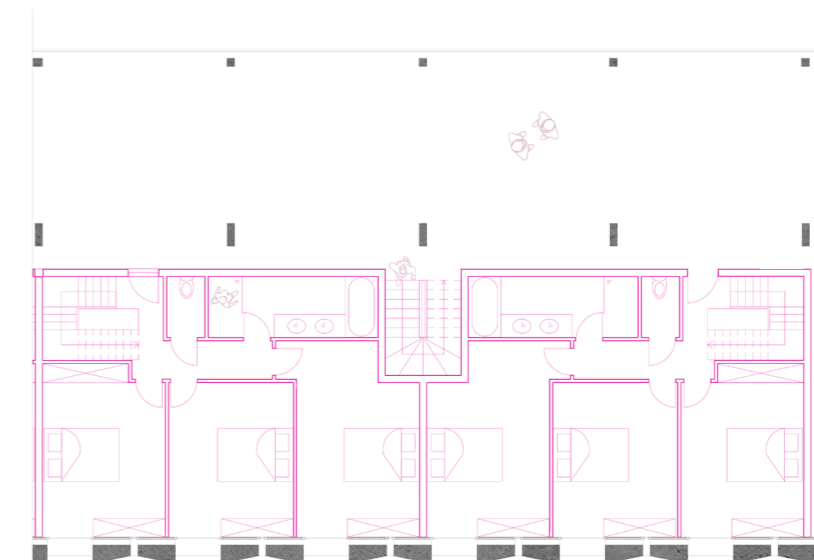


Fig.63
Espaces nuit
des duplex au
rez-de-chaussée (haut)
du Socle



Dans le but de rendre les logements facilement accessibles par leurs habitants depuis la coursive, des cages d'escaliers partagées par deux logements se dressent entre eux. Ceci donne aux logements la possibilité d'être traversants, bénéficiant d'une double orientation. Pour exploiter au mieux cet éclairage naturel, les fonctions ne nécessitant pas de lumière sont implantées au centre de la largeur sans relation directe avec l'extérieur.

Le déploiement des logements aux 2ème et 3ème étage leur confère un recul sur l'espace public et les espaces communs, et donc, par extension, l'intimité nécessaire.

La façade est composée de baies étroites et d'éléments pleins pouvant être isolés par l'intérieur pour répondre au mieux aux contraintes thermiques et acoustiques du logement.

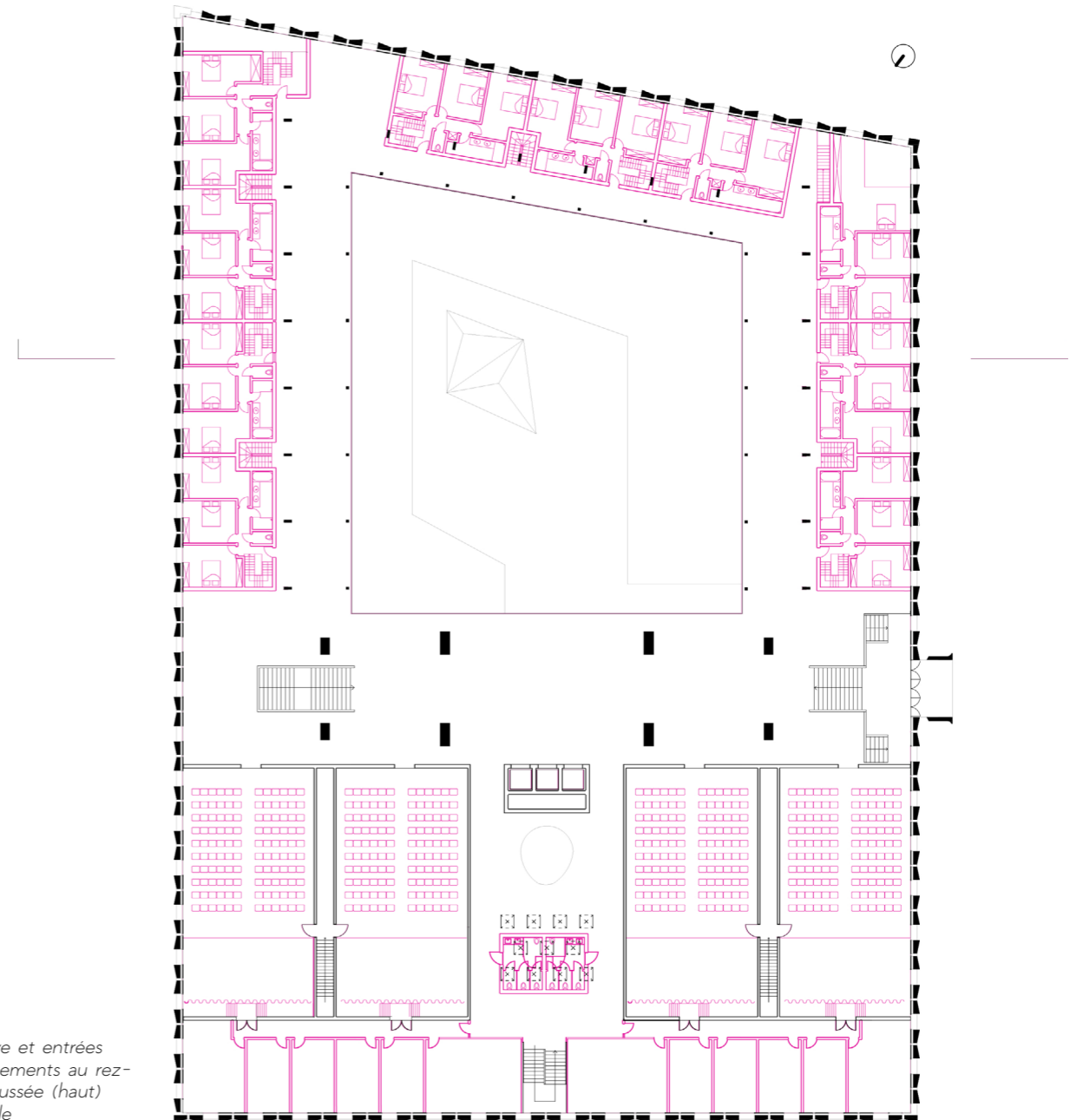


Fig.64
Coursive et entrées
des logements au rez-
de-chaussée (haut)
du Socle

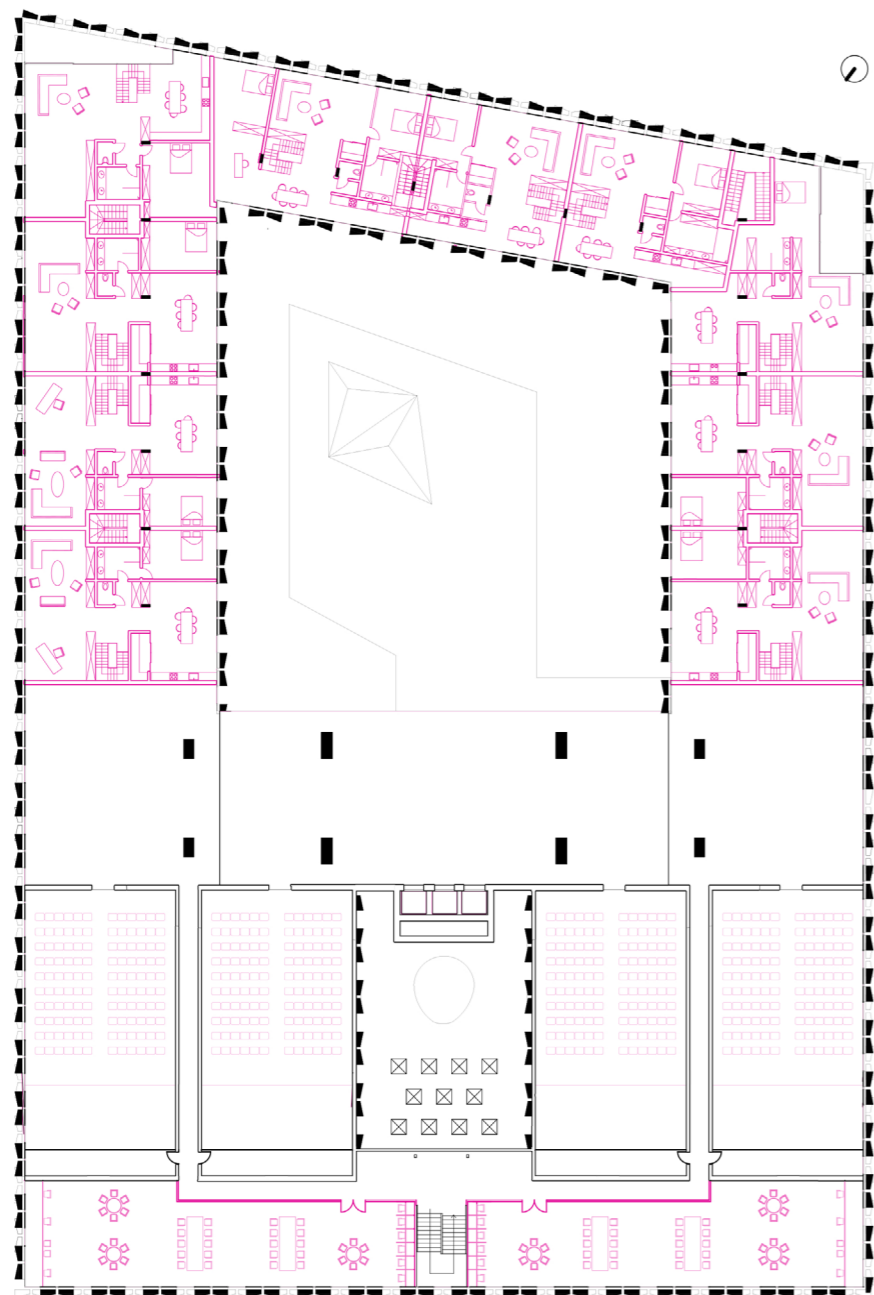


Fig.65
Lieux de vie
traversants au
1er étage du Socle

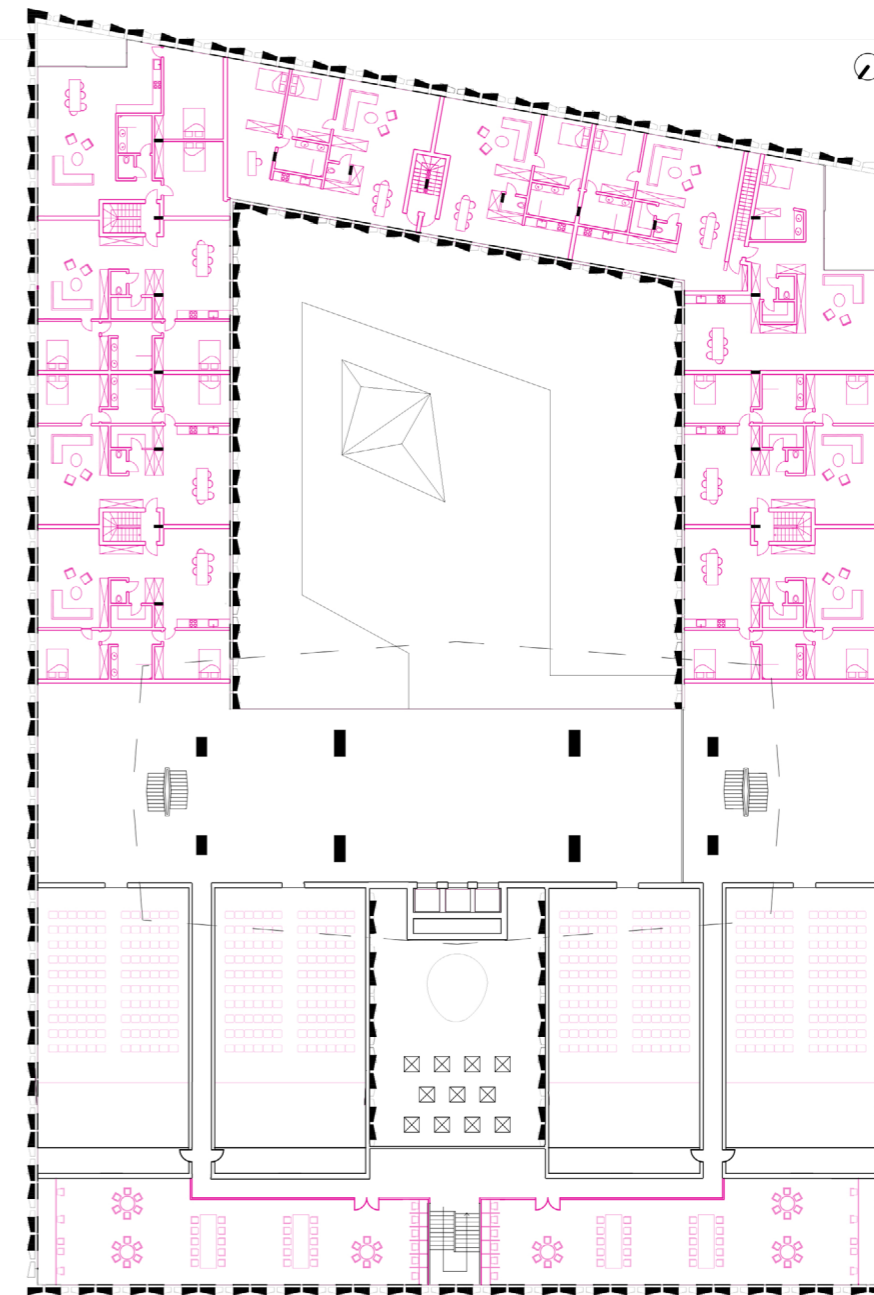


Fig.66
Grands appartements
traversants au 2ème
étage du Socle

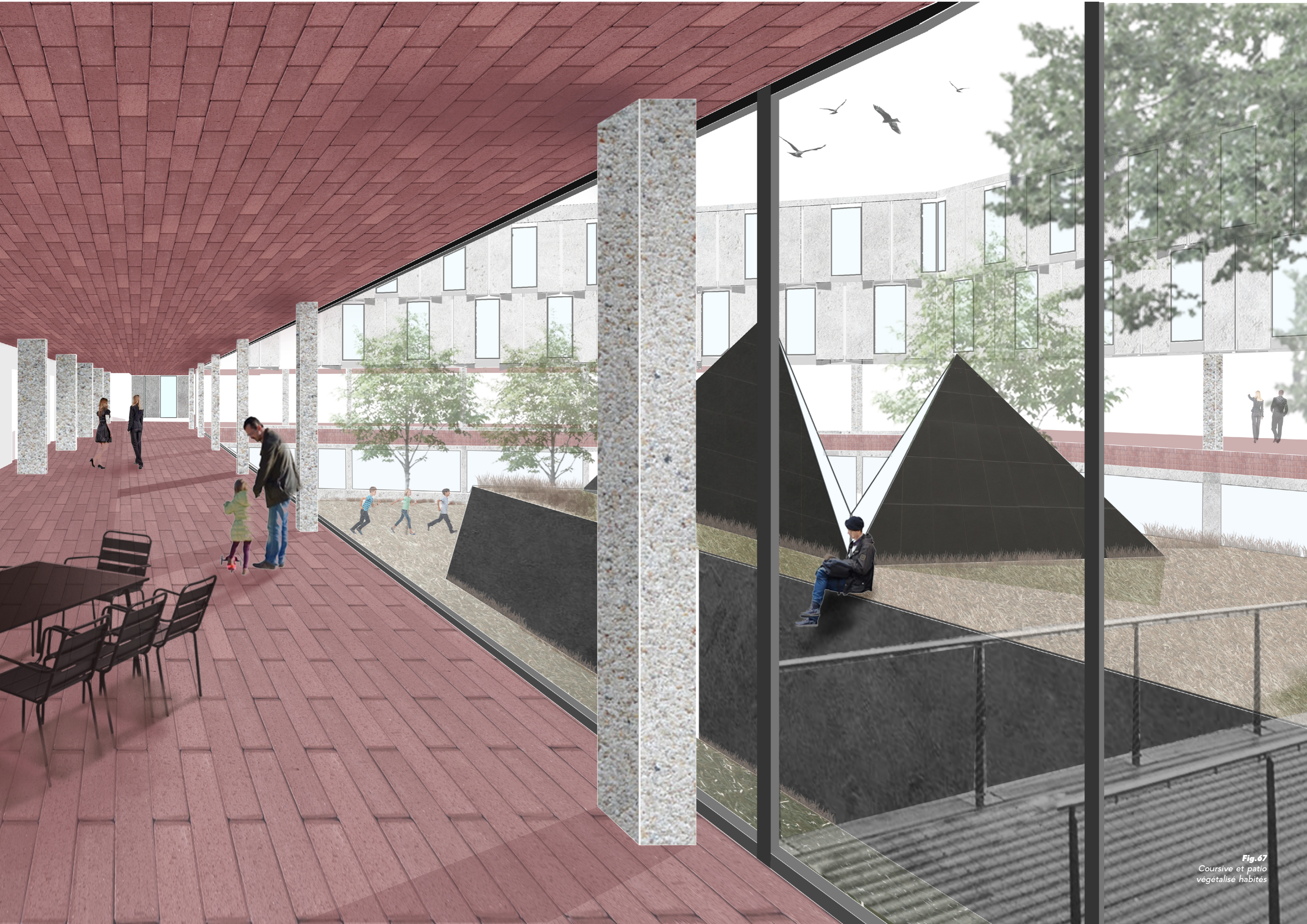
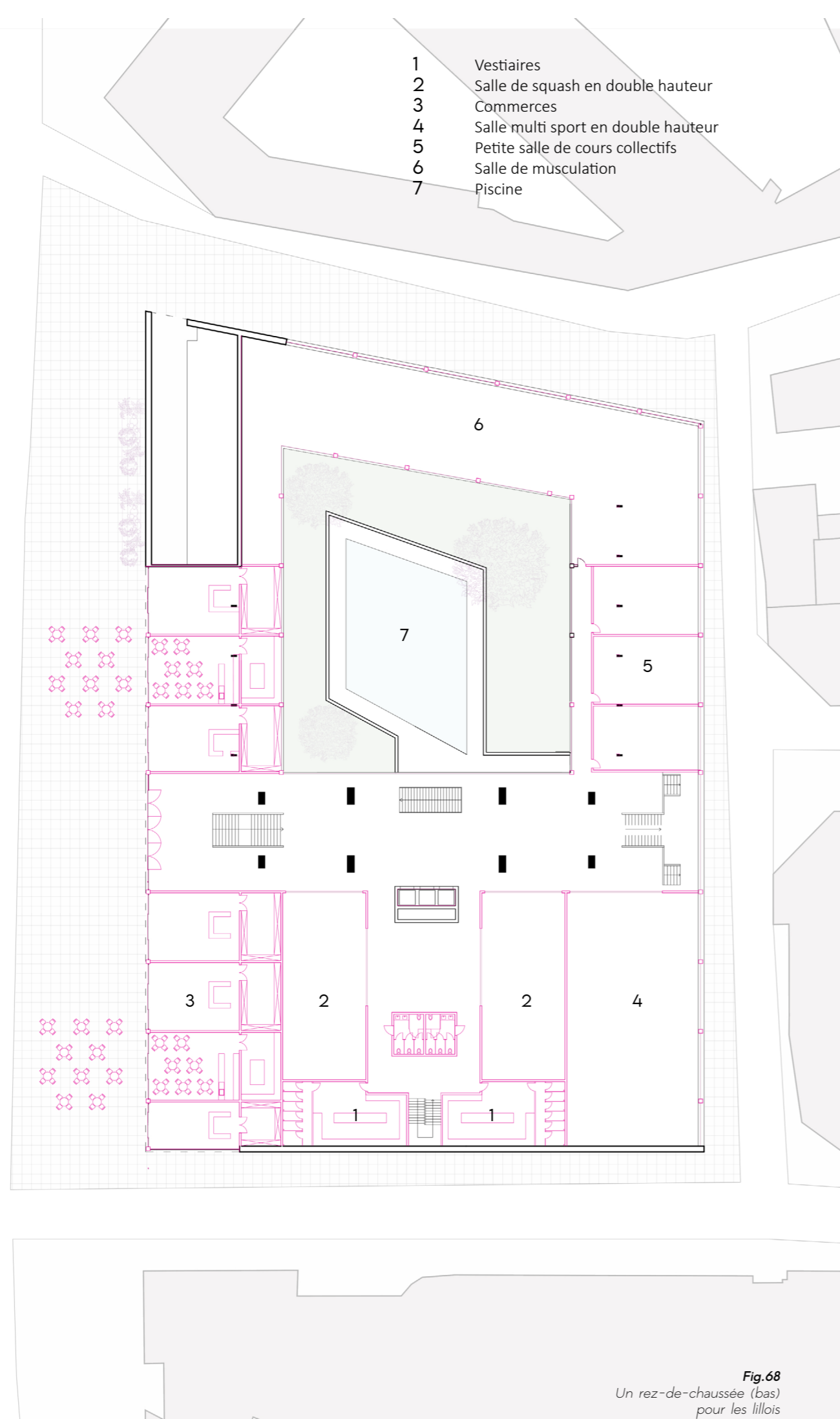


Fig.67
Coursive et patio
végétalisé habités



MIXITE FONCTIONNELLE

Aujourd'hui, alors que l'on recherche à densifier les villes pour favoriser les mobilités douces et regrouper les lieux d'usages quotidiens, les « zones d'activités économiques ou commerciales, situées en franges de l'agglomération »³³ connaissent une désertion en raison de leur éloignement. Ainsi pour entretenir et relancer l'activité du secteur tertiaire, il serait pertinent d'intégrer ces usages à proximité voire au sein des lieux de vie des habitants, et par conséquent, soutenir le développement de ce que l'on appelle : la mixité fonctionnelle. Celle-ci deviendra, au XXI^e siècle un des enjeux urbains.

