

## DÉSIRS DE TERRITOIRES

Atelier de conception et pratique du projet urbain  
et architectural 2022 M1+M2 ENSAB et M2 MOUI

Diagnostic territorial orienté et critique

# LES HALLES EN COMMUN PERMIS DE CHANTIER !

Manon LAFOUGÈRE, Alexandre NICOLE, Etienne  
PISSARD, Leila SANTOS, Mathieu TRUCHET,  
Louise VERGNEAU

Ce carnet présente le diagnostic territorial orienté et critique mené, sur le site des Halles en commun à Rennes, par les étudiant.es Manon LAFOUGÈRE, Alexandre NICOLE, Etienne PISSARD, Leila SANTOS, Mathieu TRUCHET, Louise VERGNEAU  
Encadrant.es Véronique ZAMANT, Margaux DARRIEUS, Stéphane CHEVRIER

ISSN 2650-8753

© École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB), 2022  
[www.rennes.archi.fr](http://www.rennes.archi.fr)

# LES CARNETS ENSAB

## LES HALLES EN COMMUN

Zac de la Courrouze, Rennes

Diagnostic territorial orienté et critique

# PERMIS DE CHANTIER !

Révéler, raconter, proclamer, manifester le chantier pour retrouver du lien social dans des quartiers sous investis



IAUR  
Institut d'aménagement  
et d'urbanisme de Rennes

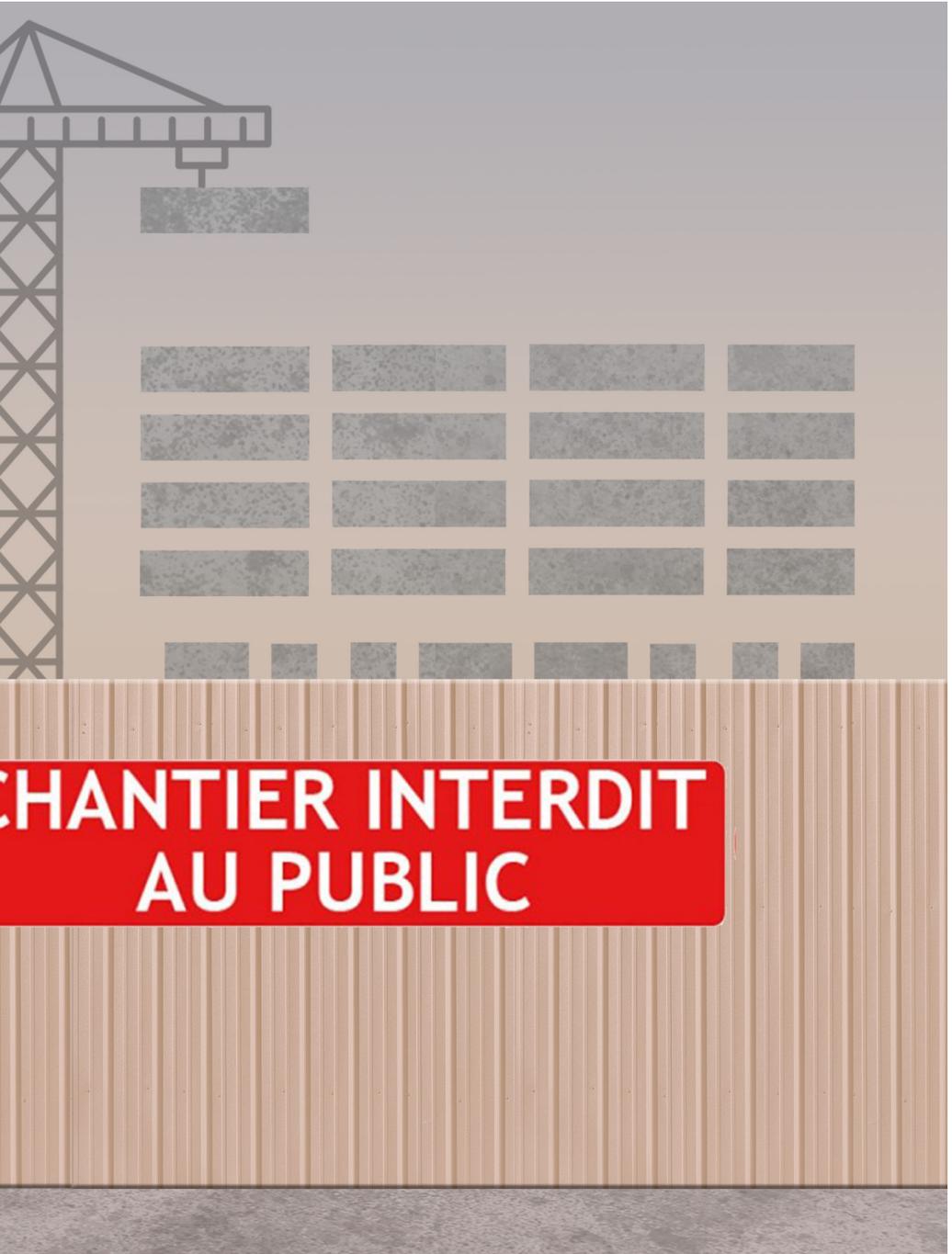
AVEC



TERRITOIRES  
RENNES



Figure 1. le chantier, un lieu aujourd'hui fermé et caché



**CHANTIER INTERDIT  
AU PUBLIC**

# SOMMAIRE

---

**p. 7 – Introduction : un quartier-chantier**

**p. 10 – Le chantier aujourd’hui**

p. 12 – Prédominant dans le paysage urbain

p. 16 – Normé et réglementé

p. 20 – Un processus mouvant

p. 22 – Un espace dysfonctionnel

p. 24 – Conclusion partielle

**p. 26 – Une légitimité difficile**

p. 28 – Fermé et source de nuisances

p. 32 – Difficulté de vivre dans un espace en chantier

p. 36 – Un manque de lien social

p. 40 – Un espace propice au chantier

p. 44 – Conclusion partielle

**p. 46 – SWOT : le chantier, un nœud de lien social à saisir**

**p. 50 – Orientations stratégiques : Permis de Chantier !**

**p. 54 – Conclusion : légitimer les habitants dans le chantier**

**p. 58 – Bibliographie**

**p. 60 – Annexes**

# UN QUARTIER-CHANTIER

---

Le chantier fait aujourd'hui partie intégrante de nos vies quotidiennes ; les rues, les places, les quartiers sont peuplés d'ouvrier·ère·s, d'engins et de matériel de chantier. Sans chantiers, pas de nouveaux bâtiments ou pas de réhabilitations, pas de logements, pas d'équipements, pas de viabilisations... Tout ce désordre est nécessaire pour améliorer nos villes en perpétuelle redéfinition, rénovation, réhabilitation, réemploi... En transformation. Les chantiers se déploient ainsi un peu partout, plongeant les villes dans des mutations permanentes.

Les villes bougent. De profonds bouleversements changent notre perception des enjeux sociétaux et environnementaux. Pandémies, catastrophes écologiques, crises du logement, crises économiques, mal-être des étudiant·e·s et des senior·e·s, revendications sociales, objectif ZAN... Demain l'espace urbain sera très différent de son état actuel. Beaucoup de changements sont à venir. Et comme toujours dans l'histoire des villes, ces changements ne seront pas définitifs, ils se soumettront eux aussi aux évolutions de la société. Finalement, tout comme un chantier, la ville est en constante transformation, elle n'est jamais finie : elle est en (re)construction permanente.

Lors de la présentation du projet des Halles en commun par Mehdi Teffahi sur site le 15 septembre dernier, nous avons pu identifier les acteurs principaux que Territoires souhaite mettre en avant dans ce projet (cf. figure 2). Le souhait de l'aménageur de mettre en place une occupation transitoire des lieux durant la phase de chantier nous a interpellé. Ce choix innovant au regard des projets d'aménagement traditionnels doit permettre de ne pas laisser de "temps morts" sur le site des Halles et offre ainsi de nombreuses opportunités architecturales, sociales... Les associations qui s'installeront sur le site le temps de cette phase de transformation doivent intervenir durant la phase du chantier et certaines auront la possibilité de rester par la suite, mais ce ne sera pas le cas pour toutes. Cette occupation transitoire qui se déroule sur le temps du chantier interroge : quelles relations y aura-t-il entre le chantier

et cette occupation ? La transformation du site va se dérouler en parallèle de la vie des associations. Cette temporalité différenciée nous a amené à prendre en considération le chantier dans notre diagnostic pour permettre de mieux comprendre les enjeux qu'il représente sur le territoire.

Pour ce faire, nous avons choisi une méthode plutôt empirique qui repose sur des entretiens et des arpentages pour comprendre la place que prend le chantier au sein de la Courrouze et de ses alentours, mais également pour connaître les relations que les habitant·e·s entretiennent entre elleux. Nous nous sommes concentré·e·s sur un périmètre de 10 minutes à pied autour des Halles, qui correspond, selon nous, aux personnes qui vont être touchées, concernées et intéressées par le devenir de cet espace.

Ces données sont couplées avec des données quantitatives et théoriques qui vont permettre d'objectiver l'analyse. Nous avons étudié des projets qui proposent de mettre le chantier au cœur de leur programme, d'en faire un moment à part entière où se retrouvent riverain·e·s, habitant·e·s et professionnel·le·s.

Les deux zones étudiées sont donc la Courrouze et Cleunay. La Courrouze est un quartier récent, une ZAC depuis 2003. Les premiers travaux ont débuté en 2006 avec une livraison des premiers lots dès 2010. La volonté était de faire un écoquartier équilibré, c'est-à-dire construire une continuité écologique, avec de nombreuses zones "vertes" et un objectif de mixité sociale important. Aujourd'hui le projet touche à sa fin avec comme dernière parcelle à aménager celle des Halles en commun.

Le quartier Cleunay est quant à lui un quartier beaucoup plus ancien, né dans les années 1960-80. Le niveau de vie y est assez faible et les projets d'aménagement moins importants. Une vie associative et culturelle notable s'y est développée. Le site des Halles en Commun se trouve à la frontière de ces deux quartiers totalement différents.

Le diagnostic portera dans un premier temps sur le chantier aujourd'hui, avec ses caractéristiques (réglementaires, nuisances, temporalité...) puis, dans un second temps, nous verrons la place qu'il prend dans le quotidien des habitant·e·s du quartier. Ce travail tâchera de répondre à la problématique suivante : **que produit aujourd'hui le chantier à la Courrouze ?**

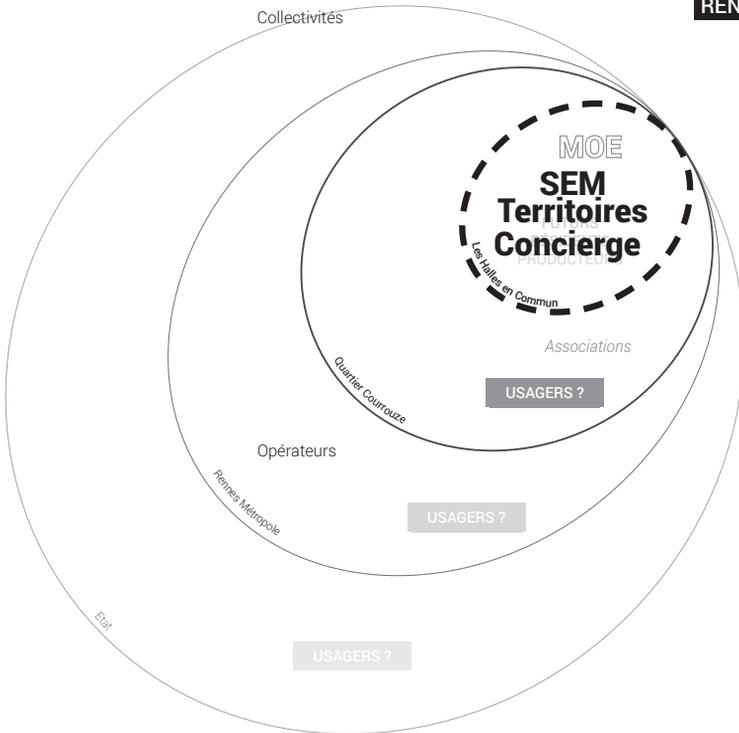


Figure 2. La concertation en interne : le projet de SEM Territoire





# LE CHANTIER AUJOURD'HUI

# PRÉDOMINANT DANS LE PAYSAGE URBAIN

Le chantier est aujourd’hui omniprésent dans le paysage de Rennes Métropole. Les projets d’envergure tels que Via Silva ou la Courrouze à Rennes, mais aussi la Janais, participent à cette vision de leur présence constante dans la métropole. Une trentaine de chantiers d’aménagement, d’opérations de développement économique se déroulent en ce moment même dans les quarante trois communes qui forment la métropole rennaise (cf. figure 5).

