1€
NOVEMBRE 2021

# Construire !

TRIBUNE LIBRE OUVERTE AUX ARCHITECTES, URBANISTES ET ACTEURS DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

## DOSSIER

# DÉFENSE DE L'ARCHITECTURE : LE À MIRAIL TOULOUSE

Extrait du
N° 46

construire.archi@gmail.com

# *Le Mirail « Une architecture qui mérite d'être réhabilitée au sens propre et figuré. »*

**Avec Construire ! des architectes ont décidé d'ouvrir le débat pour la défense de l'architecture de Candilis Woods et Josic, au Mirail, pour sa réhabilitation au compte de ses habitants, de toute la population et de l'architecture.**

**Ils répondent à la sollicitation d'habitants et du collectif du quartier du Mirail qui se mobilisent contre la démolition programmée de 6 immeubles et de 961 logements de grande qualité dessinés et construits par cette équipe dans les années 60 70 .**

**Alors que le rapport de commission d'enquête publique de 2017 du commissaire enquêteur se concluait par un avis défavorable au projet de Toulouse Métropole, un nouveau rapport commandité après désignation d'un nouveau commissaire enquêteur en 2021 conclut à un avis favorable sur le même projet !**

**Les architectes,** comme citoyens, et comme professionnels n'ont pas d'intérêts opposés à ceux de la population. Comme l'exprimaient en leur temps les architectes du Mouvement moderne introduisant la question du logement pour tous comme une question d'architecture, ils sont motivés par l'intérêt public de leur discipline reconnue par la loi dans leur propre domaine, et **ne peuvent pas être indifférents aux conséquences urbanistiques et architecturales de choix politiques pour la société. C'est en quelque sorte leur devoir d'alerter les pouvoirs publics sur ces conséquences si elles leur apparaissent mauvaises voire désastreuses.**

Ce débat n'a pas qu'un caractère local, d'autres exemples en témoignent comme à la cité de la Butte Rouge à Chatenay Malabry. Il n'est pas opposé à la nécessité de construire les centaines de milliers de logements qui manquent dans notre pays pour répondre aux besoins de la population. **Qu'il s'agisse de la construction neuve ou de la réhabilitation des logements existant, le travail et la réflexion des architectes restent nécessaires pour y répondre, et ne peuvent souffrir d'être dénaturés, marginalisés ou écartés.**
Vous trouverez ci-joint:

**1) La lettre ouverte des habitants**

**2) « Selon que vous serez puissant ou misérable, les jugements de cour vous rendront blanc ou noir » ?**

**3) La mixité sociale un argument pour casser les HLM ?**

**4) Pour un collectif des architectes en défense de l'architecture de Candilis Josic Woods au Mirail**

**5) Les CIAM et Team Ten**

**6) l'exemple de l'équipe Lacaton Vassal**

**7) Déclaration du CLRR 31 (Comité local de résistance et reconquête des acquis de 1936-1945)**

**8) Reynerie mon amour**

**Pour écrire à Construire 31 : construire31@gmail.com**

***L'«Assemblée d'Habitants de Reynerie» à Toulouse a transmis au groupe Construire! 31 sa « lettre ouverte sur le logement » que nous reproduisons ici.***

# Lettre Ouverte sur le logement

***« A nous de décider de partir ou pas »***

## A propos des destructions de quartiers, du droit, du respect et de la dignité des habitants.

**1) Il faut arrêter de vouloir tout détruire au nom de la mise en place d'une pseudo « mixité sociale » qui en 30 ans de politique de la ville n'a jamais vu le jour.**

Il faut rénover les bâtiments et les logements sains au lieu de les raser systématiquement. Il est temps de faire le bilan de cette politique-là : au bout de 30 années d'expérience, il est clair que la mixité sociale dans le logement ne peut pas exister ou alors que de façon très marginale : on sait bien que ceux qui ont des revenus importants sont prêts à payer des charges élevées dans des résidences de standing, et sont demandeurs dans leur quartier de commerces et d'attractivités que seules les couches moyennes supérieures peuvent se payer. Du coup, ceux qui ne peuvent se payer ni l'un ni l'autre sont obligés de se rapprocher d'autres centres plus accessibles à leurs moyens. C'est aussi vrai dans l'autre sens : ceux qui ont les moyens de dépenser ne trouvent pas l'offre correspondante autour d'eux dans des quartiers populaires et vont s'installer dans des quartiers plus aisés où ils trouvent ce qu'ils cherchent. Le confinement a accentué cette tendance, en éloignant les populations les plus aisées de l'habitat en ville où ils manquent d'espace.

Les quelques logements dits « sociaux » obligatoires dans chaque programme immobilier de luxe (comme à St Cyprien par ex) n'y changent rien : Qui seront « les élus » choisis, sur quels critères et combien de temps pourront-ils y rester ? Quel sera le loyer ? Le montant des charges ? Etc...
A cela on peut rajouter que beaucoup de gens des classes moyennes n'ont aujourd'hui aucun désir de côtoyer au quotidien des gens considérés comme « pauvres ». C'est une triste réalité de la France d'aujourd'hui, certainement alimentée par toutes sortes de discours politiques allant dans le sens de la séparation des gens sur des bases sociales, ethniques ou autres. Le « séparatisme », le « communautarisme » dont on nous rebat les oreilles à propos des habitants des quartiers populaires, n'est qu'une nouvelle appellation de l'entre soi qui touche toutes les couches de la population.

Aujourd'hui, on ne peut plus justifier la destruction de quartiers entiers comme la Reynerie à Toulouse et les déplacements de population que cela entraine par la mise en place de la « mixité sociale » : **Il faut bien à un moment donné faire des bilans, les rendre publics, et arrêter de rabâcher indéfiniment les vieilles rengaines** de sociologues appointés pour justifier les démolitions de logements sains, solides, spacieux.

**2) « Logement social » ça ne veut aujourd'hui plus rien dire** : la fourchette des loyers de ces « logements sociaux » varie constamment, en fonction du lieu, des revenus, du prix fixé par le bailleur etc... Depuis le gouvernement Sarkozy **il y a une volonté politique de détruire tout ce qui est HLM (habitations à loyers modérés).** Dans la logique HLM, les loyers sont pratiquement les mêmes dans

un quartier pour tous les locataires ayant un logement équivalent (un T3, T4 etc...). Ces prix sont très abordables pour les populations les moins fortunées. Détruire ces quartiers, c'est dans les faits en finir avec les prix pratiqués dans les HLM. Il en résulte pour les gens concernés des hausses significatives de leur budget logement. Par exemple, dans le quartier du Mirail les loyers des nouveaux appartements proposés après destruction sont pour la plupart de 100 à 300 euros plus chers par mois! Les gens ne peuvent pas payer, et beaucoup sont obligés de s'éloigner de la ville, avec toutes les complications que cela entraîne : transports, pollution, déplacements quotidiens, écoles, isolement etc....

**Le thème du logement est devenu un support pour faire passer toutes sortes de points de vue politiques** (de « il faut changer les têtes », à « il faut empêcher le communautarisme » etc...). qui justifient l'abandon du service public du logement tel qu'il se donnait à travers les offices HLM au profit d'une délégation du logement social à des bailleurs semi privés. Ces nouveaux « bailleurs sociaux » sont essentiellement dans une logique de rentabilité, ils proposent des logements à des loyers inaccessibles pour bon nombre de locataires HLM.

**3) Détruire un quartier, c'est détruire une vie sociale, des lieux d'entraides, une histoire où les habitants peuvent s'enraciner et se reconnaître.** Alors qu'aujourd'hui chaque commentateur ou homme politique dit s'inquiéter de ce qui fait « communauté nationale », ils n'ont de cesse de la détruire en ne laissant pas l'histoire se faire, se dérouler au rythme des gens, de leur vie, de leurs expériences.