Ce principe permet l'activation et la convivialité des quartiers en permanence grâce aux différents usages s'appropriant des créneaux horaires différents et procurant une atmosphère sécuritaire.

De plus, la complémentarité des différents usages optimise la répartition des espaces et les performances énergétiques au sein d'un même bâtiment (différentes plages horaires de chauffage maintient une température constante, différents besoins lumineux : bureaux au nord : habitat au sud).

33 Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude.- Avril 2019 p.86



Fig.69
Parvis, lieux de vie,
après reconversion

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Elle exprime l'importante proximité entre différents usages ainsi que leur mutualisation au sein d'une entité.

« Le terme s'applique en effet à des territoires (îlot, quartier, agglomération...) et à des situations urbaines très diverses (grand ensemble, friches, extension urbaine...). De plus il n'existe pas à ce jour de critère pour mesurer la mixité fonctionnelle. « En France, la promotion par l'État d'une politique de mixité fonctionnelle ne s'accompagne ni d'un travail de définition, ni de la construction d'indices qui permettraient aux collectivités territoriales de se fixer des objectifs précis à atteindre, en fonction d'un équilibre de référence » (Van de Walle et al, 2007). Cette notion renvoie à deux grands types de référentiels, différents l'un de l'autre, soit de façon schématique (Van de Walle et al., 2007) :

- le référentiel du développement durable qui, suite à la loi SRU de 1999, vise à réduire les déplacements, à favoriser la « ville des courtes distances », dense, mixte, économe en espaces et en énergie ;
- le référentiel égalitaire, issu du pacte de relance pour la ville de 1996 puis de la Loi du 1er août 2003. Dans cette acception, la mixité fonctionnelle vise à réduire les inégalités territoriales et à améliorer la vie des habitants en insérant dans les quartiers déshérités et monofonctionnels, principalement les grands ensembles, équipements, services, activités économiques, commerces...»³⁴

³⁴ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-De-France, La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine [Rapport] : Tome 1: Synthèse.- Octobre 2009. p.7

L'aspiration principale de la mixité sociale étant d'établir des liens et des espaces de partage entre les habitants d'un même territoire, il semble évident que ce Palais de logements doivent également bénéficier à la ville et ses habitants.

En outre, la conservation de ce bâtiment dans le Vieux-Lille constituera une réelle plus-value pour le quartier. L'intégration d'équipements absents au sein de ce quartier permet d'appuyer cette mixité fonctionnelle évoquée précédemment et ainsi de privilégier la mobilité douce et le partage entre les communautés de ce quartier.

Les salles, accessibles par la salle des pas perdus, laisseront place à des salles de représentation et de cinéma. Dotées du matériel nécessaire, elles s'adapteront en fonction des besoins. La lumineuse salle d'audience située sous le patio et éclairée de lumière zénithale laissera place à une piscine intérieure. Les structures pyramidales du patio permettant à la lumière de pénétrer dans ce sous-sol serviront également de vues et de connexion entre la piscine et le patio. Dans ce sous-sol seront intégrées également des salles multi sports (salles de squash, salle fitness, salle de badminton, salle de boxe, etc.), le quartier manquant d'équipements sportifs.

D'autre part, tandis que le télé-travail prend de plus en plus d'ampleur, il reste néanmoins important de dissocier vie professionnelle et vie privée. De ce fait, ce projet veut proposer un espace spécifique qui permettra à chacun de travailler de chez soi ou non loin. Des espaces de co-working seront alors conçus dans la partie Nord du socle, tout comme des espaces conviviaux de pause et de bien-être propices au partage entre habitants du bâtiment et habitants du quartier. Le rez-de-chaussée dit « bas », du fait de la topographie du site, n'a qu'une façade donnant entièrement sur l'avenue du peuple belge, qui sera exploitée pour l'aménagement de commerces, permettant ainsi d'activer le grand parvis qui se tient devant le bâtiment.

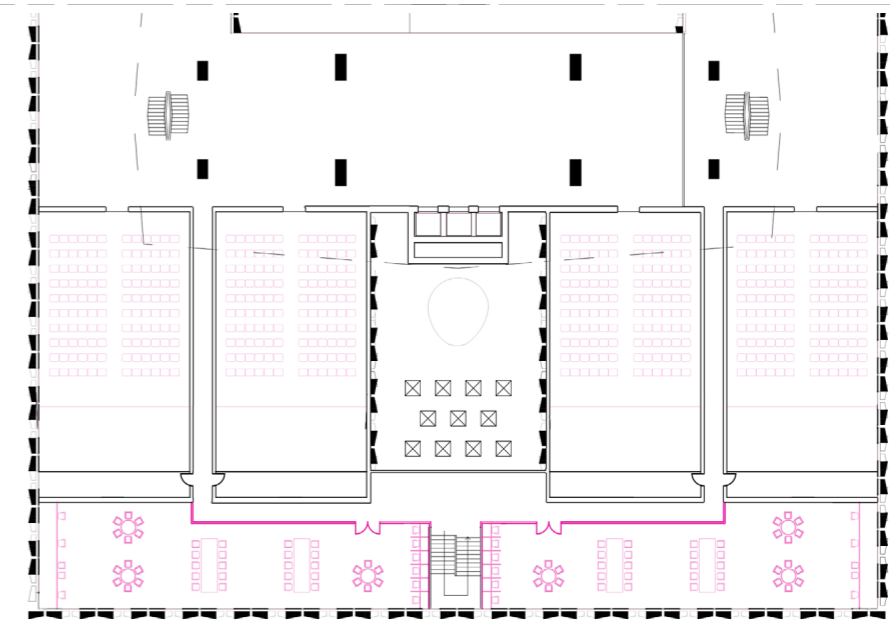


Fig.70
Espaces de co-
working et salles de
représentation en triple
hauteur pour la ville
2ème étage du Socle

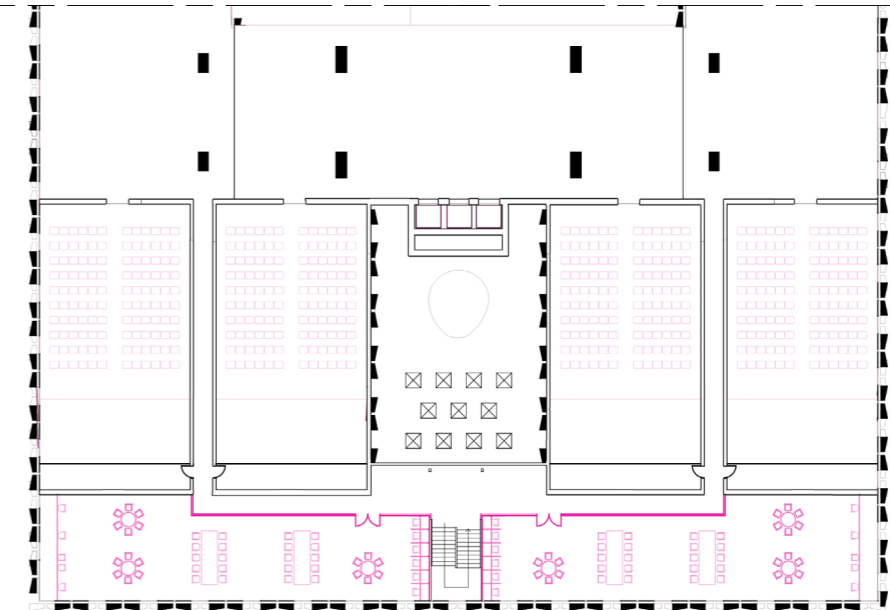


Fig.71
Espaces de co-
working et salles de
représentation en triple
hauteur pour la ville
1er étage du Socle

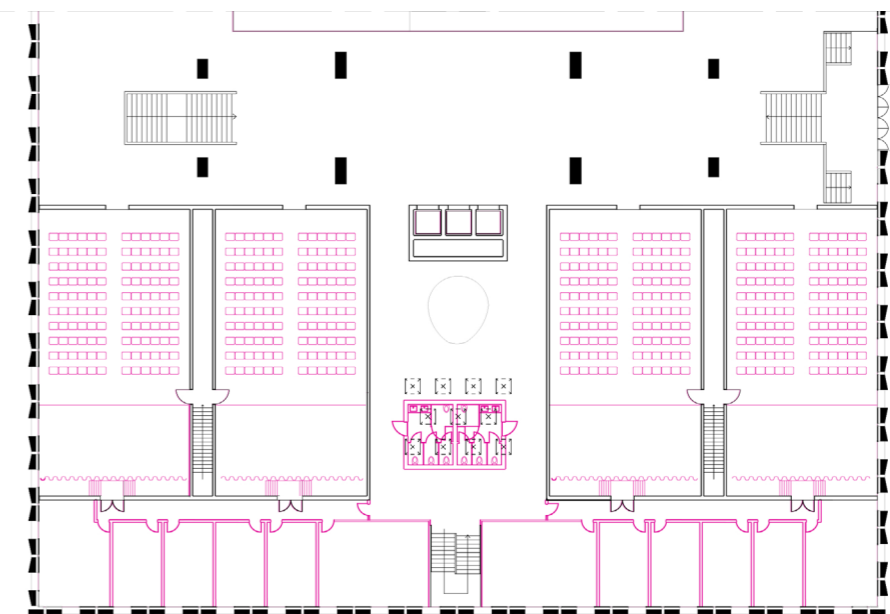


Fig.72
Espaces de co-
working et salles de repré-
sentation en triple hauteur
pour la ville
Rez-de-chaussée (bas)
du Socle

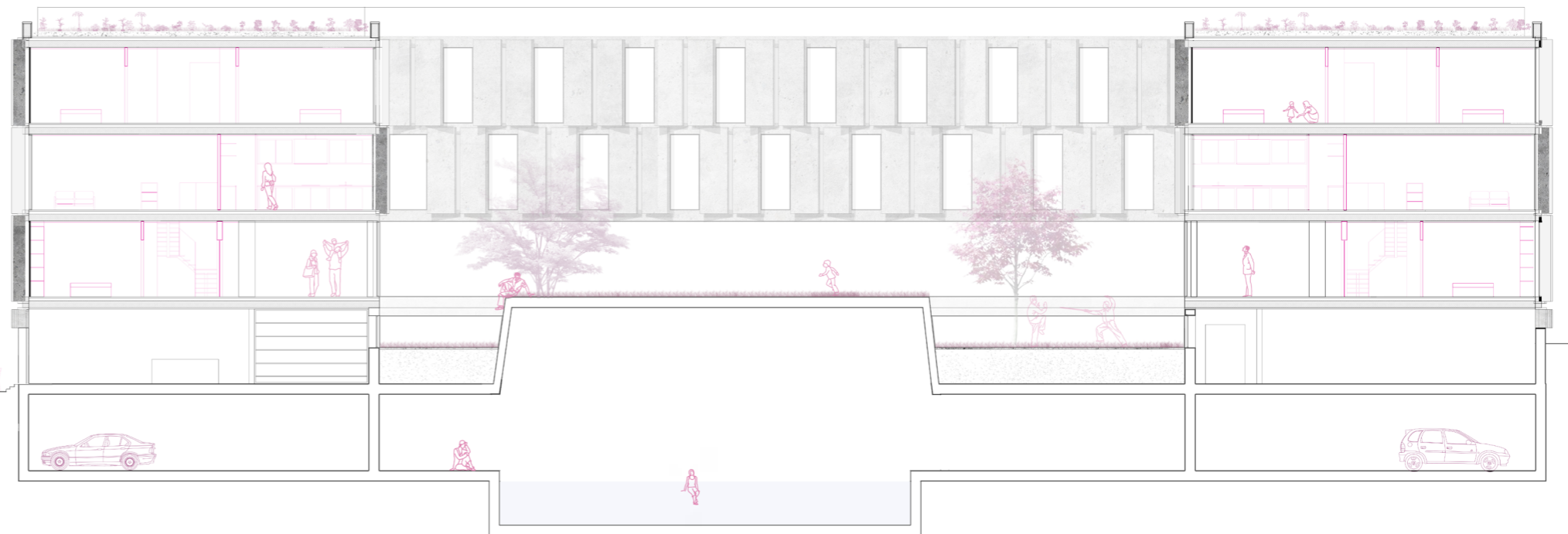


Fig.73
Relations entre
les logements, l'espace
urbain et les espaces
partagés

CHAPITRE 2

LOGEMENT COLLECTIF ET VIVRE ENSEMBLE

HABITAT COLLECTIF

Comme évoqué précédemment, dans le contexte de la crise du logement, nous observons aujourd'hui un marché immobilier ne répondant pas aux besoins de la société. Il est donc nécessaire de reconsidérer des modes de vie différents au regard de ces dernières décennies, de réintégrer davantage d'espaces collectifs tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Les modèles de logement individuel (maisons 4 façades) additionnées aux politiques des grands ensembles ont contribué au renforcement de la ségrégation qui existait déjà auparavant.

Aujourd'hui, tout comme dans d'autres pays européens, la France a envisagé d'autres alternatives. Et des projets considérés comme références architecturales en matière de logements collectifs ont été réalisés.

La conversion d'un immeuble de bureaux en logements nécessite de définir le terme d'Habitat permettant d'établir les qualités spatiales requises ainsi que les modifications constructives, techniques et spatiales que doit subir l'immeuble d'origine.

Habitat, [abita]. Att. ds Ac. 1935. Étymol. et Hist. [1808 d'apr. BL.-W.3-5] 1812 (MOZIN-BIBER); 1861 « ensemble des conditions physiques et géographiques favorables à la vie d'une espèce » (COURNOT, De l'enchaînement, etc., t. II, p. 370 ds LITTRE); 1903 « mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit » (HUYSMANS, Oblat, t. 2, p. 145). Dér. de habiter*; suff.-at*; cf. le lat. médiév. habitatus « domicile » (fin IXes. ds CGL t. 2, p. 346, 17) et « action de demeurer » (1031 ds NIERM.)

Espace qui offre des conditions qui conviennent à la vie et au développement d'une espèce animale ou végétale.³⁵

«L'habitat collectif est une forme d'habitation dans un immeuble ou un ensemble d'immeubles qui a pour fonction principale l'habitation et se compose de plusieurs unités d'habitation dans lesquelles au moins deux ménages partagent volontairement au moins un espace de vie et disposent également d'au moins un espace de vie privatif et dont les résidents sont solidairement responsables de la gestion »³⁶

³⁵ Centre Nationale de Ressources Textuelles et Lexicales <https://www.cnrtl.fr/definition/HABITAT>

³⁶ PERSPECTIVE BRUSSELS *Care in the city: projets d'habitats collectifs à caractère social en région bruxelloise* [Rapport] = Care in the city : Etude. - Avril 2022. P.15 tiré de HET STEUNPUNT WONEN VAN DEN HOUTE K., RYCKEWAERT M., DELBEKE B., OOSTERLYNCK S. (M.M.V. DE BOECK, S.) (2015) GEMEENSCHAPPELIJK WONEN, STEUNPUNT WONEN, LEUVEN, CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT 2013.



Fig.74 et 75
Façade du projet
Kalkbreite, Zurich

ETUDE DE CAS **KALKBREITE /
MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN**
(ANNEXE 4)

PHILOSOPHIE DU PROJET

• **CONTEXTUALISATION/ SITUATION**

Ce bâtiment de logements collectifs, construit en 2014 par le bureau Müller Sigrist Architekten, s'implante au cœur de la ville de Zurich en Suisse. Ce projet paraît comme une épaisseur à la limite de deux quartiers. La Suisse étant un pays avancé dans le développement des constructions et les sociétés durables, le projet devait répondre à des normes correspondant aux enjeux sociaux et environnementaux.