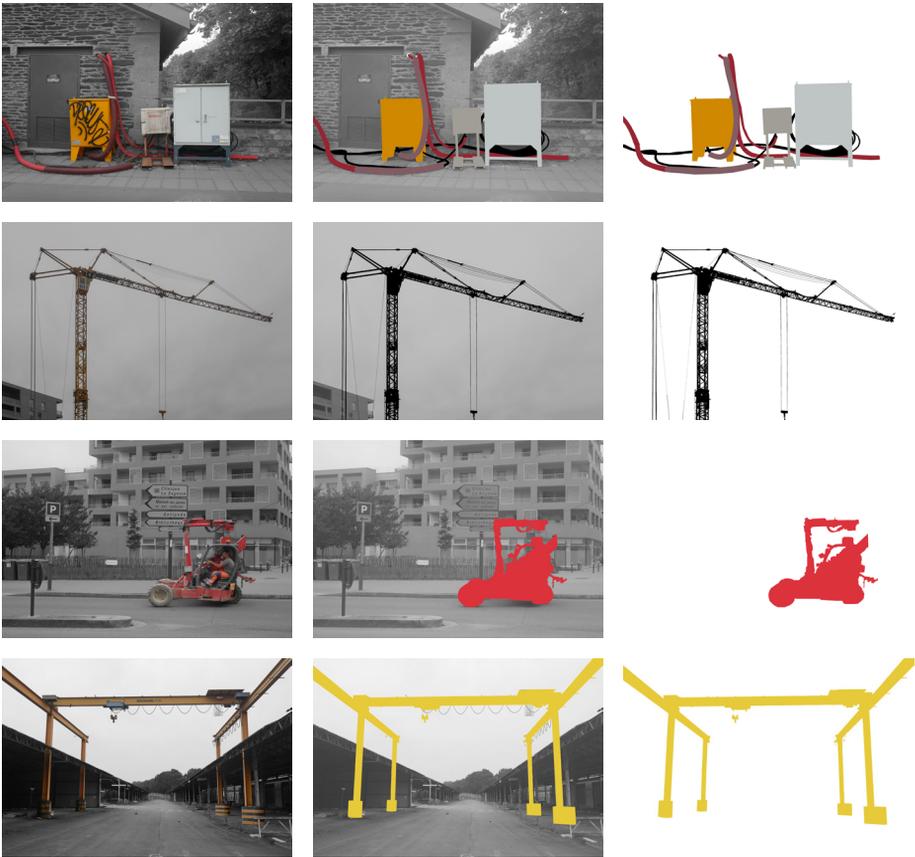


Figure 3. Atlas sensible du chantier



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>ESPACES EN CHANTIER</b>  |  | <b>LE CHANTIER FAIT SIGNE DANS LE PAYSAGE URBAIN</b>                                |  |
|  | Espaces actuellement en chantier   |  | Engins de levage (grues)   |
|  | Espaces délaissés (friches, friches industrielles, tiers-paysage)                        |  | Elements remarquables du chantier (base vie, bennes et engins de chantier) |
|  | Espaces potentiels de projet (prospective 2068 : parking, dents creuses, coeurs d'îlots) |  | Panneaux de chantier et informations relatives aux chantiers               |

Figure 4. Le chantier prédominant dans le paysage urbain



**LEGENDE**

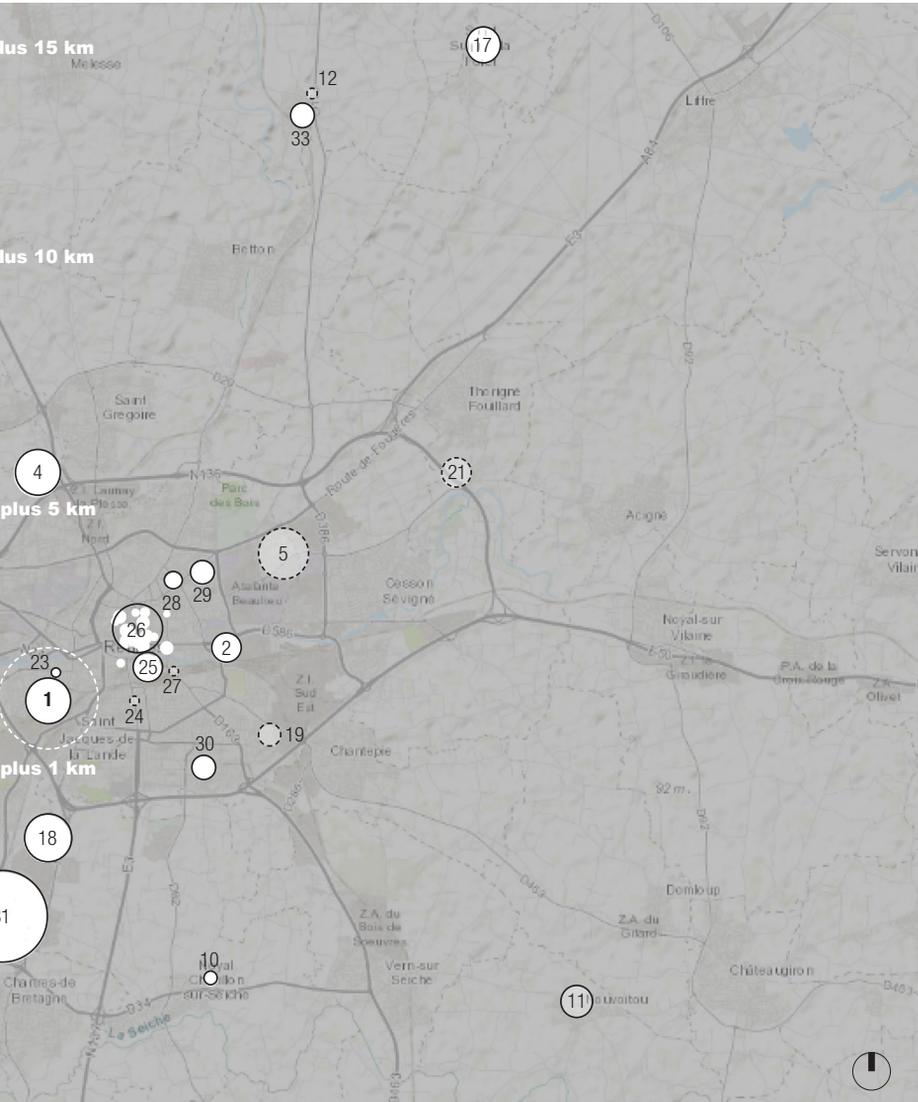
-  En travaux
-  En cours de livraison

**ZAC, ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**  
Inter/extra rocade, en périphérie des centres historiques

- |                         |                           |                           |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 Courrouze             | 7 Le Lindon, Lhermitage   | 13 Niche aux oiseaux      |
| 2 Baud-Charonnay        | 8 La Trémelière           | 14 Moulins à vent         |
| 3 Les Champs Bleus      | 9 Les Hautes Perrières    | 15 Les Petites Haies      |
| 4 Beaugard - Quincé     | 10 Noyal Châtillon        | 16 Le Verger              |
| 5 Viasilva Les Pierrins | 11 Quartier de la Lande   | 17 Saint-Sulpice-la-Forêt |
| 6 Les Petits Prés       | 12 Chevaigné La Branchère |                           |

**ESPACE STRICT**

Figure 5. Les chantiers de Rennes Métropole



**RENOUVELLEMENT D'ÉCONOMIE DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**  
Rennes archipel

- 18 Mivoie-le-Vallon
- 19 Chêne Morand
- 20 Les Touches Ouest, Pacé
- 21 Les Cormiers
- 22 Porte de Tizé

**RENOUVELLEMENT URBAIN**  
Proche des centres historiques

- 23 Friches industrielles
- 24 Alma
- 25 EuroRennes
- 26 Mission EcoTravo
- 27 Halles Saint Hélier
- 28 Maurepas-Gayeulles
- 19 Maurepas Grand-Chêne
- 30 Le Blosson Est
- 31 Les Cormiers
- 32 Porte de Tizé
- 33 Les Trois Lieux

# NORMÉ ET RÉGLEMENTÉ

Le chantier est un lieu réglementé, soumis aux lois et aux règles de droit. Il est soigneusement encadré par toute une batterie de textes précis qui régissent sa vie et son déroulement.

## I. PROTECTION ET SÉCURITÉ

### A. Code du travail

1. Plan de prévention (*Décret n°92-158 du 20 février 1992, code du travail*) : document qui vise à identifier et prévenir, par une coordination générale, les risques liés à l'interférence entre les activités.

2. Base de vie (*Article R4228 et article R453, code du travail*) : mise en place de la base-vie, le nombre de vestiaires, sanitaires...à mettre en place, selon la taille du chantier et le nombre de salariés.

3. Le salarié (*Article L4122-1, code du travail*) : chaque travailleur doit prendre soin de sa santé et de sa sécurité ainsi que de celles des autres personnes concernées par ses actes.

4. Coordinateur SPS. (*loi de 1993, articles R. 4532-1 à R. 4532-76, code du travail*) : l'emploi d'un coordinateur SPS est exigé lorsque le chantier est clos et sur lequel sont appelées à intervenir au moins deux entreprises et pour lequel il y a un risque de co-activité.

5. Chef de chantier (*Arrêté du 11 février 2019*) relatif au titre poste d'assistant chef de chantier gros œuvre, il doit notamment "organiser les travaux du gros œuvre".

(*Arrêté du 20 mai 2020*) relatif au titre poste de chef de chantier aménagement finitions, il est chargé "d'organiser un chantier de plusieurs spécialités en aménagement finitions.

(*Arrêté du 2 septembre 2004*) relatif au titre poste de chef de chantier travaux publics canalisation, dont le rôle est de faire réaliser un chantier d'assainissement".

### B. Loi sécurité chantier

6. L'employeur doit former et informer ses salariés, afficher les consignes de sécurité relatives au chantier sur le site et au niveau de la base vie.

7. Sur site veille à la propreté du site, aménage les plannings

8. Équipements de protection : nécessaires pour se rendre sur un chantier.

## II. DÉROGER À LA RÈGLE

Il n'existe aucune réglementation qui traite de l'ouverture au public d'un chantier. La seule mention de l'ouverture du chantier se trouve dans le code de l'urbanisme.

### A. Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme réunit les lois et les dispositions réglementaires qui régissent l'urbanisme en France.

(*Article R424-16*) Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires. Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire au préfet en vue de l'établissement des statistiques

## **B. Permis de faire**

Loi LCAP (Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) du 7 Juillet 2016 veut promouvoir la conservation, la restauration et la transmission du patrimoine en valorisant les territoires.

Le permis de faire permet de déroger à certaines règles de construction pour explorer de nouvelles possibilités architecturales à des fins d'intérêt public à condition de remplir les objectifs fixés.

Avec l'objectif de substituer à des obligations de moyens une obligation de résultats.