Nous ne devrions pas avoir à rappeler une telle évidence : Il faut laisser la vie se faire, la très grande majorité des habitants veut vivre en paix et tranquillité. Il n'y a que ceux qui ne s'intéressent pas à la vie des habitants des quartiers populaires pour ne pas connaître l'inventivité développée par les gens eux-mêmes pour vivre en bonne entente, les liens tissés année après année qui permettent de vraies solidarités, un vrai souci des uns envers les autres : les exemples ne manquent pas de voisines qui passent tous les jours voir des personnes âgées isolées et leur porter à manger, d'habitants qui s'inquiètent quand l'enfant d'un voisin traîne un peu trop et a de mauvaises fréquentations, de parents qui se mobilisent pour exiger le remplacement des instituteurs absents dans l'école d'à côté, d'habitants qui se concertent pour demander un plan de prévention sur les méfaits des drogues etc... Des liens se créent entre gens divers, différents, qui se respectent. Une solidarité réelle et quotidienne existe, se cherche, se créée. Pourquoi détruire cela, qui fait histoire, qui enracine chacun et les enfants dans un devenir commun ? N'est-ce pas cela faire communauté ?

**4) Les destructions prévues ont aussi un coût exorbitant d'un point de vue écologique.** Les destructions/reconstructions voulues au Mirail par les responsables politiques et certains bailleurs ne prennent jamais en compte ce coût qui est pourtant devenu essentiel à chiffrer aujourd'hui. Ce n'est pas planter quelques arbres qui compensera l'empreinte carbone d'une telle opération.

A plusieurs reprises, des habitants ont demandé des chiffres précis là-dessus, nous attendons toujours les réponses...

Partout en France **des experts, des spécialistes de la construction, des architectes de renommée internationale expliquent qu'il faut en finir avec « le tout destruction »,** et qu'il faut aller vers des rénovations intelligentes, novatrices et qui peuvent re-attirer des populations réticentes à vivre dans de grands ensembles (exemple de Bordeaux). Les études, les moyens techniques existent, le savoir-faire aussi. Il s'agit aussi d'associer réellement les habitants, d'écouter ce qu'ils ont à dire sur leur habitat, sur comment ils en voient l'évolution etc... Il faut là-aussi oser innover, aller de l'avant et ne pas continuer à penser que faire table-rase résout tous les problèmes. Au contraire, nous le voyons bien, cela ne fait que les accentuer : exclusions, éloignement, hausse des prix, isolement... A noter que 2 enquêtes d'utilité publique ont été menées à la demande de la Mairie : la première enquête avait conclu en 2017 qu'il fallait arrêter les destructions, rénover l'existant et améliorer l'environnement. Ces conclusions n'allant pas dans le sens attendu, une 2° enquête a été commanditée, dont le résultat valide le projet, bien que la mairie n'ait pas fourni les documents demandés sur l'empreinte carbone de la démolition/reconstruction comparée à celle d'une rénovation. Il n'y aura donc pas de 3° enquête... Dans le coût de l'opération, il faut tout compter, y compris le coût du relogement, mais aussi les frais de fonctionnement de ces immeubles encore habités, même partiellement, mais qu'il faut continuer à chauffer, et à entretenir (même si c'est fait à minima malheureusement, sous prétexte que « ce n'est pas la peine de faire des travaux, cela va être détruit. »

Le bâtiment Messager, par exemple, était prévu à la démolition en 2017, il est toujours debout, habité par

quelques dizaines de famille. Le coût prévu de la démolition a bien sûr augmenté en 4 ans, bientôt 5 car la destruction ne peut pas se faire tant qu'il y a des gens, inexpulsables pour le moment, et tant que le Tribunal de Bordeaux n'a pas donné sa réponse sur le plan d'urbanisme de Toulouse, retoqué par le Tribunal Administratif... Les subventions vont elles aussi augmenter ? Jusqu'où ? Il est encore temps d'arrêter ce gâchis et de partir sur de nouvelles bases qui prennent en compte la rénovation possible, la vie des gens concernés, ainsi qu'un coût écologique moindre. Les milliards prévus sont de l'argent public, géré par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Pourquoi gaspiller sans compter ? Parce que c'est de l'argent public ? Cet argent peut être utilisé pour les gens : des familles n'ont pas de toit, vivent dans des voitures, des cabanes de secours, sont contraintes de squatter... Il faut construire du vrai logement social et rénover l'existant. Il faut s'éloigner des schémas idéologiques tout faits (faire table rase en tout détruisant ne fait pas la mixité sociale) et tenir compte de la contrainte écologique pourtant urgente pour tous et surtout les plus jeunes.

**5) Pour justifier les destructions un argument est souvent utilisé par les responsables politiques : celui de la drogue.** Certains expliquent qu'en détruisant tel ou tel quartier, le trafic n'existera plus. Sur ce point nous pouvons répondre une chose :
Tout le monde sait maintenant que la localisation des lieux de deal correspond à des choix qui ne sont pas ceux des vendeurs et des acheteurs : à Toulouse par exemple, dans les années 90 au centre-ville, notamment la Place du Capitole, sous les arcades et la Place Wilson, à côté des kiosques étaient les principaux lieux de deal. Cela ne donnait pas une bonne image de la ville, ils ont donc été supprimés par des interventions régulières. Ces lieux se sont déplacés vers les quartiers de la périphérie, plus populaires. Ils sont moins visibles pour les habitants du centre-ville et pour les cartes postales. Faire déplacer les lieux de deal, la police sait le faire, on l'a encore vu à Paris avec les consommateurs de crack, il n'y a pas besoin de détruire des centaines de logement pour cela. Là encore, déplacer le problème ne le résout pas.

**6) Dans les destructions annoncées, certains immeubles menacés font partie d'un véritable patrimoine architectural.** Il en est ainsi des immeubles construits par l'équipe de Candilis dans les années 1970. Ils ont été visités, et étudiés dans le monde entier. Il y a encore 3 ans, c'était un sujet d'étude important à l'Ecole d'Architecture.
Pourquoi ne pas mettre en valeur un tel patrimoine qui fait partie de la ville de Toulouse ? A l'heure où le Maire, M. Moudenc veut faire rentrer la ville au Patrimoine de l'Unesco, pourquoi se priver d'un tel atout ?
Révolutionnaires à leur époque, ces bâtiments ont été construits en tenant compte de comment les gens allaient y vivre. Ce qui explique l'aspect spacieux des appartements, le fait qu'il n'y ait pas de vis-à-vis, que chaque appartement soit traversant... sans parler des dalles d'origine qui permettaient de se déplacer sans avoir une rue à traverser et du cadre paysagé, avec un lac, un parc, etc...! On est bien loin de cela quand on voit les constructions qui sortent partout de terre sur la ville : elles sont toutes sur le même schéma architectural, les surfaces des appartements sont minimales, il y a pratiquement des vis-à-vis partout, ils sont rarement traversants... La logique des promoteurs n'est pas, comme le faisait l'équipe de Candilis, de permettre aux futurs occupants de bien vivre dans leur appartement, mais simplement de rentabiliser au maximum chaque mètre carré.

**En conclusion : Le logement n'est pas qu'affaire de commerce et encore moins de consommation : il est une nécessité absolue pour les gens, les familles.** Autant faire en sorte alors que les familles s'y sentent bien, dans des espaces convenables, a des prix abordables (cela, beaucoup s'en sont aperçus lors des confinements). C'est donc un droit absolu. Et **en fonction des politiques menées on voit si les gens sont pris en compte et respectés où s'ils sont uniquement considérés comme de la poussière que l'on peut déplacer sans tenir compte de leur vie, de leurs choix.**

**Pour notre part, nous continuerons à mener débats et batailles car nous ne sommes pas de la poussière.**

***Assemblée d'Habitants de Reynerie***

Toulouse, le 06/10/2021

Mail : assemblee.habitants.reynerie@gmail.com

PS : cette Lettre Ouverte s'adresse à tout le monde : aux habitants de la ville, aux personnes en responsabilité sur ces questions : Maire, Métropole, bailleurs, Préfecture, Conseil Départemental et Régional, ANRU, à la Presse, aux architectes... et à toute personne qui se sent concernée.

