

La réhabilitation de la tour en grand ensemble, de l'unité à la rupture

Le cas de la tour des Mazades (1958-2020)

Audrey Courbebaisse

Avec son gabarit exceptionnel et une situation stratégique au sein du grand ensemble, la tour agit à la fois comme objet singulier et fédérateur. Sa forme particulière lui confère une composition typologique et sociale différente des autres immeubles du grand ensemble et génère une attention accrue au niveau des problématiques environnementales, sécuritaires et réglementaires.

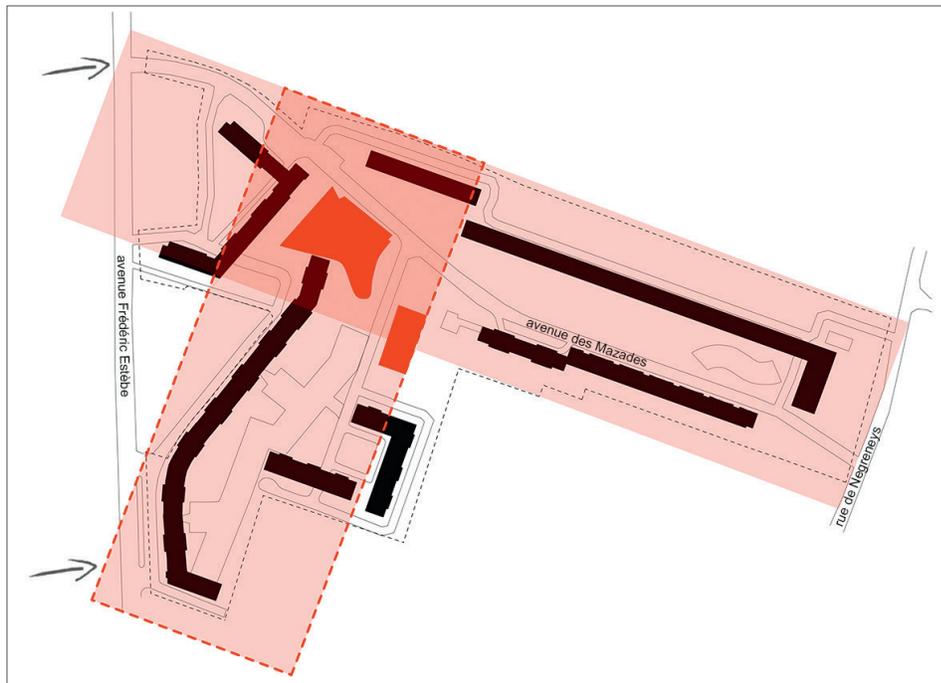
Dans quelle mesure la tour fait-elle figure d'exception au sein du grand ensemble et en quoi son statut particulier d'immeuble-tour agit-il dans le projet de réhabilitation ? Nous tenterons de répondre à ces questions à partir du cas d'étude de la tour des Mazades, située dans le grand ensemble du même nom, à Toulouse et réalisée entre 1958 et 1962 par Jean Montier.

La tour fait actuellement l'objet d'une rénovation énergétique et d'une mise aux normes sécuritaires menées par l'agence d'architecture Letellier. Les choix esthétiques des architectes, liés aux problématiques énergétiques et techniques questionnent le statut de la tour comme objet singulier dans le grand ensemble et dans la ville. La grande hauteur et la position de la tour au cœur du grand ensemble semble légitimer une écriture architecturale en rupture avec le reste des immeubles des Mazades.

La première partie de cet article tentera de clarifier le statut à la fois singulier et complémentaire de la tour dans le grand ensemble, d'un point de vue compositionnel, urbain et social ; ceci d'une manière générale à partir de la tour des Mazades, mais aussi de cas d'études internationaux. Nous questionnerons ensuite, à partir du cas de la tour des Mazades, le glissement de cette singularité dans le projet de réhabilitation et les conséquences sur l'unité architecturale du grand ensemble.

La tour est l'étendard de la modernité. La tour, immeuble plus haut que large, est volontiers associée aux grands ensembles de logements construits à partir des années 1950. Elle incarne, aux côtés des barres, la forme moderne, produit de la construction sérielle par excellence¹. Son emploi par les architectes de l'époque n'est pas neutre. Dans le grand ensemble, elle agit à la fois comme élément catalyseur de la répétition omniprésente, pivot de la composition spatiale, centralité culturelle et/ou commerciale ainsi que comme exception typologique.

1. Daniel PINSON, « La monumentalisation du logement, l'architecture des ZUP comme culture », in *Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, Paris, éd. du patrimoine, 1996, p. 51-62.

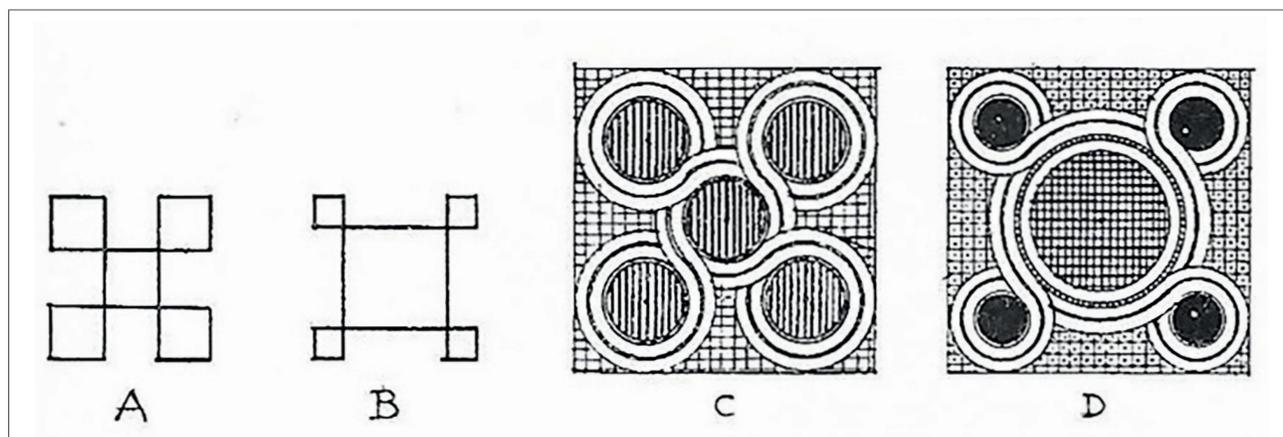


◀ Fig. 1.
La tour de 18 étages
à l'articulation des deux axes
de la composition ; à son pied,
le centre culturel et commercial
(© Audrey Courbebaisse).