Le permis de faire marque le passage d'une culture de la règle à une culture de l'objectif, son but est de contribuer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie. Il prévoit qu'à titre expérimental et pour une durée de sept ans, les personnes publiques (Etat, collectivités territoriales, organismes HLM, sociétés d'économie mixte et sociétés publiques locales) peuvent, pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, déroger à certaines règles de construction, comme les règles d'incendie et d'accessibilité. Tout cela dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents aux dites règles. Ils s'agit des projets de construction comportant, « pour au moins 75 % de leur surface de plancher », des équipements publics (équipements d'intérêt collectifs et services publics) et des logements sociaux. Le Permis de faire est une grande avancée en matière de liberté architecturale, et permet de desserrer un peu le carcan des règles rigides du chantier de construction.

## **C. Permis de végétaliser**

*(Article L2125-1, code de la propriété des personnes publiques)*

Le permis de végétaliser est un document administratif accordé aux administrés d'une

commune qui souhaitent assurer la réalisation et l'entretien d'un dispositif de végétalisation dans le domaine public de la ville. Le permis de végétaliser est une autorisation d'occupation du domaine public. S'inscrivant dans le cadre d'une activité d'intérêt général et ayant un caractère non lucratif, une telle autorisation peut être consentie à titre gratuit.

L'obtention de ce permis de végétaliser est conditionnée par plusieurs éléments. La demande est traitée par les services de la commune, généralement le service espaces verts ou environnement. Elle est analysée et octroyée en fonction de critères qui peuvent être techniques, esthétiques, pratiques, ou écologiques. Après étude de la demande, la commune décide ou non d'octroyer ce permis. Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public contient divers éléments comme l'objet du permis, les sites mis à disposition, leur superficie, la durée du permis de végétalisation, les assurances et responsabilités et les conditions de résiliation. En pratique et selon les particularités des communes, le permis de végétalisation peut se traduire par diverses actions : plantations sur un espace du domaine public, végétalisation de façade, installation de jardinières ou autres types de bacs sur le trottoir, verdissage des murs, création de lieux de rencontres et de partages, participation à l'embellissement et à l'amélioration de son cadre de vie, favorisation de la nature et la biodiversité de la ville, développement durable.

Le titulaire d'un permis de végétaliser est toutefois soumis à certaines obligations, notamment l'entretien régulier des végétaux, la fourniture de produits et la plantation de végétaux favorisant la biodiversité et l'environnement, l'absence de gêne pour le voisinage, une gestion économe de l'eau ou la propreté de l'ensemble de l'installation. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être résiliée par la mairie.

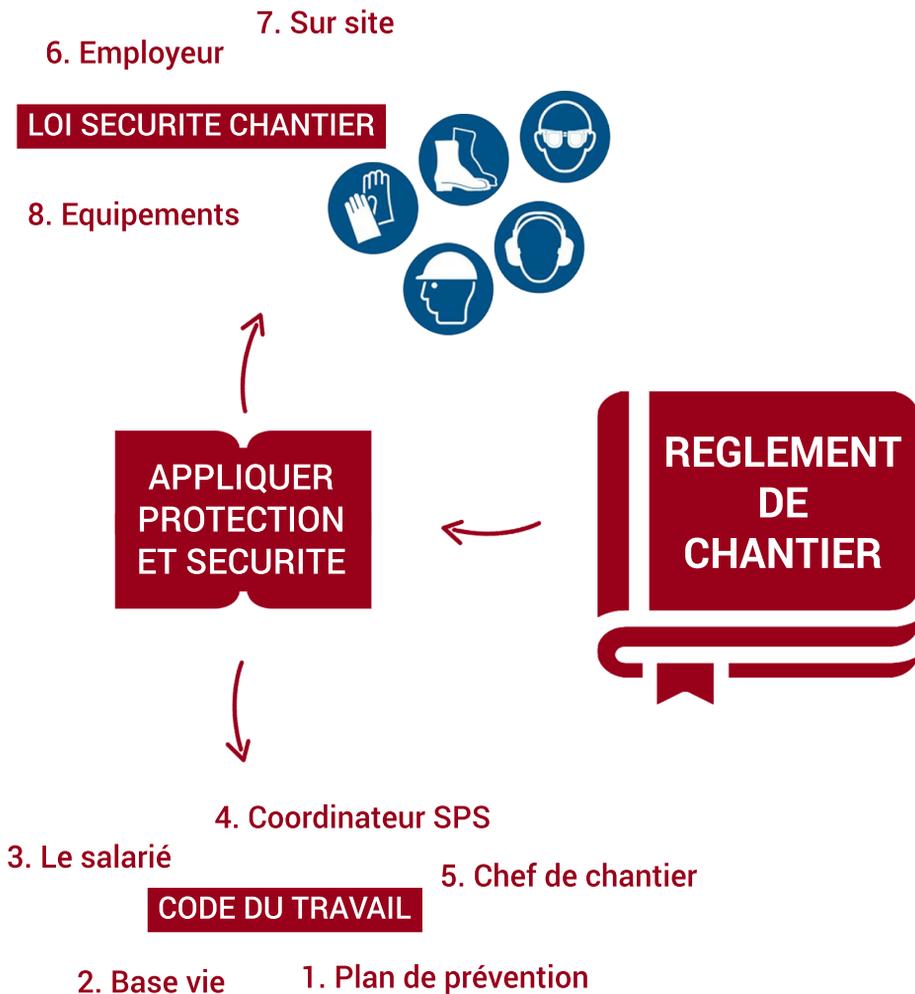
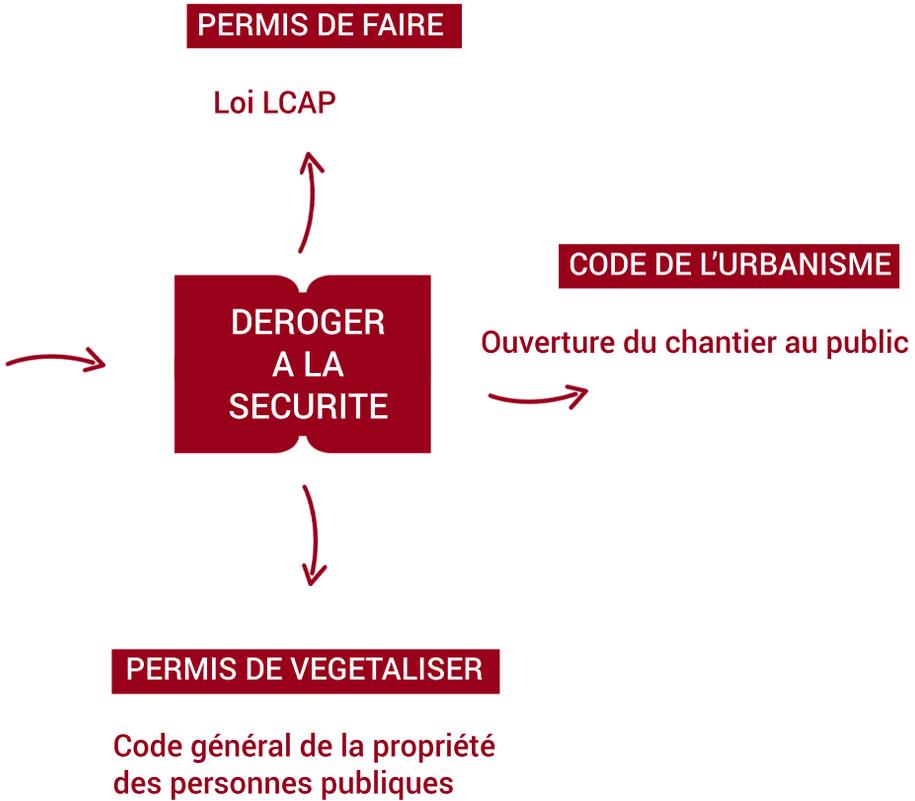


Figure 6. le règlement du chantier



# UN PROCESSUS MOUVANT

Comme l'explique Patrick Bouchain dans *Le pouvoir de faire*, le chantier est « le moment et le lieu où l'idée se frotte à la matière [...] où la pensée est mise à l'épreuve des actes ». [Bouchain et Lang, 2016] : ce lieu renfermé sur lui-même est ainsi également le lieu où se développent de nouvelles idées, de nouvelles manières de faire, de nouveaux processus.

On tend à opposer l'après chantier, moment de calme, ordonné, figé lisse, propre ; au moment d'agitation, d'action en cours, de mouvement, qu'est le chantier. Si avant le chantier, tout est planifié, le temps du chantier est lui marqué par l'impermanence, l'instabilité, le risque. Il est vu comme « un territoire problématique aux frontières incertaines. » [Lefebvre, 2006], et, bien

qu'il ait une date de début et une date de fin, le chantier reste un « temps transitoire », dont il ne restera rien à part « l'ouvrage construit » [Rimetz, 2016].

Le chantier est marqué par diverses temporalités qui s'emboîtent les unes dans les autres :

## P H A S E   T R A V A U X

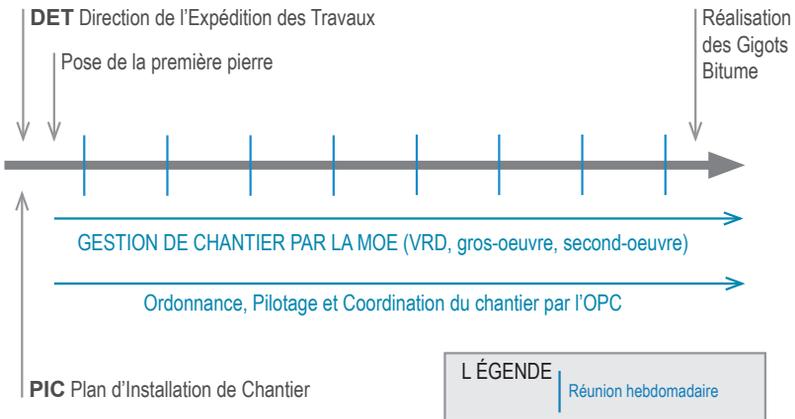
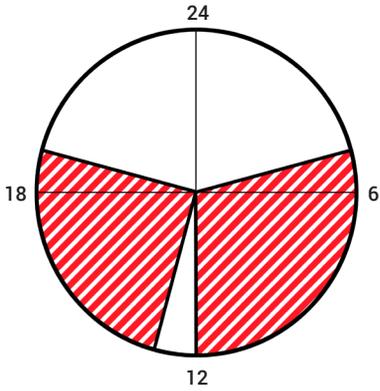
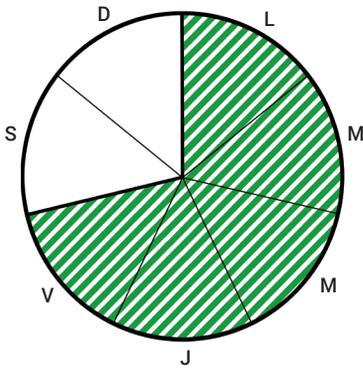


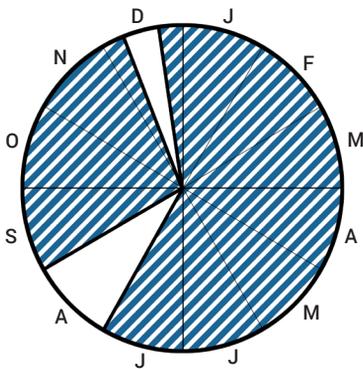
Figure 7. la chronologie de la phase chantier



Chantier en activité, sur une journée



Chantier en activité, sur une semaine



Chantier en activité, sur une année

Figure 8. le temps d'activité sur le chantier, à différentes échelles de temps

# UN ESPACE-TEMPS DYSFUNCTIONNEL

Le chantier apparaît également aujourd’hui comme un espace et un temps devenus dysfonctionnels à plusieurs niveaux.