# « Selon que vous serez puissant ou misérable, les jugements de cour vous rendront blanc ou noir » ?

***"Une démolition d'immeubles alors que leur réhabilitation conduirait à garder de grands logements sur le quartier et que la demande en logements sociaux est importante sur l'agglomération toulousaine »…***
**Rapport du Commissaire enquêteur en 2017**

**Le Projet Toulouse Métropole prévoit ainsi en 2021 la démolition de 961 logements du quartier le Mirail refusée en 2017 dessinés par Candilis Josic et Woods qui <u>répondent pourtant parfaitement aux recommandations du rapport Leclerq Geromini sur la qualité du logement</u>** commandité par la ministre Mme Wargon tout juste publié en 2021 *: « luminosité, doubles orientations, hauteur sous plafond, la surface vitrée, sensation d'espace… surface,… la combinaison entre la surface et la hauteur sous plafond, "réponse pratique à des fonctions de base",… ranger, faire sécher du linge, trier les déchets... surface et l'agencement intérieur… rapport à l'espace extérieur… balcons, terrasses, loggias, jardins...des espaces mutualisés (toit-terrasse, grande terrasse ou jardin accessible à un ensemble d'habitants...), grande pièce et 'faux balcon' pour un logement en hauteur... rapport à l'espace extérieur… les vues depuis le logement ».*

**Alors que le rapport de commission d'enquête publique de 2017 du commissaire enquêteur se concluait par un avis défavorable au projet de Toulouse Métropole, un nouveau rapport commandité après désignation d'un nouveau commissaire enquêteur en 2021 conclut à un avis favorable sur le même projet !**

**Voici les inconvénients motivant l'avis défavorable du commissaire enquêteur en 2017 (extraits de son rapport)** :

***« -Remise en question d'un urbanisme t et d'une architecture forte issue d'un vrai projet de ville… -Une démolition d'immeubles alors que leur réhabilitation conduirait à garder de grands logements sur le quartier et que la demande en logements sociaux est importante sur l'agglomération toulousaine…*** *-Un relogement de plus de 500 ménages dont une large majorité vieillissante est présente sur le quartier depuis de nombreuses années, avec l'expropriation de copropriétaires occupants et bailleurs sur la tour Messager… -Un plan qui n'envisage pas la réhabilitation des immeubles existants… -Un cout élevé de 155 millions d'euros (en 2017)… -Une diminution de 20% de la surface du lac… -Une diminution des espaces verts autour des emprises des immeubles détruits… -Des travaux de destruction d'immeubles, qui vont durer plus d'une dizaine d'années et qui seront source de nuisances pour le quartier »*

# DÉFENSE DE L'ARCHITECTURE : LE MIRAIL À TOULOUSE

**La nouvelle enquête commanditée par Toulouse Métropole et faite en 2021 durant les mois de crise sanitaire aboutit sur les mêmes objectifs du projet à un avis favorable du nouveau commissaire enquêteur nommé** :

**Or ses conclusions ne répondent absolument pas aux questions soulevées par son prédécesseur et multiplie les impasses les incohérences et les contradictions, citons rapidement les incohérences diverses suivantes** : le rapport de 2021 parle ainsi « d'état dégradé du bâti » **confondant dégradation et absence d'entretien** ! Rappelons que les immeubles du Mirail ont résisté, contrairement à d'autres plus éloignés à l'accident d'AZF en 2001 ! -population qui ne veut pas du Mirail laquelle?- sur quoi s'appuie-t-il à ce sujet ? -cout des démolitions incohérents et très probablement sous évalués ! -qualité des logements de l'existant non prise en compte - l'anonymat de la façade voulues à l'époque par les architectes peut parfaitement se traiter (voir autres articles dans ce même numéro- Les espaces au sol espaces verts et infrastructures routières voies et parking peuvent être traitées avec une plus-value certaine pouvant amener la population à s'approprier les espaces Publics. -comment parler de problème de densité alors que le PLU oriente vers une densification en ville, une occupation des dents creuses? -immeubles bld de suisse exemple hauteurs augmentées -quelles études de rénovations ont été faites et par qui ? -conditions du relogement ?

Le rapport ne répond pas à l'évaluation du cout de l'empreinte carbone de la démolition des tonnes de béton des immeubles voir à ce sujet le rapport de l'association BBCA sur la réglementation environnementale du bâtiment dans le cadre de la RE 2020.

**Il ne donne aucun élément de comparaison d'une solution de réhabilitation par rapport à celle de la démolition reconstruction ni sur le plan qualitatif, architectural, social, urbanistique, écologique, ni sur le plan financier, laissant croire que tous les aspects positifs du nouveau projet – mises aux normes, équipements, restructuration urbaine seraient incompatibles avec la solution de réhabilitation. Une étude architecturale et urbanistique ou un concours en ce sens seraient seuls à même de donner des éléments de réponse, ce que démontre facilement le diplôme d'une jeune architecte de l'ENSAT en 2016).**

*Projet de diplôme de Flora Charmeau en 2016*

**Ce que démontre aussi la réhabilitation de l'immeuble du Petit Varèse, laissé à l'abandon sans entretien et promis dans un premier temps à la démolition puis finalement réhabilité en 2014 après la protestation des habitants.**

Il ne donne aucune estimation chiffrée cohérente des opérations de démolition reconstruction, les opérations de démolition étant sous évaluées et celles de reconstruction non chiffrée !

-Il fait l'impasse totale sur le caractère historique et patrimonial de l'architecture du Mirail comme expérience inscrite dans l'histoire de Toulouse, et l'histoire de l'architecture et dans le fait que la ville ne peut pas se construire par l'effacement de cette mémoire, ce que l'architecte et professeur Remi Papillaud décrit ainsi :

*« Toulouse le Mirail, projet au retentissement international d'un « urbanisme au visage humain », fait « pour le bonheur des petits enfants », fut le fruit de longues années de travail d'architectes qui furent parmi les plus attentifs de leur époque aux dimensions humaines, sociales et temporelles de l'habitat. Le Mirail est, du fait des espoirs qu'il a fait naître, plus que toute autre ville nouvelle, emblématique de l'histoire des grands ensembles »*

**Pour toutes ces raisons Toulouse Métropole doit revoir son projet et cesser les démolitions programmées, : répondre aux attentes des habitants en donnant les moyens au Mirail de vivre dans de bonnes conditions par une requalification urbaine intégrant une réhabilitation intelligente des logements et des immeubles.**

**JMG**

*Immeuble du Petit Varèse initialement promis à la démolition et finalement réhabilité en 2014*

# La mixité sociale, un argument pour casser les HLM ?

**Pour quelle raison démolir des immeubles de CANDILIS au Mirail ?**

La réponse avancée par le porteur de projet est : « *C'est bien la concentration sur ce territoire d'une population parmi les plus précaire de la métropole… qui premièrement est à l'origine de la ghettoïsation du Mirail… »*

**Ce ne sont pas les bâtiments HLM, notamment au Mirail qui sont responsables de la ghettoïsation des quartiers.**

**Ce phénomène est le résultat de la politique du logement menée depuis des années et de la loi BOUTIN qui ont abouti à paupériser ces quartiers en les vidant, par le biais des plafonds de ressources imposées pour l'accès aux HLM.**

Selon la CNL *: « La proportion des ménages pouvant accéder aux logements HLM est réduite de 70 à 60%. en application de cette loi Boutin (les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux sont abaissés de 10%.), et remets en cause le principe de mixité sociale dans le secteur HLM »*

Les ménages, qui en raison de l'évolution de leur situation familiale sous- occupent un logement HLM, doivent le libérer. Cette obligation de départ ne s'applique toutefois pas aux personnes souffrant d'un handicap lourd et âgées de plus de 70 ans.