ENVIRONNEMENT SPATIAL

• **TAILLE ET ENVERGURE DU PROJET**

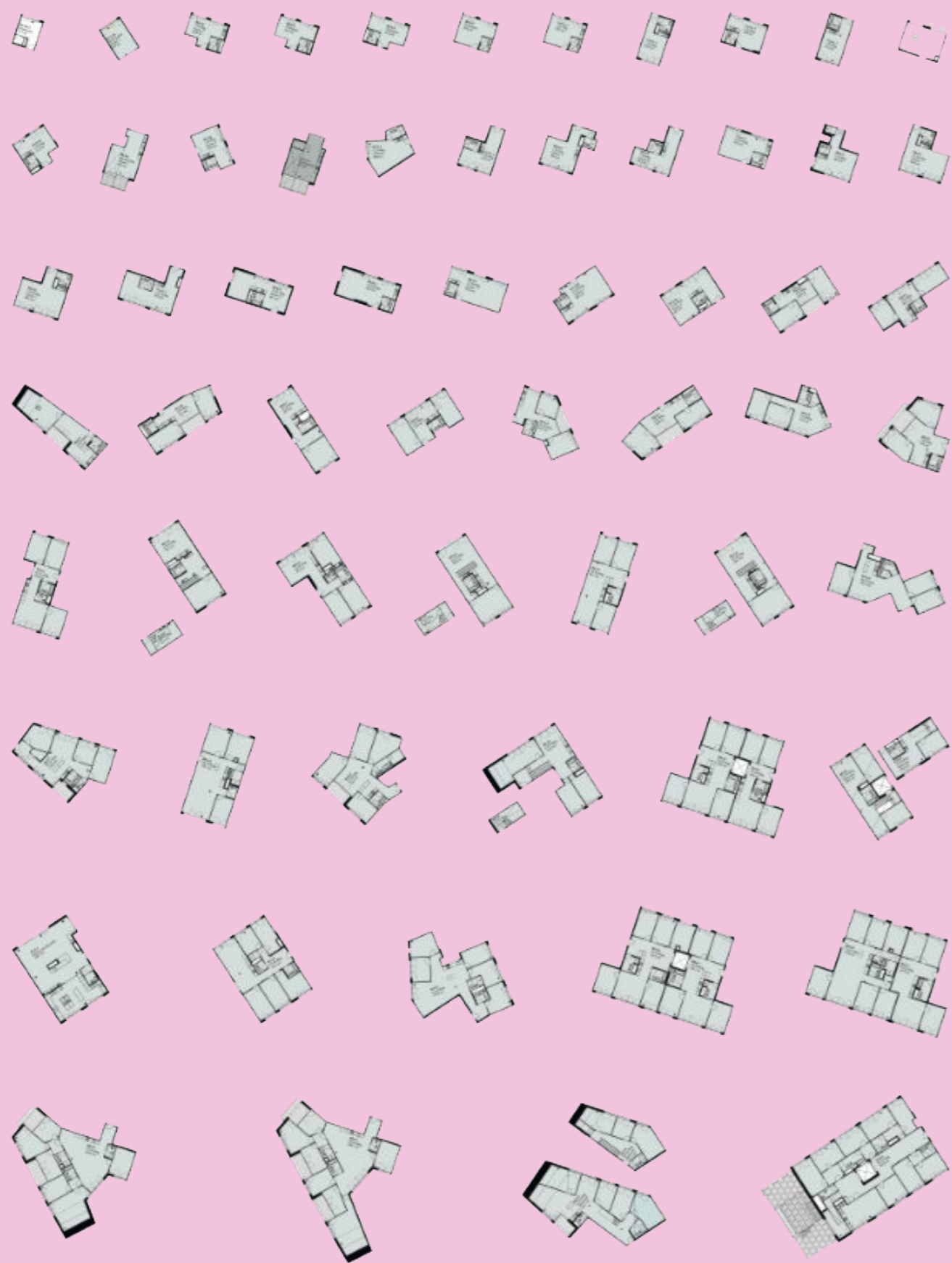
Ce projet de 22 900 m² se dessine comme une rocade entourant une cour extérieure à l'usage des habitants des logements. Ses sept niveaux s'articulent les uns par rapport aux autres comme un enchaînement de cascades libérant des toits terrasses.

• **DIVERSITÉ ET FLEXIBILITÉ DES ESPACES**

Les 88 logements encouragent une mixité sociale grâce à la diversité de typologies qu'ils représentent, permettant d'accueillir 256 résidents. Les ménages sont libres de s'approprier certaines pièces à disposition pour accueillir temporairement ou de façon permanente un ou plusieurs membres supplémentaires. Cela permet à une famille d'évoluer au cours de sa vie au sein même de ce bâtiment.

• **RAPPORT INT/EXT D'UN LOGEMENT**

Les appartements sont tournés vers la cour, certains sont traversants avec des ouvertures sur la rue, l'espace public. Entre les espaces privés que sont les logements et l'espace public constitué par la rue, se tiennent des espaces tampons. Ces lieux sont offerts à la collectivité, partagés par les habitants de ces logements, accueillant des usages partagés comme un hall-bibliothèque, une cafétéria, une buanderie, etc. Des liens visuels peuvent être établis entre l'espace privé d'un logement et les espaces collectifs par l'intermédiaire de baies. L'évolution de l'individuel vers le collectif est donc progressive.



- **INTÉGRATION DANS LE QUARTIER : RAPPORT ENTRE LE BÂTIMENT ET L'ESPACE PUBLIC**

La morphologie du bâtiment épouse les axes qui l'entoure et son gabarit s'accorde aux hauteurs des bâtiments voisins. Plusieurs commerces occupent le rez-de-chaussée côté rue de l'immeuble. Des magasins, des restaurants ont pris place, répondant aux besoins des passants et des habitants du quartier. Cette façade tournée vers l'espace public est également un espace tampon entre la collectivité et la ville. Cette rocade répartie l'espace privé de façon concentrique et l'espace public de façon excentrique.

PLAN SOCIAL

- **MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DU BÂTIMENT**

La mixité sociale est assurée par plusieurs typologies permettant d'accueillir des ménages aux caractéristiques sociales différentes. La multiplicité des espaces partagés pour la collectivité engage les rencontres, les interactions et les échanges entre les habitants.

- **MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Le bâtiment se déploie au-dessus d'un garage de tramway. Au rez-de-chaussée, donnant sur les voiries, se trouvent des commerces animés. Cette diversité de fonctions en relation avec la ville est à l'origine de la création de 200 emplois. Le bâtiment essentiellement composé de logements, regroupe également un panel de fonctions à la disposition des habitants de ce bâtiment.

- **DEGRÉ DE PARTAGE, PARTICIPATIF ?**

Bien que chaque logement soit doté d'équipements nécessaires à la vie quotidienne, l'installation d'espaces communs fournit à ce projet un degré de partage important, et une inscription dans une démarche participative notable.



Fig.77
Façade de la
cité Radieuse,
Marseille

ETUDE DE CAS LA CITÉ RADIEUSE, UNITÉS D'HABITATION / LE CORBUSIER (ANNEXE 5)

PHILOSOPHIE DU PROJET

• CONTEXTUALISATION/ SITUATION

Durant la période d'après-guerre, la France se reconstruit et nécessite un grand besoin de logements. C'est ainsi qu'une commande d'unités d'habitation est faite à Le Corbusier. Le projet, achevé en 1952, compact, linéaire et étroit s'implante dans le sud de la France à Marseille, au milieu d'une parcelle végétalisée. Ce projet, comme « *une cité-jardin* » selon les volontés de l'architecte, suppose qu'elle peut en partie être autosuffisante.

ENVIRONNEMENT SPATIAL

• TAILLE ET ENVERGURE DU PROJET

Le projet se présente comme une barre étroite et longue, flottant sur des pilotis et s'étendant sur 18 étages.

Longueur : 135m

Largeur : 24m

Hauteur : 56m

• DIVERSITÉ ET FLEXIBILITÉ DES ESPACES

Cette unité d'habitations peut accueillir 1600 habitants pour 321 logements. Elle offre plusieurs typologies permettant d'accueillir des ménages de structures différentes, mais une typologie est majoritairement présente. Il s'agit d'un duplex comportant :

- Un espace cuisine/séjour mono-orienté par lequel on pénètre dans le logement ;
- Un espace nuit sur un second niveau qui peut être au-dessus ou au-dessous du premier. Celui-ci est traversant et exploite toute la largeur du bâtiment.

• RAPPORT INT/EXT D'UN LOGEMENT

Entre le logement et l'espace public se trouvent des espaces tampons, les couloirs intérieurs, et la parcelle végétalisée proposant très peu de relations directes à la rue. .

• INTÉGRATION DANS LE QUARTIER : RAPPORT ENTRE LE BÂTIMENT ET L'ESPACE PUBLIC

L'implantation de ce projet sur sa parcelle est en retrait par rapport à l'espace urbain. De grandes haies filtrent les vues et de la circulation entre les deux espaces, marquant une frontière en partie imperméable.

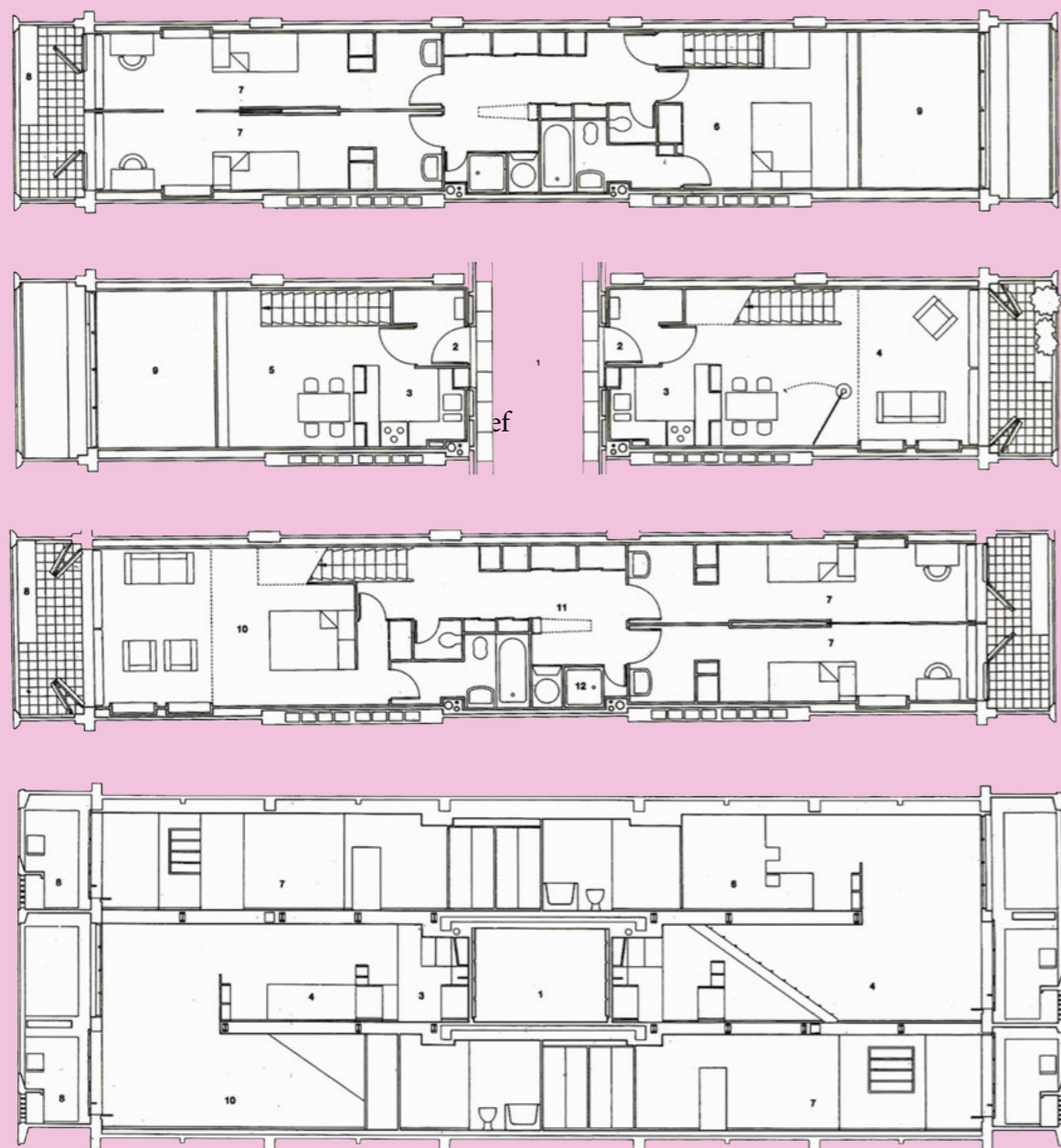


Fig.78
Plans et coupe
d'un duplex type
de la Cité radieuse

• STRUCTURE ET CONSTRUCTION

Le bâtiment repose sur des pilotis permettant la continuité du parc dans lequel il s'implante. Les circulations sont centrales. Chaque couloir desservant les appartements est encadré de deux duplex, l'un se déployant en-dessous, l'autre au-dessus. Les ascenseurs, eux, sont centraux, bordant le couloir central.

De part et d'autre du logement traversant se trouvent des loggias colorées, en simple et en double hauteur offrant une vue panoramique sur la ville de Marseille et la mer Méditerranée. La position du bâtiment sur son site confère à ces duplex une double orientation nord-sud, la course du soleil accompagnant les résidents dans leurs activités tout au long de la journée.

PLAN SOCIAL

• MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DU BÂTIMENT

La diversité typologique et les différents espaces collectifs extérieurs et intérieurs favorisent les rencontres entre les résidents aux différents statuts sociaux. Par l'intégration d'équipements collectifs, Le Corbusier souhaite donner un accès à des espaces prisés tels qu'un grand jardin, une piscine, à des ménages ne disposant pas des moyens pour se l'offrir individuellement.

• MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le bâtiment, en ses 7ème et 8ème niveaux, à mi-hauteur de l'édifice, accueille une cafétéria, des magasins et des chambres d'hôtels accessibles à tous. La situation de ces installations au centre du bâtiment rendant l'accès difficile depuis l'extérieur, ces espaces sont essentiellement destinés aux résidents de cette unité d'habitations.

• OUVERTURE SUR LE QUARTIER/ LA VILLE

La situation du bâtiment en retrait de la voirie est dénuée de toute relation avec l'espace urbain et la ville. Cependant, la parcelle sur laquelle il se dresse constitue un vaste espace vert pour le quartier.

• DEGRÉ DE PARTAGE, PARTICIPATIF ?

En plus des usages au cœur du bâtiment, ce projet dispose d'un toit terrasse doté d'une piscine, d'un espace de sport, d'une école. Il offre également une vue lointaine sur la ville de Marseille et la mer.

PHILOSOPHIE DU PROJET

• CONTEXTUALISATION/ SITUATION

Le projet se situe dans l'éco-quartier Via Romana à Dijon. Cet éco-quartier constitue un renouvellement urbain, la rénovation d'un quartier entier construit d'urgence lors de la période d'après-guerre. Il prône une alternative entre le pavillon individuel et le logement collectif au profit de la redensification.

ENVIRONNEMENT SPATIAL

• TAILLE ET ENVERGURE DU PROJET

Le projet d'une surface de 2800 m² forme un L dont chaque branche mesure environ 50m de long. Ce gabarit permet de dégager un jardin partagé délimité par le bâtiment.

• DIVERSITÉ ET FLEXIBILITÉ DES ESPACES

Ce projet propose 40 logements aux typologies différentes, on retrouve :

- 2 logements de type 1 ;
- 12 logements de type 2 ;
- 16 logements de type 3 ;
- 10 logements de type 4.

En plus de cette diversité, les logements sont conçus à l'aide de l'addition de plusieurs modules carrés de mêmes dimensions. Au sein d'un logement, les modules étant connectés les uns aux autres par de large porte coulissante permet à chacun des ménages de s'approprier l'espace en fonction de ses besoins et de ses désirs.

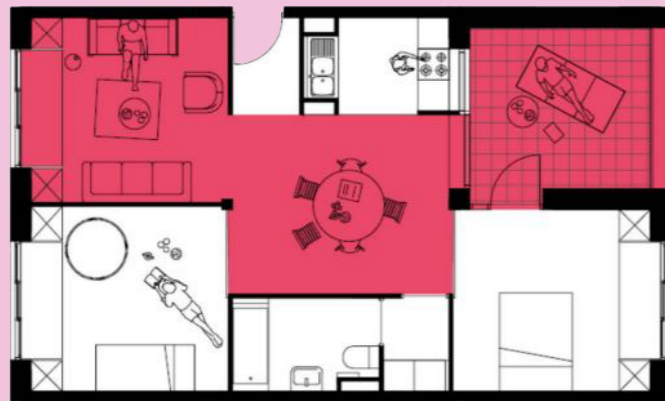
Dans chaque pièce, un élément mobilier de la hauteur d'une assise vient occuper la profondeur d'une baie. Cette caractéristique commune à toutes les pièces ne différencie pas la pièce de vie des chambres afin que les habitants puissent aménager comme ils le souhaitent.

• RAPPORT INT/EXT D'UN LOGEMENT

Chaque logement est constitué d'une loggia ou d'une terrasse selon les dimensions du module. Ces extérieurs individuels et privés étant composés en cascade permettent une relation à la collectivité et à l'espace public de façon progressive.



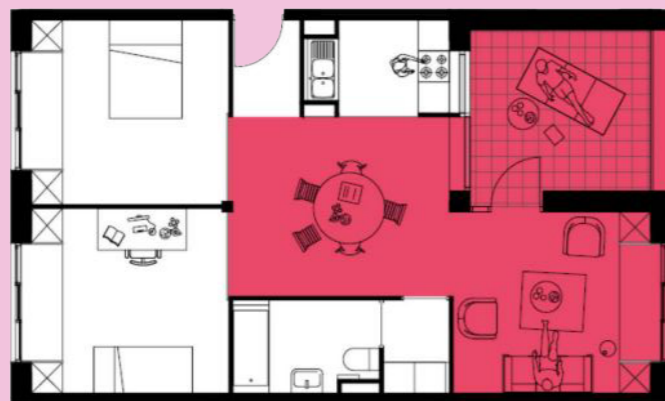
Fig.79
Façade du projet Lov,
Dijon



Famille A
Pièce de jour en diagonale



Famille B
Pièce de jour en diagonale



Famille C
Pièce de jour mono-orientée

Fig.80, 81 et 82
Plusieurs configurations
d'un même logement

- **INTÉGRATION DANS LE QUARTIER : RAPPORT ENTRE LE BÂTIMENT ET L'ESPACE PUBLIC**

L'implantation du bâtiment au sein de cet éco-quartier forme une limite franche avec la rue à laquelle il est parallèle et une transition avec les espaces verts du quartier. En effet, cette forme en cascade adoucit le rapport entre espace public et espace privé et multiplie les relations visuelles entre les différents espaces.

- **STRUCTURE ET CONSTRUCTION**

La façade, au degré d'ouverture important, est elle aussi composée d'un module régulier rectangulaire. Chaque ouverture donne soit sur les espaces intérieurs, soit sur une loggia.

La circulation s'insère entre deux logements au centre de l'épaisseur du bâtiment permettant à ceux-ci d'être traversants.

L'architecte s'affranchit des compositions spatiales habituelles en refusant la conception de couloir au profit de l'optimisation de l'espace et de la flexibilité.

PLAN SOCIAL

- **MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DU BÂTIMENT**

La diversité typologique et les différents espaces collectifs extérieurs et intérieurs permettent une diversité sociale. De plus, au R+2 et R+3 se trouvent des espaces en double hauteur dédiés à la collectivité.

- **OUVERTURE SUR LE QUARTIER/ LA VILLE**

La forme accueillante du bâtiment crée une ouverture sur le quartier. Les multiples façades offrent des ouvertures permettant d'établir des relations avec l'environnement.