Depuis plusieurs années et encore davantage aujourd’hui, le problème de main d’œuvre dans les chantiers du bâtiment est un véritable enjeu pour les entreprises de la construction. En effet, la crise du Covid-19 vient s’ajouter à la dévalorisation du métier d’ouvrier·ère au sens large. L’arrêt des chantiers pendant les périodes de confinement a contribué à renforcer l’instabilité des métiers du bâtiment. Le statut précaire de nombreux·euses travailleur·euse·s se traduit aussi dans les contrats de travail. L’utilisation des contrats courts et de l’intérim dévalorise le travail de ces ouvrier·ère·s. Le sociologue Lucas Tranchant parle de “l’intérim de masse comme un vecteur de disqualification professionnelle” [Tranchant, 2018]. L’intérim renforce l’idée que tou·te·s les ouvrier·ère·s se valent, l’ouvrier·ère qualifié·e n’a plus sa place.

La problématique des travailleur·euse·s détaché·e·s, des travailleur·euse·s étranger·ère·s européen·ne·s qui peuvent être payé·e·s au tarif du salaire de leur pays d’origine, apparaît également comme une grosse problématique sociale qui impacte le chantier. Certains géants du BTP comme Bouygues n’hésitent pas à faire appel à des travailleur·euse·s étranger·ère·s (notamment roumain·e·s et polonais·e·s, employé·e·s pour les travaux de bétonnage et ferrailage sur le site de l’EPR à Flamanville en 2009) qui “ne disposaient d’aucune protection sociale, une majorité d’entre eux ne bénéficiaient pas de congés payés et certains n’ont obtenu aucun bulletin de paie.” [Mediapart, 2021].

Le secteur du BTP est aussi un secteur précaire car source de danger pour les travailleur·euse·s : “Le BTP c’est un accident grave toutes les 5 minutes et un mort par jour travaillé” explique Jean-Pascal François, le secrétaire fédéral de CGT Construction [Mediapart, 2022].

En France, les majors du secteurs (Vinci, Bouygues, Eiffage, etc.) sous-traitent leurs chantiers à de plus petites entreprises, ce qui a pour effet de diluer la responsabilité face aux ouvrier·e·s. En centralisant les savoir-faire, ils sous-traitent les ouvrier·ère·s spécialisé·e·s, empêchant de fait leur liaison avec la MOE. Cette dévalorisation se couple d’une envie de réduire les délais et les coûts. La vente des biens sur plans, avant le début du chantier ne laisse pas de place aux imprévus et oblige les entreprises à rester dans les délais annoncés. Cette logique est semblable pour les coûts, avec des prix de vente qui sont fixés avant même l’achat des matériaux par les entreprises. Aussi, dans un contexte d’inflation tel que nous le connaissons aujourd’hui, les entreprises doivent s’adapter, au détriment, parfois, des conditions de travail et de la qualité des réalisations. Le tout est chapeauté par les pénalités de retard qui pèsent autant sur la gestion temporelle et financière du chantier, que sur la qualité de l’ouvrage in fine livré.

C’est notamment ce modèle économique de fabrication du logement qui est dénoncé par les ouvrier·ère·s interrogé·e·s lors de nos entretiens, qui pointent du doigt un manque de financements qui n’arrange pas les nuisances.

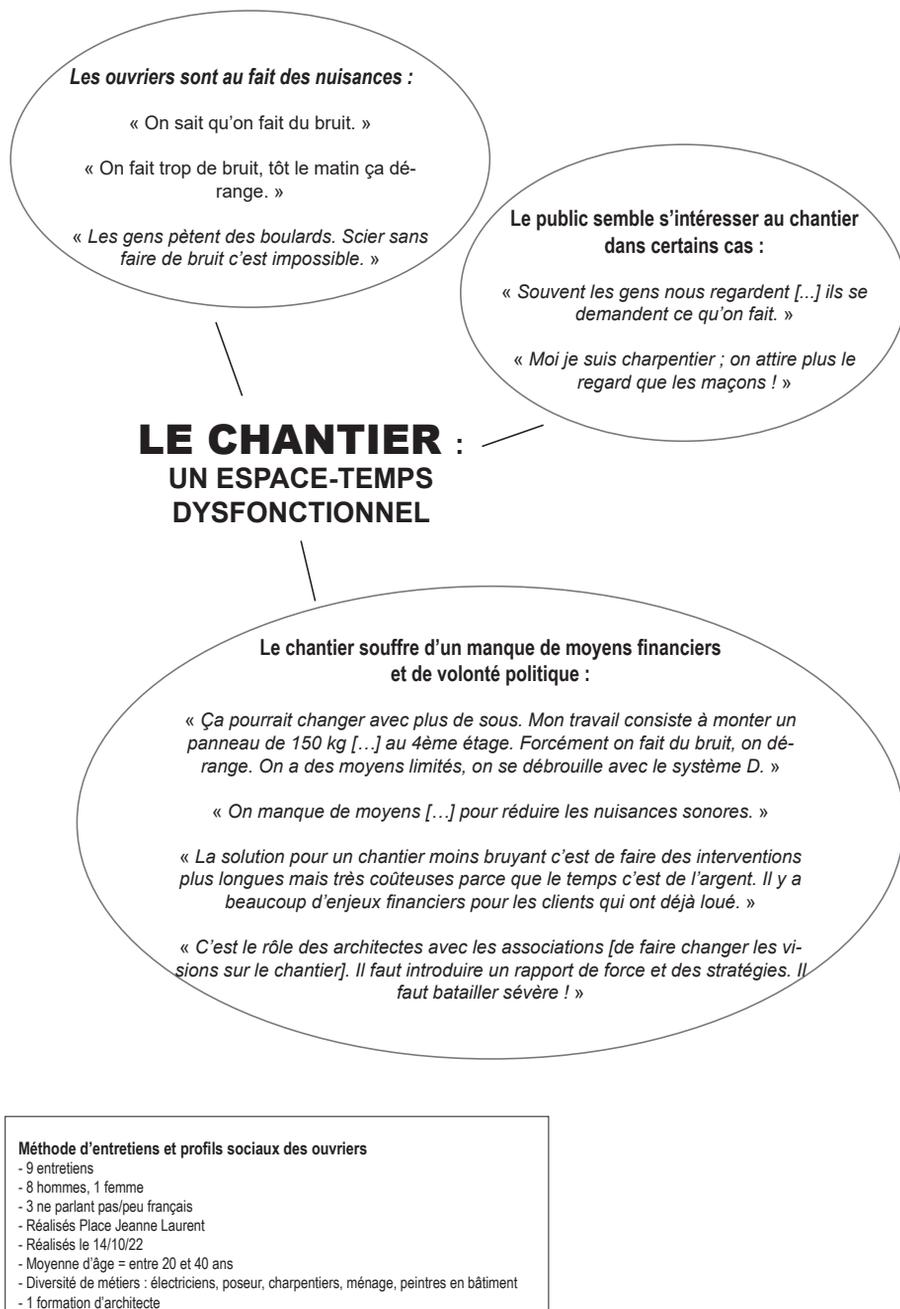


Figure 9. le chantier, un espace-temps dysfonctionnel

# CONCLUSION PARTIELLE

---

Le chantier apparaît aujourd'hui comme un secteur très réglementé, même si cela tend à s'assouplir. Il est un espace clos, caché des habitant·e·s, derrière des palissades, et semble renfermer des savoirs qui excluent les citoyen·ne·s de ce lieu. Les ensembles de normes, d'interdictions, de divers éléments invisibilisant le chantier le rendent difficilement accessible au public.

Pourtant, le chantier, dans sa dynamique mouvante et inachevée, représente un moment de passage à l'acte où peuvent se prendre des décisions importantes et où les habitant·e·s pourraient apprivoiser et mieux comprendre les étapes de la fabrique de leur environnement (notamment en comprenant la sources des nuisances, à quel moment elles interviennent...).

Enfin, le chantier est aujourd'hui un secteur en crise, où la logique de profit menace le bon déroulement et la sécurité. Dès lors, un changement des manières de faire semble nécessaire.



Figure 10. grillage de chantier, prise le 21/10/2022 par Etienne Pissard



Architecte: Vincent Corriu © Aménagement 3D

→ Renseignements et réservations :  
02 99 22 26 14  
[www.archipel-habitat.fr](http://www.archipel-habitat.fr)



# LÉGITIMITÉ DIFFICILE

Piétons

# FERMÉ ET SOURCE DE NUISANCES

---

Le chantier demeure caché aux yeux des habitant·e·s : “les chantiers de construction sont le plus souvent cachés, isolés de leur environnement immédiat ainsi que des populations qui les entourent.” [Bouchain et Lang, 2016]. On cache le chantier derrière les palissades, où s’agite un monde parallèle. « Le chantier, c’est une affaire de professionnels, un univers technique inaccessible pour le citoyen. Celui pour lequel on construit n’a pas sa place sur le chantier. » [Rimetz, 2016].

Les palissades sont un élément caractéristique des chantiers urbains, qui délimitent les zones en chantier de celles qui ne le sont pas. Par habitude, les passant·e·s les contournent sans même se demander ce qu’il se passe derrière ce “mur”. Les palissades font partie du quotidien des villes et notamment à Rennes, puisqu’elles se déploient au fil des nouveaux lieux en chantier. Leur présence traduit la volonté de contrôler l’accès à ce chantier pour des questions de sécurité. Cela induit d’autres conséquences, notamment l’obstruction de la vue qui crée une mise à l’écart qui n’est pas uniquement spatiale mais également visuelle. Cela montre que tout le monde n’est pas le bienvenu sur le chantier et que tout le monde n’a pas non plus le droit de savoir comment se transforme son environnement. Enfin, ces palissades entraînent une obstruction du passage, de la circulation. Souvent, on se retrouve dans l’obligation de les contourner, ce qui nuit aux déplacements et renvoie au fait que les riverain·e·s n’ont pas le droit de venir dans le chantier.



-  *Chantiers*
-  *Limites du chantier : Barrières et palissades*
-  *Limite urbaine : mur entre les quartiers Cleunay et Courrouze*
-  *Passages interdits aux piétons*
-  *Nuisances sonores des chantiers*

Figure 11. Le chantier, source de nuisances et de limites physiques



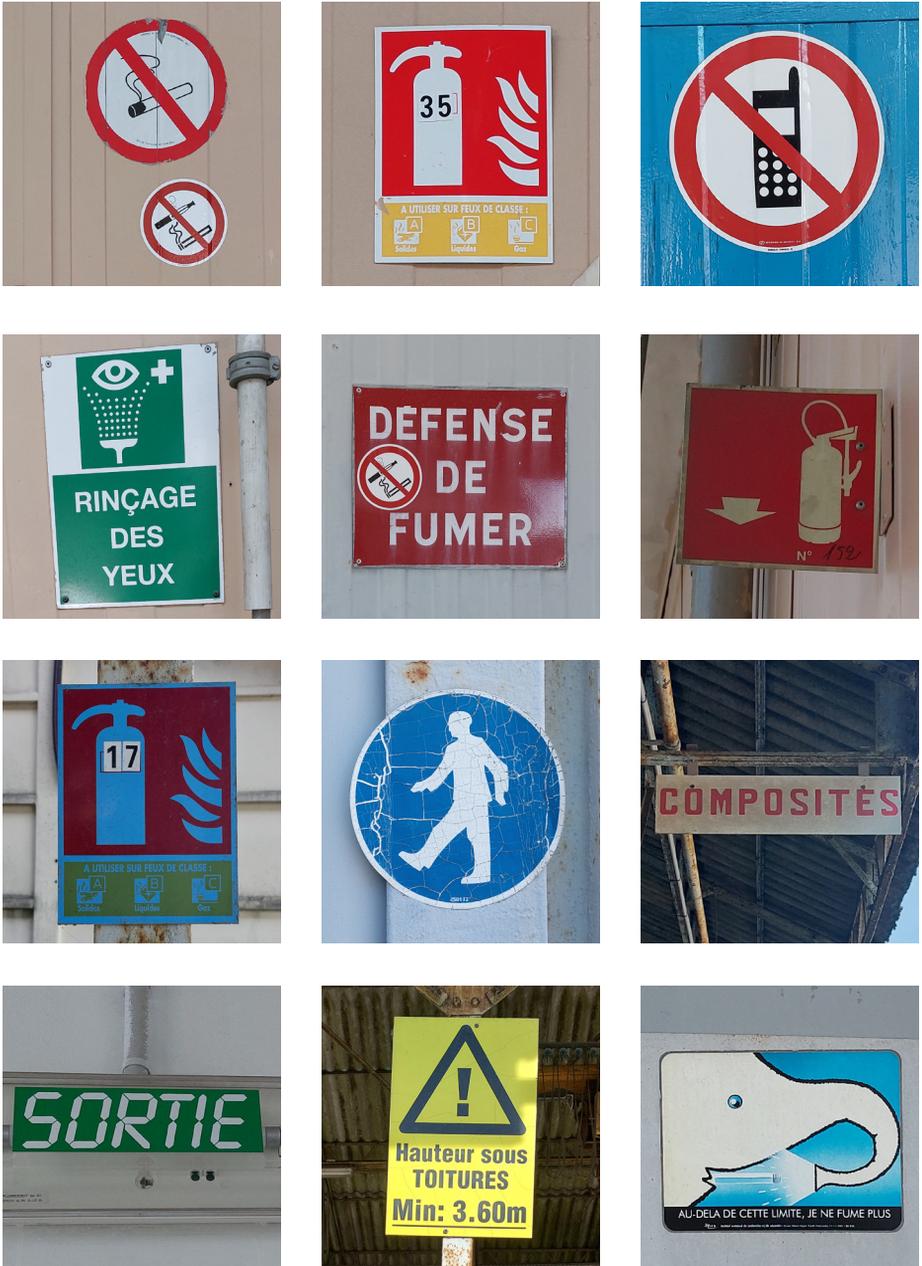


Figure 13. Atlas des différents types de signalétiques présents dans les Halles en Commun