Tout locataire, dont les revenus dépassent les plafonds de ressources HLM, pourra être contraint de payer un surloyer. En revanche, les ménages, qui durant deux années successives, ont des revenus deux fois supérieurs aux plafonds de ressources HLM, devront quitter les lieux.

Selon la CNL *: « Le relogement proposé risque fort de tourner à l'escroquerie car le bailleur va faire payer, par exemple, un deux pièces au même prix qu'un quatre pièces. De plus, cette disposition ne se justifie pas avec l'application du nouveau système de surloyer et remet en cause le principe de mixité sociale dans le secteur HLM »*

-Mutualisation d'un prélèvement sur les ressources des organismes HLM :

Pour la CNL *: « Cette disposition va amputer les fonds propres des HLM. Or ces fonds, constitués par les loyers, pourraient être utilisés pour faire des travaux de réhabilitation ou pour permettre une politique modérée d'évolution des loyers »*

-La récupération du 1% logement

*Le projet prévoit de ponctionner un quart des ressources annuelles du 1% logement afin d'alimenter le budget du logement*

*Pour la CNL, il s'agit d'un hold-up qui illustre plus que jamais le désengagement financier de l'état. Pour les organismes HLM, les opérations de construction et de réhabilitation vont être plus dures à financer.au final, ce sont les demandeurs de logements sociaux et les locataires qui pâtiront de ce manque de moyen »*

La conséquence de cette politique est d'envoyer de plus en plus de familles dans le parc de logements privés, avec des coûts de location ou acquisition bien plus élevés. En parallèle, les quartiers se vident de leurs services publics et se paupérisent. Le défaut d'entretien des bâtiments accélère encore plus le sentiment d'abandon.

Le discours sur la mixité sociale dans l'habitat traduit une démission : faute de vouloir régler la question sociale elle-même (injustices, exclusions, inégalités, stigmatisation, etc.), on s'attaque à sa seule traduction spatiale. La misère deviendrait plus acceptable en la rendant moins visible par l'expulsion des habitants. « *La **mixité sociale** serait alors un ersatz de la grande exigence de justice sociale et un alibi commode pour son abandon »*. **De ce point de vue l'argument de la mixité sociale pour détruire les immeubles est fallacieux et abusif.**

En l'état, les tripodes de Candilis, grâce à leur densité relative, disposent d'une surface d 'espaces verts et d'espaces libres très importante. C'était la volonté des architectes d'ouvrir les logements sur la nature et la lumière. Certaines parties de ces espaces peuvent permettre la **reconstruction** de bâtiments publics (crèches, écoles, équipements etc..)

voire des logements diversifiés**. Il n'est donc pas nécessaire de démolir pour faire de l'étalement urbain avec des petits collectifs ou maisons individuelles au détriment des espaces collectifs.**
Les habitants ne veulent pas partir parce que c'est leur quartier, ils sont nés ici, ils ont leurs amis, leur famille, leurs repères. Ils vivent dans des logements confortables, des T5 de 90m2, des T3 de 71m2. Ils souhaitent un quartier calme et sûr pour leurs enfants. Ils veulent un quartier débarrassé des trafics. Ils sont conscients que leur relogement se fera au rabais dans des logements plus petits, mal conçus et avec des loyers plus élevés

Aux mêmes motifs de mixité sociale, on commence par démolir les collèges et on termine par La démolition des logements sociaux HLM.

Le titre du journal Libération :
***« A Toulouse, la mixité scolaire à coups de dynamite***

*Face aux problèmes persistants de deux « collèges ghettos » d'un quartier pauvre, le conseil départemental a décidé de les démolir avant d'en reconstruire d'autres un peu plus loin. D'ici là, les élèves seront répartis dans des établissements plus favorisés, ce qui ne fait pas l'unanimité… L'établissement est entouré de tours HLM, au cœur de la Reynerie, l'un des quartiers les plus pauvres de la ville. Il accueille 91 % d'enfants venant de familles défavorisées. Un « collège ghetto » comme on dit, sans aucune mixité sociale. Le conseil départemental vient de voter une décision radicale : la destruction de l'établissement. A partir de septembre, Raymond-Badiou sera vidé petit à petit, niveau après niveau, durant quatre ans. Le collège voisin, Bellefontaine, connaîtra le même sort à une année d'intervalle. Le département s'est engagé à construire deux nouveaux établissements un peu plus loin.* ***Le cas toulousain est presque caricatural, avec des établissements ultra-favorisés d'un côté, et très défavorisés de l'autre. »***

**JPM**

# Pour un Collectif d'architectes en faveur de la réhabilitation (au sens propre et figuré) de l'architecture de l'équipe Candilis-Josic-Woods à Toulouse le Mirail.

## Pourquoi défendre l'architecture de l'équipe Candilis au Mirail et la préserver des démolitions ?

S'adressant aux architectes en ouverture des Journées nationales de l'architecture, à la Cité de l'architecture et du patrimoine (Paris) ce 14 octobre 2021 et selon Bati actu, *: «* Madame Roselyne Bachelot, ministre de la culture en charge de l'architecture a déclaré :

*« Nous n'avons jamais eu autant besoin d'architecture et d'architectes". La crise sanitaire a fait émerger des préoccupations telles que la recherche d'une meilleure qualité de vie et l'exigence de respect de l'environnement. Le travail des architectes se trouve au "croisement" de ces évolutions, a-t-elle rappelé… "****Un nouveau paradigme de l'architecture est en train de se constituer, pleinement en phase avec les attentes de la société." Prenant***

***comme exemple l'obtention du prix Pritzker par Lacaton et Vassal, "chantres de l'économie de moyens",*** *elle assure que "l'architecture française est décidément sur la bonne voie"…* ***Le 'programme' semble être le suivant : économie de matériaux, respect de l'environnement, intérêt pour la rénovation et la réhabilitation plutôt que pour la démolition/reconstruction. Sans conserver 100% du patrimoine bâti ancien, dont une grande partie est frappée d'obsolescence, il faudra trouver des moyens, collectivement, pour donner une "nouvelle vie" à un maximum d'édifices. »***

Si les mots ont un sens, et s'il est bien une architecture qui mérite que soient appliquées ces recommandations de réhabilitation plutôt que de démolition, c'est bien celle de la zone du Mirail à Toulouse. Elle fut réalisée en son temps par l'équipe Candilis, Josic et Woods, à l'issue d'un concours organisé en 1961 par la mairie de Toulouse pour la création en 10 ans de 20 à 25 000 logements dont 75% de Hlm, 20% de maisons individuelles et 5% de logements de standing pour 100 000 habitants. Le projet de l'équipe désignée lauréate par le jury le 31 janvier 1962 parmi 10 concurrentes dont l'équipe de l'architecte Le Corbusier, sera salué dans les médias de l'époque, et parmi les architectes, les revues et les écoles, bien au-delà des frontières hexagonales.

Pour mémoire Christian de Portzamparc fut élève de Candilis et adepte alors de la démarche du Team Ten.

Il faudra pourtant attendre juillet 1964 pour que le plan masse dessiné fin 1961 pour la réalisation de sa première phase à Bellefontaine, soit finalement approuvé par le ministre de la construction après de longues années de négociations entre l'équipe Candilis, la ville et les sociétés d'HLM. Le service des études et recherches sur la circulation (SERC) n'approuve le plan général de la circulation qu'après de nombreuses tractations en juin 1967 soit 5 ans après la clôture du concours !