<https://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lov-2/>
<https://www.lemoniteur.fr/article/40-logements-sociaux-dijon.2072419>
https://www.echodescommunes.fr/actualite_2523_une-residence-du-futur-dans-l-eco-quartier-via-romana.html
<https://www.darchitectures.com/20-20-se-jouer-des-contraintes-40-logements-modulables-et-un-espace-partage-dijon-2019-a6002.html>
<https://studiomustard.com/ecoquartier-via-romana-renovation-urbaine-dijon/>

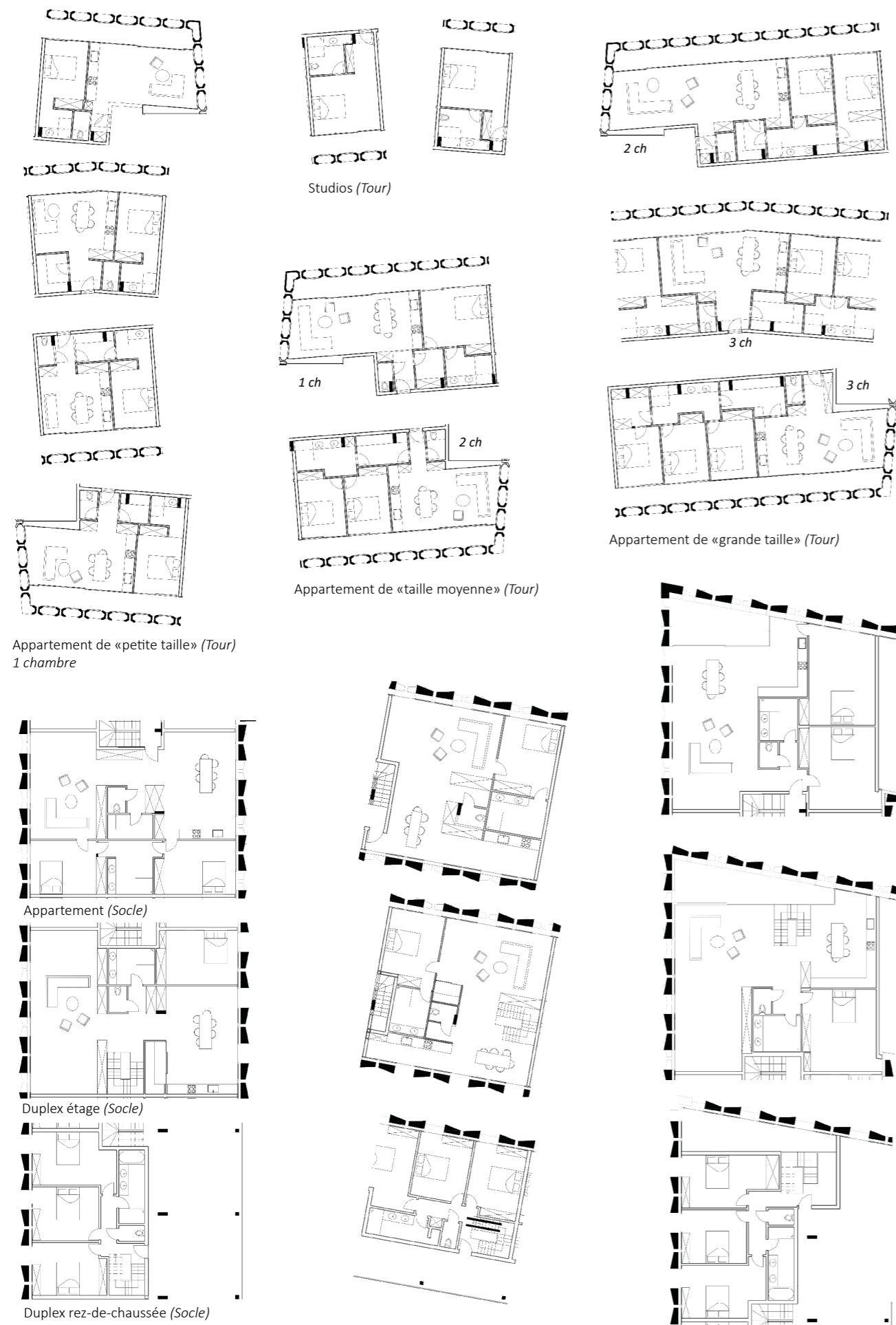


Fig.83

Atlas des différentes typologies au sein du projet de reconversion du palais de justice, Lille

Ces références architecturales de logements collectifs ont été un outil dans la réflexion et la conception du projet de reconversion de l'actuel Palais de justice de Lille.

COLLECTIVITÉ

L'intégration d'équipements et d'infrastructures au sein même du bâtiment donne d'une part, à tous les habitants la possibilité d'accéder à des espaces auxquels ils n'auraient pas accès individuellement, d'autre part, il favorise les échanges et les rencontres entre les résidents, comme énoncé précédemment dans la partie concernant les différentes mixités. Enfin, grâce à sa proximité et sa facilité d'accès, la conception de tels espaces au sein d'un bâtiment de logements s'inscrit donc dans une démarche écologique.

Dans le projet Kalkbreite à Zurich, une partie des locaux est destinée aux commerces, offrant ainsi un intérêt pour la ville. Le projet de reconversion à Lille se veut comme une plus-value pour le quartier et la ville. Il est conçu comme un îlot urbain pouvant être un avantage pour tout habitant de la ville.

LOGEMENTS

Le principe de flexibilité de l'espace par la mobilité d'éléments architecturaux dans le projet à Dijon de Sophie Delhayne permettant aux habitants d'adapter eux-mêmes leur lieu de vie selon leurs habitudes a été inspirant. Lors du processus de conception de cette reconversion lilloise, la question de l'évolutivité s'est posée, offrant ainsi aux différents ménages une réponse à leurs besoins et à leurs désirs de manière à les accompagner à travers le temps, quel que soit leur mode de vie.

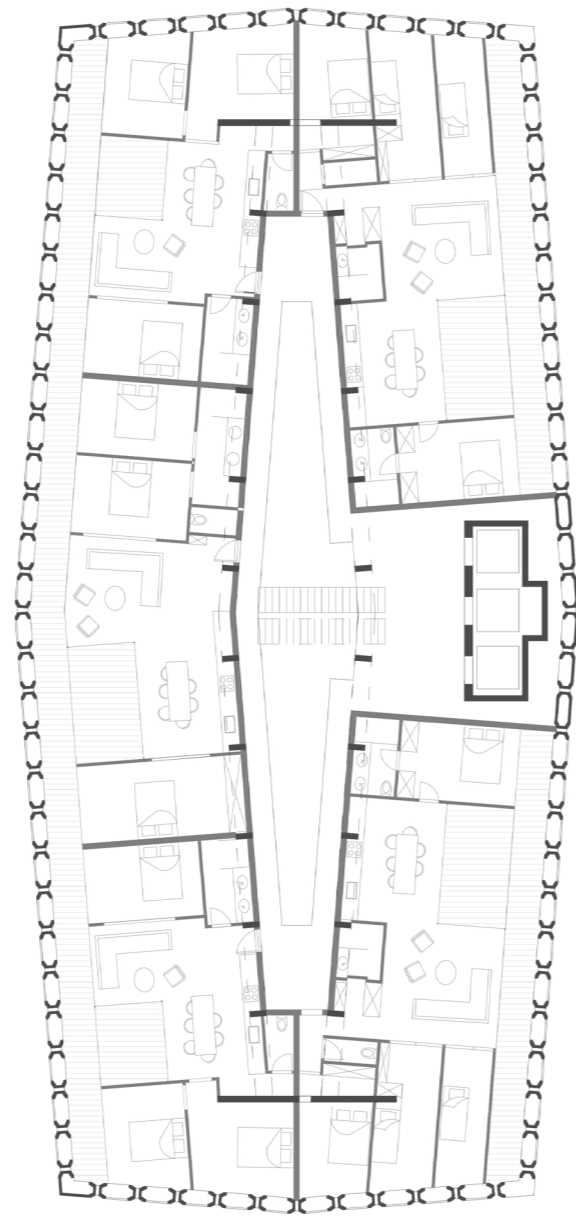
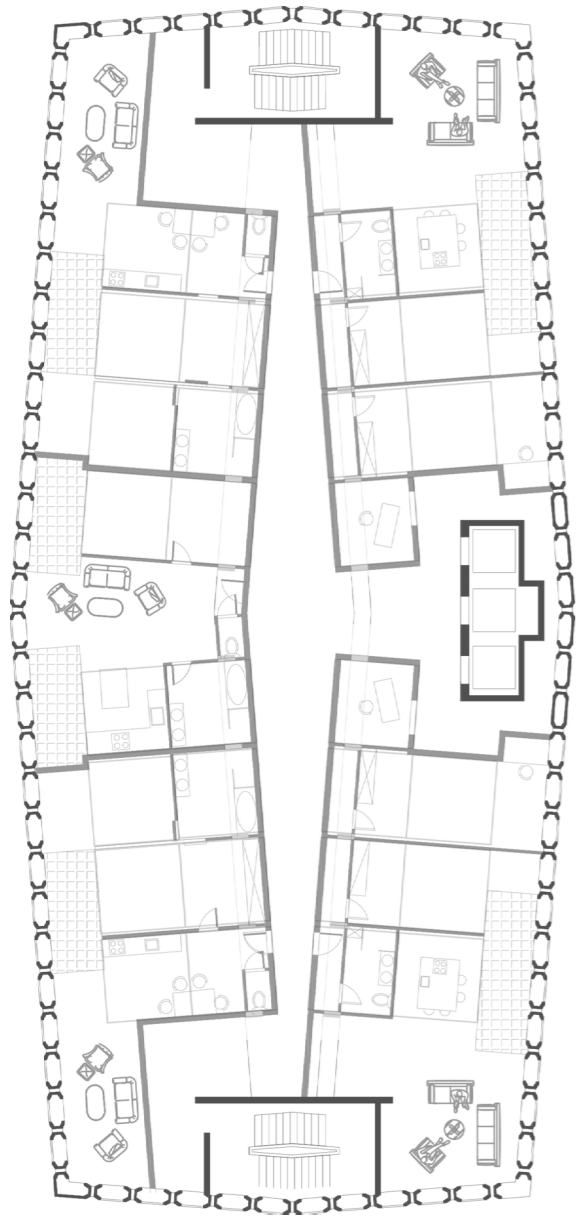


Fig.84 et 85
Recherches de dispositifs
pour la flexibilité d'un espace,
portes coulissantes et
pièce définies par un
module ici

Cependant, dans le cas du Palais de justice de Lille, les dispositifs investigués de parois amovibles ne permettaient pas un confort et une qualité de vie satisfaisants en raison des contraintes techniques, acoustiques et thermiques. Dans les deux autres références, ce thème d'évolutivité est mis en place par les différentes typologies de logements.

Une des caractéristique commune à ces références et la situation des circulations permettant des desservir l'ensemble des logements d'un bâtiment long et fin, en proposant parallèlement des espaces traversants. Ce principe spatial fut un élément inspirant pour le projet à Lille.

Outre la qualité de chacun des logements, l'habitat collectif permet aux résidents de partager des espaces communs qualitatifs, respectant des contraintes techniques, spatiales et économiques. Ce type d'habitat doit être attentifs à créer de beaux espaces lumineux et offrir la jouissance d'un espace extérieur. Ces espaces partagés peuvent être des espaces de rencontre permettant ainsi de renforcer la cohésion entre les habitants impliqués dans ce projet. Ce partage instaure un climat bienveillant et sécuritaire, d'entraide et de soutien, participant au bien-être des résidents.

Le terme « *collectif* » varie selon plusieurs paramètres : contextuel, social, économique, politique, financier, et également selon les objectifs du projet.

RAPPORT À LA
RUE EN
HAUTEUR

RAPPORT AU
JARDIN EN
HAUTEUR
=
INTIMITE

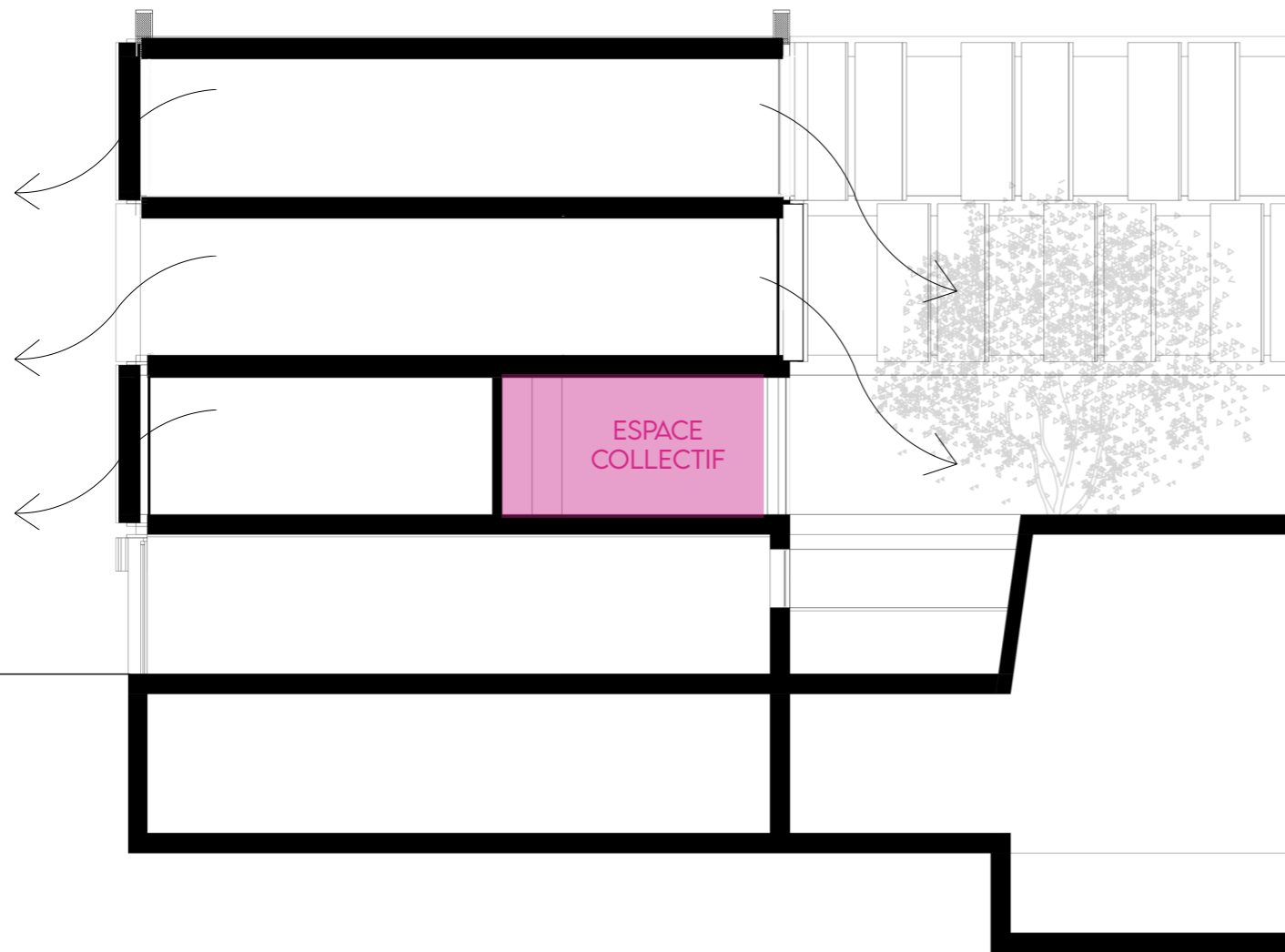


Fig.86
Relations entre collectif
et privé et intimité

« Selon le degré de mise en commun, on peut distinguer différents types d'habitats collectifs. Cela va des formes d'habitat où la vie en collectivité est plus souple et où le nombre d'espaces communs est limité, aux formes d'habitat où les résidents forment une communauté très étroite et où la vie privée est secondaire par rapport à la vie en collectivité. Entre ces deux extrêmes, se trouvent diverses formes intermédiaires. » ³⁷

Ces différentes formes peuvent être une « résidence communautaire », un « co-habitat », un « habitat solidaire », un « habitat intergénérationnel » ³⁸.

Le respect de l'intimité de chacun est nécessairement inclus et prône une égalité entre les résidents. Les fonctions partagées peuvent pallier le manque d'infrastructures et induire des interactions sociales entre les habitants.

Intégrer des équipements collectifs permet de réduire les coûts en mutualisant ces fonctions et de rentabiliser les frais des travaux, de reconversion dans le cas du projet du Palais de Justice.

³⁷ PERSPECTIVE BRUSSELS *Care in the city: projets d'habitats collectifs à caractère social en région bruxelloise* [Rapport] = Care in the city : Etude.- Avril 2022. p.15 tiré de **Jonckheere L., Kums R., Maelstaf H., Maes T.** (2010): *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we, Samenhuizen* asbl en coll. avec Artesis Hogeschool Antwerpen en Habitat et Participation asbl

³⁸ PERSPECTIVE BRUSSELS *Care in the city: projets d'habitats collectifs à caractère social en région bruxelloise* [Rapport] = Care in the city : Etude.- Avril 2022. P.14

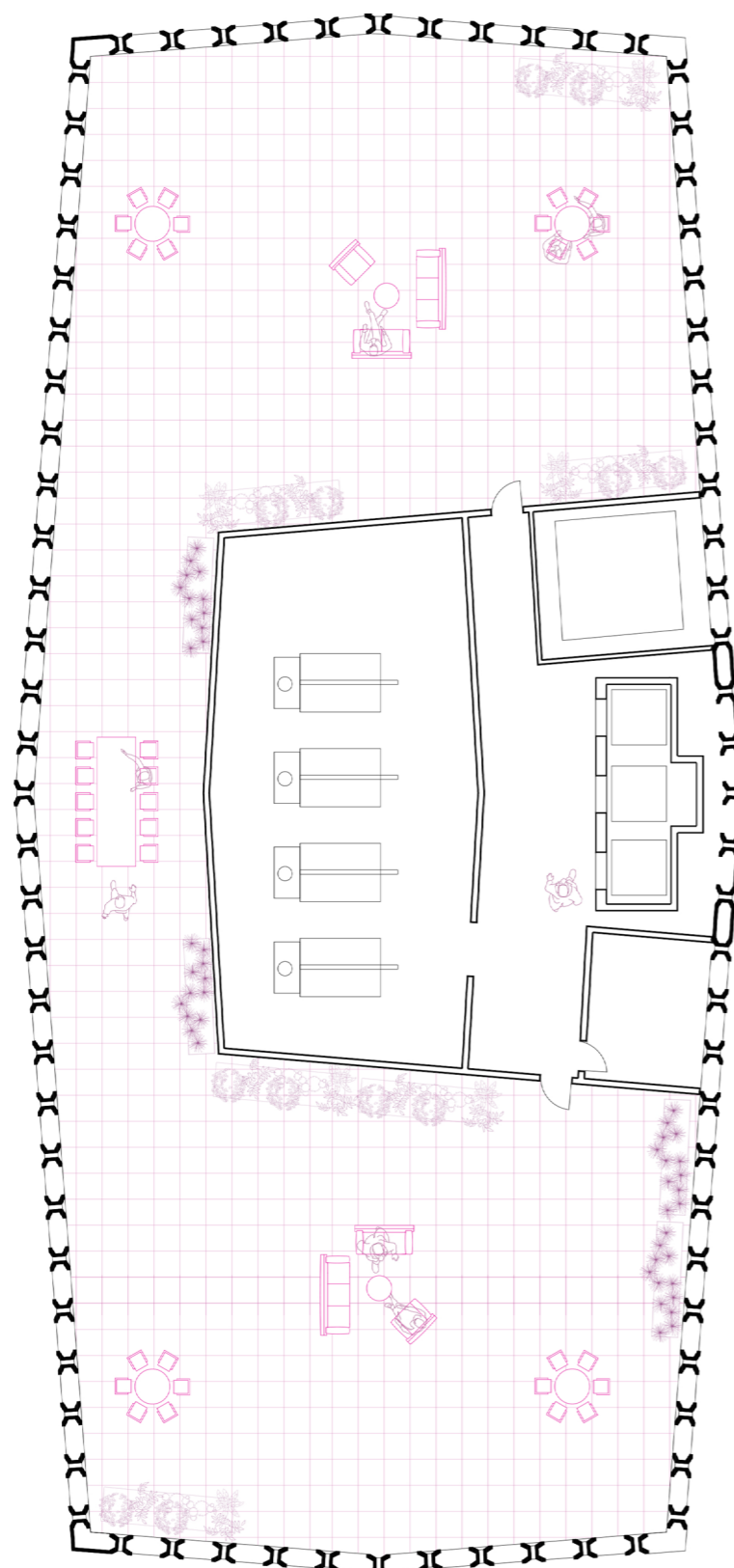


Fig.87
Toiture terrasse
paronamique partagée

LE PARTAGE

La vision de l'habitat collectif a évolué au cours des deux dernières décennies, concevant davantage d'espaces communs pour les fonctions quotidiennes qui deviennent collectives partagées, plutôt que d'en avoir un usage individuel privé.