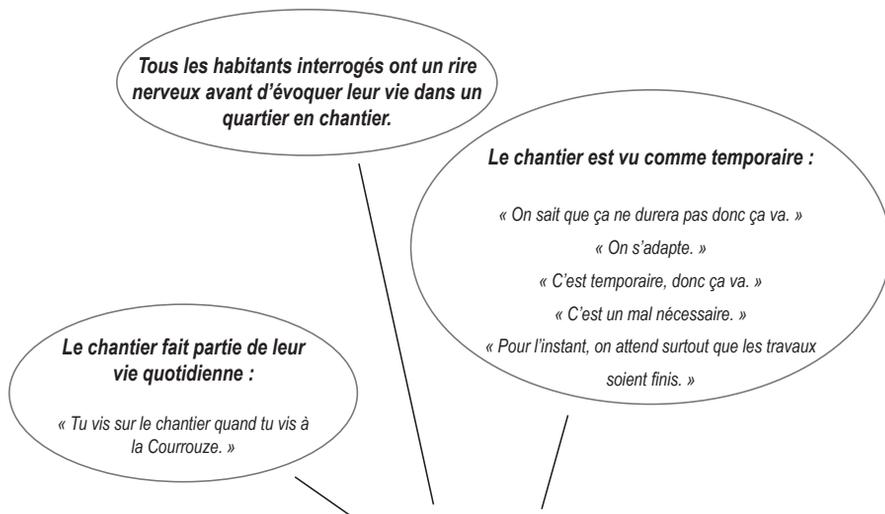
# UN ESPACE DIFFICILE À VIVRE

Le chantier est un environnement hostile et dangereux qui génère des nuisances. Bien qu'il soit interdit au public, sa présence est explicite et transgresse les palissades qui le limitent. Certains passages sont obstrués, obligeant les piéton·e·s à s'adapter.

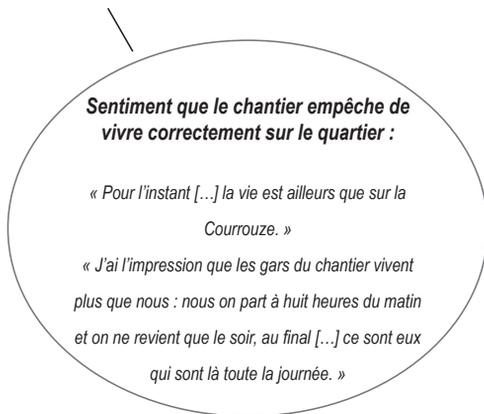
Les espaces publics associés deviennent difficiles à apprivoiser : les espaces vacants ne sont pas investis, les équipements négligés, le tout créant un contraste entre l'espace public et l'espace privé, l'espace intérieur et l'espace extérieur. Il est clair que les habitant·e·s vantent les espaces boisés qui structurent leur quartier. Pourtant, certains lieux nous sont apparus comme inutilisés, délaissés, telles de grandes plaines enherbées à un cœur d'îlot simplement végétalisé.



Figure 14. skate park de la Courrouze, prise le 23/09/2022  
par Mathieu Truchet



## **LA VIE DANS UN QUARTIER EN CHANTIER : DIFFICULTÉS RESSENTIES**



**Méthode d'entretiens et profils sociaux des habitants**

- 14 entretiens
- 4 hommes, 10 femmes
- Réalisés Place Jeanne Laurent, Maisons dans les bois, limite Cleunay de la ZAC
- Réalisés le 30/09/22
- Moyenne d'âge = env. 35 ans
- Questionnaire de 16 items : 3 questions fermées, 13 questions ouvertes

Figure 15. la vie dans un quartier en chantier, les difficultés ressenties

De plus, les sauts d'échelles entre les immeubles d'habitat collectif et le détail d'un banc public, d'une rigole, d'un passage forestier peuvent perturber l'appréciation des distances. La disparité des typologies de l'espace public dissimule parfois les intériorités cachées du paysage. Sous la canopée, les points sombres n'invitent pas les piéton·e·s à y pénétrer. Cependant, pourraient-ils être perçus comme des espaces précieux de refuge urbain ?

Au sein du secteur Courrouze, le contraste entre la zone naturelle et la zone à urbaniser accompagne la transition d'un quartier en transformation. Dans son plan directeur, Rennes Métropole s'est engagée à fabriquer "la campagne à la ville", destinée pourtant à une population non familiarisée avec le rural. La préservation de ces îlots verts contribue à alimenter la vitrine du "sauvage" en ville. Les anciennes friches industrielles cèdent progressivement leur foncier dans une démarche de développement durable volontariste : la Grande Prairie au nord des Halles en Commun ouvrira 5 hectares de terrain au public, à horizon 2025.

L'habitant·e cherche alors à gagner du terrain sur un chantier intrusif dans son échelle domestique, la seule où iel se sent légitime d'agir. Nous avons remarqué de timides appropriations à travers l'aménagement des balcons. Véritable valeur ajoutée, ils sont vécus comme le prolongement de l'espace de vie privée à l'extérieur. L'habitant·e voit son champ d'action réduit à la stabilité de son foyer protecteur.

BALCONS APPROPRIÉS



RDC INOCCUPÉS



ESPACES PUBLICS VIDES



Figure 16. différences d'appropriation entre l'espace public et privé

# MANQUE DE LIEN SOCIAL

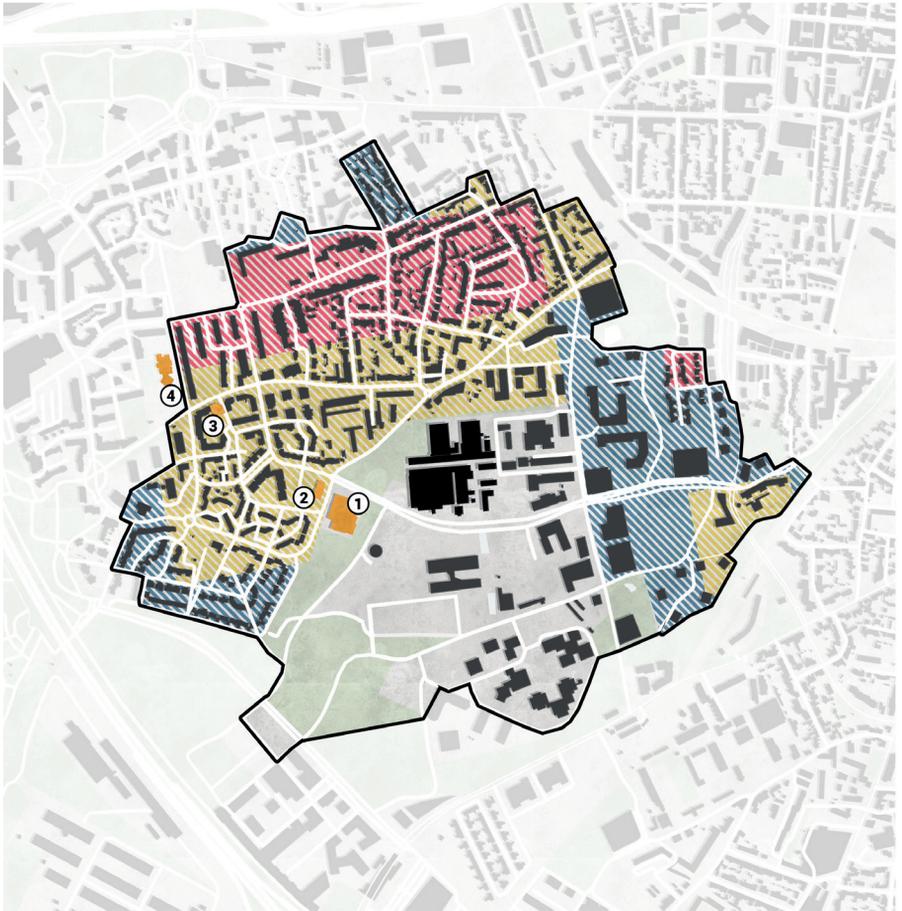
---

Depuis la démilitarisation du secteur de la Courrouze à la fin des années 1960, ce territoire a progressivement laissé place à une architecture civile de logements sociaux. Sortis de terre ces dernières années, les bâtiments émergents bouleversent le paysage du quartier en chantier. Quels repères choisir dans un espace mouvant lorsqu'on prétend l'habiter ?

Publicisé par Rennes Métropole comme un quartier où il fait bon vivre, la Courrouze ne fait pas encore l'unanimité auprès de ses habitant-e-s : certain-e-s sont séduit-e-s par les promesses d'aménagement, d'autres en recherche de praticité. Cependant, tous-tes déplorent l'absence d'événements et la discrétion des associations locales. De même, le manque de services de proximité pourrait être à terme compensé par un marché hebdomadaire plus abondant. Malgré tout, se distinguent deux lieux de fabrique de lien social qui encadrent les Halles en Commun : le Old School Café et l'Antipode, implantés stratégiquement sur les axes passants. Cleunay n'est pas en reste, avec un tissu associatif vivace, orienté vers les besoins d'un public à la sociologie spécifique, et qui répond à des besoins sociaux.

Par ailleurs, l'arpentage du quartier révèle un paradoxe tangible : l'ouvrier-ère reste invisible malgré la récurrence du chantier. C'est dommage, l'interprofessionnalité reste non exploitée.

Les interactions avec les habitant-e-s sont presque nulles alors que les ouvrier-ère-s occupent le lieu, le fréquentent et participent à l'économie locale notamment lors des pauses déjeuner. Serait-il pertinent d'élargir la figure de l'usager de la Courrouze à celui qui y travaille ?