Ce qui fera dire à Candilis dans ses mémoires (bâtir pour tous,) : « *j'ai douloureusement compris à ce moment que, même si notre solution était publiée dans l'ensemble de la presse spécialisée et étudiée dans toutes les écoles d'architecture, le fait de la réaliser constituait une tache bien plus gigantesque que je ne l'avais imaginé.* »

Il serait trop long de relater toutes les vicissitudes que l'équipe de Candilis, Josic et Woods ont rencontrées dans la réalisation de leur projet qui se voulait extension en continuité de la ville de Toulouse, non pas ville nouvelle mais quartier nouveau de Toulouse. Ces vicissitudes concernèrent tant la remise en cause de certains principes comme celui de la continuité de l'espace rue dalle reliant tous les immeubles, abandonné puis détruit, que la question des équipements ou la qualité des logements voulus par l'équipe.

Il serait trop long de citer les erreurs ou les défauts de gestion et d'entretien de certains organismes en ayant la charge, décriés par les habitants comme celle de loger dans des blocs abandonnés sans entretien les « habitants ne pouvant pas payer leur

*Sans décrire ici dans le détail le projet du Mirail, rappelons-en néanmoins quelques grands traits. Il promeut la réalisation d'une ville neuve par quartiers reposant sur :*

*-la dissociation des circulations piétonne et automobile;*

*-un « espace rue » linéaire par dalle traversant l'ensemble des quartiers, devant accueillir les équipements, commerces et services, permettre la rencontre et qui se double, à l'intérieur des immeubles, d'une circulation piétonne par coursives;*

*-un principe d'égalité dans le traitement de l'habitat. Les immeubles devaient présenter la même façade, être identiques, quelle que soit la strate sociale à laquelle ils s'adressaient, afin que la morphologie des logements ne donne pas prise à la différenciation sociale : l'uniformité devait permettre de ne pas repérer les différences;*

*-une organisation déclinant, du centre du quartier vers sa périphérie, de grands immeubles en tripode, puis des immeubles de taille plus réduite et en périphérie des maisons individuelles en patio;*

*-la construction de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels ;*

*-une production de chauffage central urbain et d'eau chaude par incinération des ordures ménagères...*

*Marie-Christine Jaillet-Roman, Mohammed Zendjebil dans Histoire urbaine 2006/3 (n° 17), pages 85 à 98*

loyer » comme le montre un film des informations télévisées de 1982 sur l'immeuble appelé le petit Varèse.

**De toute évidence, « Qui veut tuer son chien l'accuse de la rage …»**

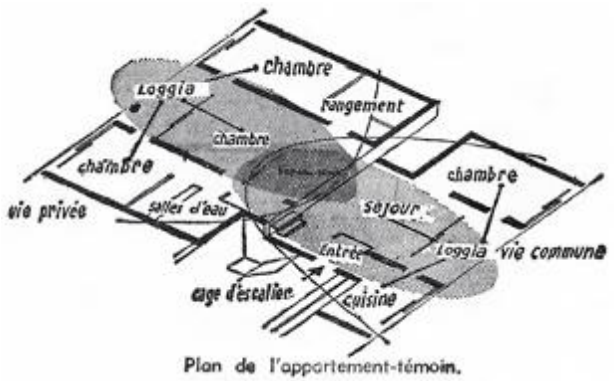
**Mais qui veut décrier une architecture la laisse dépérir sans entretien…?**

Et pourtant

1) **qualité exceptionnelle des logements et adaptabilité du bâti à une mise aux normes thermiques, acoustiques, et de règlementation (personnes à mobilité réduite, normes incendie…)**

Comme le dit l'architecte et professeur à l'ENSA de Toulouse Remy Papillaud dans une recherche sur « Le Team X, les bâtiments et les théories qui les font naître : Toulouse-Le Mirail et la cellule de l'habitat »:

***« L'inventivité des plans d'appartements conçus par Candilis, Josic et Woods sur le Mirail fut et reste impressionnante*** *: qualité de construction, grande surface, séjour traversant, double loggia, pièce en plus, séparation « jour/nuit », semi-duplex, regroupement des gaines au centre, adaptabilité relative, insonorisation. Toutes ces caractéristiques font de cette cellule une des plus inventives dans la production du logement social des années soixante et* ***reste aujourd'hui une référence rarement égalée. Lorsque l'on questionne aujourd'hui les habitants la qualité de l'appartement est citée, avec les espaces verts, comme un des points les plus positifs de l'ensemble du quartier. »***



Plan de l'appartement-témoin.

Il faut d'ailleurs ajouter à ces qualités celles de surface, de lumière naturelle et d'ensoleillement, de ventilation naturelle offertes par la transversalité et la double orientation des logements, et la présence de loggias sur chaque face du séjour transversal ce que Candilis appelait la transparence. En outre, ce

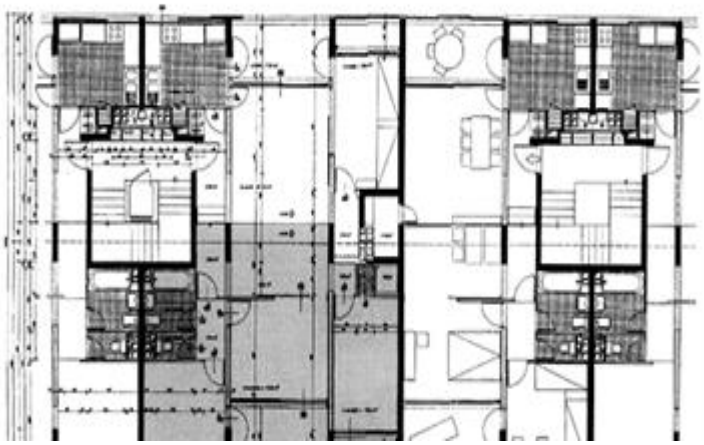
**Extrait d'un document « balades d'été » publié par la mairie de Toulouse, et toujours sur le site de la mairie, sur les architectes qui ont marqué Toulouse : Georges Candilis (1913 – 1995)**

*À tout seigneur tout honneur, c'est à Georges Candilis que revient la palme de l'architecte qui a le plus marqué la ville de son empreinte depuis la seconde guerre mondiale. Et pour cause, lui et son équipe ont remporté le concours pour la création du* ***quartier Toulouse – le Mirail****.*

*Pour faire face à une croissance démographique importante en limitant l'étalement urbain, Toulouse a vu naître entre 1948 et 1958 une série de grands ensembles faits de tours et de barres, à Empalot, Jolimont ou Negreneys par exemple. Au début des années 60, le projet de nouveau quartier du Mirail est d'une toute autre ampleur. Pour la municipalité, il s'agissait de créer ex nihilo une ville pour 100 000 habitants ! Un concours fut donc lancé, auquel participa notamment Le Corbusier, et qui fut remporté par Candilis.*

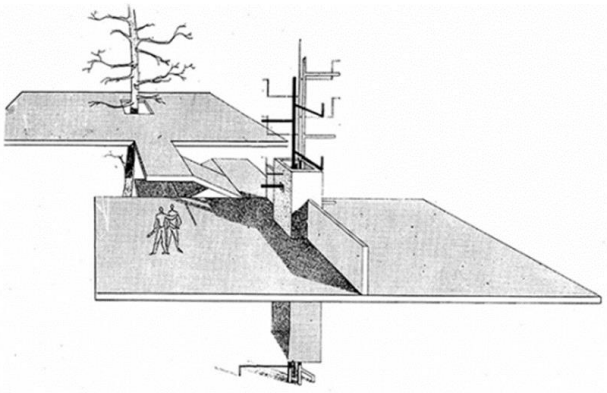
*Son projet prévoyait de construire en dix ans entre vingt et vingt-cinq mille logements répartis entre grands collectifs, petits immeubles et maisons individuelles. Il s'organisait autour de deux axes novateurs : la* ***construction d'immeubles en « Y »*** *limitant les vis-à-vis et tournés vers des jardins et des équipements publics, et la* ***séparation des flux, avec les voitures au niveau des rues et une circulation des piétons en hauteur****, par des coursives en façade des immeubles et des « dalles » reliant les constructions. On notera également que le projet de Candilis prévoyait de respecter la morphologie du terrain en préservant espaces arborés, sources, ruisseaux ou pigeonniers. Pour des raisons principalement économiques, le projet initial de Candilis ne fut pas mené à son terme, notamment dans sa dernière tranche (vers l'université) et que seulement 50 000 personnes se sont installées au Mirail au début des années 70.*
*Au passage, on peut profiter des bords du* ***lac de la Reynerie*** *(photo ci-contre), qui n'a rien de naturel puisqu'il est dû à la remontée des eaux de la nappe phréatique, à l'endroit où l'on a creusé pour extraire des matériaux utilisés lors de la construction du quartier.*

