traits urbains

le magazine de l'immobilier et de la ville

Les promoteurs face aux nouveaux modes d'habiter

n° 104 Juin 2019 - 25 €

Hypérion
Une tour bois à Bordeaux

Patrick Bouchain
Grand Prix 2019
Un explorateur

Dijon
Ecocité contre quartier libre

RENOUVELLEMENT URBAIN

MURET
DU QUARTIER MAÏMAT À LA « FORÊT URBAINE »

En plein cœur de Muret (Haute-Garonne), le quartier Maïmat, îlot urbain de 2 hectares, connaît une seconde vie après une vaste opération de démolition-reconstruction. Le minéral a laissé place au végétal, les barres ont été remplacées par de petites résidences qui évoquent des villas suspendues. Une « forêt urbaine » point sur une dalle désaffectée.

Les barres ont été remplacées par de petites résidences (2018). © Airimage

Muret, 26 000 habitants, sous-préfecture de Haute-Garonne et cité-dortoir, fortement pourvue en grands collectifs, pousse à l'ombre de Toulouse, distante d'une vingtaine de kilomètres. Ici, le quartier Maïmat a (presque) toujours fait partie du paysage : ensemble urbain de 2 hectares érigé dans les années 1960, très enclavé, et occupé par le « *snake* », un bâtiment de quatre étages et 200 mètres de long, composé de 19 cages d'escaliers identiques et sans un seul balcon. Maïmat et ses grandes barres entouraient à l'origine un centre commercial qui a fermé ses portes il y a une dizaine d'années, pour laisser place à une dalle quasiment désaffectée. Le tout appartient au bailleur Promologis et fait frontière entre un quartier pavillonnaire et des quartiers nord très investis par les promoteurs.

Ces dernières années, ce quartier s'est imposé naturellement comme un enjeu de rénovation urbaine fort, pour la commune comme pour le propriétaire bailleur. L'objectif ? Ouvrir cette enclave afin de la relier aux quartiers alentours et à l'hypercentre, distant de quelques centaines de mètres à peine. « *Maïmat fait partie des premières opérations construites par Promologis et elle était très datée d'un point de vue urbanistique* », décrit ainsi Nicolas Roche, directeur des opérations immobilières chez le bailleur. « *Nous souhaitions, en lien avec la Ville, faire de cette zone une nouvelle centralité en ramenant de la vie et des commerces* ».

La revalorisation au cœur du projet

Une véritable stratégie du recyclage s'est déclinée tout au long du projet de requalification du quartier Maïmat. Ainsi, la phase de démolition a permis de récupérer le concassé de béton qui était au sol pour le réutiliser dans les courettes en bas d'immeubles. Même principe pour les acacias qui étaient plantés sur l'ancien parking : leurs troncs ont été récupérés et réutilisés pour matérialiser les enclos forestiers. Les noues, enfin, qui entourent l'îlot, assurent une fonction de récupération des eaux pluviales.

Dans ce quartier de 173 logements occupés par les mêmes familles depuis de nombreuses années, le défi supplémentaire était de mener une si vaste opération de réhabilitation en site occupé. Une opération à tiroirs de démolition-reconstruction a donc été programmée, et confiée une équipe de maîtrise d'œuvre (PPA Architectures, mandataires, et Emma Blanc, paysagiste).

C'est tout d'abord le centre commercial qui a été démoli, pour laisser place à un immeuble plot destiné à reloger les

Des plots ouvrant de toutes parts des perspectives sur la ville. © Airimage

Les pieds d'immeubles ont été plantés de jeunes arbres. © Airimage

Un cœur de site piéton et ouvert. © Airimage

premiers habitants. Au fur et à mesure, les barres ont été détruites cage d'escalier par cage d'escalier pour laisser la place à des plots de 6 à 8 étages ouvrant de toutes parts des perspectives sur la ville. Dans la première tranche de travaux, Maïmat Sud, livrée en 2014, 173 logements ont été démolis et 148 reconstruits ; tandis que la seconde tranche Maïmat Nord, achevée fin 2018, s'est concrétisée par la construction de 40 logements neufs.