C'est le cas de la tour des Mazades, située dans le grand ensemble du même nom, à Toulouse et réalisée entre 1958 et 1962 par l'architecte Jean Montier². Le grand ensemble des Mazades prend l'apparence d'une cité moderne où les questions de la libre circulation des piétons et du recul des immeubles par rapport à la voirie sont centrales. La trame structurelle des immeubles, apparente en façade, se prolonge en portiques dans les rez-de-chaussée ouverts sur des promenades piétonnes et dans les attiques, couronnements des immeubles. La lisibilité de cette trame est renforcée par des jeux de variation dans la composition des balcons au quatrième niveau et par un contraste dans les teintes d'enduit utilisées aux différents nus des façades.

Cet ensemble de 785 logements répartis en 13 immeubles est organisé selon deux axes de cheminement perpendiculaires. À leur intersection, se trouvent le parvis du centre culturel et commercial, et la tour (fig. 1). L'emplacement dans la composition, sa caractérisation typologique, la reprise des codes esthétiques communs à l'ensemble des immeubles font de la tour un objet au statut ambigu, à la fois un élément distinct des autres immeubles et un élément solidaire du tout, l'entité dominante de la composition mais une entité fidèle à l'unité de l'ensemble.

2. Jean Montier (1911-2006), architecte diplômé de l'École des Beaux-Arts de Paris en 1933, professeur à l'École régionale des Beaux-Arts de Toulouse de 1951 à 1979, est une des figures importantes de la seconde moitié du xx^e siècle dans le sud-ouest toulousain : participation à la construction d'Empalot, réalisation de l'aérogare et de l'aérodrome de Toulouse Blagnac, des Arènes du Soleil d'or, ainsi que de très nombreux immeubles de logements.



▲ Fig. 2.
Dans la composition Beaux-arts, la répétition est autorisée à la condition d'être soumise à un élément dominant, comme dans les cas B et D
(© Figure extraite de Georges GROMORT, *Essai sur la théorie de l'architecture*, Paris, Vincent et Fréal, 1942).

La tour dans le grand ensemble, élément dominant de la composition

Le parallèle entre composition Beaux-Arts à laquelle ont été formés la plupart des architectes des grands ensembles et la composition des grands ensembles eux-mêmes n'est plus à établir. Il a déjà été montré que « la composition Beaux-Arts se réapproprie très bien l'esthétique des modernes³. On trouve ainsi dans le grand ensemble le système d'axes de composition, les effets de perspective : la tour au terme de l'axe... très prisée des académistes (l'axialité est simplement un peu déportée)⁴. »

Dans la composition Beaux-Arts, la répétition est admise, voire encouragée à la condition d'être placée sous l'autorité d'un élément dominant. Elle permet d'accéder en effet, avec la symétrie et la hiérarchie des éléments de la composition, à l'unité du projet quel qu'il soit. L'habitation, au même titre que les autres programmes, se doit de respecter les règles d'harmonie visant cette unité. Les règles valables à l'échelle architecturale sont reconduites à l'échelle urbaine. Dans ces compositions, la répétition d'éléments et de parties est rendue possible par leur hiérarchisation au sein de l'ensemble et leur soumission à un élément différent par « ses dimensions ou son côté représentatif⁵ » (fig. 2).

Dans le grand ensemble, il semblerait que nous puissions comparer la tour à cet élément dominant. Les dimensions de la tour, sa morphologie, la distinguent des immeubles barres dont elle rend possible la répétition. Par sa présence, elle instaure en même temps qu'elle domine la hiérarchie de la composition. D'ailleurs, la tour occupe, sinon le point central, une position stratégique dans le projet. Placée au centre du grand ensemble, elle agit comme pivot spatial, au croisement d'axes de circulation structurants, à l'articulation de deux entités du grand ensemble comme dans l'opération du Point du jour à Boulogne-Billancourt réalisée par Fernand Pouillon.

3. Mario BONILLA, « Le grand ensemble comme forme urbaine », in *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Étienne, Publications de l'Université de Saint-Étienne, 2003, p. 163-191.

4. Daniel PINSON, « Les grands ensembles comme paysage », in *Cahiers de la Méditerranée. Paysages urbains (XVII^e-XX^e siècles)*, t. 2, n° 60, 2000, p. 162.

5. Georges GROMORT, *Histoire abrégée de l'architecture en France au XIX^e siècle*, Paris, Librairie de France, 1924, p. 14.

On retrouve cette situation à la cité de l'Étoile à Bobigny, réalisée par Georges Candilis, Alexis Josic et Shadrach Woods, où la tour est située au centre du grand ensemble, à l'articulation de deux bâtiments barres⁶.

Dans l'opération de la Société de la Caisse des Dépôts à Poissy, Gustave Stoskopf se sert de deux tours pour marquer l'axe principal et central séparant le grand ensemble en deux parties. Une des tours, placée dans l'axe de cette voie à son extrémité nord, crée un jeu de perspective tandis que la seconde tour, un peu déportée par rapport à la voie, signale la présence d'une centralité commerciale. Dans sa description du paysage grand ensemble, c'est au centre que Daniel Pinson associe « les grandes tours qui projettent de grandes ombres diagonales et symbolisent l'élan et la grandeur de l'opération, sa modernité⁷ ». En tant qu'élément dominant, elle catalyse, ordonne la répétition des barres environnantes et instaure ainsi une hiérarchie entre les différents immeubles : il y a les barres, répétitives et linéaires et il y a la tour. On pourrait dire que la tour par sa seule présence, remplace la sacro-sainte symétrie des grandes compositions. Elle est la figure émergente du tout autant qu'elle en est le liant.

