

l'habitat collectif

.....

La révolution industrielle puis les deux grandes guerres, avec la pénurie des logements induite dans les villes, ont eu pour effet de faire connaître à l'habitat collectif une production des plus conséquentes au XXe siècle. Parmi cette grande quantité produite, il existe nombre de réalisations novatrices qui méritent d'être connues pour mieux les préserver et les valoriser





l'habitat collectif

FAIRE LES BONS CHOIX

Un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements avec un accès commun. Quelle que soit son époque, sa construction est toujours motivée par un contexte économique : ainsi l'immeuble collectif constitue un vecteur de modernisation de l'industrie du bâtiment propre à abaisser le coût de construction et la charge foncière en limitant l'emprise au sol.

Existant bien avant le XX^{ème} siècle, ce type d'habitation s'est largement développé au cours des dernières décennies marquées par la nécessité de construire rapidement, dans une logique de densification*.

Ainsi, le XIX^{ème} et le XX^{ème} siècle restent définitivement liés au développement de l'habitat collectif : le Paris du Baron Haussmann, les cités ouvrières et leur Habitation à Bon Marché (ancêtre des Habitation à Loyer Modéré) ou encore les grands ensembles de la reconstruction de l'après-guerre.

Le XX^{ème} siècle, marqué par les guerres, l'exode rural et les crises du logement, verra alors une évolution politique fulgurante en faveur de ce type d'habitat.

**Densification : augmentation du nombre d'habitants dans une surface donnée.*

AVANT TOUTS TRAVAUX

Toute intervention sur un bâtiment du XX^{ème} siècle requiert une attention particulière. Avec l'aide de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'architecte conseiller du CAUE, vous allez commencer par identifier l'époque de la construction et le style architectural adopté car ces derniers conditionnent la cohérence des travaux.

Suivant l'ampleur du projet envisagé, le recours à un architecte peut s'avérer indispensable.

Parmi les éléments constitutifs de la valeur patrimoniale auxquels il faudrait être attentifs figurent :

1) LA COMPOSITION ET L'ORIENTATION

En cas de projet de rénovation, **la composition d'ensemble et l'orientation doivent constituer le premier axe d'analyse** pour préserver ou renforcer la qualité du lieu existant (symétrie, vue privilégiée...).

2) LA QUALITÉ DES VOLUMES ET DES MATÉRIAUX

Les façades des bâtiments présentent plus ou moins d'éléments de décor.

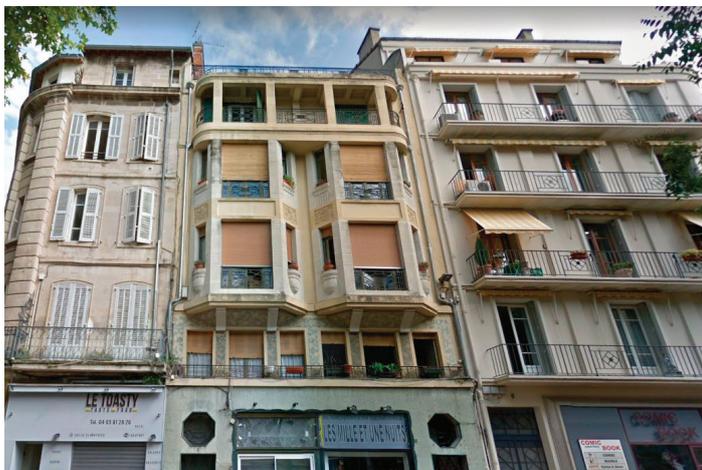
Ces éléments rares et précieux sont autant de témoignages d'une époque d'urbanisation d'envergure et de savoir-faire qu'il convient d'**identifier et de mettre en valeur**.

3) PATRIMOINE ET PERFORMANCE ÉNÉRGÉTIQUE

L'immeuble collectif du XX^{ème} siècle, parce qu'il a été conçu dans une démarche éloignée des préoccupations énergétiques actuelles, n'est pas toujours performant. Néanmoins, il peut présenter nombre de qualités (orientation, colonnes de ventilation naturelle, chauffage collectif adaptable...) pouvant être invoquées dans un projet de rénovation énergétique.

Ces immeubles peuvent présenter également nombre d'éléments patrimoniaux qualitatifs, à considérer dans le projet de rénovation.

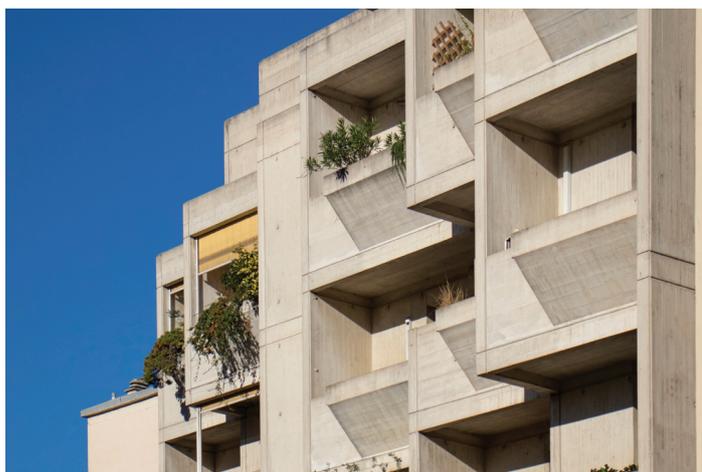
La réalisation d'un audit énergétique complet est indispensable avant tout travaux, afin de cibler au mieux les postes à améliorer sans mettre à mal les qualités architecturales. L'accompagnement par un architecte s'avère indispensable pour tout projet de rénovation globale.