En 2006, une étude a défini un type d'habitat collectif mettant en exergue la mutualisation de certains espaces comme tel :

« Un habitat solidaire est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent (notamment) une ou plusieurs personnes dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale (ou est en passe de le devenir). Ces personnes s'inscrivent formellement ou informellement dans cette forme d'habitat. Ces personnes ont en quelque sorte conscience d'avoir une communauté d'intérêts et parfois bénéficient d'un accompagnement ou d'une aide sociale spécifique ou générale. Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé : ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou plusieurs espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitations. »³⁹

L'un des principes de l'habitat partagé, selon le degré de collectivité, est la participation volontaire dans la vie de la collectivité, de chacun des habitants qui ont fait le choix de prendre part à ce mode de vie. Cela nécessite une confiance et une solidarité entre les habitants, un partage de valeurs morales allant au-delà d'un partage d'espaces qui pourrait se réduire à une co-présence.

39 PERSPECTIVE BRUSSELS Care in the city: projets d'habitats collectifs à caractère social en région bruxelloise [Rapport] = Care in the city : Etude.- Avril 2022. p.17 HABITAT & PARTICIPATION, SUM RESEARCH EN FACULTES UNIVERSITAIRES SAINT- LOUIS (2006) HABITAT SOLIDAIRE. ÉTUDE SUR LES POSSIBILITES DE RECONNAISSANCE DE L'HABITAT GROUPE POUR LES PERSONNES EN PRECARITE SOCIALE, POLITIQUE DES GRANDES VILLES

		HABITAT GROUPE			
		GEGROEPEERD WONEN			
		HABITATS COLLECTIFS (HC); SAMENHUIZEN (habitat communautaire) GEMEENSCHAPPELIJK WONEN (GW); SAMENHUIZEN (woongemeenschap)			
TYPES TYPES	MAISON PARTAGÉE HUISDELEN	HABITAT COLLECTIF COLLECTIEF WONEN	HABITAT GROUPE CO-WONEN	HABITAT GROUPE COHOUSING	MAISON PARTAGÉE HUISDELEN
DÉFINITIONS DEFINITIES	un ou plusieurs résidents, apparentés ou non vivant ensemble à long terme dans 1 maison één of meer bewoners, verwant of niet, langdurig samenwonend in 1 woning	ensemble d'habitats avec entrée/escalier communs, rue en cul-de-sac partagée... geheel van woonsten met gedeelde inkom / trap, gedeelde doodlopende straat, ...	au moins 1 espace de vie partagé* (intérieur ou extérieur) avec fonction de formation de communauté (FC) minstens 1 gedeelde leefruimte* (binnen of buiten) met gemeenschaps-vormende functie (GV)	au moins 1 espace de vie partagé* (à l'intérieur) + résidences privatives autonomes minstens 1 gedeelde leefruimte* (binnen) + autonome privéwoonsten	habitat partagé gedeelde woning
TERMES TERMINEN	- personne isolée - famille monoparentale - famille classique/traditionnelle - famille recomposée - famille élargie - alleenstaande - eenoudergezin - klassiek/traditioneel gezin - samengesteld gezin - uitgebreid gezin	- immeuble à appartements ordinaire (ou habitat groupé) - zone résidentielle - habitat en chambre - gewoon appartementsgebouw (of groepswoningbouw) - woonerf - kamerwonen	- habitat groupé dans un complexe d'habitats *** - habitat groupé dans un cluster résidentiel **** - co-wonen in wooncomplex *** - co-wonen in wooncluster ****	- cohabitat - cohousing	- groupe d'habitants - communauté (communauté élargie) - woongroep - leefgemeenschap (grotere gemeenschap)
					deux résidences mitoyennes twee naastgelegen woonsten
		- habitat double (2 unités) notamment résidence-service habitat kangourou - dubbelwonen (2 units) o.a. zorgwonen; kangoeroewonen	- habitat double (2 unités) - dubbelwonen (2 units)	- habitat double (2 unités) notamment habitat kangourou - dubbelwonen (2 units) o.a. kangoeroewonen	

*espace de vie = tout espace intérieur ou extérieur, à l'exception des espaces de circulation, espaces de rangement, locaux techniques et places de stationnement.
 ** fonction de formation de communauté (FC) = favorise la mise en commun recherchée (conception, aménagement, affectation).
 *** complexe d'habitats = habitats dans un seul bâtiment, par exemple des appartements.
 **** cluster résidentiel = habitats regroupés dans l'espace (de plein pied, superposés, etc.).

Fig.88
Différentes formes d'habitats collectifs

« 25° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie en collectivité, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière

26° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type »

« L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée) ».

« L'habitat groupé souhaite favoriser la convivialité, et se construit souvent autour d'un projet commun : renforcement de la cohésion sociale, développement culturel, diminution de l'empreinte écologique, mixité, mutualisation des ressources, sauvegarde du patrimoine, activités d'économie sociale, etc. »⁴⁰

Habitat et Participation ASBL



Cette forme d'habitat a de réelles conséquences sociales positives sur les populations concernées, leur permettant de retrouver leur place au sein de la société, améliorant ainsi leur santé physique et mentale.

Elle permet de lutter contre l'isolement social et l'insécurité (isolement des personnes âgées), favorise une autonomie accrue et un soutien psycho-social (personne en situation précaire). Ce type d'habitat doit être attentif à créer de beaux espaces lumineux, pouvant être la jouissance d'un espace extérieur que les habitants ne pourraient s'offrir individuellement.

Ces espaces partagés peuvent être des espaces de rencontre permettant ainsi de renforcer la cohésion entre les habitants impliqués dans ce projet.

Ce partage instaure un climat bienveillant et sécuritaire, d'entraide et de soutien, participant au bien-être des résidents. L'accès à ces espaces partagés, que les ménages en situations précaires ne pourraient s'offrir seuls, procure un sentiment d'égalité et une équité quelle que soit la classe sociale dont est issu le ménage.

LA TOUR

Les étages comprenant au moins deux studios, dotés d'une chambre et une pièce d'eau, possèdent au centre du plateau, une grande cuisine partagée orientée sud, ainsi que des espaces de repos ou petits séjours dans les angles du bâtiment.

Cette tour est ornée d'une toiture terrasse panoramique végétalisée, surplombant la ville de Lille et offrant une vue dégagée. Celle-ci est accessible à tous les habitants de l'immeuble.

LE SOCLE

La large coursive de 5,70 m et le patio végétalisé autour duquel elle s'articule sont de vastes endroits propices aux rencontres et au partage. Ces espaces sont des attributs extraordinaires. En effet, posséder un spacieux jardin en plein cœur du centre-ville n'est pas chose aisée. De plus, cette caractéristique a un prix non négligeable dans les logements individuels.

La toiture du bâtiment inférieur sera, quant à elle, exploitée en potager commun et en terrasses éclairées tout au long de la journée. Elle sera perçue comme un vecteur établissant un lien entre le socle et la tour. Le grand hall en triple hauteur, au rez de chaussée est lui aussi un élément articulant les deux entités.

L'objectif étant de tirer parti de tous les espaces exploitables et de servir l'espace urbain dans lequel le bâtiment est implanté en apportant des matières végétales nécessaires au développement et à l'entretien de l'écosystème.

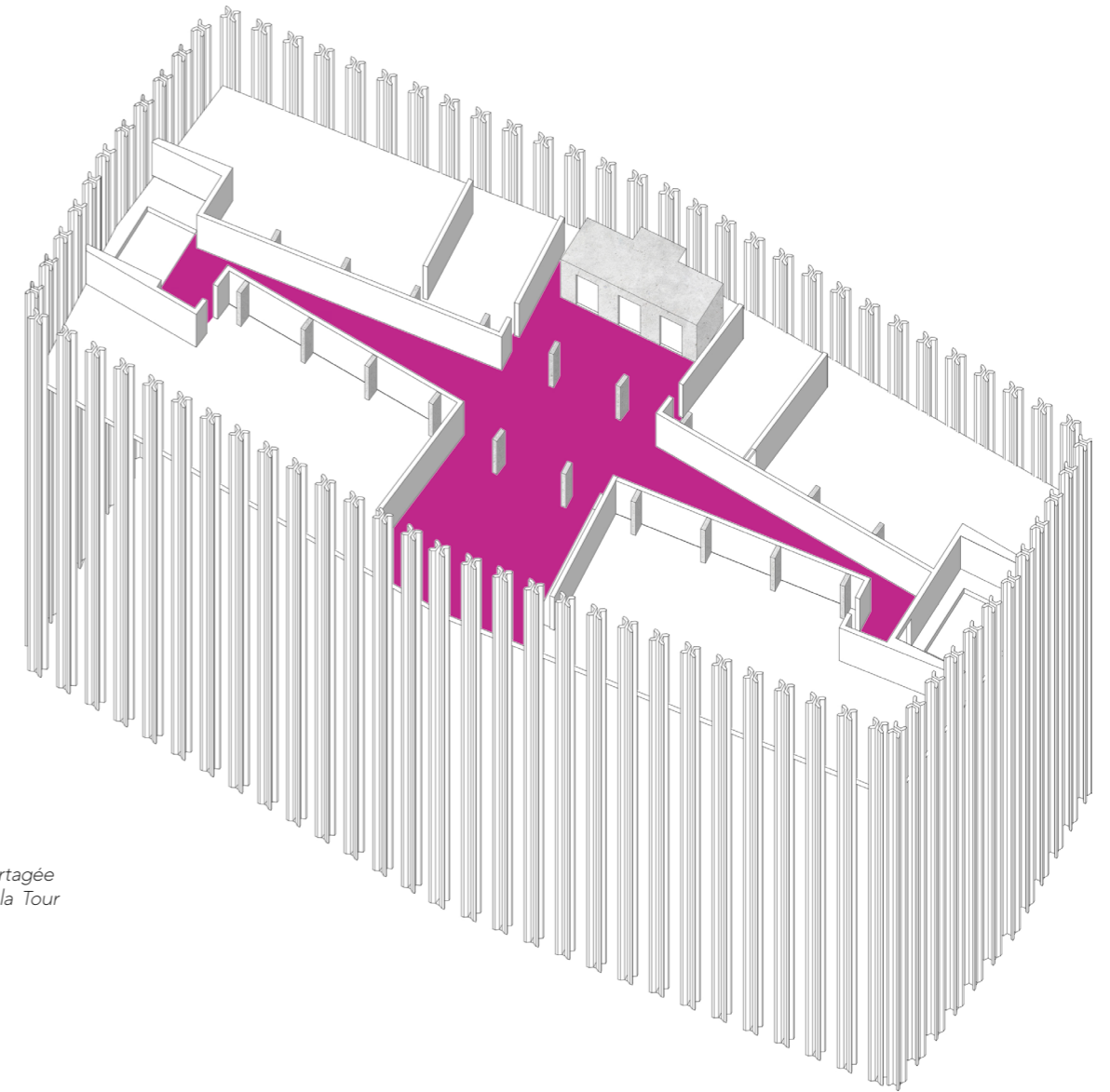


Fig.90
Surface partagée
type dans la Tour

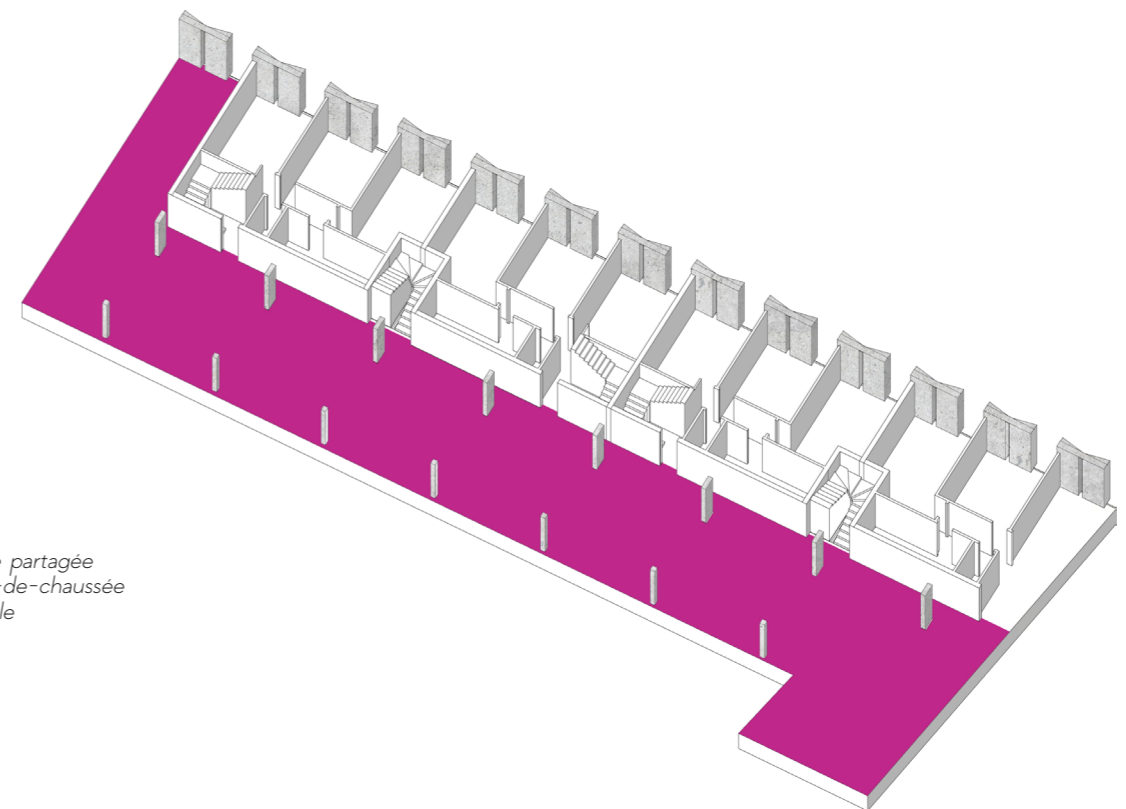


Fig.91
Surface partagée
au rez-de-chaussée
du Socle

CONCLUSION

La viabilité de notre société pour le siècle à venir est au cœur des préoccupations. Cela consiste à répondre aux besoins et au bien-être des êtres humains, tout en respectant la planète et la biodiversité qu'elle abrite. Il est impératif de nous adapter, ainsi que nos modes de vie, pour limiter les effets de la pollution, l'épuisement des ressources et le réchauffement climatique et ainsi protéger l'environnement, mais aussi pour lutter contre la croissance des inégalités sociales et l'appauvrissement de notre société.

Lors de mes recherches pour ce Travail de Fin d'Études, j'ai pu constater l'avenir de la société pouvait être reconstruit en ville pour répondre aux divers enjeux écologiques, économiques, sociaux et politiques du développement durable, rendant possible la préservation des espaces ruraux qui sont encore non impactés par l'intervention humaine. L'intérêt de ce sujet était donc de cibler l'étude sur les espaces bâtis existants à Lille.

En approfondissant les recherches sur la ville de Lille, force a été de constater que la seconde partie du XX^{ème} siècle avait marqué un tournant dans la construction de la ville et de ses espaces périurbains. La mondialisation et les progrès techniques et technologiques, augmentant la vitesse de déplacement de l'information et des personnes, a influencé l'étalement urbain vers des espaces plus vastes et moins coûteux. Puis, la crise industrielle des années 80 a laissé place à des friches industrielles, vestiges d'une activité tertiaire. La construction de masse de locaux de bureaux, ont, eux aussi, subi des contraintes techniques.

La vacance croissante de nombreux locaux au sein de la métropole lilloise, longtemps considérée comme un gouffre économique, se présente aujourd'hui comme une opportunité pour répondre à la problématique actuelle du logement. Cette hypothèse permettrait de concevoir des logements concordant avec les besoins de la société.

En connaissance de cause, il fallait donc choisir un bâtiment capable de répondre à ces critères. L'actuel Palais de Justice, par son envergure, sa morphologie, sa géolocalisation et sa fonction représentait le sujet idéal. Le projet s'articule donc autour de la mixité : sociale et fonctionnelle.

Son objectif est ainsi d'offrir à toutes sortes de populations, des

conditions propices à la réalisation de leurs projets de vie.

La reconversion de cet immeuble emblématique en logements au cœur de la ville permettra de conserver différents éléments indispensables à la vie (nature, biodiversité, espace urbain) mais également de regrouper les multiples compétences et caractéristiques de chacun, au sein d'un même territoire afin d'en assurer la viabilité et le maintien dans le temps.

L'ambition d'un tel projet ne sera pas sans rencontrer des difficultés au cours du processus, du moins dans la situation actuelle. La conversion d'immeubles de bureaux en logements est soumise à des lois concernant le changement de fonction du bâtiment mais également concernant la mixité sociale obligatoire à inclure. Cependant, ces enjeux ne peuvent être atteints que si tout un territoire est sujet à ce renouvellement sans se limiter à un îlot ou à une commune. Cela pourrait engendrer de la discrimination allant à l'encontre des valeurs du projet.

Ces contraintes politiques basées sur un schéma défini de mode de vie pourraient s'opposer à des projets de logements de mixité sociale et fonctionnelle comme celui-ci. En effet, la conception de logements par la reconversion entraîne la perte de la contribution économique territoriale des entreprises (CET).

Bien que la reconversion d'un immeuble permette à son propriétaire d'être déchargé de la taxe imposée aux bâtiments du secteur tertiaire, cela ne compense pas les coûts de cette réhabilitation. De fait, pour adapter ce bâtiment aux normes de performances énergétiques et techniques, la mise en œuvre et les matériaux représentent des dépenses importantes. Dans le contexte politique actuel et compte tenu de ces dépenses, le projet pourrait être rentabilisé par la conception de logements haut de gamme qui génèreraient des loyers élevés, par exemple. A ce stade, ce genre d'opération privée est utopiste, mais les pouvoirs publics peuvent faire valoir des incitants financiers. Ainsi, quelques révisions des lois à ce sujet, appuyant une démarche durable et répondant à l'urgence climatique seraient nécessaires pour rendre ces reconversions plus évidentes.

Lors de cette étude, j'ai pu comprendre qu'une révision des politiques urbaines et une ouverture d'esprit permettraient aux nouvelles générations de construire les besoins en temps réel. Oser déconstruire les codes sociétaux pour dresser un monde consciencieux des enjeux actuels et laisser le choix à chacun d'adopter un mode de vie qui lui convient, là est l'ambition des jeunes générations.

Si le processus de conception et de construction d'un immeuble

de bureaux est fondé sur quelques principes communs, chaque bâtiment est différent et unique et possède une certaine aptitude à la reconversion.

La réhabilitation d'un immeuble à destination d'usages différents peut dépendre de sa date de construction, de sa structure constructive, distributive, spatiale, de sa façade et des matériaux initialement utilisés. A la fin du XXe siècle, les nouvelles technologies ont permis d'augmenter l'épaisseur de ces bâtiments, ce qui n'est pas idéal pour d'autres usages comme le logement. Les travaux permettant de pallier les contraintes techniques peuvent conduire à une perte de surface pouvant aller jusqu'à 20 %. Inconvénients pour le logement : une faible luminosité, la difficulté à intégrer des gaines techniques pour la circulation des fluides et les façades principalement faites de verre ne répondant pas aux critères de performances énergétiques des immeubles de logements, sont autant de contraintes à résoudre.