-  EQUIPEMENTS CULTURELS  
L'Antipode
-  Cercle Paul Bert
-  EQUIPEMENTS A VOCATION SOCIALE  
Centre social Cleunay
-  Association D'ici ou d'Ailleurs

Figure 17. la rupture socio-économique entre Cleunay et la Courrouze (source des données : Géoportail)

**Polarisation de l'intensité sociale à deux endroits : l'Antipode et le Old School Café**

« Avant, j'allais à Cleunay, mais avec l'ouverture des magasins et de l'Antipode je me promène plus ici »  
« Souvent je vais au Old School en fin de semaine »

**Seulement 1 habitant sur 14 a déjà participé une fête de voisins !**

**LA COURROUZE  
EN MANQUE DE LIEN SOCIAL**

**Peu de liens entre voisins :**

« J'ai une entente cordiale avec mes voisins. »  
« On se dit bonjour devant l'ascenseur [...] mais rien de plus. »  
« Je dirais que nos relations sont très pauvres. »  
« Je suis allée à une réunion de copropriété, mais [...] elle était très froide. »  
« Il n'y a pas vraiment de temps commun. »

**Méthode d'entretiens et profils sociaux des habitants**

- 14 entretiens
- 4 hommes, 10 femmes
- Réalisés Place Jeanne Laurent, Maisons dans les bois, limite Cleunay de la ZAC
- Réalisés le 30/09/22
- Moyenne d'âge = env. 35 ans
- Questionnaire de 16 items : 3 questions fermées, 13 questions ouvertes

Figure 18. un manque de lien social au sein du quartier de la Courrouze



*Figure 19. la Courrouze en chantier, prise le 23/09/2022 par Mathieu Truchet*

# UN ESPACE PROPICE AU CHANTIER

Si la ZAC de la Courrouze est aujourd'hui en chantier, une étude du terrain a permis de constater que c'est en fait le cas depuis de nombreuses années. En se concentrant uniquement sur la zone des Halles, on constate qu'elles ont toujours accueilli des lieux de production, dont Euroshelter qui en fut le dernier occupant et qui témoigne du passé industriel de la Courrouze. Les infrastructures telles qu'elles sont aujourd'hui résultent des transformations subies tout au long des décennies pour adapter le lieu à l'usage. En effet, nous constatons que le site a souvent été remanié avec l'ajout ou la suppression de bâtis.



Figure 20. les Halles, un lieu aux matériaux et à l'histoire liés au chantier

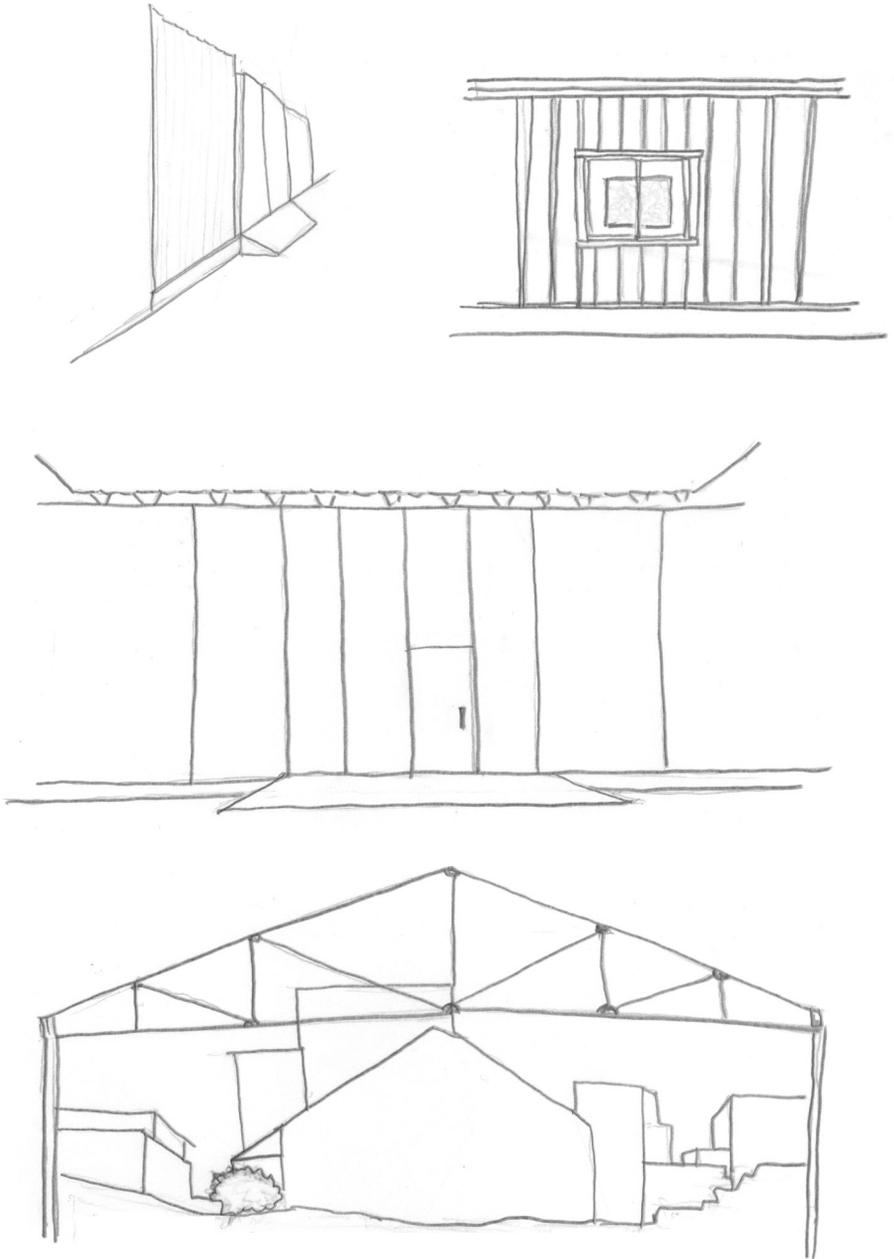


Figure 21. les Halles, un lieu à la forme adaptée au chantier

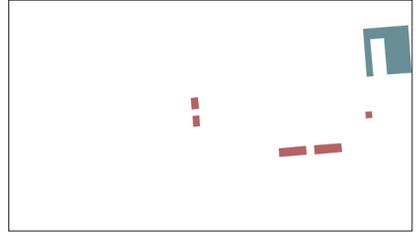
Ces perpétuelles transformations doivent nous inciter à voir le site comme un espace mouvant, où les changements sont possibles. Le futur chantier des halles en commun devra ainsi s'inscrire dans la continuité des évolutions opérées ces dernières décennies.

1924



Figure 22. les Halles en 1924

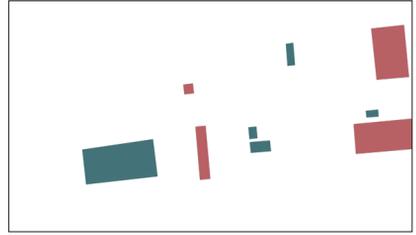
1947



1966



1985



1996



2006

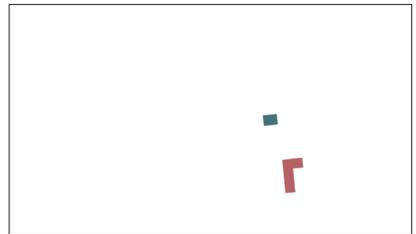


Figure 23. les Halles dans le temps

 bâtiments détruits  bâtiments construits

# CONCLUSION PARTIELLE

---

Nous pensons que le chantier est une opportunité pour les habitant·e·s, et ceux·elles qui se sentent concerné·e·s, de se rassembler autour des temps forts qui rythment l'avancement des travaux. S'identifier individuellement dans le processus de transformation renforce la cohésion de groupe autour d'une gouvernance concertée. C'est en passant par cet engagement personnel avec les personnes qui partageront, à terme, le futur lieu de vie, c'est par la participation au chantier, que se crée un lien d'attachement au lieu, qui perdurera dans les futures utilisations. Dans notre vision prospective, la production matérielle implique une production immatérielle quantifiée par le brassage d'informations et de savoir-faire. Finalement, avoir conscience d'un héritage partagé incite à faire équipe pour faire Histoire.

En outre, le bien-être des habitant·e·s rend possible la domestication progressive de l'espace de vie en transformation qu'il soit extérieur ou intérieur.



Figure 24. friche industrielle à la Courrouze, prise le 23/09/2022, par Mathieu Truchet





| **SWOT**

# LE CHANTIER, UN NŒUD SOCIAL À INVESTIR

---

Au regard du diagnostic avancé dans ce livret, des éléments sont ressortis comme étant des **atouts**, des forces pour la mise en œuvre d'un projet qui s'articulerait autour du concept de «chantier». Tout d'abord, la multiplication de lieux qui vont être susceptible d'accueillir un chantier ont été identifiés au cours de notre arpentage, avec des formes diverses. Des espaces délaissés où aucune activité particulière ne prend place, peu voire pas d'infrastructure y sont présentes alors qu'elles sont à proximité de nombreuses habitations. Les autres lieux sont des espaces en transition, qui ont vocation à être transformés. Au premier plan, les Halles elles-mêmes qui vont subir une transformation, elles se trouvent au centre de notre analyse.

D'autres espaces seront à terme en transition, comme les parkings. La volonté de Rennes Métropole est bien de limiter le nombre de voitures sur son territoire. A terme, les parkings n'auront donc plus besoin de prendre autant de place dans l'espace public. Cette transformation d'usage représente une **opportunité** qui pourrait passer par leur mise en chantier, par les habitant-e-s riverain-e-s de ceux-ci. La mise en œuvre de ces micro-chantiers est rendue possible par des dispositifs tels que le permis de faire et le permis de végétaliser qui donnent la possibilité d'entreprendre des actions sans qu'elles soient figées.

Comme nous avons pu le voir, la zone d'étude est largement couverte par des chantier clos, qui ne prennent pas en compte les habitant-e-s. Ces chantiers sont traduits comme une **faiblesse**, puisqu'ils continuent de perpétuer

le chantier tel qu'il est, dans toutes ses représentations négatives.

Enfin, les logiques de zonage et la programmation future et figée d'un lieu, en amont de sa transformation, représentent des obstacles à l'aménagement spontané et imprévu d'un lieu. Ils sont des menaces pour le territoire. Cleunay est un quartier construit, figé dans des normes qui sont définies dans des documents d'urbanisme tandis que la Courrouze est définie dans une ZAC programmée et qui s'approche de la fin.

Ainsi, le site des Halles en Commun est à la frontière de deux quartiers qui ne communiquent que très peu. Sa place est idéale pour catalyser de nouvelles manières de faire du chantier et se diffuser sur le reste du territoire.



- Forces**
-  Espaces en transition, potentiels de projet
  -  Espaces vacants (stationnements)
  -  Halles en commun (Euroshelter)
  -  Espaces délaissés, potentiels de projet
  -  Friches urbaines composées de bâtis en ruine
  -  Friches végétalées et espaces végétalés déinvestis
  -  Coeur d'îlot peu approprié par les habitants

- Faiblesses**
-  Chantiers interdits au public
- Opportunités**
-  Le chantier ouvert au public comme vecteur de lien social
  -  Diffusion de la dynamique de "chantier ouvert" dans les quartiers
  -  Le permis de végétaliser comme appropriation d'un quartier
  -  Le permis de faire comme appropriation d'un quartier
- Menaces**
-  Cleunay, un quartier construit et figé (lotissement et collectifs : PLU : UE, UC, UD)
  -  La Courrouze, un espace entièrement planifié : limites et temporalités figées (PLU : UI1 ZAC)





# ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

# PERMIS DE CHANTIER !

---



**VALORISER LA  
TRANSMISSION  
HORIZONTALE**



**FABRIQUER  
SON QUARTIER**



**PRIVILÉGIER  
LE PROCESSUS DE PRODUCTION  
PLUTÔT QUE LE RÉSULTAT**

- Faire de chaque habitant·e un·e artisan·e
- Partager les compétences
- Rendre les réunions de chantiers ouvertes à tous les publics

- Légitimer l'habitant·e à investir l'espace en organisant des visites de chantiers avec différents publics (scolaires, étudiants, habitants...) et réunions de participations
- Faire comprendre l'origine des nuisances en offrant plus de transparence
- Créer des temps forts et des événements autour du chantier

- Développer les circuits courts
- Adapter les réglementations du chantier : abaisser certaines règles de sécurité en fonction des phases, réglementer autrement les barrières de sécurité en favorisant la transparence visuelle...
- Se saisir des nouveaux outils de liberté : permis de faire, permis de végétaliser...