Le rôle urbain et paysager

La tour permet d'organiser les espaces, marquant le point de rencontre entre différentes entités du grand ensemble. Comme à Négrenéys à Toulouse où elle articule les trois espaces extérieurs du grand ensemble : placette minérale servant au stationnement, extrémité du mail planté, centralité du jardin où sont positionnés les jeux pour enfants et le bassin. À Mourenx, dans l'unité de 300 logements construite par René André Coulon, Philippe Douillet et Jean Marneval, la tour, placée au croisement des deux axes est-ouest et nord-sud, structure le grand ensemble en trois îlots bien distincts⁸.

Pour Jean-Patrick Fortin, ce statut de « rotule » pourrait s'expliquer par l'espace disponible au sol, dégagé du fait de la grande hauteur de la tour, qui participerait à la fois de l'ancrage de la composition et de la fluidité de l'espace : « la tour accroît la fluidité spatiale en accentuant le caractère centrifuge des figures⁹ ». Ajoutons que ce « caractère centrifuge » est accentué par la proximité d'une centralité commerciale ou culturelle en rez-de-chaussée. En effet, une des spécificités de la tour est le dégagement d'une emprise au sol importante qui peut être facilement réutilisée en espace public ou parvis commercial¹⁰. Ainsi trouve-t-on fréquemment, « au pied » de la tour, des équipements collectifs, des commerces, des services donnant sur cet espace collectif ouvert.

C'est le cas de Mont-Mesly à Créteil, où l'architecte Gustave Stoskopf utilise quatre tours d'habitations et de commerces pour délimiter le centre civique du grand ensemble, une place de 150 par 200 mètres. Une position que nous retrouvons également dans la *siedlung* John Locke à Berlin où la tour est associée en son pied au *forum*, haut lieu d'urbanité. À Toulouse, le rez-de-chaussée de la tour des Mazades, en parti ouvert, se prolonge en un large espace public qui sert de parvis piéton pour le théâtre et le centre commercial positionnés stratégiquement à proximité (fig. 1).

D'une manière plus symbolique, dans la lecture du grand ensemble comme paysage, la tour est souvent associée au clocher de l'église qui constitue pour le village un repère mais aussi un lieu de rassemblement. Pour Jean-Patrick Fortin, la tour, élément autonome et dominant permettrait d'identifier le grand ensemble depuis un point de vue lointain et même, de doter le paysage d'un élément identitaire fort. « Il est donc aisé de comprendre l'emploi du mot tour qui renvoie à toute l'imagerie des beffrois et des clochers pour des bâtiments de 14 niveaux avec 6 à 8 logements par palier¹¹. »

Pour Daniel Pinson, par l'inversement des valeurs urbaines qu'elle entraîne, la tour en grand ensemble irait même jusqu'à symboliser « la mission urbaine de remise en ordre contre l'anarchie pavillonnaire et l'insalubrité¹² ».

6. Richard KLEIN, *La cité de l'Étoile à Bobigny*, Candilis, Josic, Woods, Paris, Éditions Créaphis, 2014, p. 54.

7. *Idem*, p. 162.

8. Paul LANDAUER, *L'invention du grand ensemble. La Caisse des Dépôts, maître d'ouvrage*, Paris, Éditions Picard, 2010, p. 197.

9. Jean-Patrick FORTIN, *Grands ensembles : l'espace et ses raisons*, Paris, La Documentation Française, 1995, p. 37.

10. Bruno MARCHAND, *Habiter en hauteur, traditions organiques : des tours de la Borde, 1961-1968, de Frédéric Bruggier aux réalisations contemporaines*, Gollion, Éditions In Folio, 2014, p. 14.

11. Jean-Patrick FORTIN, « Des tours et des barres, une histoire du grand ensemble relue par un architecte », *Informations sociales : logement, habitat, cadre de vie*, 2005/3, n° 123, p. 116-125.

12. Daniel PINSON, « Les grands ensembles... », art. cit., p. 163.



▲ Fig. 3.
La tour des Mazades
dans le paysage urbain
toulousain à la fin des années
1970 (© Fonds Groupe
les Chalets, 1977).

Dans le paysage urbain, on passe d'une vue où le beffroi de l'hôtel de ville ou le clocher de l'église paroissiale domine les gabarits des habitations à une vue où l'habitation « (la tour) domine ce qu'on appelle de façon plus administrative l'équipement de quartier¹³ ».

Que ce soit par son statut ou sa symbolique, la tour et son pied minéral serait donc plus que pour tout autre immeuble d'habitation, un élément propice à l'urbanité du grand ensemble. On comprend que sa place stratégique dans la composition lui confère un rôle d'objet fédérateur. Par sa position, hiérarchiquement différente des barres et des équipements, elle participe à l'unité du grand ensemble, à son identification et à l'activation d'une centralité dynamique en cœur de quartier (fig. 3).

13. *Idem*, p. 164.

Une composition typologique et sociale complémentaire

Les autres différences notables entre la tour et les barres dans le grand ensemble sont sa composition typologique et, par là même, sa composition sociale. Alors que les barres sont plus fréquemment la répétition des T3/T4¹⁴, la tour concentre soit les très grands appartements, soit les petits appartements. Dans la plupart des cas, elle est l'empilement de logements différents et permet d'absorber les types les moins nombreux du programme¹⁵.

Aussi la tour présente-t-elle une composition typologique complémentaire des autres immeubles du grand ensemble. C'est le cas des Mazades à Toulouse où la tour concentre les petits logements de l'opération ; 90 T1 que l'on ne retrouve dans aucun autre immeuble du grand ensemble, 9 T2 sur les 16 que comptent le grand ensemble et 64 T3 sur les 312 de la totalité de l'opération (fig. 4 et 5). Nous retrouvons cette répartition particulière dans la proposition primée de Otello Zavaroni et son équipe pour le concours de la cité Rotterdam à Strasbourg. Dans leur projet, l'unique tour rassemble à la fois les petits et les grands logements grâce à un jeu d'alternance entre les 14 premiers niveaux comprenant des T2 et T7 et les 9 derniers niveaux contenant les T6 de l'opération. À Négrenays à Toulouse, alors que les quatre barres sont la répétition exclusive des T3-T4, la tour rassemble les autres typologies, les T6 et les T1-T2.