Outre le désenclavement, le parti pris a été ici d'apaiser le quartier en le libérant du « tout-voiture » et en créant des îlots boisés publics, perçus comme un vaste parc, aujourd'hui totalement appropriés par les habitants.

Concertation et résidentialisation

« *Nous avons conçu le projet ensemble avec Emma Blanc, et l'idée s'est imposée rapidement d'ouvrir le quartier sur la ville pour lui redonner une échelle humaine* », explique l'architecte Jean-Manuel Puig de l'agence PPA. « *Il fallait pour cela qu'il devienne traversant et perméable avec le reste de la cité* ».

Une idée qui n'était pourtant pas initialement celle du bailleur. Lui imaginait plutôt un espace collectif fermé et non public. « *Nous avons expliqué qu'il fallait au contraire repenser les choses en rendant le cœur de site piéton et poreux pour redonner un véritable usage au quartier* », se souvient Emma Blanc, la paysagiste. Des arguments auxquels Promologis a assez vite adhéré.

Pour le convaincre, les maîtres d'œuvre ont mené la réflexion sur une « *résidentialisation douce et progressive* ». « *Nous leur avons dit : le site vous appartient, et on met une noue tout autour pour marquer le passage public-privé comme un premier seuil entre la ville et ce parc privé mais ouvert au public* », décrit Emma Blanc. En bas des nouveaux immeubles plots, des courettes conçues comme des espaces communs à chaque immeuble ont été créées. « *Elles sont accessibles uniquement aux habitants de chaque résidence pour garer vélos, poussettes ou caddies, et permettent une graduation de la résidentialisation voulue par Promologis jusqu'à l'intime* ».

Ces discussions ont été émaillées de plusieurs réunions publiques pour présenter aux habitants les nouveaux usages de leur quartier. « *Cette question de résidentialisation a fait l'objet de discussions, c'est vrai, mais au final, ces courettes ne sont pas de l'espace perdu, car elles génèrent de la qualité d'usage* », souligne Pierre Clergue, qui a dirigé la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du projet pour Promologis. « *De même nous avons inclus les habitants à chacune des étapes, car il était indispensable qu'ils se projettent* ».

Des techniques forestières au cœur de la ville

Sur un budget global de 28 millions d'euros, 2 millions ont été consacrés à la végétalisation, VRD comprises. « *Un beau budget* », estime Emma Blanc, « *car avec des surfaces comparables nous devons d'habitude nous contenter de 1 à 1,2 million d'euros* ». La nature a été placée au cœur du projet avec la création de voies piétonnes et végétalisées ; mais la paysagiste est allée beaucoup plus loin en utilisant des techniques forestières pour mettre l'habitat à distance de la voie piétonne et cyclable : « *nous avons planté des îlots boisés au pied des bâtiments en utilisant des plants jeunes, des essences frugales, des charmes, des érables, des bouleaux, des savonniers... Le principe étant que nous plantons des essences d'un mètre de hauteur et le paysage se dessine ensuite tout seul. Comme dans une forêt, les essences poussent* ».

Une solution innovante pour laquelle il a, une fois encore, d'abord fallu convaincre. « *Le travail avec Promologis a été passionnant. Ils n'avaient ni réflexe, ni a priori et se sont donc laissés porter* », se souvient la paysagiste. « *Leur seule crainte était que les plantes ne poussent pas assez vite. Pour les rassurer, nous leur avons proposé de planter deux plants témoins sur la zone nord. Ils ont été convaincus* ».