Le cas de l'actuel Palais de justice de Lille représente une réelle opportunité d'encourager le principe de mixité au cœur d'une ville ne présentant que de timides tentatives pour lutter contre les inégalités. J'ai pu constater après de nombreux essais qu'un projet s'adressant à tous se doit de converger à proposer autant de typologies qu'il existe de ménages. Cela réside dans le choix de dispositifs architecturaux proposant une évolutivité au sein du bâtiment.

Plusieurs architectes militants ont déjà réfléchi à requestionner les immeubles de logements collectifs et leurs qualités spatiales en offrant des surfaces généreuses et en optimisant la composition spatiale. Certains pays comme le Danemark, les Pays-Bas ou le Royaume-Uni se sont déjà approprié le terme de ville dense, selon qui : « *Économiser le territoire, c'est construire en hauteur.* »⁴¹

« *Mais à ce jour, en France, la société ne semble pas encore tout à fait mûre pour accepter ces territoires d'exploration, la rentabilité foncière, les placements immobiliers et les revers de la démocratie participative faisant un sort à ces avancées timides ou trop isolées. Tandis qu'en Allemagne et en Autriche par exemple, des conceptions tout à fait innovantes sont possibles par l'entremise des architectes avec les futurs usagers afin d'anticiper sur les besoins, les démarches de projet similaires qui existent actuellement en France sont encore difficiles à mettre en œuvre.* »⁴²

BIBLIOGRAPHIE

ARTICLES ET RAPPORTS

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Mobilités résidentielles et paupérisation, Objectiver la contribution des mobilités résidentielles à l'appauvrissement des quartiers* [Rapport] : Etude. - Juin 2016.

URL : https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1822-EtudeMobPaup_web.pdf

Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise* [Rapport] : Etude. - Avril 2019.

URL : https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Vivre ensemble dans la métropole lilloise Regards d'acteurs sur les politiques du logement en faveur de la mixité sociale* [Rapport]. - Janvier 2022.

URL : https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2022/01/REGARDS-DACTEURS_ADULM.pdf

Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Observation sociale pour le logement d'abord* [Rapport]. - Juin 2022.

URL : <https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2022/06/LA-0906-BD-planche.pdf>

Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole *Densité(s) pour une ville durable -Cahier n°2 Repères et Jalons – Mesure de la densité des sites métropolitains* [Rapport]. – Septembre 2021.

URL : <https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/09/Densite-2-web.pdf>

Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole. *Qualité de l'habitat* [Rapport]: Synthèse- Décembre 2015.

URL : <https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/syntheseQdH.pdf>

AUTHIER Jean-Yves, BACQUE Marie-Hélène, GUERIN-PACE France, *Le quartier. La Découverte, « Recherches », 2007, ISBN : 782707150714. DOI : 10.3917/dec.bacqu.2007.01. URL : <https://www.cairn.info/le-quartier--9782707150714.htm>*

BOUDOT Pierre-Edouard, FALH Maleen, VION-DURY Marion, BARROS Maria-Silvia *Cities: Quand les bureaux obsolètes se transforment en logements.* - [s.l.] : CBRE, Décembre 2022.

URL : <https://www.cbre.fr/-/media/project/cbre/dotcom/ceuk/france-emerald/documents/etude-transformation-des-bureaux-en-logements.pdf>

BOUTEILLER Julien CARTE. *Combien de logements vides compte votre ville du Nord - Pas-de-Calais ? / éd. Actu Lille.* - 8 Novembre 2021.

URL : https://actu.fr/societe/carte-combien-de-logements-vides-compte-votre-ville-du-nord-pas-de-calais_46274915.html

CUSHMAN & WAKEFIELD, *Rénovation et restructuration, quelles différences?* [En ligne]

URL : <https://www.cushmanwakefield.com/fr-fr/france/insights/differences-renovation-restructuration#definitions>

DESCHAMPS Emmanuelle *La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité* [Article] // *Revue française des affaires sociales.* - [s.l.] : La documentation française, 2001.- p. 81-97.

URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2001-3-page-81.htm>

DUMONT Gérard-François *Les causes démographiques de la crise du logement* [Article]. - [s.l.] : Caisse nationale d'allocations familiales, 2014. - n° 183.- p. 26 à 34.

URL : <https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2014-3-page-26.htm>

DUVAL Charlotte *Les espaces partagés des projets d'habitat groupé Au cœur de la vie des groupes d'habitat groupé et de leurs membres* [Rapport] : *Projet de Fin d'Étude / Polytech Tours.* - 2012.

URL : <https://www.caue-nord.com/SPASSDATA/ALGEDIM/QOKQWR/D438/D43863.pdf>

EMELIANOFF Cyria *La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe* [Article] // *L'Information Géographique.* - [s.l.] : Cairn Info, 2007.- Vol. 71.- p. 48-65.

URL : <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2007-3-page-48.htm>

FANOVARD Julie *La mixite sociale au sein des politiques du logement une Révolution ?* [Article] // Au Quotidien. - [s.l.] : Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation, Décembre 2016.
URL : La mixite sociale au sein des politiques du logement une Révolution ?

GHYOOT Michaël PRIGNOT Isabelle, VERMEYEN Sophie *Pratiques innovantes en construction durable, rapport 7: Economie circulaire- La conversion d'immeubles de bureaux en logements* [Rapport]. - [s.l.] : OPI- Faculté d'architecture de l'ULB, février 2017.
URL : https://dipot.ulb.ac.be/dspace/bitstream/2013/245882/3/170224_rapport_EC_final.pdf

HOVORKA Frank, PELLETIER Philippe *Renouveau urbain et Rénovation environnementale des bâtiments : Amplifier et Accélérer* [Rapport]. - 2020. - URL : https://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/200921_rapport_renouveau_urbain_et_renovation_des_batiments_pbd_rics.pdf

INSEE, Ménage Famille, [site web] paru le 27 février 2020
URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277630?sommaire=4318291>

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-De-France, *La mixite fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine* [Rapport] : Tome 1: Synthèse. - Octobre 2009.
URL : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_655/IAU_MixiteT1_IZ__27complet.pdf

KNHIGHT Frank *Transformation de bureaux en logements : Utopie ou véritable opportunité* [Rapport] : Etude. - Juin 2021.- URL : <https://content.knightfrank.com/research/2248/documents/fr/transformation-de-bureaux-en-logements-juin-2021-8154.pdf>

La Voix du Nord *Pénurie de logements dans la métropole lilloise : notre dossier complet.* - 12 Mai 2022. - URL : <https://www.lavoixdunord.fr/1178168/article/2022-05-12/penurie-de-logements-dans-la-metropole-lilloise-notre-dossier-complet>

LEGER Jean-François *Mixité sociale entre mythe et réalité : Paris, Lyon, Marseille* [Article] // Population & Avenir. - 2013. - 3 : Vol. 713. - p. 4-8.- URL : https://www.cairn.info/revue-population-et-avenir-2013-3-page-4.htm?try_download=1

L'équipe de LaVilleE+ *Croissance urbaine durable : créer, rénover, densifier* [En ligne] // LaVilleE+. - 8 octobre 2020. - Consulté en Mars 2023. - URL : <https://villeagiledurable.com/le-mag/croissance-urbaine-durable-creer-renover-densifier/>.

MIALET Frédéric *Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique* [Rapport] : Dossier d'analyse / PUCA. - [s.l.] : BATEX Bâtiments exemplaires, Octobre 2011.

Ministère de la Transition Ecologique *Densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le BIMBY, Fiche outil*, [Article] // Recomposer la ville sur la ville et encourager le recyclage urbain - URL : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_4_densifier_web.pdf

NIVET Soline *Des origines de bureaux* [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021. - Consulté en Janvier 2023.-URL : <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signer/11949-des-origines-du-bureau.html>.

Observatoire Régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-De-France *La vacance structurelle : comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers* [Rapport] : Note semestrielle. - Juillet 2018. - n°39. URL : https://www.orie.asso.fr/sites/default/files/fichiers/orie-note_immovacants-bat-final-5mm.pdf

PERSPECTIVE BRUSSELS *Care in the city: projets d'habitats collectifs à caractère social en région bruxelloise* [Rapport] = Care in the city : Etude. - Avril 2022.

PERSPECTIVE BRUSSELS. TASK FORCE BUREAUX *La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville Bruxellois* [Rapport] / - Septembre 2022. URL : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220914_rapport_tf_bureaux_off.pdf

Pôle Sensibilisation de la Fédération nationale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et Institut français de l'Education, Architecture et reconversion, CAUE (blog), consulté le 19 mai 2023, URL : <http://www.fncaue.com/activites-pedagogiques/architecture-et-reconversion/>. Thématique (Paris, 1989), p.6

PUCA *Le Logement face à la crise sanitaire* [Rapport] : Note d'analyse n°3 / Gouvernement Français. - Octobre 2020. URL : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf

REAL Emmanuelle, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, *In Situ* [En ligne], 26 | 2015, mis en ligne le 06 juillet 2015, consulté le 19 mai 2023.

URL : <http://journals.openedition.org/insitu/11745>

TOUATI Anastasia *Les enjeux spécifiques liés à la densification des banlieues et espaces périurbains : densification forte VS densification douce ?* [En ligne] // Cités Territoires Gouvernance Le territoire au coeur de la transition.- Octobre 2015.- Mars 2023.

URL : https://www.citego.org/bdf_fiche-document-64_fr.html.

TROUILLARD Emmanuel, QUATRIN Clément *Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité* [Article] // Société-Habitat / éd. Région L'institut Paris.- [s.l.] : Grecam, Novembre 2022.- 963.

URL : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>

VALEGEAS François *L'habitat durable contre la mixité sociale ? Production et réception des normes d'habiter dans les écoquartiers* [Article] // Sciences de la société / éd. Midi Presses universitaires du.- 2016.

URL : <https://doi.org/10.4000/sds.4741>

LIVRES

ACTAR Collectif: *nouvelles formes d'habitat collectif en Europe* [Livre].- Bordeaux : Arc en rêve centre d'architecture, 2009.

Conserver, Adapter, Transmettre [Livre].- [s.l.] : Pavillon de l'Arsenal, 2022.

SECCHI Bernardo *La ville des riches et la ville des pauvres, Urbanisme et inégalités* [Livre] / éd. vuesDensembleEssais.- [s.l.] : MetisPresses.

SIMON TEXIER *Bureaux-logements : transformation, 58 rue de Mouzaïa, Paris XIXe : RIVP, Crous de Paris, Canal Architecture, GTM Bâtiment* [Livre].- [s.l.] : Archibooks, 2021.

THÈSES ET MÉMOIRES

DESCAMPS Fulbert *Des Bureaux Dé(passés)*. juin 2022

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Cahier des charges du Palais de Justice de Lille. - [s.l.] : Archives de la Bibliothèque Municipale de la ville de Lille, 1962.

DoCoMoMo France *Fiche Palais de Justice de Lille* [En ligne].- 2021.- 20 Septembre 2022.

url: https://www.docomomo.fr/sites/default/files/fiches-batiments/Palais%20de%20justice%20Lille_2021.pdf.

ICONOGRAPHIE

Image de couverture Elevation façade de l'actuel Palais de justice de Lille, sujet au projet de reconversion, Production personnelle

Fig.1 Façade de l'actuel Palais de justice, photographie personnelle (mai 2023)

Fig.2 Evolution générale de la situation démographique (en milliers), Insee, estimations de population et statistiques de l'état civil réalisées fin novembre 2022.
https://www.insee.fr/fr/statistiques/6687000#tableau-figure2_radio2

Fig.3 Taille des ménages: nombre moyen d'occupants par résidence principale, graphique, Insee, RP1968 sondage au 1/4 - RP 1975 sondage au 1/5 - RP1982 sondage au 1/4 - RP1990 dépouillement exhaustif - RP1999 à RP2019 exploitations principales.
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381486>

Fig.4 Le logement dans la métropole européenne de Lille, La Voix du Nord Pénurie de logements dans la métropole lilloise : notre dossier complet. - 12 Mai 2022.
<https://www.lavoixdunord.fr/1178168/article/2022-05-12/penu-rie-de-logements-dans-la-metropole-lilloise-notre-dossier-complet>

Fig.5 Occupation du sol en 2015, Carte
https://plu.lillemetropole.fr/sites/plu/files/2021-09/4_Quelques_reperes_pour_le_debat.pdf

Fig.6 L'actuel Palais de Justice, maille du tissu dense du quartier du Vieux-Lille, production personnelle

Fig.7 Différentes formes de vacance recensées à Lille Intra-Muros, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude. - Avril 2019. p.62
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Fig.8 Répartition des locaux d'activités vacants depuis plus de 5 ans dans la MEL, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude. - Avril 2019. p.48
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Fig.9 Densité des locaux économiques vacants, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude. - Avril 2019. p.50-51
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Fig.10 Evolution de la vacance entre 1960 et 2015, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude. - Avril 2019. p.18
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Fig.11 Tableau synthèse du diagnostic de la vacance dans la MEL, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude. - Avril 2019. p.55
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Fig.12 Animer les zones économiques périphériques, mixer leurs usages et anticiper leur mutation, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise [Rapport] : Etude. - Avril 2019. p.86
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf

Fig.13 Une façade à l'expression originale, Palais de justice de Lille, photographie personnelle (octobre 2022)

Fig.14 *Hôtel du ministre des Affaires étrangères*, 1855 37, Quai d'Orsay, 75007 Paris. Jacques Lacornée, architecte. © Roger Henrard / Musée Carnavalet / Roger-Viollet, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.15 *Siège du Crédit Lyonnais*, 1883, 19 boulevard des Iatliens, 75002 Paris, William Bouwens van der Boijen Architecte, © Musée Carnavalet / Roger-Viollet, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.16 *Garanty Building*, 1895 Church and Pearl Streets, Buffalo (NY, USA). Dankmar Adler et Louis Sullivan, architectes. © Wayne Andrews / Esto, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.17 *Immeuble de la First National City Bank*, 1929-1931 52-60 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris. André Arfvidson, architecte. L'Architecte, 1932. © DR, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.18 et 19 *Larkin Building*, 1904 (démoli en 1950), Franck Lloyd Wright Architecte © DR, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.20 *Immeuble de la Banque Nationale de crédit*, 1932, Charles Letrosne et Joseph Marrast, La construction Moderne, 17 décembre 1933 © DR, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.21 et 22 *Caisse centrale de réassurance*, 1955-1958 37, rue de la Victoire, 75009 Paris. Jean Balladur et Benjamin Lebeigle, architectes

Coll. © Pavillon de l'Arsenal Coll. Centre Pompidou MNAM-CCI, diffusion RMN <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.23 et 24 *Immeuble administratif Air France*, 1958-1960 Rues de l'Espagne et Henri-Farman, 94310 Orly. Édouard Albert, architecte / Jean-Louis Sarf, ingénieur Coll. © Centre Pompidou Bibliothèque Kandinsky, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.25 et 26 *Siège du Parti communiste français*, 1968-1971. 2 place du Colonel-Fabien, 75019 Paris. Oscar Niemeyer, architecte en f-chef ; Paul Chemetov et Jean Deroche, architectes, Jean Prouvé, ingénieur. © Archives Saint Gobin / Tour de bureaux Nobel, 1966. 1 terrasse Bellini, 92400 La Défense. Jean de Mailly et Jacques Depussé, architectes ; Jean Prouvé, ingénieur. © institut pour l'histoire de l'aluminium, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.27 et 28 *Service central de la mécanographie et des ensembles électroniques de gestion d'EDF et ensemble administratifs*, 1963-1976, J. Renaudie, P. Riboulet, G. Thurmauer, J.L. Véret © CNAM / SIAF / Cité de l'architecture et du Patrimoine/ Archives d'architectures du XXème siècle, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.29 *Usine Pernod*, 1970-1975, Jean Willerval, tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l'Arsenal. - 2 Octobre 2021 <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signe/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.30 *Réhabilitation du site industriel Schlumberger*, 1981-1984. Avenue Jean-Jaurès, Montrouge. Renzo Piano Building Workshop, architecte ; Peter Rice, ingénieur structure ; Alexandre Chemetoff, paysagiste. Compteurs Montrouge-Schlumberger, maître d'ouvrage. ©

Michel Deancé. , tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l’Arsenal. - 2 Octobre 2021
<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signer/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.31 *Ministère de Finances, 1982-1988. 139 rue de Bercy, 75012 Paris. Paul Chemetov et Boraj Huidobro, architectes / Ministère de l’Economie, des Finances et de la Privatisation, maître d’ouvrage. DR © EMOC , tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l’Arsenal. - 2 Octobre 2021*
<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signer/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.32 / *Ministère de l’Economie, des Finances et de la Privatisation, maître d’ouvrage. DR / La Grande arche, 1989. Parvis de la Défense, 92030 La Défense. Johan Otto van Spreckelsen, architecte en chef, Peter Rice, ingénieur, SAEM «Tête Défense», maître d’ouvrage, EPAD, aménageur. © EMOC , tiré de NIVET Soline Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l’Arsenal. - 2 Octobre 2021*
<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signer/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.33 *Siège de l’agence de publicité CLM/BBDO, 1992 Rue Pierre Poli et 2, allée des Moulineaux, 92130 Issy-les-Moulineaux Jean Nouvel, Emmanuel Cattani & Associés Philippe Michel, GESTEC, maître d’ouvrage. © Georges Fessy, tiré de NIVET Soline, Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l’Arsenal. - 2 Octobre 2021*
<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signer/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.34 et 35 *Reconversion d’un immeuble de bureaux en logements, 1996, Atelier Lion Associés, tiré de NIVET Soline, Des origines de bureaux [En ligne] // Pavillon de l’Arsenal. - 2 Octobre 2021*
<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/signer/11949-des-origines-du-bureau.html>

Fig.36 *Schéma des enjeux du développement durable*
<https://www.weka.fr/administration-locale/dossier-pratique/transition-ecologique-et-energetique-dt88/mener-une-strategie-de-reconversion-de-friche-enjeux-et-ressources-14027/>

Fig.37 *Eléments structurels du l’actuel Palais de justice de Lille, Production personnelle*

Fig.38 *Circulations verticales de l’actuel Palais de justice de Lille, Production personnelle*

Fig.39 *Le Palais de justice et la Basse Deûle vers 1900*
<https://cartorum.fr/carte-postale/22925/lille-lille-le-palais-de-justice-vers-1900-cote-rue-du-palais-de-justice>

Fig.40 *Le Palais de justice vers 1900, côté rue du palais de justice*
<https://cartorum.fr/carte-postale/22925/lille-lille-le-palais-de-justice-vers-1900-cote-rue-du-palais-de-justice>

Fig.41, 42 et 43 *Vue du projet initial en 1957*
 DoCoMoMo France Fiche Palais de Justice de Lille [En ligne]. - 2021. - 20 Septembre 2022.
https://www.docomomo.fr/sites/default/files/fiches-batiments/Palais%20de%20justice%20Lille_2021.pdf.