Cette composition typologique singulière de la tour est étroitement liée à sa composition sociale. Ceci s'explique si l'on considère que le logement *social* est défini par la « catégorie sociale » à laquelle il est destiné, soit, dans le cadre des grands ensembles des années 1950-1970, les catégories sociales de célibataires, de couples, de familles avec un, deux, trois enfants ou plus.

Il faut également noter la volonté de « sectoriser » dans l'espace ces différentes catégories de population. Dans les nombreux projets d'ensembles de logements sociaux de la première moitié du xx^e siècle, on retrouve cette distribution de la population dans des genres d'immeubles différents selon le nombre de personnes que compte la famille et parfois selon le statut social (distinction patron/ouvrier dans les cités patronales du début du siècle). La cité de la Muette à Drancy, réalisée au début des années 1930, comprend des tours de célibataires composées exclusivement d'appartements T1-T2¹⁶. On retrouve cette idée dans le projet lauréat d'Eugène Beaudouin et Marcel Lods pour la cité Rotterdam : les familles nombreuses sont concentrées dans des appartements de grande surface répartis dans les rez-de-chaussée et au premier ou au deuxième étage des immeubles, la plupart d'entre eux ayant un jardin individuel en contact avec leur logement ; les ménages sont groupés dans les bâtiments de 4 étages sans ascenseur et les célibataires dans les immeubles les plus hauts (de 9 à 13 étages avec ascenseur) concentrant les appartements F2. Toujours pour le même concours, la proposition de Le Corbusier présente, elle, un ensemble d'unités d'habitations et une tour cylindrique de 100 petits logements destinés aux célibataires. Le Corbusier reproduira ce dispositif pour le projet de la ZUP de Meaux, cité radieuse de 2000 logements composée de cinq unités d'habitations et de deux tours cylindriques pour célibataires. On retrouve la présence de « la tour des célibataires » dans le grand ensemble déjà évoqué de Mourenx. Ainsi, la tour sera souvent associée aux personnes seules ou aux jeunes couples. Cette composition mono-typologique n'est pas sans conséquence sur l'évolution de la tour au sein du grand ensemble.

Le destin contrarié de la tour : le cas des Mazades

Aujourd'hui, dans un grand ensemble qui se porte au mieux, la tour des Mazades souffre, elle, de nombreux désordres. Contrairement aux autres immeubles, elle rencontre des difficultés de gérance : son conseil syndical ne se réunit pas

14. La répétition sans variation des nombreux T3-T4 est rendue plus aisée et plus économique par l'important linéaire des immeubles barres, eux-mêmes répétés. Cf. Audrey COURBEBASSE, *La répétition dans le projet de l'habitation collective. Les grands ensembles de Toulouse*, thèse de doctorat en architecture sous la dir. de Rémi Papillault, ENSA Toulouse, 2015.

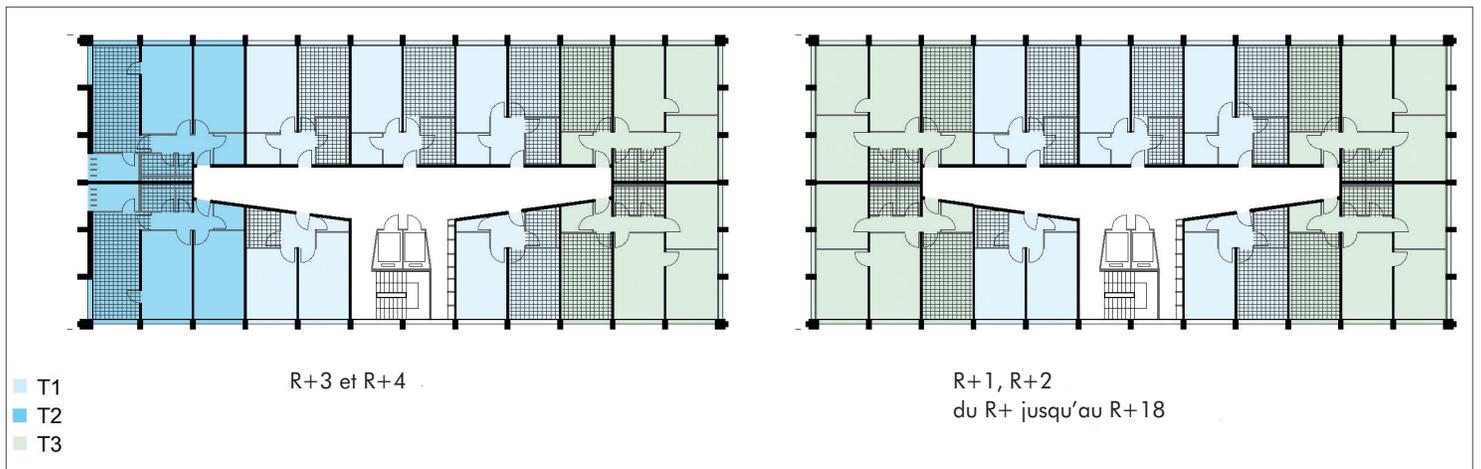
15. Nous savons que les programmes de construction des grands ensembles favorisent les types 3 et 4, soit entre 1945 et 1962, 75 % des logements construits, contre 3 % de T1, 17 % de T2 et 8 % de T5 et plus (Jean-Claude CROIZÉ, « Normes et maîtrise du coût de la construction 1945-1980 », in *Politique et configuration du logement en France*, vol. IV, Nanterre, Omniscritum, 2009, p. 143).

16. Dans le cadre de l'article, nous nous limiterons à ces quelques exemples, la répartition typologique dans les différents immeubles d'un grand ensemble n'étant pas chose facile à trouver – même dans le cadre de monographies – mais une étude plus poussée mériterait d'être menée sur le sujet.



▲ Fig. 4.
Composition typologique des Mazades – Les T1 présents uniquement dans la tour ; le T3, typologie dominante (40 % des logements) déclinée en pas moins de 13 logements différents, répartis sur les 7 bâtiments du grand ensemble (© Véronica Albuja).