*Le lac de la Reynerie*



*La cellule d'habitation du Mirail*

qui est particulièrement intéressant pour une réhabilitation de ces immeubles aujourd'hui, c'est que pour structurer ces logements, la trame constructive a été dessinée perpendiculairement à la façade pour permettre une plus grande adaptabilité des logements. Il faut d'ailleurs dire qu'elle devait être initialement portée par des poteaux poutres – pour permettre une flexibilité latérale et transversale- , qui ont été finalement remplacées par des refends pleins pour des raisons économiques imposées par l'entreprise.



*Source : Technique et Architecture, nº 2, 11, 1959. (Archive famille Candilis).*
*Figure 11 - Proposition pour un habitat évolutif*
*G. Candilis, A. Josic, S. Woods ;*
*La colonne vertébrale du logement.*

Autrement dit, cette qualité de la construction et de la conception architecturale des logements est bien celle qui a été perdue ces dernières années au détriment des habitants des nouveaux logements décriés et critiqués par le rapport Leclercq-Giromini.

Et comme l'évoque justement ce rapport, ce sont bien les CIAM (congrès internationaux d'architecture moderne) qui ont mis à l'ordre du jour de l'architecture la réflexion des architectes sur les qualités du logement, dès la fin des années 20 puis des années 30 et ce dans son rapport à la ville et pour toute la société. Candilis Josic et Woods en sont les héritiers directs, pour y avoir participé et contribué (CIAM 1952 à 1956) et pour avoir collaboré avec Le Corbusier sur différents projets dont l'unité » d'habitations de Marseille avant d'en prolonger la recherche à travers l'équipe de Team X.

Il est impossible de comprendre un projet comme celui du Mirail sans le relier dans sa genèse et son aboutissement pour certains aspects, comme celui de la qualité de l'espace de la cellule et du respect de l'environnement, aux recherches du mouvement moderne.

A cette époque, comme le dira Josic dans une interview en 2003 *: « Il fallait inventer quelque chose qui peut réellement correspondre à cette idée de construction en chaine, et que ça corresponde vraiment aux gens qui vont l'habiter.*
*Il s'agissait pour nous non pas de créer des logements de pauvres. C'était hors de question de … créer des logements de pauvres. C'était pour les hommes … pour tous les hommes … »*

***Il s'agissait pour nous non pas de créer des logements de pauvres. C'était hors de question de … créer des logements de pauvres. C'était pour les hommes … pour tous les hommes … »***

Mais comme le confirment les ingénieurs interrogés lors de la première enquête publique de 2017, dans une émission de France culture de Vincent Pierré : « les bâtiments qui ont une certaine rationalité de construction, une certaine simplicité, une certaine compacité, une bonne orientation vont être des bâtiments faciles à rénover, typiquement les bâtiments des années 60 70. [...] pas si couteux que ça à rénover ».

On peut ainsi dire que l'intelligence de conception des architectes a été de donner ce qu'ils pouvaient donner à leur époque du fait de la faiblesse des techniques d'isolation et de contrôle des enveloppes qui **ont beaucoup progressé depuis.**

La présence de façades légères, (baies vitrées et panneaux occultants) non porteuses définies par les architectes rend plus facile et efficace aujourd'hui l'adoption de solutions contemporaines de traitement de l'isolation et du contrôle des ambiances sonores et climatiques,( dont l'ensoleillement) .

Comme dans le cas de la réhabilitation « grand angle du grand parc » à Bordeaux par les architectes Lacaton et Vassal, une réhabilitation thermique et acoustique de ces bâtiments est une occasion de requalifier les espaces et les enveloppes et de modifier l'aspect extérieur plastique ludique et avenant des bâtiments.

Le propos de Remi Papillault reste totalement d'actualité :

*« Comment aujourd'hui faire que la rénovation du Mirail s'appuie aussi sur l'inventivité de la cellule telle qu'elle avait été voulue à l'origine par les architectes. Nous croyons beaucoup à l'idée de réinjections de la pureté conceptuelle originelle en introduisant des éléments qui avaient dû être abandonnés pour des raisons techniques ou économiques. »*

**2) Un potentiel environnemental et spatial propice à la recomposition urbaine**

La requalification urbaine du quartier du Mirail peut se faire sans démolir les bâtiments existants de l'équipe Candilis et cela pour plusieurs raisons :

2a) La qualité environnementale du projet d'origine, résultat de la volonté de l'équipe Candilis de respecter la morphologie du terrain, de préserver des espaces naturels (arbres, sources, ruisseaux ou pigeonniers), et de créer un lac avec promenades, et des parcours piétonniers sur l'ensemble du Mirail sont autant d'éléments positifs et potentiels pour cette recomposition..

2b) L'architecture des bâtiments de l'équipe de Candilis n'est pas un frein à la restructuration des espaces publics et à la restitution de rues. Il appartiendra aux architectes de proposer des solutions innovantes adaptées à notre époque qui puisse répondre à l'évolution de la vie et du quartier.

**3)** une architecture témoin de la qualité de la réflexion architecturale et de l'inventivité d'une démarche héritière du mouvement moderne.

C'est une référence rarement égalée pour le traitement de la qualité du logement.

Son importance architecturale et historique est avérée.

Elle mérite pour toutes ces raisons d'être considérée comme un patrimoine architectural vivant de la 2ème moitié du XX ème siècle, parce que capable comme tout patrimoine d'adaptation à l'évolution de la société, et donc de réhabilitation. Elle relève du bien public et du bien commun et ne doit pas être détruite.

Il appartient aux architectes de notre époque d'apporter les réponses innovantes et inventives capables d'enrichir cet héritage, comme l'ont démontré en d'autres lieux les architectes Lacaton et Vassal.

Pour le collectif, premiers architectes signataires :

Jérôme Darnault,
Gilbert Pedra,
Michel Retbi,
Fabrizzio Samaritani,
Jean Pierre Sirvin

*Georges CANDILIS, Alexis JOSIC et Shadrach WOODS*

# Les CIAM

**- congrès internationaux d'architecture moderne - sont un regroupement d'architectes du mouvement moderne qui se réunissent en congrès à partir de de 1928, congrès de fondation, à la Sarraz, jusqu'à celui de Otterlo en 1959 congrès de dissolution. A l'origine groupe minoritaire d'architectes, (moins d'une trentaine) ils se regroupent pour se soutenir mutuellement et promouvoir une nouvelle vision « *libérée de l'emprise stérilisante des académies qui se préoccupent de préserver les formules du passé*. » , ils promeuvent une démarche de questionnement des savoirs et des techniques contemporains pour définir une architecture et un urbanisme contemporains.**

**Ils sont les premiers à mettre à l'honneur la question du logement pour tous comme une véritable question d'architecture et ce explicitement dès le 2 ème congrès en 1929 à Francfort.**

Les membres fondateurs sont *Le Corbusier, Karl Moser (premier président et absent à La Sarraz), Victor Bourgeois, Pierre Chareau, Josef Frank, Gabriel Guevrekian, Max Ernst Haefeli (de), Hugo Häring, Arnold Hoechel (de), Huib Hoste, Pierre Jeanneret (cousin de Le Corbusier), André Lurçat, Ernst May, Max Cetto (en), Fernando García Mercadal, Hannes Meyer, Werner Max Moser, Carlo Enrico Rava, Gerrit Rietveld, Alberto Sartoris, Hans Schmidt (de), Mart Stam, Rudolf Steiger, Henri-Robert Von der Mühll, et Juan de Zavala. Ils seront rejoints par d'autres tels Aino Aalto, Alvar Aalto, Gropius, Charlotte Perriand, Hendrik Petrus Berlage, Cornelis van Eesteren, Minnette de Silva et Bruno Elkouken.(source wikipedia et encyclopedia universalis)*

Leur démarche et leur impact sur l'évolution de l'architecture sont aujourd'hui souvent sous évalués ou dénaturés car à leur époque, comme le dit Anatole Kopp, l'architecture moderne était bien une cause et une démarche et non un style.