# LÉGITIMER LES HABITANT-ES DANS LE CHANTIER

---

Le chantier prédomine dans le quartier de la Courrouze, actuellement en transformation. Les Halles en commun, situées au centre de ce quartier et à la frontière de Cleunay, nous interrogent sur la place du chantier dans ces quartiers et aux halles. C'est en effet un ancien site de production industrielle, transformé au fil des décennies, présentant un formidable potentiel de chantier ouvert.

Le chantier est aujourd'hui enveloppé d'un carcan réglementaire, certes nécessaire pour assurer son bon déroulement dans des conditions sanitaires et sécuritaires satisfaisantes, pour garantir la bonne coordination des différentes équipes, et pour offrir un cadre de travail le plus agréable possible aux salarié-e-s. Cependant, cette batterie de textes et de lois contribue également à renfermer le chantier sur lui-même.

Mais ces dernières années, le chantier tend à s'ouvrir, le cadre réglementaire tend à s'assouplir. Le permis de faire en est un bon exemple, permettant d'abaisser et/ou de contourner certaines règles, mais toujours dans des conditions précises pour continuer de garantir la sécurité sur le chantier.

Si le cadre réglementaire enferme le chantier en lui-même, les éléments physiques contributifs du chantier le font aussi. Le chantier est un lieu caché du grand public, abrité derrière des palissades et assorti de toute une matrice d'interdictions, qui peuvent submerger le grand public. C'est un monde à part, régi par ses propres règles et traditions, et il paraît complexe, voire impossible, pour les citoyen-ne-s, de se sentir légitime sur un tel terrain.

Le chantier est également perçu par le grand public comme source de nombreuses nuisances : nuisances sonores, rues barrées, flaques, trous, grues...

Pourtant, comme l'explique notamment Patrick Bouchain, le chantier représente une potentialité de passage à l'acte. Le chantier est le temps du transitoire, de l'inachèvement. Il est un espace en constante (re)définition, un ensemble de phases qui, mises bout à bout, aboutissent à l'ouvrage construit. Le chantier réunit diverses temporalités différentes qui s'emboîtent les unes dans les autres : journée, semaine, année...

Le chantier apparaît comme un secteur dysfonctionnel du point de vue de ceux qui y travaillent. Les ouvrier-ère-s dénoncent un manque de moyens financiers et un manque de volonté politique. C'est un secteur porteur de profondes disparités socio-économiques où travaillent des personnes parfois en grande précarité.

La Courrouze a toujours été un espace en chantier. Les premier-ère-s habitant-e-s sont venu-e-s s'installer dans un chantier, et les chantiers se poursuivent à plusieurs endroits. La Courrouze et la bordure Cleunay semblent souffrir d'un certain manque d'intensité sociale. Les habitant-e-s peinent à investir leur quartier et à tisser des liens de voisinage. Dans une zone de dix minutes à pied autour des Halles en Commun, nous relevons une polarisation des liens sociaux à deux endroits principaux : le Old School Café, situé place Jeanne Laurent, et l'Antipode, avenue Jules Maniez. Les autres espaces publics semblent délaissés par les habitant-e-s, qui investissent plus volontiers les espaces privés : balcons, cours de copropriété...

De plus, les entretiens ont mis à jour une méconnaissance des habitant-e-s entre elleux, les liens de voisinage semblent cordiaux, mais ténus dans l'ensemble.

Dans quelle mesure pouvons-nous nous saisir du chantier pour remédier au manque d'intensité sociale ayant lieu près des Halles et faire en sorte que les habitant-e-s se sentent plus légitimes à investir leur quartier, en imaginant un chantier permanent, et ouvert au public ? En effet, de nombreux auteur-ice-s, architectes, sociologues, ont mis en évidence les bienfaits sociaux inhérents à l'ouverture du chantier, qui sont "porteurs de lien social et de démocratie active" [Bouchain, 2012].

La demande sociale de participation et la démocratie citoyenne ont le vent en poupe, et leur promesse d'une meilleure prise en compte des revendications des habitant-e-s, qui permettrait de créer une ville plus conviviale, fleurissent dans toutes les opérations d'aménagement. Cette participation habitante a pour but de légitimer l'expertise d'usage des habitant-e-s et doit faciliter leur appropriation de leur lieu de vie.

Or, la participation est totalement absente du monde du chantier. Pourtant, le chantier est un excellent moyen de « parler de projet urbain, c'est l'occasion de sensibiliser le citoyen à cette notion de projet urbain. » [Rimetz, 2016]

Ouvrir un chantier, c'est faire découvrir aux habitant-e-s la réalité derrière les palissades : les véritables conditions de vie, le danger, la précarité de certain-e-s travailleur-euse-s, et ainsi, leur offrir une meilleure compréhension des nuisances inhérentes au chantier.

Ouvrir un chantier, c'est aussi permettre aux habitant-e-s de s'approprier leur futur espace de vie : pour Patrick Bouchain, ouvrir le chantier permettrait une « réappropriation du pouvoir de faire pour une meilleure réappropriation des espaces par ceux qui les occupent » [Bouchain, 2016], et ainsi, légitimer la présence des habitants sur un espace en chantier.

Ouvrir un chantier, c'est brasser les cultures et reconnaître la légitimité de chacun-e. En ouvrant le chantier aux citoyen-ne-s, nous les autorisons à faire part de leur maîtrise d'usage, et à la circulation des savoirs techniques et usagers.

A terme, le chantier ouvert serait permanent. Dans l'optique de la "ville-chantier", plusieurs changements profonds sont nécessaires : changer les mentalités pour accepter qu'un bâtiment est toujours en chantier même après sa livraison, comprendre qu'habiter un lieu ne signifie pas qu'il restera le même, constituer des pistes de réflexion.

Nous vivons dans un monde où le chantier est déjà présent partout, la ville-chantier est déjà là. Il faut en faire une force plutôt qu'une source de plaintes et de nuisances. Rennes Métropole apparaît comme un territoire adapté pour concrétiser cette vision.

Le lieu des Halles en Commun est pertinent pour mettre en place notre projet, car ce lieu est chantier, dans sa forme même comme dans son histoire.

C'est au regard de ces éléments que nous nous questionnons sur ce que pourrait fabriquer le chantier dans la ville et particulièrement en termes de lien social ; autrement dit : comment se saisit-on du chantier pour remédier au manque d'intensité sociale aux environs des anciennes Halles Euro Shelter ?

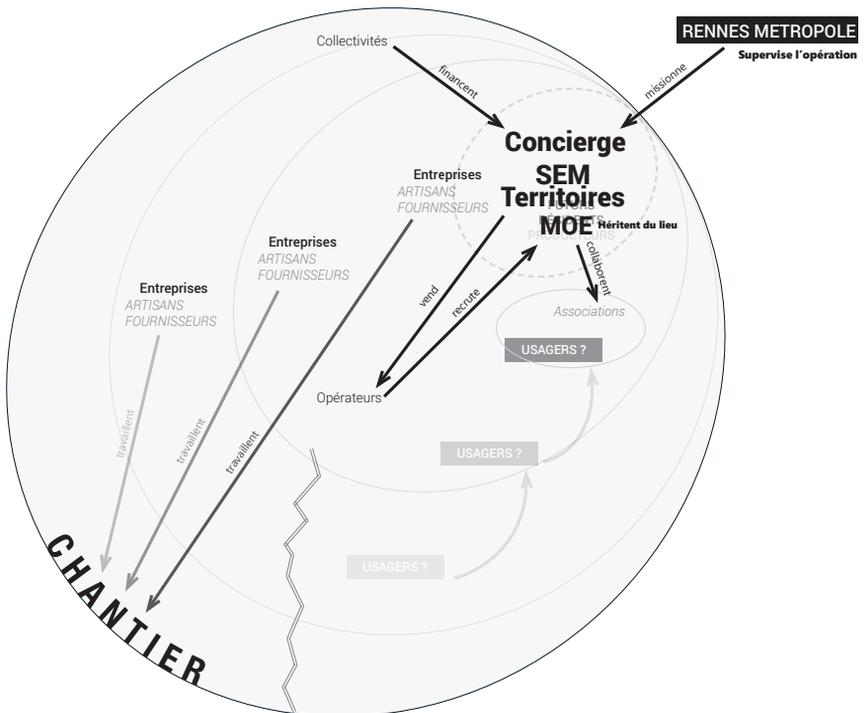


Figure 25. faire chantier, la révélation des acteurs

# BIBLIOGRAPHIE

---

BALLIF Florine , *Chantiers ouverts au public*,  
Métropolitiques, 2015.

BOUCHAIN Patrick & LANG Jack, *Le pouvoir de faire*,  
Actes Sud, 2016, collection Domain du possible

BOUCHAIN Patrick, *Histoire de construire*, Actes Sud,  
2012, collection l'impensé

CHEMETOFF Alexandre & GILL Sandrine, *Patrimoine  
commun*, Silvana Editoriale, 2011

DE LATAULADE Bénédicte, *Entre tours et détours :  
la prise en compte des usages dans la fabrication de  
l'espace public*, Spécificités 2011, n°4, p.65-70

LEFEBVRE Luce, *Le chantier comme exercice pratique  
d'inachèvement lié à l'incertain*, 2006, ETC (73), p.34-37

NISSERON Juliette, *La place du paysagiste dans le  
processus d'appropriation de l'espace public par ses  
usagers : de la conception à la pratique de l'espace*, 2016,  
mémoire Agrocampus ouest

RIMETZ Pauline, *Chantier interdit au public*, 2016,  
mémoire ENSAB,

TRANCHANT Lucas, *L'intérim de masse comme vecteur  
de disqualification professionnelle*, Travail et Emploi, p  
115-140, 2018

# REVUE DE PRESSE ET SITOGRAFIE

---

## Revue de presse

Correia Mickaël, "Les travailleurs du BTP, premières victimes de la canicule", *Mediapart*, 2022, URL : Les travailleurs du BTP

Israel Dan, "Travailleurs détachés, condamnations à répétition pour Bouygues", *Mediapart*, 2021, URL : Travailleurs détachés

## Sitographie

Les règles de sécurité à suivre sur un chantier, Containers solutions, URL : <https://www.containers-solutions.com/regles-securite-chantier>

Réglementation chantier, URL : <http://www.reglementation-chantier.fr>

Legifrance, URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Ministère de la culture, Loi LCAP, URL: <https://www.culture.gouv.fr/Loi-relative-a-la-liberte-de-la-creation-a-l-architecture-et-au-patrimoine>)

Diagramme de l'intensité sonore en fonction des phases du chantier, Université de Toulouse, URL : <https://www.ut-capitole.fr/accueil/campus/chantiers-de-luniversite/dernieres-realisations/chantier-tse/vie-du-chantier/planning-bruit>

Site de l'agence Construire, URL : <http://construire-architectes.over-blog.com/>

Géoportail, URL: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

# ANNEXES - RÉFÉRENCES

L'idée d'ouvrir le chantier n'est pas inédite et s'est prouvée comme étant possible, réalisable et utile, comme en témoignent les deux projets suivants, qui ont réussi à proposer une vision différente du chantier pour mieux intégrer les habitant·e·s et les différent·e·s acteur·rice·s. Le premier projet propose un chantier ouvert au public, et le deuxième explore les possibilités d'habiter le chantier.

## LE POINT HAUT A SAINT PIERRE-DES-CORPS



**Objet du projet:** extension et réhabilitation des locaux de la compagnie OFF et du pOlau (pôle des arts urbains), construction d'un café restaurant et d'une salle de répétition en charpente bois, transformation d'une halle industrielle en charpente métallique en salle de spectacle et de construction de décors

**Commandé par:** la Communauté d'agglomération Tour(s) Plus

**A la demande de:** Maud Le Floc'h du pOlau et de Philippe Freslon de la Compagnie OFF

**Par:** Agence Construire

**Surface:** 3.000 m<sup>2</sup>

**Montant des travaux:** 3.000.000 € HT

Le chantier du Point Haut est particulièrement abouti en matière d'échanges entre les différents acteurs : entreprises, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'usage. Ce projet, lancé par la communauté d'agglomérations de Tours, Saint-Pierre-des-corps (15 000 habitants), a pris forme entre 2013 et 2015.