▼ Fig. 5.
Plans d'étage courant de la tour des Mazades avec répartition typologique (© Audrey Courbebaisse).



ou peu et ne possède pas de président ; elle présente d'ailleurs le taux le plus faible de participation aux assemblées générales. Notons également que les prix de vente des logements dans la tour sont inférieurs de 20 % aux prix des logements en copropriété sur le quartier. Cette fragilité est encore renforcée par des problématiques extérieures diverses comme le trafic de drogue et des incivilités se déroulant au pied de la tour. Voici comment la tour fleuron serait devenue aux yeux des copropriétaires, la « tour infernale ». Quel rapport avec sa composition typologique particulière ?

Si l'échelle du grand ensemble présente une diversité sociale due à la diversité typologique (logements allant du T2 au T6), la quasi mono-typologie des immeubles n'est pas propice à la diversité sociale à l'intérieur de chacun d'entre eux. Ainsi la tour se retrouve-t-elle habitée exclusivement soit par des familles nombreuses avec 3, 4, 5 enfants, soit par des personnes seules ou des jeunes couples. Alors que ceci ne semble pas avoir eu d'impact sur les populations et l'équilibre social dans la première décennie du grand ensemble (Colette Pétonnet, René Kaës ou Paul-Henry Chombart de Lauwe n'y font pas référence), il n'en est pas de même dans les années qui ont suivi. En effet, avec l'évolution de la structure démographique de la société et l'encouragement à l'accession à la propriété à partir des années 1970, la tour s'est retrouvée plus fréquemment occupée par des personnes seules ou des familles mono-parentales en situation de précarité.

C'est le cas des Mazades, commandées et gérées à l'origine par la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne, qui met les logements à la vente dans les années 1970¹⁷. Alors que la plupart des logements situés dans les barres sont achetés par les locataires eux-mêmes, les petits appartements de la tour tardent à trouver acquéreur. Ainsi, sur les 162 logements que compte la tour, 77 appartiennent encore aujourd'hui au bailleur social les Chalets, soit 52 % de leur parc dans le grand ensemble, ce qui signifie que la tour comporte à elle seule plus de la moitié du parc du bailleur (les 72 autres logements étant répartis entre les 12 bâtiments de Mazades) et présente ainsi la plus forte concentration de logements sociaux du grand ensemble. Nous pouvons nous interroger : pourquoi, à la différence des autres immeubles, les logements de la tour trouvèrent-ils si peu d'acquéreurs ?

Il semble difficile de ne pas faire le lien avec les typologies spécifiques de la tour. En 1970, les T1-T2 sont habités par des personnes seules, notamment des étudiants¹⁸ qui n'ont pas la possibilité d'acheter leur logement ; les T3 sont en majorité habités par de jeunes ménages (couple seul ou avec un enfant) qui préfèrent alors investir dans une autre typologie plus adaptée aux projets d'agrandissement de la famille. C'est le cas de Jean Gimenez, président du conseil syndical, habitant de la tour depuis sa réalisation jusqu'en 1973, date à laquelle il décide d'acheter un T4 situé dans la barre R+10 du grand ensemble¹⁹. L'avantage d'habiter une tour se réduirait selon lui à la vue sur la ville lorsqu'on habite les étages les plus élevés, ce qu'il a pu trouver dans son nouveau logement situé au dernier étage. Si l'on considère aujourd'hui la répartition des propriétaires et des locataires HLM dans la tour, on constate en effet que la plus grande part de propriétaires (bailleurs et résidents) est située au-dessus du 9^e étage alors qu'une majorité des locataires HLM est située en dessous du 9^e étage. De la même manière, les petits appartements sont plus propices à l'achat pour la mise en location ; en effet, 56 % des T1 appartiennent à des propriétaires (résidents et bailleurs) et 69 % des propriétaires bailleurs possèdent un T1. Ajoutons que 75 % des propriétaires privés dans la tour sont des propriétaires bailleurs²⁰.

Le manque d'attrait pour la tour est corroboré par les taux actuels de vacance : en 2017, le taux de vacance, dans la tour, parmi les logements proposés à la location par les propriétaires bailleurs est de 24 % (soit 15/64 logements)

17. Les Sociétés Coopératives HLM permettaient par un contrat de « location-coopérative » un droit à bail accessible et transmissible en contre partie d'une contribution du locataire au financement de la construction. Cette formule était destinée aux personnes ne désirant pas ou ne pouvant pas accéder à la propriété tout en étant disposées à un effort financier pour se loger. Il s'agissait d'un intermédiaire entre la location simple et la pleine propriété. Mise en place en 1947, la formule est supprimée en 1971 par la loi dite « Chalandon » obligeant la transformation des Coopératives HLM en Sociétés Anonymes (SA des Chalets) et leur imposant la vente des logements.

18. D'après Jean Gimenez, président du conseil syndical des Mazades et propriétaire résident depuis 1962, la tour dans les années 1960-1970 était occupée par de nombreux étudiants : « à la tour comme l'appartement le plus grand c'était un type 3, il y avait énormément de studios et il y avait beaucoup d'étudiants. Tous les studios étaient pris par des étudiants. Il y avait des étudiants des Facultés toulousaines et il y en avait qui venaient de l'étranger, du Mali, de Dakar. Il y avait aussi des couples d'étudiants, tous bien sympathiques ».

19. Entretien avec Jean Gimenez, du Mali, de Dakar. Il y avait aussi des couples d'étudiants, tous bien sympathiques ».

20. D'après les tableaux de répartition des locataires HLM, propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dans les étages et dans les types d'appartements, communiqués par le syndic de copropriété SOGEM.

alors qu'il est de 3 % chez le bailleur social Les Chalets (2/77). Ces chiffres dénotent bien que dans une situation de choix, les logements de la tour ne sont pas les plus demandés. On retrouve cette conclusion dans les résultats de l'étude sociale réalisée par le bureau d'études Urbanis dans le cadre de l'OPAH de la tour : « Beaucoup de propriétaires habitent la tour par obligation et non par choix. Ils rencontrent des difficultés pour vendre leur logement et se retrouvent captifs dans un logement qu'ils ne souhaitent pas conserver²¹. » C'est sur ces conclusions qu'est lancé le projet de réhabilitation de la tour.