**AAR**

# TEAM TEN

Le Team 10 1962

est issu du regroupement de jeunes architectes au sein des CIAM, en juillet 1953, au IXe congrès à Aix-en-Provence. Ils se considèrent les vrais héritiers du mouvement moderne et critiquent la transformation en dogmes de ses apports au lendemain de la 2 ème guerre mondiale. Ce sont Jaap Bakema, Georges Candilis, Giancarlo De Carlo, Aldo van Eyck, Alison et Peter Smithson, Shadrach Woods, rejoints par José Coderch, Ralph Erskine, Daniel van Ginkel et Blanche Lemco-van Ginkel, Amancio Guedes, Rolf Gutmann, Oskar Hansen, Herman Hertzberger, Alexis Josic, Guillermo Jullian de la Fuente, Reima Pietilä, Charles Polonyi, Brian Richards, Manfred Schiedhelm, André Schimmerling, Jerzy Soltan, Oswald Mathias Ungers, John Voelcker, Stefan Wewerka, Kenzo Tange. Ils participent de la dissolution des CIAM, en 1956 et 1959 (formellement).

La première réunion officiellement sous le nom de Team X eut lieu à Bagnols-sur-Cèze en 1960, la dernière, se déroula en juin 1977 à Bonnieux dans la maison de vacances de Georges Candilis. La réunion prévue en 1981 à Lisbonne fut annulée à la suite du décès de Jaap Bakema. Les participants constituèrent un groupe qui se définirent comme « une petite famille d'architectes qui recherchaient chacun des autres futurs membres, parce que chacun trouvait l'aide des autres indispensable au développement et à la compréhension de son propre travail. » (source wikipedia)

Comme le dit Christian de Porzamparc : *Ils gardent toutefois le souci de ne jamais fixer une théorie commune, car ils connaissent le danger des vérités architecturales définitives, normalisantes… Team Ten aura été l'instaurateur d'un engagement social de la recherche architecturale en face de son époque* ***; et c'est par leur travail réel et non par des discours, par le ferment antidogmatique même qu'ils ont semé, que ces architectes ont permis à la génération suivante de s'interroger à nouveau : l'idée de rue, par exemple, poursuivie sans relâche par Candilis, peut-elle exister sans la forme-rue que Team Ten considérait caduque*** *? Ainsi les héritiers encore une fois ne sont peut-être pas ceux qui suivent les voies toutes tracées par leurs aînés, mais paradoxalement ceux qui adoptent le parti de remise en cause choisi par Team Ten et posent à leur tour d'autres questions sur les rapports entre la vie urbaine et la forme architecturale.*» (source encyclopedia universalis)

**AAR**

# Des architectes engagés pour la réhabilitation du patrimoine bâti :

De l'opération de sauvetage des immeubles de logement du Mirail à Toulouse, réalisés par l'équipe Candilis-Josic-Woods, aux projets de rénovation de Lacaton & Vassal, en équipe avec Frédréric Druot et Christophe Hutin, il n'y a qu'un pas, qui peut se résumer dans une phrase-slogan de leur livre-manifeste *PLUS – Les grands ensembles de logements – Territoire d'exception* (Gustavo Gili Editions, 2007) : « *ne jamais démolir, retrancher ou remplacer, toujours ajouter, transformer, utiliser ».*

L'équipe de Lacaton & Vassal a bien prouvé cette résilience face aux nouvelles tendances d'une architecture basée sur une cadence incessante de nouvelles constructions, qui empêche le temps de la réflexion et fait la promotion d'un « prêt-à-porter » de courte durée au goût mondialisé. Il faut démolir pour reconstruire sans cesse « bio-sourcé », on entend dire. Mais quoi faire de tout ce béton armé détruit, alors qu'on continue à en couler du nouveau juste à côté?

Ce sont bien Lacaton & Vassal, derniers lauréats du prix Pritzker, qui ont matérialisé la réponse grâce, entre autres, à des projets qui ont pu mettre en valeur d'anciennes barres ou tours d'habitation bien moins emblématiques et structurées que celles du Mirail, en leur donnant une seconde vie par de simples choix constructifs, dans un travail engagé qui répond aux urgences économiques, sociales, climatiques et écologiques de notre temps.

C'est avant tout le binôme lumière-espace que Lacaton & Vassal recherchent par l'élargissement des anciennes ouvertures et la superposition d'une nouvelle trame de terrasses transformées en jardins d'hiver. Les logements se voient considérablement agrandis et leurs activités tournées vers l'extérieur, le tout caractérisé par une grande parcimonie dans les matériaux de construction.

En d'autres termes, la clé de lecture des opérations de rénovation, au Mirail comme à Bordeaux ou à Paris, n'est pas dans la recherche nostalgique d'un passé architectural plus ou moins glorieux et statique, mais, au contraire, dans la promotion d'un patrimoine bâti qui représente un outil pédagogique exceptionnel en mouvement, offrant toujours une expérience physique et sensorielle unique, et qui ne peut être que source d'inspiration lui permettant d'intégrer usages et normes actuels, notamment (mais pas que) à travers les dernières technologies, sans pour autant prendre une seule ride par rapport aux nouveautés du marché. Ce même marché qui, paradoxalement, continue aujourd'hui à faire appel à ces « vieux » modèles pour vendre son image et nous inonder de catalogues de cuisines ou salles de bain, en oubliant que le vrai luxe pour tous est à rechercher dans la lumière et l'espace.

**J D, G P, M R, F S, J P S.**

Le Grand Parc (Bordeaux) :
transformation de 530 logements
Lacaton & Vassal + Frédéric Druot +
Christophe Hutin architecture
(Photos : P. Ruault)

# Soutien inconditionnel aux Habitants du Mirail

# Pas une seule expulsion ! Réhabilitation des logements !

« En déplacement à Toulouse, lundi 8 avril 2019, Julien Denormandie, Ministre délégué à la ville et au logement a annoncé un milliard d'euros pour la rénovation urbaine à Toulouse et dans la Métropole » (Actu Toulouse publié le 8 avril 2019).

On peut lire dans ce même article que « ce programme dit de renouvellement urbain vise quatre quartiers prioritaires : Le grand Mirail… »

Mais depuis, qu'en est-il dans les faits ?

Au Mirail : c'est un plan de démolition des immeubles, des collèges, des commerces qui se met en place. Sont concernés les immeubles Messager, Le Grand d'Indy, le Petit d'Indy, Poulenc, Cambert, Glück, Auriacombe ainsi que le centre commercial, le collège Reynerie et le stade adjacent, les immeubles de Bellefontaine Goya, Le Titien, le Tintoret, le collège de Bellefontaine, soit au total 100 hectares de terrains constructibles.

Sans réelle concertation avec les habitants, Toulouse Métropole (dont Jean-Luc Moudenc, Maire de Toulouse est le président) accélère ce projet en organisant un relogement forcé des habitants dans des logements à surface réduite avec un loyer de base et charges plus chers, ainsi un T4 dont le loyer sans les charges est de 349 € passe dans le cadre d'un relogement de 150 € à 200 € de plus. Ces logements sont situés en périphérie de Toulouse ou hors agglomération Toulousaine *et même jusqu'en Ariège,* (Tournefeuille, Cugnaux, Muret, Cazères, Pamiers).