Un travail particulier a par ailleurs été réalisé par un cabinet de pédologie au niveau des sols afin de les rendre plus fertiles. Une cartographie a permis de recomposer le sol sans apport de terre végétale, mais avec du compost et de l'engrais.
Du côté de la Ville, la discussion la plus longue a concerné la disparition des voitures qui stationnaient depuis la création du quartier au pied des immeubles et autour de l'ancien centre commercial. « *C'est sans doute le point sur lequel il a été le plus difficile de convaincre la mairie* », estime Jean-Manuel Puig. « *Mais dans ce quartier qui était en déshérence et paupérisé, nous étions convaincus qu'il fallait libérer l'espace et créer une place publique pour accueillir un marché, et tous types d'animations… C'est ce que nous avons fait* ». En sous-sol, un parking construit par la ville (propriétaire de cette partie de foncier) est directement relié aux trois plots les plus proches pour faciliter le quotidien des habitants. Par ailleurs une nouvelle voirie équipée de stationnements gratuits a été aménagée tout autour de l'îlot.
A l'extrémité sud, un seul bâtiment existant n'a pas été concerné par la réhabilitation, mais tous les commerces qui occupaient les pieds de cet immeuble ont fait l'objet d'une extension côté place publique.
Fort de cette nouvelle identité, le quartier Maïmat est devenu « Square Maïmat », et pour Promologis, qui possède une grande partie des logements sociaux à Muret, il fait déjà office de référence. « *Nous avons choisi de reprendre les grandes orientations de ce projet concernant notamment la résidentialisation et de les appliquer à d'autres opérations en cours de réhabilitation* », annonce Pierre Clergue.

Béatrice Girard (Innovapresse / Toulouse)

3 QUESTIONS À

JEAN-MANUEL PUIG, ARCHITECTE

Quel a été votre parti pris architectural pour redessiner le quartier Maïmat ?
Avec ce projet de démolition-reconstruction, nous avons été en charge de redessiner un petit morceau de la ville de Muret. Le site qui était occupé par ces barres n'était plus à l'échelle humaine, il n'était donc pas difficile de donner envie aux gens d'autre chose. Assez vite, pour la première phase, Maïmat Sud, le plot s'est imposé comme un élément pragmatique qui allait permettre de répondre à une problématique de déconstruction-reconstruction. Ces petites unités qui ne comptent que vingt à trente logements contribuent facilement à redonner une échelle humaine à ce quartier. D'autant que nous avons conçu ces plots pour donner priorité à la qualité de vie. Compacts, ils ne comptent que peu de décrochés et chaque angle dispose d'un appartement en double orientation, sans aucun vis-à-vis sur la loggia des voisins. Les façades en béton sans enduit contribuent à des bâtiments très pérennes. Quant aux loggias en bois, elles ont toutes été préfabriquées.

Aucun logement n'a été construit en rez-de-chaussée. Pourquoi ?
Pour les mêmes raisons de qualité et de confort d'usage. On sait que les appartements de rez-de-chaussée ne sont pas très appréciés par les habitants qui s'y barricadent le plus souvent. Notre proposition a consisté à utiliser cet espace pour aménager les fameuses courettes qui ne sont accessibles qu'aux habitants de chaque immeuble et a créer ces fameux enclos paysagers qui mettent les bâtis à distance. Je dois dire que ce sujet a donné lieu à pas mal de discussions avec Promologis, car cela impliquait de réduire un peu le nombre de lots *in fine.*

Le choix architectural a été assez différent pour les résidences Maïmat Nord. Expliquez-nous…
Pour Maïmat Nord, il fallait être différent mais complémentaire, car ces logements allaient être destinés à de l'accession à la propriété. Nous sommes partis d'une réflexion de bon sens : les jeunes ménages qui vivent à Muret rêvent de petits pavillons, nous avons donc imaginé des immeubles-villas, dans l'esprit de pavillons individuels. Chaque appartement, qu'il s'agisse d'un T2 ou d'un T4, dispose d'une large terrasse paysagée de 25 m², soit la taille d'une pièce de vie. Quand on est dans ces appartements, on a l'impression de vivre dans une maison. Je dois dire que le maître d'ouvrage a été courageux… Nous lui avons montré du Le Corbusier et quelques exemples de projets réalisés en Suisse, un pays où la culture de logements collectifs est réelle, avec des recherches poussées de la part des architectes en matière de typologie de logements. Si l'esthétique est différente de celle de Maïmat Sud, elle reste complémentaire, avec une structure en plot et l'utilisation de béton préfabriqué.

Propos recueillis par BG