Exigences décuplées pour un projet de réhabilitation isolé

La tour des Mazades fait depuis 2017 l'objet d'une réhabilitation *isolée*. Les autres immeubles du grand ensemble ont déjà bénéficié de travaux il y a près d'une dizaine d'années. C'est sa grande hauteur, les contraintes techniques et sécuritaires qui en découlent qui ont isolé l'opération du projet de réhabilitation de l'ensemble²². En effet, au début des années 2000, alors que la copropriété réfléchit au ravalement des façades des 13 immeubles des Mazades, une étude fait ressortir le caractère dangereux de la tour qui n'est pas aux normes des immeubles à grande hauteur dont elle fait partie, comme c'est d'ailleurs le cas d'un grand nombre de tours construites dans les années 1950-1960²³. Les travaux de ravalement impliqueraient aussi des travaux de mise en conformité technique qui dépassent le budget de la copropriété. Celle-ci décide alors de ravalier les façades de tous les immeubles du grand ensemble à l'exception de celles de la tour pour laquelle les travaux sont reportés.

Cette décision aura deux conséquences sur l'évolution de la tour :

- l'isolement de la démarche de réhabilitation de la tour par rapport aux autres immeubles ;
- la dégradation dans le temps des enduits, de la toiture et de certains des balcons.

En 2014, suite à un incendie, la direction Sécurité Civile et Risques Majeurs de la ville de Toulouse (DSCRM) est saisie du dossier et demande à la copropriété d'engager une réflexion sur un projet de travaux. Les exigences sont décuplées car il faut maintenant répondre aussi à la nouvelle réglementation thermique et à des problématiques d'occupation illicite des rez-de-chaussée apparues ces dernières années. Notons que la question de l'amélioration thermique, non traitée sur les autres immeubles, permet d'obtenir des aides financières conséquentes et d'embarquer les travaux de mise en conformité. L'obtention des aides de l'ANAH et de la région Occitanie agit comme un déclencheur pour le projet²⁴. Ainsi, en 2017 est lancée l'étude préalable pour une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui vise une réception des travaux en 2020.

Ces travaux sont ventilés autour de trois grandes priorités : la mise en sécurité des personnes par l'adaptation de la tour au statut d'IGH, l'amélioration de la condition thermique du bâtiment dans la suite de l'audit énergétique réalisé en 2013, la réfection des parties communes et notamment du rez-de-chaussée avec une visée sécuritaire. Ils sont le fruit d'un projet essentiellement technique, mené par le bureau d'études Math Ingénierie, auteur de l'audit énergétique déjà cité.

Les travaux de mise aux normes sécurité incendie comprennent l'enclouement de l'escalier et l'installation du système de désenfumage dans les circulations, le remplacement des portes palières des copropriétaires, la réalisation d'un volume technique protégé avec le remplacement de la gaine colonne sèche, l'installation de détecteurs de fumée et d'un éclairage de sécurité, la condamnation de la colonne et du local vide-ordures, le recouplement des planchers des gaines techniques, le traitement coupe-feu des planchers des caves et des portes, etc.

21. Étude préalable menée par la direction Habitat de la métropole avec l'accompagnement de l'ANAH et du bureau d'études Urbanis dans le cadre de l'OPAH de la tour des Mazades, 2017-2020.

22. Entretiens avec Jean Gimenez, mars 2016 et février 2019.

23. En 2017, suite à l'incendie de la tour Grenfell à Londres faisant 79 morts, le Royaume-Uni a identifié près d'une soixantaine de tours d'habitations comme dangereuses car non conformes aux normes anti-incendie (Florian REYNAUD, « Incendie de la tour Grenfell à Londres : les matériaux utilisés au cœur de l'enquête », *Le Monde*, 26 juin 2017).

24. La copropriété a bénéficié d'une participation de 1 072 695 euros de l'ANAH, de 177 457 euros par le programme national « Habiter Mieux », d'éco-chèques de la région allant de 1 000 à 1 500 euros par propriétaire occupant.

Les travaux liés à la thermique intègrent l'isolation de la terrasse, l'isolation par l'extérieur avec bardage des façades, le remplacement des menuiseries (certaines en bois étaient encore d'origine ; d'autres en PVC avaient déjà été remplacées mais ne correspondaient pas aux exigences de performance énergétique) et des occultations, la mise en place de la ventilation naturelle assistée et de robinets thermostatiques. Notons que dans la tour, le chauffage est collectif. Pour finir, la réfection des parties communes englobe le remplacement des revêtements de sol des circulations dans les étages, l'embellissement de ces circulations par des faux-plafonds acoustiques, la peinture de la cage d'escalier, le traitement du local sinistré en rez-de-chaussée, le nettoyage et la remise en état du local en toiture, la mise en conformité électrique, la réfection de l'éclairage dans les circulations et les cages d'escalier, la mise en conformité de l'ascenseur.

Outre le fait d'assurer la sécurité des habitants, le projet vise à favoriser le maintien des populations actuelles dans la tour, requalifier le bâti afin de redonner de l'attractivité à la tour et régler les « troubles d'occupation » en rez-de-chaussée, un projet qui dépasse largement le simple ravalement des façades des 12 autres immeubles. Quant au ravalement de la tour, l'intervention est là encore bien plus complexe et soulève d'ailleurs de nombreuses questions.