Fig.44 *Ossature structurelle de la Tour, Production personnelle*

Fig.45 *Ossature structurelle du Socle, Production personnelle*

Fig.46 *Coupe longitudinale du bâtiment avant-projet de reconversion, Production personnelle*

Fig.47 *Le palais de justice, un îlot urbain dans le quartier du vieux-Lille, plan masse, Production personnelle*

Fig.48 *Plan de la tour avant-projet de reconversion, Production personnelle sur base des Archives de la ville de Lille*

Fig.49 *Plan du socle avant-projet de reconversion, Production personnelle sur base des Archives de la ville de Lille*

Fig.50 *Salle des pas perdus, Photographie personnelle (mai 2023)*

Fig.51 *Situation du Palais de justice dans la ville de Lille, Plan Masse, Production personnelle*

Fig.52 *Ségrégation socio-spatiale des métropoles françaises, Agence du développement et d’urbanisme de Lille Métropole Densité(s) pour une ville durable -Cahier n°2 Repères et Jalons - Mesure de la densité des sites métropolitains [Rapport]. -*

Septembre 2021.

<https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/09/Densite-2-web.pdf>

Fig.53 Profil socio-résidentiel de la ville de Lille , Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole - Vivre ensemble dans la métropole lilloise, Ségrégation socio-spatiale et migrations résidentielles dans le territoire du Scot de Lille Métropole p.8

<https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/09/Vivre-Ensemble-Volet-2-WEB-LIGHT-1.pdf>

Fig.54 La mixité sociale dans le paysage législatif français, Agence du développement et d'urbanisme de Lille Métropole Vivre ensemble dans la métropole lilloise Regards d'acteurs sur les politiques du logement en faveur de la mixité sociale [Rapport]. - Janvier 2022. p.9

https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2022/01/REGARDS-DACTEURS_ADULM.pdf

Fig.55 Coupe longitudinale habitée de la Tour, Production personnelle

Fig.56 Composition 1 des différentes typologies dans la Tour, Production personnelle

Fig.57 Composition 2 des différentes typologies dans la Tour, Production personnelle

Fig.58 Composition 3 des différentes typologies dans la Tour, Production personnelle

Fig.59 Les logements comme des boîtes isolées, coupe constructive, Production personnelle

Fig.60 Pièce de vie et la coursive « jardin d'hiver » d'un logement dans la Tour, Production personnelle

Fig.61 Appartements traversants au 2ème étage du Socle, plan, Production personnelle

Fig.62 Lieux de vie des duplex au 1er étage du Socle, plan, Production personnelle

Fig.63 Espaces nuit des duplex au rez-de-chaussée (haut) du Socle, Production personnelle

Fig.64 Coursive et entrées des logements au rez-de-chaussée (haut) du Socle, Production personnelle

Fig.65 Lieux de vie traversants au 1er étage du Socle, Production personnelle

Fig.66 Grands appartements traversants au 2ème étage du Socle, Production personnelle

Fig.67 Coursive et patio végétalisé habités, Production personnelle

Fig.68 Un rez-de-chaussée (bas) pour les lillois, Production personnelle

Fig.69 Parvis, lieux de vie, après reconversion, Production personnelle

Fig.70 Espaces de co-working et salles de représentation en triple hauteur pour la ville 2ème étage du Socle, Production personnelle

Fig.71 Espaces de co-working et salles de représentation en triple hauteur pour la ville 1er étage du Socle, Production personnelle

Fig.72 Espaces de co-working et salles de représentation en triple hauteur pour la ville Rez-de-chaussée (bas) du Socle, Production personnelle

Fig.73 Relations entre les logements, l'espace urbain et les espaces partagés, Production personnelle

Fig.74 et 75 Façade du projet Kalkbreite, Zurich

Fig.76 Atlas des multiples typologies du projet Kalbreite, Zurich
<https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

Fig.77 Façade de la cité Radieuse, Marseille
https://www.archdaily.com/85971/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Fig.78 Plans et coupe d'un duplex type de la Cité radieuse
https://www.citedelarchitecture.fr/sites/default/files/documents/2017-09/fo_citeradieuse_def_0.pdf

Fig.79 *Façade du projet Lov, Dijon*
<https://www.darchitectures.com/20-20-se-jouer-des-contraintes-40-logements-modulables-et-un-espace-partage-dijon-2019-a6002.html>

Fig.80, 81 et 82 *Plusieurs configurations d'un même logement*
<https://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lov-2/>

Fig.83 *Atlas des différentes typologies au sein du projet de reconversion du palais de justice, Lille, Production personnelle*

Fig.84 et 85 *Recherches de dispositifs pour la flexibilité d'un espace, Production personnelle*

Fig.86 *Relation entre collectif et privé et intimité, Production personnelle*

Fig.87 *Toiture terrasse panoramique partagée, Production personnelle*

Fig.88 *Différentes formes d'habitats collectifs, PERSPECTIVE BRUSSELS Care in the city: projets d'habitats collectifs à caractère social en région bruxelloise [Rapport] = Care in the city : Etude. - Avril 2022. p.16*
<https://pyblik.brussels/sites/default/files/habitatscollectifs.pdf>

Fig.89 *Cuisine et espaces de vie partagés dans la Tour, Production personnelle*

Fig.90 *Surface partagée type dans la Tour, Production personnelle*

Fig.91 *Surface partagée au rez-de-chaussée du Socle, Production personnelle*

ANNEXE 1: L'ACTUEL PALAIS DE JUSTICE DE LILLE

ANNEXE 2 : LA TRAME DE LA TOUR

ANNEXE 3 : LA TRAME DU SOCLE

ANNEXE 4 : ETUDE DE CAS **KALKBREITE /MÜLLER SI
GRIST ARCHITEKTEN**

ANNEXE 5 :ETUDE DE CAS **LA CITÉ RADIEUSE, UNITÉS
D'HABITATION / LE CORBUSIER**

ANNEXE 6 : ETUDE DE CAS **LOV, 40 LOGEMENTS,
ÉCO-QUARTIER À DIJON /
SOPHIE DELHAYE**

ANNEXE 7: PANNEAU SYNOPTIQUE

ANNEXE 8: NOTE DE SYNTHÈSE

ANNEXE 1: L'ACTUEL PALAIS DE JUSTICE DE LILLE



Façade du bâtiment

Rapport aux bâtiments voisins

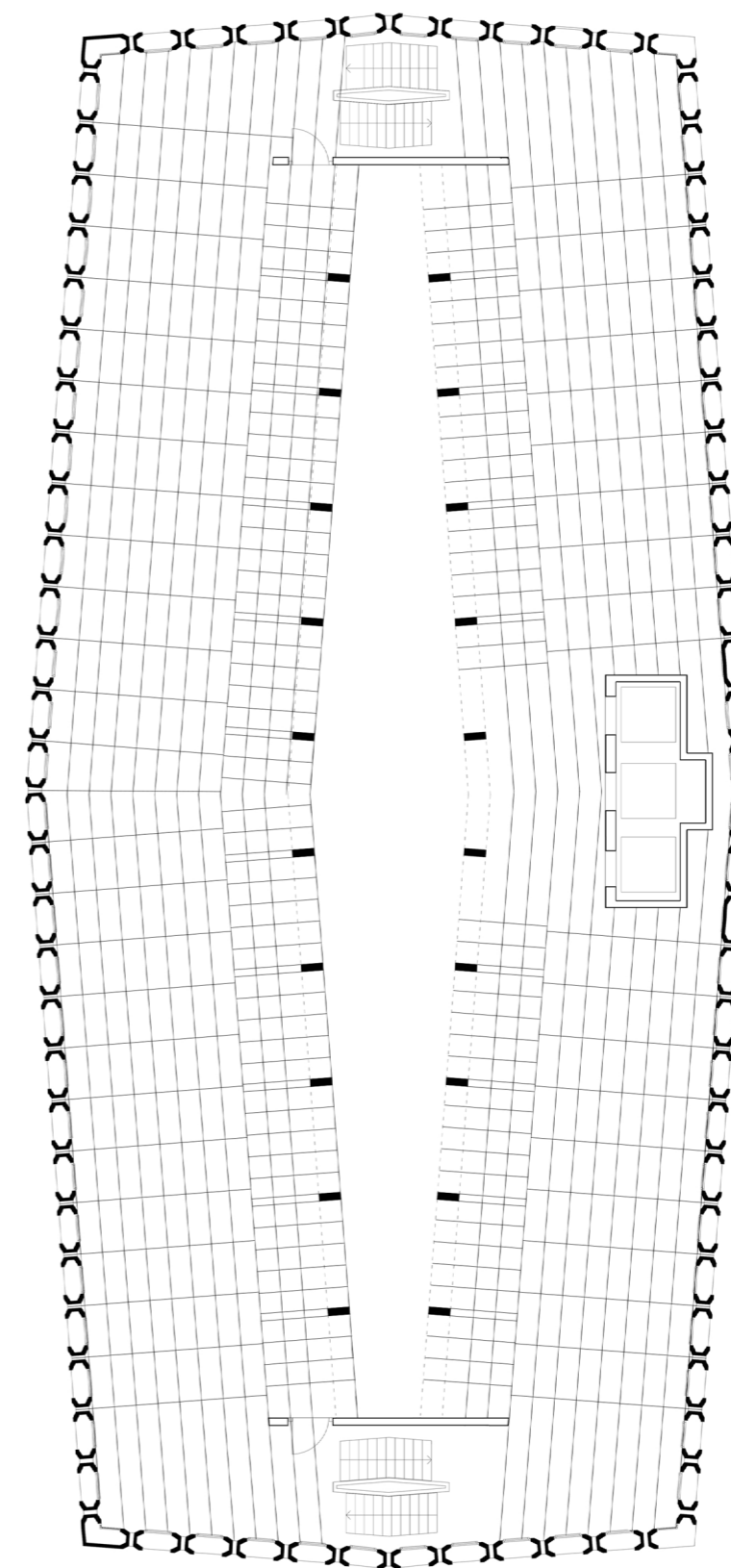
ANNEXE 2 : LA TRAME DE LA TOUR

La trame de cette tour, outil de conception de composition des espaces intérieurs des logements et des espaces communs est tracée en plan.

Chaque ligne parallèle à la façade est espacée de 60 cm, dimension multiple à de nombreux usages du quotidien.

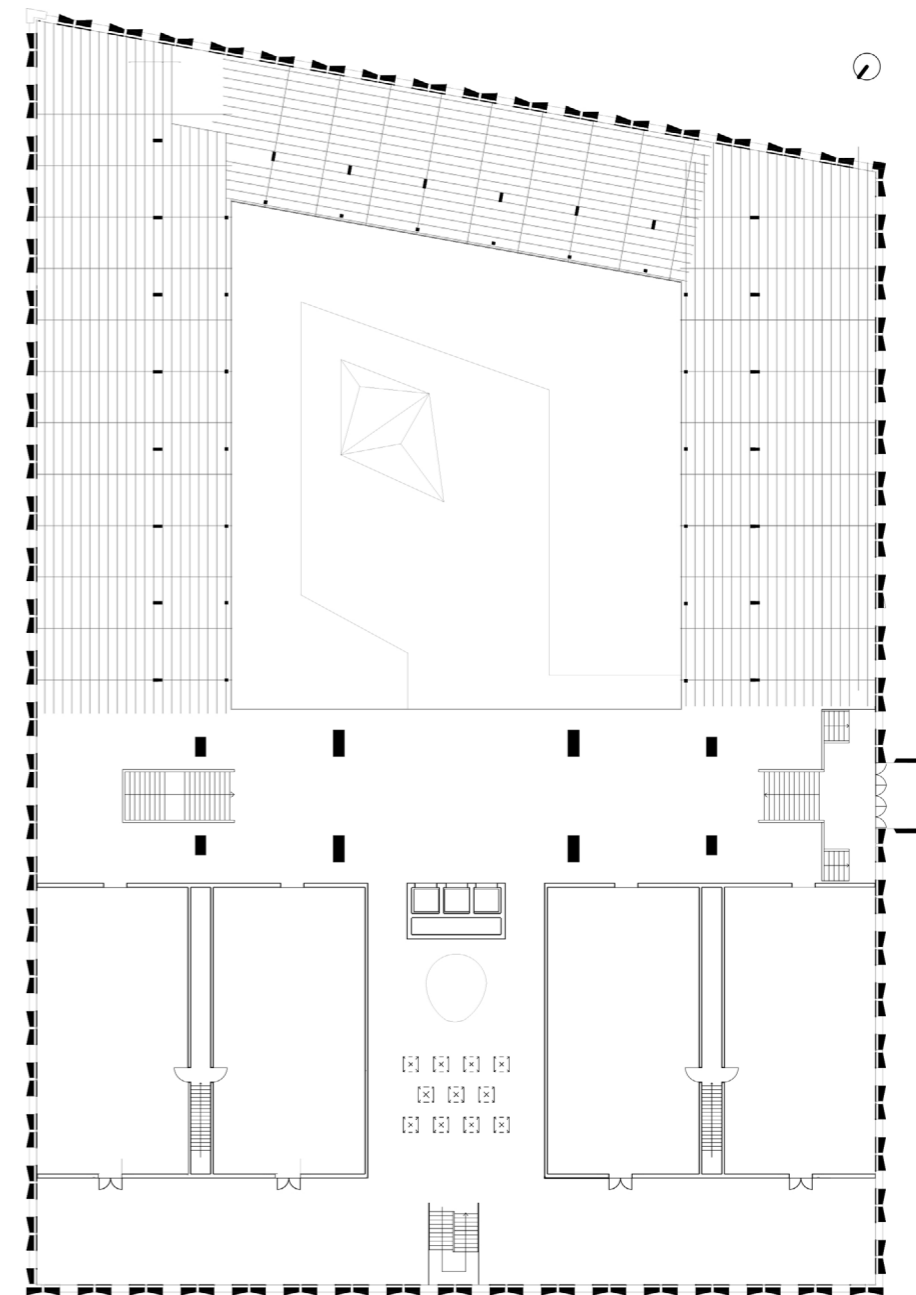
Les lignes perpendiculaires à la façade s'alignent aux éléments structurels en façade d'entre-axe 1,40 m.

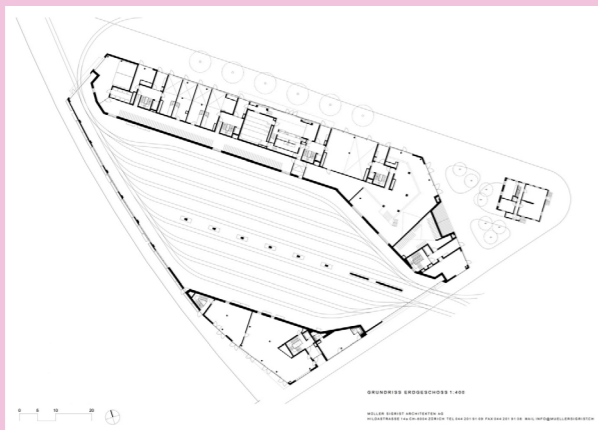
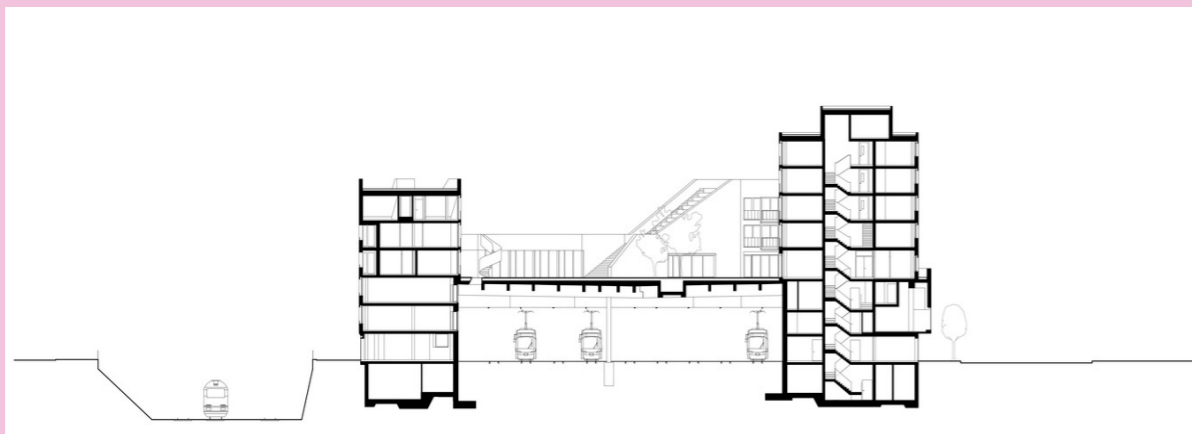
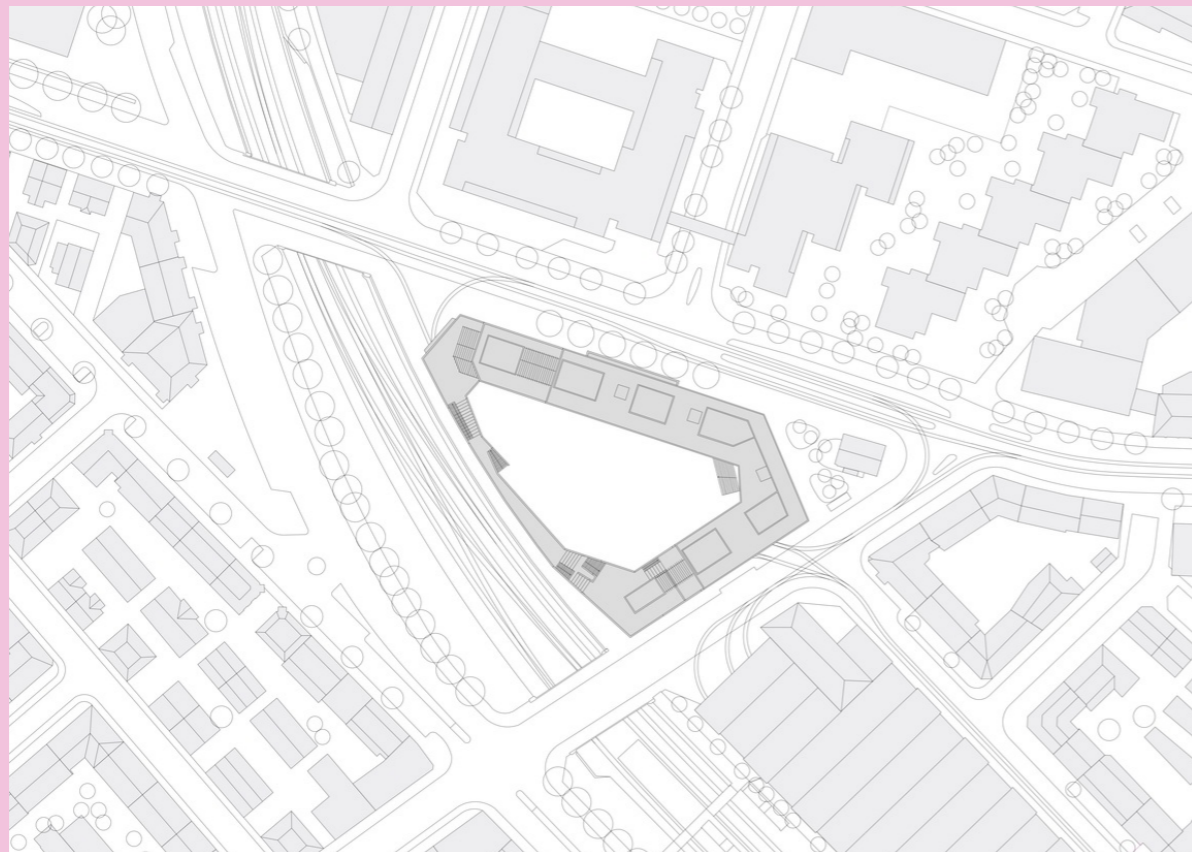
La partie de la trame centrale s'aligne aux poteaux structurels internes. La trame se resserre dessinant un quadrillage de carrés de 60 cm par 60 cm. Ces dimensions, à l'échelle du corps permettent de penser dans cette bande centrale, les espaces tels que des salles de bains, toilettes, nécessitant des espaces ergonomiques.