4) LE PROJET URBAIN DU XXÈME SIECLE : ARCHITECTURE ET PAYSAGE

Les opérations de construction d'immeubles de logements collectifs du XXème siècle sont indissociables des espaces paysagers qui les entourent. **Bâti et végétal forment une composition d'ensemble à l'origine d'une véritable valeur patrimoniale, et qui participe à la qualité du cadre de vie.**

Ainsi, il est nécessaire de préserver cet équilibre fragile bâti et paysage, en préservant ces espaces verts des opportunités foncières et logiques d'entretien facilitées par l'imperméabilisation des sols, la suppression des arbres et des pelouses... Autant d'éléments favorables au développement de la biodiversité et du lien social



ÉNERGIE & CLIMAT

Environ 60% du parc des résidences principales a été construit avant 1975 et donc avant la première réglementation thermique.

→ **Pour aller plus loin, contactez votre conseiller France Rénov : www.france-renov.gouv.fr**



LE SAVIEZ-VOUS ?

la Pierre et Pouillon en Vaucluse

Sous le mandat d'Eugène Claudius Petit, nommé ministre de la reconstruction et de l'urbanisme en 1948, et sur proposition de Pierre Daloz, son directeur des services, la mission de conseil en architecture qui s'effectuait depuis Paris est transférée dans les départements où se rendent désormais les architectes conseil pour émettre des avis sur les permis de construire financés par les dommages de guerre.

Le département de Vaucluse comme les départements des "Basses-Alpes" et Hautes-Alpes étaient confiés à Fernand Pouillon qui s'était distingué par son habileté lors de la reconstruction des immeubles du vieux port de Marseille en pierres massives.

Le plaidoyer fait par Pouillon pour recourir à la pierre dans les programmes de logements collectifs tant dans ses discours que dans ses œuvres a eu un large écho dans la Vaucluse au travers de sa mission d'Architecte Conseil qui a conféré une véritable identité à ce territoire autour de l'emploi de la pierre dans tous ses états (massive, parement, mixte avec le béton) ainsi qu'un subtil travail sur l'expression du béton évocateur de celle de la pierre.



LE SAVIEZ-VOUS ?

quelques dates majeures en France

- 1894-1910 : fondation de la Société française des Habitations à Bon Marché par Jules Siegfried.
- 1910-1914 : naissance du droit au logement.
- 1920-1939 : loi Loucheur : première politique publique pour accélérer la construction de logements. Naissance des premières cités-jardins et grands ensembles.
- 1945-1954 : l'après-guerre verra naître le Ministère de la Reconstruction. Une politique sans précédent est mise en place pour accélérer le relogement et la construction de masse.
- 1954-1965 : le gouvernement lance un grand concours pour la réalisation de Logements économiques de première nécessité (LEPN).
- 1965-1975 : l'Etat est la première puissance financière, le premier employeur et le premier producteur de logements. La population réagit et rêve de maisons individuelles, loin des immeubles collectifs...
- 1975-1995 : les politiques publiques se succèdent pour le droit au logement et favoriser l'accession à la propriété.
- 2003 : création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), pour faire face à une nouvelle crise du logement abordable.

LE LABEL ACR

Le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR) est une distinction du ministère de la Culture qui vise à valoriser la production architecturale, les ouvrages d'art, les aménagements et jardins des XXe et XXIe siècles en tant que témoins matériels de l'évolution technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société.

La labellisation ACR, ne s'apparente pas au classement Monument Historique. Il s'agit d'une reconnaissance des bâtiments dans le but de leur valorisation sans en contraindre l'évolution, laquelle serait dotée d'une certaine ambition architecturale, urbaine et paysagère...

Chaque propriétaire de maison peut introduire une demande auprès de la DRAC PACA qui peut également être de son côté à l'initiative de la démarche.

→ **Pour en savoir plus, téléchargez la plaquette : Mode d'emploi du Label Architecture Contemporaine sur le site : www.culture.gouv.fr**

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE XX-04



XX-01 les
équipements
publics



XX-02 les
maisons Art
Déco



XX-03 l'habitat
groupé



EP-02 le
mobilier urbain



EP-03 les
revêtements
de sol



EP-04 le végétal
dans les rues
et places des
villes et villages
vauclois



15 le confort
thermique



16 les toitures
en tuiles
plates dites
marseillaise

Chaque intervention sur les façades de nos centres anciens compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Pour les espaces les plus protégés ou les plus ordinaires, les architectes de l'UDAP et du CAUE de Vaucluse ont conçu ces fiches conseils afin de vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique.

LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.caue84.fr/documentation

→ à télécharger sur le site de la DRAC PACA

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP de Vaucluse

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
du Vaucluse

→ **Réception du public
sur rendez-vous**

 [www.culture.gouv.fr/Regions/
Drac-Provence-Alpes-Cote-d-
Azur/La-Direction-regionale/
La-direction-et-ses-services/
Unites-departementales-de-l-
architecture-et-du-patrimoine-
UDAP/Udap-de-Vaucluse](http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/La-Direction-regionale/La-direction-et-ses-services/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP/Udap-de-Vaucluse)

 udap.vaucluse@culture.gouv.fr

 04 88 17 87 10

CAUE de Vaucluse

Conseil d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Vaucluse

→ **Réception du public
sur rendez-vous en mairie
des communes adhérentes**

 www.caue84.fr

 secretariat@caue84.fr

 04 90 13 49 50

Photos © CAUE de Vaucluse sauf mentions contraires • Coordination CAUE de Vaucluse © 2022
Ces fiches ont été éditées par le CAUE de Vaucluse avec la participation active de l'UDAP de Vaucluse et de la DRAC PACA
Elles ont été élaborées à partir du travail réalisé par le CAUE des Bouches-du-Rhône