Le projet : de l'unité à la rupture

Dans le projet de 1958 de l'architecte Jean Montier, les façades de la tour reprennent les caractéristiques esthétiques et compositionnelles des autres immeubles du grand ensemble, créant ainsi une unité visuelle importante :

- l'ossature poteaux-dalle est apparente en façade ; elle se prolonge en portiques dans les rez-de-chaussée et en attique avec le couronnement des immeubles ;
- le quatrième niveau²⁵ est marqué par l'interruption des balcons continus sur les immeubles barres en petits balcons (rappelant les chaloupes accrochées à la coque des paquebots) et l'apparition de balcons sur la tour qui n'en possède pas sur les autres niveaux. Des effets esthétiques différencient les balcons sur les quatre faces de la tour ;
- la structure apparente et le jeu des balcons sont soulignés par l'utilisation de deux couleurs d'enduit : le blanc pour le premier plan des façades et le gris pour l'arrière-plan, l'intérieur des balcons. Les menuiseries bois sont laissées dans leur teinte naturelle. Ces trois teintes, généralisées aux 13 bâtiments participent grandement de l'unité du grand ensemble (fig. 6).

L'intégration de la tour dans cette unité esthétique est aujourd'hui contrecarrée par le projet de réhabilitation sans que cette question ait pu faire débat. C'est tout naturellement le bureau d'études thermiques Math Ingénierie, qui avait réalisé l'audit énergétique réglementaire en 2013 qui est nommé mandataire du projet par le syndicat de copropriété en 2017. Le BET s'associe à l'architecte avec qui il a l'habitude de travailler, l'agence d'architecture d'Axel Letellier, architecte du patrimoine²⁶. La tour est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France parce que située en secteur de co-visibilité du centre historique de Toulouse. À aucun moment le grand ensemble n'est lui-même envisagé comme *possible* ensemble patrimonial et la question de l'unité esthétique d'ensemble n'est jamais posée. La lecture du grand ensemble par les architectes du projet est d'ailleurs assez critique²⁷ ; selon eux, « il est trop tôt pour savoir si la tour des Mazades, dans l'état originel, aurait eu un intérêt patrimonial²⁸ ».

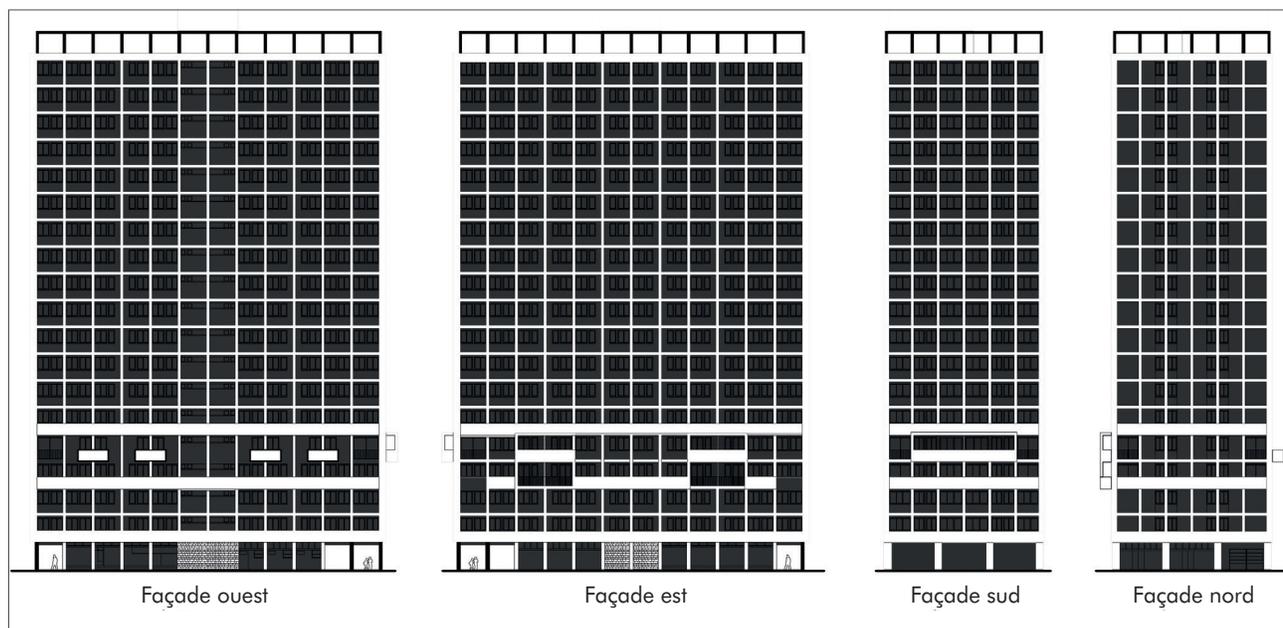
La morphologie de la tour semble légitimer un traitement singulier, autonome. Ce qui compte n'est pas tant son lien au reste mais sa lisibilité dans la ville : « Peut-être que si on avait eu à intervenir sur les R+4 ou R+5, on se serait posé beaucoup plus la question. La tour est toute seule et pour moi, c'est vraiment important de marquer

25. Sur la tour, la variation commence au R+3. R+3 et R+4 se distinguent ainsi des autres niveaux : ce sont les deux seuls niveaux où l'on trouve les logements T2 de la tour.

26. Le contrat engageant les architectes comprend la phase esquisse, le dépôt du permis de construire et le dossier PRO avec la consultation des entreprises.

27. Axel Letellier et Louise Fouillant de l'agence Letellier architectes. Axel Letellier parle d'un empilement infini de cellules qu'il convient de transformer en objet architectural. Entretien avec Axel Letellier et Louise Fouillant, le 22 mars 2019 à Toulouse.

28. Entretien avec Axel Letellier et Louise Fouillant.



▲ Fig. 6.
Représentation schématique de l'unité esthétique des façades de la tour : continuité du portique en attique et en rez-de-chaussée, lecture de la trame porteuse, jeu de rythme avec les balcons au 4^e étage (© Audrey Courbebaisse).

ce signal²⁹. » L'argument du signal est également utilisé par Jean Gimenez, président du conseil syndical pour qui l'isolement esthétique de la tour « peut apporter un plus dans l'environnement et dans l'esthétique de l'ensemble³⁰ ». Un discours qui apparaît contradictoire avec sa position lors du précédent ravalement de façades en 2000 où la consultation d'un coloriste par la copropriété avait pour but de travailler sur un projet d'ensemble : « On ne peut pas rénover un bâtiment sans rénover le reste. Il faut un traitement d'ensemble » confiait alors Jean Gimenez³¹.