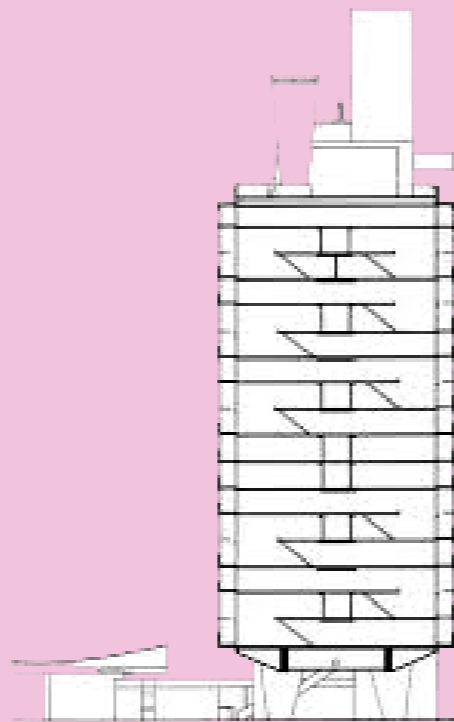
ANNEXE 3 : LA TRAME DU SOCLE

La trame de ce socle permet de concevoir les espaces qui prennent place dans cette entité inférieure du bâtiment. Les lignes parallèles aux façades sont espacées de 60 cm, tandis que les lignes perpendiculaires à celles-ci, alignées aux éléments structurels en façades ET aux poteaux internes sont espacées de 3,40 m.

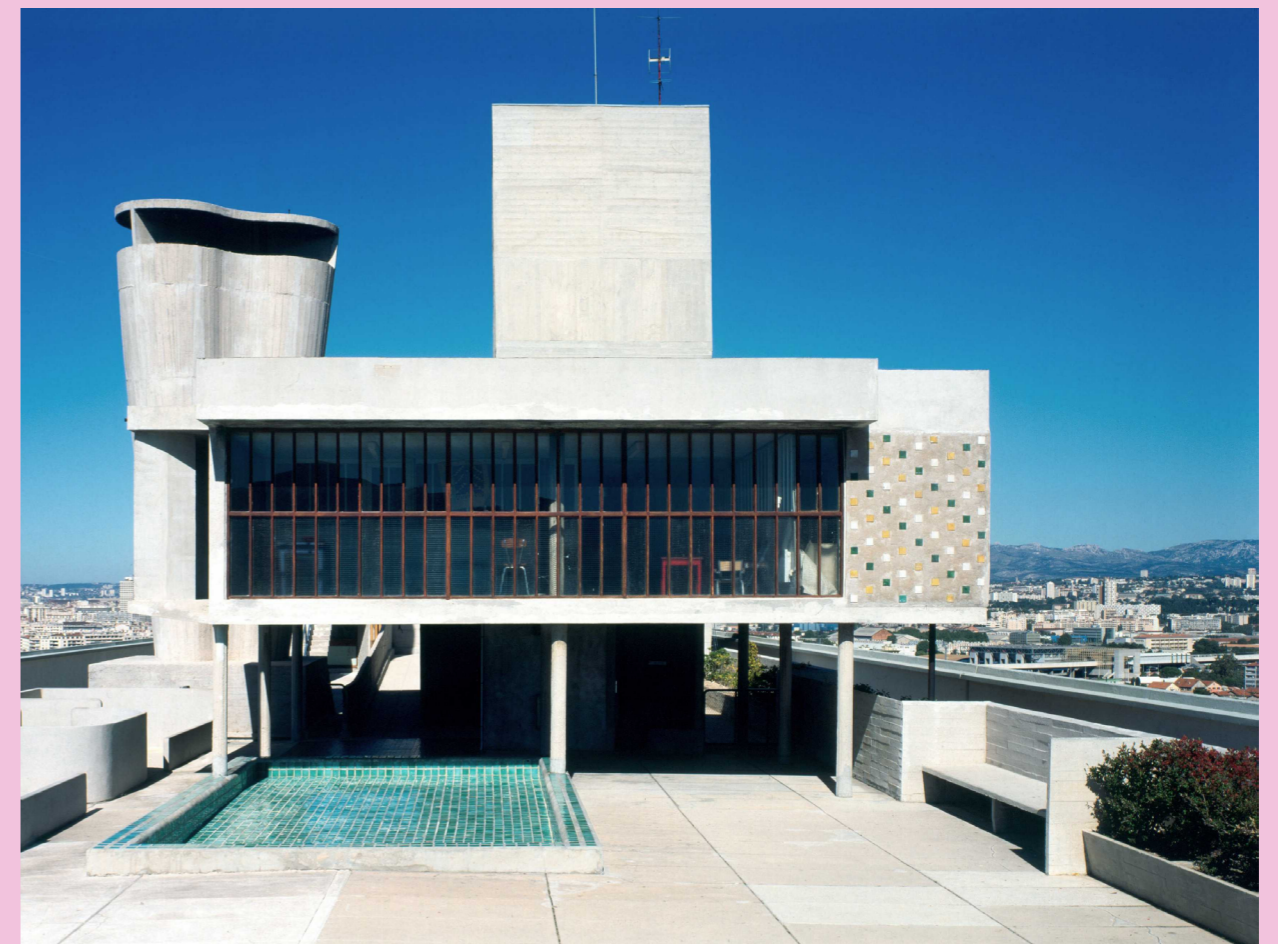
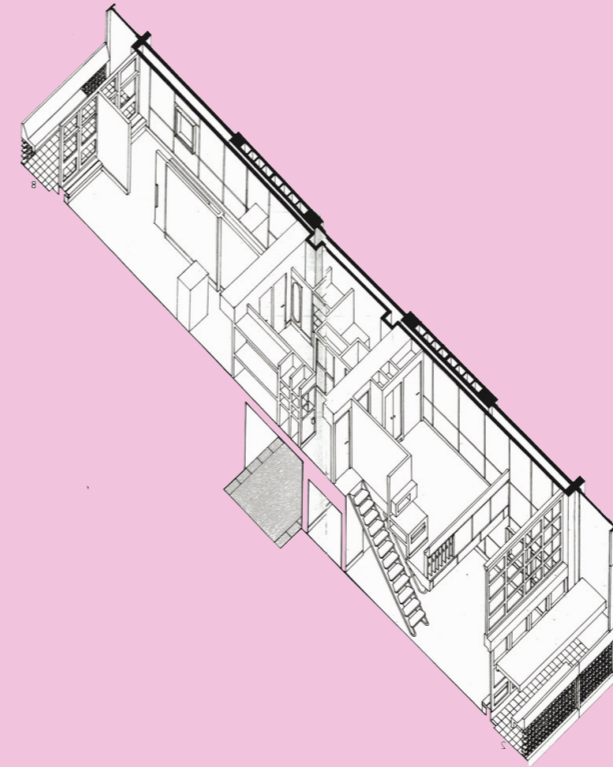




ANNEXE 5



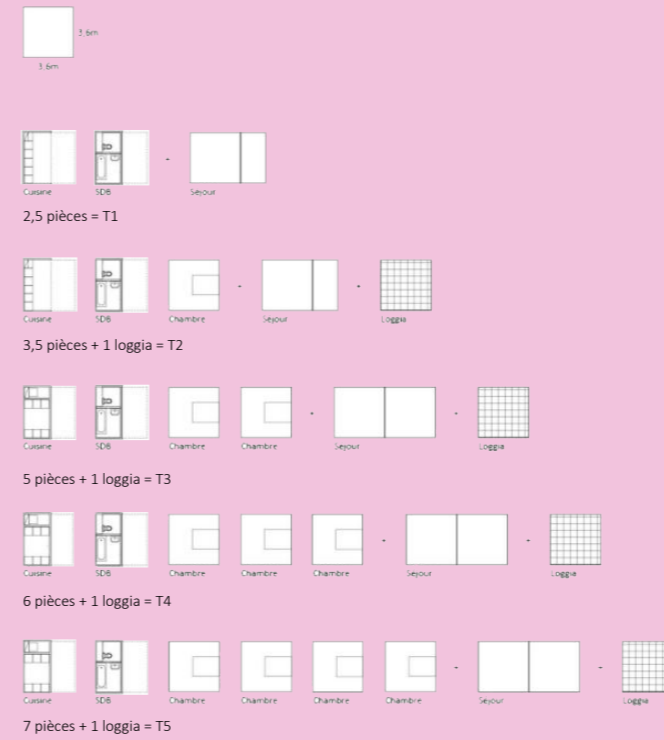
ETUDE DE CAS LA CITÉ RADIEUSE, UNITÉS D'HABITATION / LE CORBUSIER



ANNEXE 6



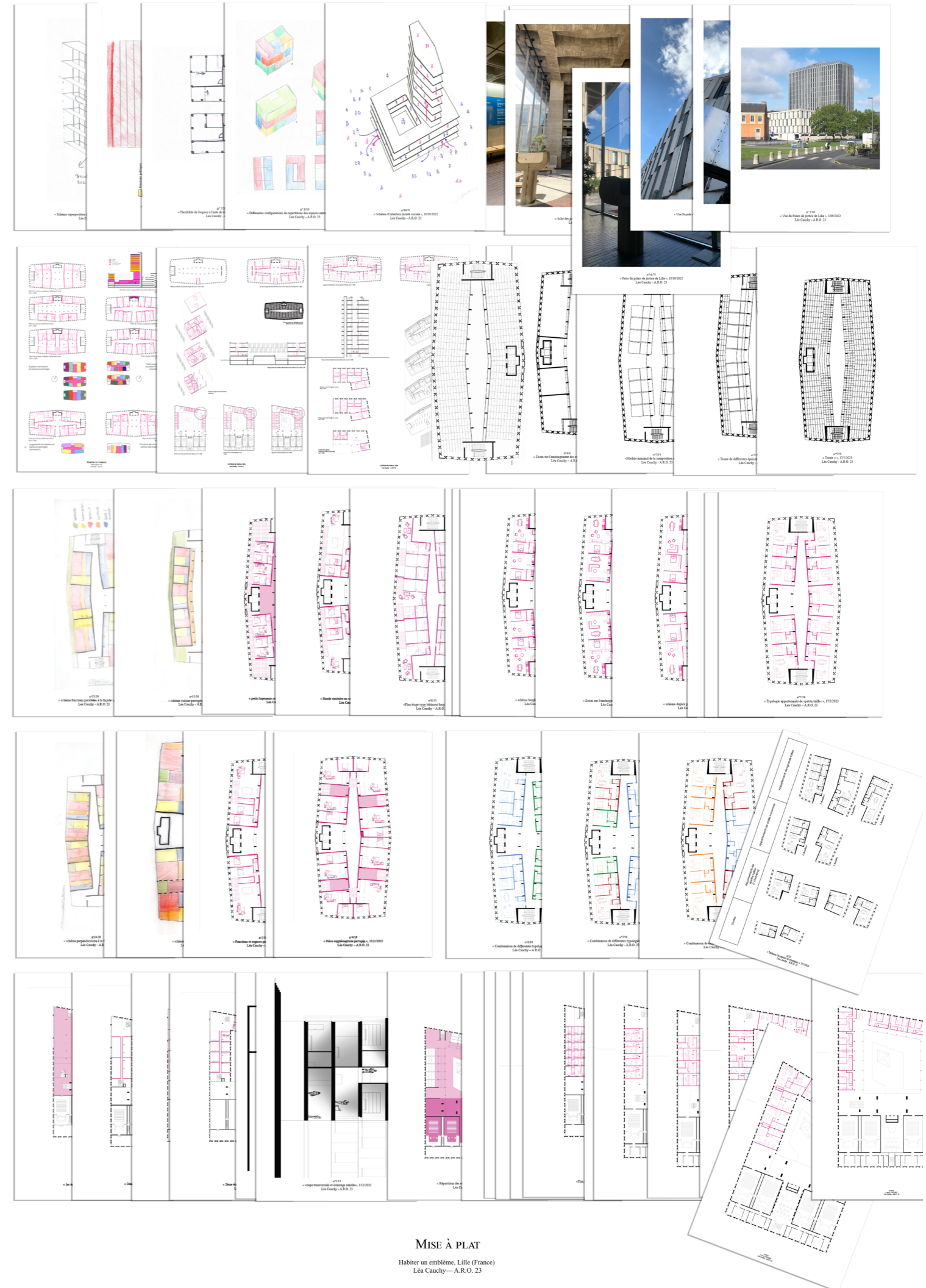
ETUDE DE CAS LOV, 40 LOGEMENTS, ÉCO-QUARTIER À DIJON / SOPHIE DELHAYE



ANNEXE 7: PANNEAU SYNOPTIQUE

Le tableau synoptique marque les temps forts de ce projet de reconversion de l'actuel Palais de justice de Lille.

- l'appréhension de cet imposant et emblématique bâtiment;
- la compréhension de sa structure et de son expression;
- la réflexion d'une trame adaptée et à l'écoute du bâtiment;
- la recherche de dispositifs spatiaux et architecturaux propices à la diversité de typologies pouvant répondre aux besoins de tous les ménages;
- la recherche d'un juste équilibre entre le privé et le collectif.



ANNEXE 8: NOTE DE SYNTHÈSE (RÉDIGÉE EN MARS 2023)

Contexte

Ce projet s'inscrit dans le contexte actuel du développement durable. Il cherche à répondre aux objectifs sur les différents plans ; sur le plan écologique, en réduisant les émissions de carbone, en privilégiant le réemploi, en limitant les nuisances (sonores, olfactives, pollution), en protégeant la biodiversité, en privilégiant la mobilité douce, en économisant les ressources ; sur le plan social, en luttant contre les ségrégations des classes, en augmentant la qualité de vie, en répartissant les richesses (rendre accessible le vieux-Lille à tous) ; sur le plan économique, en tenant compte de la crise du logement, de l'augmentation du coût de la vie, dont les matériaux. La crise sanitaire est elle aussi un élément déclencheur des grandes intentions du projet comme la mixité sociale.

Déconstruire

Cette prise de conscience de la société actuelle amène à la volonté de repenser le logement collectif, de questionner la question de l'habiter et du vivre ensemble, par l'intermédiaire de la réhabilitation d'un bâtiment. L'accommodation du télé-travail suite à la crise sanitaire conduit à la vacance de grand nombre d'immeuble de bureaux dépourvus d'usage et d'avenir, c'est ainsi que naît l'idée de leur mutation en logements.

Situation

Aujourd'hui, la ville de Lille construit un nouveau Palais de Justice, ainsi, l'avenir de l'actuel Palais de Justice pose question. Cet immense bâtiment formant un îlot urbain à lui seul et ornant une tour de neuf étages au cœur même du Vieux-Lille, à proximité des commerces, des écoles et des transports en communs, est une situation extraordinaire en centre-ville. Ce bâtiment idéal sera donc exploité dans le cadre d'un projet de réhabilitation en logements collectifs, permettant de proposer des situations exceptionnelles d'habitation.

Le bâtiment est composé de deux entités, de structures différentes, l'un étant un socle de trois étages s'articulant autour d'une cour en relation avec l'environnement proche, l'autre étant une tour de neuf étages, composé de façades obliques en relation avec l'environnement plus lointain. Une des questions principales était donc de savoir com-

ment les articuler, les habiter et les exploiter.

Intentions

Evolutivité, Le projet cherche à répondre aux besoins de différentes personnes, de différentes générations, de différents ménages, de différentes cultures, dans différentes situations. Ainsi, ce projet veut générer une évolutivité pour répondre au mieux aux envies et modes de vie de chacun, ou, plus simplement, pour évoluer avec ses habitants. La question de l'évolutivité a amené, à certains moments du processus à exploiter le thème de la flexibilité et de la modularité en réfléchissant à différents dispositifs architecturaux permettant au logement de modifier la perception et les usages des différents espaces. Des dispositifs flexibles ont été investigués tels que des parois amovibles, cependant les contraintes acoustiques et thermiques ne permettaient pas à cette possibilité de répondre aux critères de confort que le projet veut mettre en œuvre. Un autre dispositif tel que des pièces partagées pouvant être attribuées à différents logements au besoin a été envisagé mais n'était pas le plus fonctionnel pour ce bâtiment. L'idée née suite à cela est la composition d'un panel de différentes typologies développées plus bas.

Partage, La seconde volonté du projet est d'induire une mixité sociale en pensant des espaces de rencontre, en mettant en relation les différents logements. Il a d'abord été question de proposer des espaces de pause partagés où les gens pourraient prendre le temps de faire une activité ensemble, le risque étant que ces espaces ne soient pas assez exploités. Une autre hypothèse était d'établir des relations entre les différents logements aussi bien sur un même niveau qu'entre différents niveaux, pour tenter de répondre à cela, le projet s'est vu offrir des triples hauteurs dans la tour, en créant un atrium central autour duquel s'articulaient des coursives distribuant les logements, en bas de cet atrium se trouvait un espace large partagé pour inciter les habitants à venir s'y rencontrer, grâce à des escaliers à travers ce grand vide. A l'heure actuelle, le projet incite les rencontres par l'intermédiaire d'une large coursive habitable autour de la cour dans le socle, et une coursive sans interruption longeant la façade dans la tour. Dans la tour se trouvent également des typologies de studios n'ayant pas de cuisine individuelle mais une grande cuisine collective avec des terrasses partagées.

La difficulté est de pouvoir inciter le partage et les rencontres tout en respectant l'intimité de chacun.

ReConstruire

Pour pouvoir respecter les mêmes principes dans chacun des logements, quelque soit leur géométrie, une trame à était établie, elle propose des bandes de 60cm parallèles à la façades, permettant de dimensionner chacun des usages. La difficulté a été d'adapter cette trame aux éléments structurels existants, à savoir, les poteaux internes, et la façade. De cette trame se dégage grandes bandes : une bande sanitaire située dans les espaces les moins éclairés, cette bande regroupe les espaces dits servants, une bande de coursive offrant un extérieur dans la tour, et un espace commun dans le socle, et entre deux, les espaces de vie ou espaces servis.

Habiter

Le projet développe une diversité de différentes typologies de logements pour répondre aux questions de l'évolutivité, ainsi celle-ci ne se fait non pas à l'échelle d'un logement mais à l'échelle du bâtiment. Les possibilités étant infini, le projet a nécessité d'imposer quelques contraintes supplémentaires pour émettre des choix clairs.

La Tour, Dans la partie supérieure du bâtiment on retrouve 4 catégories de logements définies selon la surface, certaines catégories proposant des nombres de pièces différents pour une même surface (studios, petits, moyens, grands). Chacun de ces logements a la possibilité de s'approprier la coursives comme un espace de vie, un prolongement de l'habitation mais également comme un espace desservant les chambres.

Le Socle, La morphologie de la partie inférieure du bâtiment permet d'offrir des logements traversants avec vue sur cour et sur rue, ce qui était une volonté indiscutable. Ce socle a vue différentes tentatives comme les triplexs, des appartements indépendants sur chacun des niveaux, des duplex à la Le Corbusier. La proposition présentée lors de ce jury permet à chacun des logements d'être traversants, ce qui n'a pas toujours été évident à mettre en place, et chacun gagne son logement dès la coursive. Ces logements bénéficient d'un grand jardin

partagé central. Ce socle, dans l'intention de privilégier la mixité sociale proposera également d'exploiter la salle des pas perdus et les salles d'audience en lieux et fonction publics permettant, de faire rentrer la ville au-delà de promouvoir les rencontres entre habitants.