Cette marche accélérée à la destruction s'organise avec une grande violence envers les résidents, avec des méthodes d'intimidation indignes des bailleurs sociaux : harcèlements téléphoniques, menaces d'expulsions, s'ajoutent « le non entretien » *délibéré* des parties communes, les ascenseurs mis hors service, la destruction d'appartements vacants au motif de la lutte contre les squats (destruction des arrivées d'eau, cuisines, salles de bains, WC), ce qui provoque l'insalubrité des bâtiments et justifie ainsi leur choix « de démolir ».

Et tout cela, alors que Toulouse Métropole ne peut prendre aucune décision dans l'attente de l'issue du recours en annulation du PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat) auprès de la Cour d'Appel de Bordeaux.

Le souhait des habitants est la réhabilitation de leur bâtiment, ce projet est réalisable à un moindre coût, comme le précise le rapport de *la première enquête* publique publiée le 11 janvier 2018 : « Le commissaire enquêteur remarque ainsi que le coût du nouveau logement intégrant démolition et construction nouvelle est de 205 000 €, soit près de deux fois plus que la restructuration complète de l'immeuble estimée à 110 000 € par logement. » (page 62)

Il s'agit bien d'une volonté politique d'expulser les habitants du Mirail de leur lieu de vie « *de changer les têtes » comme l'a exprimé l'adjoint au Maire à une délégation de résidents.*

**Le CLRR 31 comité local de résistance et de reconquête** est inconditionnellement pour la défense des acquis de 1936-1945, pour la défense du droit au logement *et des H.L.M.* acquis fondamental sacrifié par la loi ELAN et par les décisions politiques de Toulouse Métropole et des gouvernements successifs dont le dernier en date.

Toulouse le 5 novembre 2021

Comité de Résistance et de Reconquête
des Acquis de 1936 - 1945 :

Adresse Mail : CNRR31@protonmail.com

# Reynerie, mon amour

Je suis arrivée à la Reynerie en Août 1975, j'ai 9 ans. Je suis toulousaine depuis toujours, mais après avoir été nommés à Paris, puis Bordeaux, mes parents fonctionnaires ont enfin leurs postes à Toulouse, la terre ancestrale… Ma sœur et moi sommes si heureuse, d'autant qu'une partie de notre famille va habiter dans le même endroit: la résidence soleil toute neuve dans un quartier tout neuf pas tout à fait fini, face à un lac tout neuf dont les lampadaires en forme d'énormes sphères blanches posées sur les pelouses éveillaient en nous un sentiment de modernité et de luxe… Tout nous paressait moderne, neuf, joyeux… Le maître a des cheveux long et des Santiags, il nous fait rire et la pédagogie nouvelle fait son entrée dans nos vies: je deviens la meilleure de la classe avec mon amie Marielle et prends mes premiers cours d'arts plastiques à Alban Minville, de judo sous la dalle de Bellefontaine. Avec ma sœur ont va toutes seules, en patins à roulettes sur la dalle qui relie Reynerie à Bellefontaine : c'est la première fois que nous sommes totalement autonomes… En rentrant de l'école, je jette mon cartable dans l'entrée et rejoint Leila en bas pour faire notre rituel tour du lac avant de rentrer faire mes devoirs… comme des générations après nous, j'ai appris à faire de l'optimiste sur le lac avec toute ma classe, nous sommes partis en classe verte avec Mr Baltanas (l'instituteur qui a fait toute sa carrière au Mirail, plus tard tout le monde l'appelle Paco)… Ce sont nos jours heureux, une toute autre vie très moderne et en prise avec l'actualité: On voyait les boat-people aux informations, à l'école les enfants vietnamiens arrivaient et nous surprenaient avec leurs manières… je me souviens qu'ils adoraient pêcher… Mon quartier a toujours été terre d'accueil. Les comptes rendus des guerres aux infos, la vie, l'histoire en train de se faire dans les écoles du Mirail. Je n'ai jamais vu cela comme un problème ou un phénomène alarmant: la vie se déroulait et les arrivées changeaient selon les actualités à la télé…

Comme la plupart des familles qui en avait la possibilité financière, nous avons déménagé début 80 pour une villa et avons changé de collège. Je suis restée en lien avec mon amie Leila. Et après des études de droit, j'ai fait des études d'histoire…

En 2002, j'ai monté un projet novateur de balades historiques à travers les quartiers populaires de la ville de Toulouse. L'idée m'est venue lors des premières démolitions dans Bellefontaine: c'était terrifiant comme sentiment. Il faut raconter l'histoire de ce lieu, la mémoire de ceux qui l'ont fait, y ont grandi, vécu leurs premiers pas dans leur vie d'adultes, et ceux qui y sont mort….

Le succès a été immédiat : financement (j'ai pu créer mon emploi et très vite un deuxième), réaliser des projets avec l'éducation nationale et avec les associations et les institutions locales ou non… Faire visiter le quartier à des personnes venues d'ailleurs a été un vrai challenge et notre récompense à Sonia et moi était l'ébahissement, la surprise du public. L'adhésion des habitants aussi ainsi que celles des médias. Nous avons eu souvent la télé (presque chaque année) et le reportage le plus marquant est celui de France2: la journaliste emballée me dit que nous passerons au 20h, pendant les informations de David Pujadas : quel honneur et enfin une autre manière de présenter le quartier Mirail!!!! Malheureusement, ce reportage de 2mn30 ne correspondait tellement pas à quoi s'attendait la rédaction que nous avons été purement supprimé…

Cela en dit long sur les clichés et l'opinion…

La Gargouille a raconté montré immergé tenté de changer le regard sur nos quartiers pour les faire admettre comme faisant partie intégrante de l'histoire de Toulouse voire de France et pas seulement dans l'histoire sociale ou de l'immigration… Ces quartiers sont notre histoire et l'histoire du Mirail, par sa qualité architecturale révolutionnaire du 20eme siècle (cité par les architectes du monde entier).Le raser de la carte reviendrait à effacer un chef d'œuvre d'architecture, un Patrimoine de l'humanité, tout à fait éligible au patrimoine de l'Unesco. Le Mirail raconte le génie créateur et contemporain du 20ème siècle des architectes passionnés et impliqués que furent les héritiers de Le Corbusier : Candilis et toute son équipe.

Catherine Beauville
« La Gargouille

# DÉFENSE DE L'ARCHITECTURE : LE MIRAIL À TOULOUSE

Le lac de la Reynerie

**Construire!** est une tribune libre ouverte aux architectes, urbanistes, acteurs du logement et de la ville.

L'architecture, comme l'urbanisme, n'est pas en dehors du champ politique. La dégradation des conditions de logement ou de transport est la conséquence de choix politiques qui peuvent être contestables.

Le cadre professionnel ne permet ni la critique, ni la contestation de ces choix.

Ouvrir une tribune au débat, c'est offrir un cadre indépendant à la libre discussion visant à défendre des valeurs essentielles comme l'intérêt public de l'architecture et de l'urbanisme.

C'est aussi défendre une profession menacée par la disparition de la commande publique au nom de la privatisation de l'économie du logement, de la ville, et plus généralement de la maîtrise d'ouvrage.

**Pour toute correspondance écrire à Construire !** :
**construire.archi@gmail.com**

## SOUTENEZ la parution de CONSTRUIRE !

Je soutiens, je verse 10 €❑ 20€❑ 30€❑

Nom . . . . . Prénom . . . . . .

Qualité. . . . . .Mail . . . . . .

Adresse . . . . . .

Bulletin à retourner à : J-B Godard-Construire ! – 31, rue du Faubourg-du-Temple 75010 Paris
Chèque à l'ordre de : Jean-Bernard Godard-Construire