Le projet de 2017-2020 est essentiellement un projet technique, de mise aux normes et d'amélioration énergétique. Le parti pris est celui de l'isolation par l'extérieur au moyen de laine de roche dont l'épaisseur s'adapte aux différents nus de la façade afin de tout unifier et d'un bardage de lames métalliques pliées carrées 400 × 400 mm de chez Arcelor Mittal. Les architectes font le choix de « jouer avec la hauteur » et proposent un dégradé de coloris et un effet de « pixellisation » de la façade : plus on monte, plus les carreaux deviennent clairs. À l'inverse, les embrasures de fenêtres sont claires dans les étages du bas et foncées dans les derniers niveaux (fig. 7). Les recouvrements verticaux tous les deux étages, imposés par la réglementation incendie, sont associés à des omégas horizontaux redécoupant de manière irrégulière la tour. Le couronnement de la tour par des lames métalliques horizontales vient remplacer l'ancien portique en béton.

L'architecte conseil de la ville, Dominique Jacob et l'architecte des Bâtiments de France Jean Brunet donnent leur accord au projet, la seule exigence étant « que la tour

29. *Ibidem*.

30. *Ibidem*.

31. À ce moment-là, alors que les propriétaires commencent à changer les persiennes en bois par des volets roulants et du fait de la multiplicité des solutions choisies, se pose la question d'une réhabilitation d'ensemble. La copropriété autorise l'actualisation des volets à condition que des teintes neutres soient choisies pour s'intégrer dans le ravalement des façades global à venir. D'après l'entretien avec Jean Gimenez, réalisé à Toulouse, le 28 février 2019.

reflète le ciel³² ». En découleront le choix du bleu pour les balcons du 4^e étage et un nuancier dans les gris-bleus pour les lames du bardage.

Il est intéressant de noter qu'à la question de l'intégration de la tour dans son environnement, les architectes comme le président du conseil syndical mettent en avant l'intégration sociale, le bon fonctionnement avec le réaménagement et la sécurisation du rez-de-chaussée de la tour. La question de l'esthétique est finalement envisagée de manière autonome. La nouvelle apparence de la tour et la rupture créée avec le reste de l'opération sont légitimées par le statut singulier de la tour. « Ce que nous voulions, c'est que ça se fasse le plus vite possible, que ce soit fonctionnel et que ça réponde aux normes, c'est l'essentiel. Pour le reste, on fait confiance aux maîtres d'œuvre. Personne n'a intérêt à vous présenter quelque chose de vilain³³. »

Le rôle fédérateur de la tour pour l'unité du grand ensemble est abandonné – sans pour autant que celui-ci ait été relevé – au détriment du repère visuel urbain. La tour objet ou signal dans la ville, le jeu avec le ciel et la hauteur, les contraintes sécuritaires, techniques et thermiques résumant assez bien ce qui a primé dans ce projet de réhabilitation de la tour des Mazades.

En conclusion, nous retenons que la tour en grand ensemble est passée du statut d'objet singulier mais complémentaire et fédérateur, que ce soit au niveau compositionnel, urbain ou social à un statut d'immeuble objet, de signal architectural, désolidarisé des autres bâtiments. Nous relevons le manque d'intérêt – dans les témoignages et dans la législation – pour la préservation d'une unité esthétique due à une méconnaissance de l'architecture de la période et de l'histoire du grand ensemble en question. Que ce soit les habitants, l'architecte du patrimoine chargée de la réhabilitation, l'architecte conseil de la ville et même l'architecte des Bâtiments de France, personne ne semble envisager la tour comme la partie d'un ensemble. L'histoire du projet de l'architecte concepteur et ce qui en fait la singularité sont ignorés et ne semblent pas pouvoir faire le poids face à l'urgence des mises en conformité et de l'amélioration énergétique. L'intégration dans l'environnement est davantage synonyme de résolution des problèmes d'occupation des rez-de-chaussée et d'une attractivité dont la nouvelle image pourrait être le dépositaire.

Alors qu'elle fait l'objet d'un taux de vacance supérieur à celui des autres immeubles, dû en partie à la concentration de petits appartements, à aucun moment n'est envisagé dans le projet de réhabilitation, la restructuration typologique des logements qui permettrait de dynamiser l'offre et de diversifier l'occupation sociale des appartements. Comme si le déséquilibre typologique et social pouvait être résolu par la seule nouvelle esthétique du projet de réhabilitation. Car la tour, repensée comme signal dans la ville, est l'occasion d'une rupture avec l'esthétique considérée comme désuète et sans intérêt du grand ensemble. Sa nouvelle image décalée ouvre, pour les différents acteurs concernés, des possibles pour un meilleur avenir.

Derrière cela, c'est la mise en péril de l'écriture architecturale unitaire du projet, de ce qui en fait la singularité au sein de la grande famille des grands ensembles et la disparition progressive d'une partie du patrimoine moderne du xx^e siècle.

Notice biographique

Audrey Courbebaisse

Architecte D.E., elle est docteur en architecture, maître de conférences associée à l'École nationale supérieure d'architecture de Toulouse et chercheur au sein du Laboratoire de Recherche en Architecture. Ses enseignements et ses recherches portent sur la fabrique de l'habitation collective d'un point de vue théorique, historique et social. Elle codirige la recherche « Toulouse, du grand ensemble à la ville durable. Prospectives et actions », issue du programme de recherche interministériel et pluriannuel « Architectures du xx^e siècle, matière à projet pour la ville durable du xxi^e siècle ». Elle est l'auteur de l'ouvrage *Toulouse, le sens caché des grands ensembles* (2018), prolongement de sa thèse de doctorat soutenue en 2015.

Adresse email : audrey.courbebaisse@toulouse.archi.fr

32. Ce qui n'est pas sans rappeler l'actuelle polémique autour de la réhabilitation des tours nuages d'Émile Aillaud à Nanterre.

33. Entretien avec Jean Gimenez, art. cit.





◀ Fig. 7.
Façade ouest de la tour en 1963,
à gauche (© Terra STU01453 B).
La tour en cours de réhabilitation,
à droite (© Audrey Courbebaïsse,
septembre 2019).