La Compagnie Off, une compagnie théâtrale, et le pOlau, (Pôle art et urbanisme), qui fait un travail de recherche et d'expérimentations sur les arts et la ville, occupe depuis 2001 des locaux situés sur la zone industrielle Grands Mortiers à Saint-Pierre-des-Corps. En 2013 ces locaux ont été réhabilités par l'agence Construire, dirigée par Patrick Bouchain et Chloé Bodart. Le chantier de réhabilitation a été ouvert au public, dans l'idée de profiter du moment de la construction pour présenter le projet au public.

Des spectacles (dégustations culinaires dans des engins de chantier, concert des machines...), des manifestations et un certain nombre de temps forts destinés au public et aux curieux ont été organisés autour des principales phases du chantier (dépollution des sols, montée de charpente...) et autour de certains enjeux du chantier (accessibilité, normes...).

Le but du chantier ouvert du Point Haut est de faire du chantier un lieu de pédagogie, animé par des conférences, des ateliers, des

conversations, des visites de chantier hebdomadaires... L'atelier Construire souhaite que le chantier devienne un lieu de vie et non pas un empilement fonctionnel d'Algécos provisoires.

Ce projet représente une occasion d'expérimentation rare d'un partage de l'espace entre une structure de production et de création artistique et une structure de réflexion et de résidence sur le thème de la relation entre art, urbanisation et société.

Une permanence architecturale a été mise en place avec les architectes Ariane Cohin et Léo Hudson. Ariane Cohin a habité sur place pendant les deux années du chantier et était l'interface entre les professionnels du chantier, les usagers, les élus, le public...

C'est au Coffee que les différents acteurs peuvent se croiser et interagir. C'est un lieu accessible aux visiteurs extérieurs, mais qui est aussi utilisé par les maîtres d'ouvrage et les conducteurs de travaux pour faire les réunions de chantier. Ariane Cohin constate également que ce lieu est un observatoire du chantier.

Cette permanence architecturale permet la rencontre entre tous les acteurs (notamment entre professionnels et habitants) et place la maîtrise d'œuvre au cœur du lien entre utilisateurs, élus, ouvriers et publics.

L'agence Construire a également souhaité ouvrir le chantier. Le chantier du Point Haut n'a donc pas de barricades, de palissades. Le but du chantier ouvert est d'associer les savoirs, de fédérer autour de l'acte de construire, d'insérer sans mépriser. Le public qui visite et pratique un chantier s'approprie par avance le lieu, en comprend les enjeux et la finalité. Cela permet de faire de la construction un acte d'expérimentation collective, où chacun a une légitimité, une expertise à apporter.

Bien sûr, cette ouverture nécessite un aména-

gement des temps de chantier. Dans un premier temps, ce sont les bâtiments sur cours qui sont été réalisés. Ils comprennent la construction du futur « Coffee », du pavillon de la résidence et la réhabilitation des bureaux. Pendant toute la durée de cette première phase, la halle reste en fonctionnement.

Le deuxième temps consiste en la transformation de la halle principale. Pendant les deux phases du chantier, le public a été accueilli ; soit lors de visites du chantier tous les jeudis, soit lors des manifestations culturelles. Les visiteurs du chantier sont principalement des habitants, des voisins, des scolaires, mais aussi des élus, des retraités, des universitaires.

Le fait que le chantier soit occupé par des utilisateurs associatifs et artistiques (pOlau et Compagnie Off), ainsi que les architectes permanents, a certainement facilité l'ouverture ponctuelle au grand public.

Un projet d'une telle envergure ne se fait pas sans difficultés : la maîtrise d'usage prend énormément de temps et nécessite la présence d'une personne à plein temps. La question de la rémunération des équipes investies dans les spectacles et les conférences s'est rapidement posée, puisque le pOlau n'avait pas de prérogatives culturelles prévues dans son budget. Il a finalement été décidé qu'une partie du budget communication pourrait rémunérer les intervenants.

Les contraintes organisationnelles sont également fortes. Le phasage du chantier a dû être revu, et les mesures de sécurité

Le chantier du Point Haut pose la question du chantier comme un lieu de transmission. Patrick Bouchain élargit ce questionnement au chantier comme lieu de transmission du savoir, du savoir-vivre, du savoir-faire et du savoir politique.

## ENSEMBLE À TOURCOING



**Objet du projet :** construction et rénovation de 30 maisons en accession et location sociale, aménagement de l'atelier électrique comme permanence architecturale.

**Commandé par:** La SEM ville renouvelée

**A la demande de:** L'association «rase pas mon quartier!» et de Jean Badaroux

**Par:** Agence Construire

**Surface:** 30 maisons

**Montant des travaux:** 3.100.000 €HT

Le projet Ensemble à Tourcoing propose un nouveau regard sur le chantier: le chantier habité. Il pose la question du temps du chantier, qui dans l'imaginaire collectif empêche toute vie sur place, et imagine de nouvelles manières de faire.

En février 2000, les habitants de la rue Stephenson à Tourcoing apprennent que leurs maisons vont être démolies dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Union. Le collectif Rase pas mon quartier! entre en résistance et obtient en 2004 la promesse que deux rues seront sauvegardées de ce plan de tabula rasa.

En 2008, la SEM Ville Renouvelée et Notre Atelier Commun s'engagent dans un partenariat d'étude sur la démarche à inventer pour répondre aux attentes et inquiétudes des habitants.

Une permanence architecturale menée par l'agence Construire, personnifiée ici par l'architecte Marie Blanckaert, s'installe dans une maison murée de la rue.

Le but de cette permanence est de recréer un lieu de vie dans le quartier, et d'inviter les habitants à venir réfléchir sur le projet de réhabilitation. La permanence, avec l'Atelier Electrique, mettent en place des cycles de conférences, des ateliers artistiques, des cours de sensibilisation à l'architecture pour les enfants... De nombreuses rencontres sur un mode informel sont organisées entre les habitants et la MOA/MOE, pour que les habitants reprennent confiance avec les acteurs du projet.

# ANNEXES - MAQUETTE

Notre maquette analytique propose une lecture en filigrane de notre questionnement sur ce que fabrique le chantier.

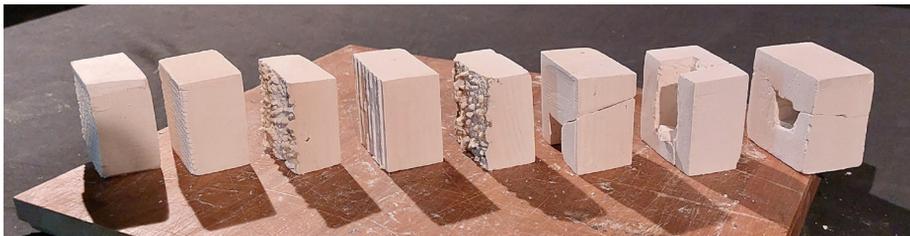
Nous avons choisi de représenter notre zone d'étude en cubes de plâtre de 4x7x7cm. Les cubes sont tous identiques, représentant les cellules d'habitations standardisées que nous avons pu observer à la Courrouze. Cependant, chaque cube est différent ; nous avons appliqué des reliefs, des percées, des textures différentes sur chacun des cubes pour représenter l'appropriation personnelle que les habitant-e-s peuvent se faire de leur logement.

Le but de notre de maquette est de symboliser le chantier ouvert. Pour ce faire, nous avons laissé notre maquette inachevée, comme en chantier : elle n'est pas figée, chaque cube est déplaçable. Nous souhaitons que cette maquette soit à disposition des publics, et que chacun-e puisse s'en saisir.

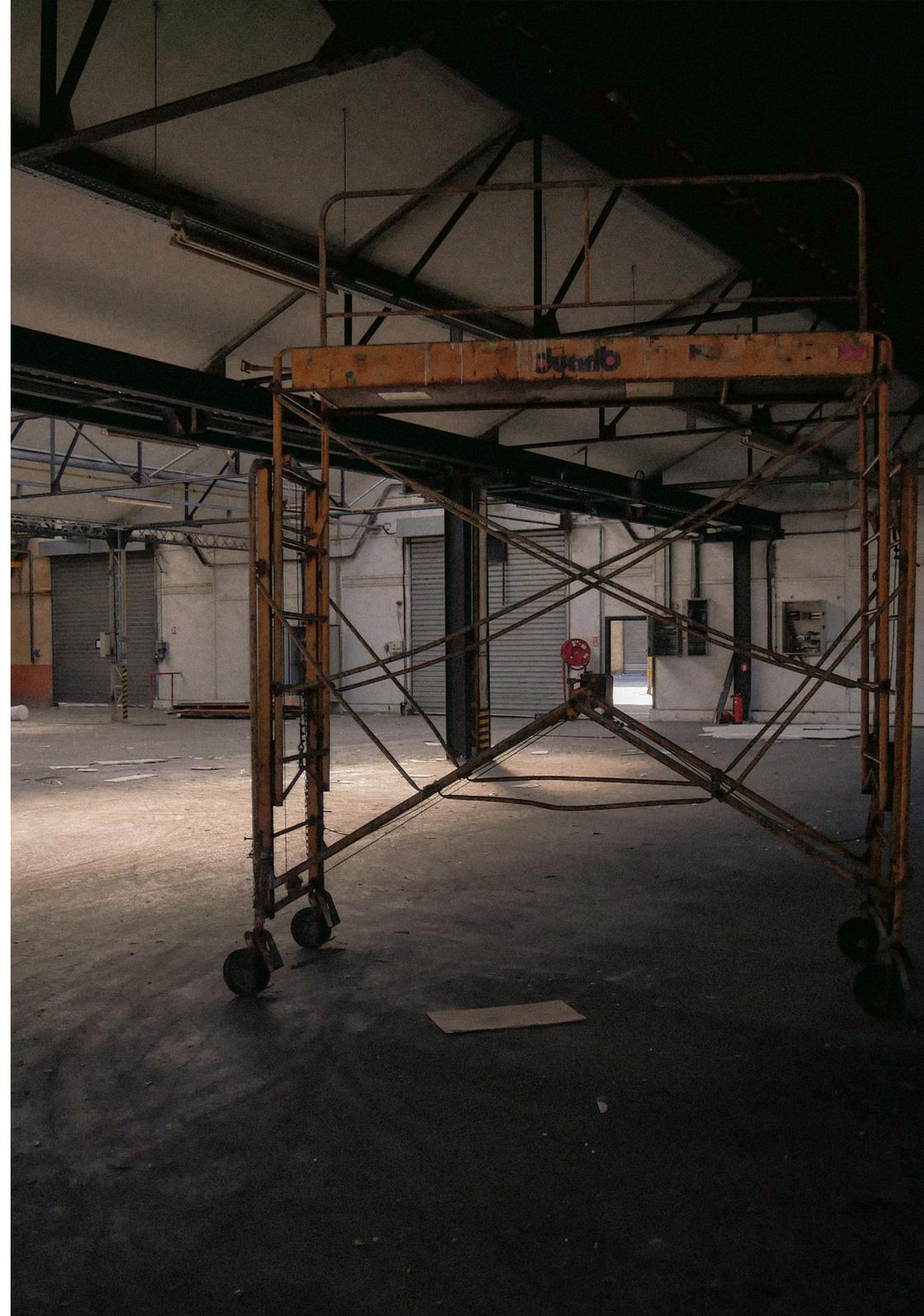
Sous la forme d'un jeu de plateau, chacun-e est invité-e à s'emparer des cubes, à les déplacer, les empiler, les construire et les déconstruire. Le format jeu de plateau permet ici de faciliter l'interface entre la maquette et l'autre, il rend le fait de toucher de manipuler plus compréhensible. Puisque c'est un jeu, on se sent forcément autorisé à toucher et à s'emparer de la maquette.

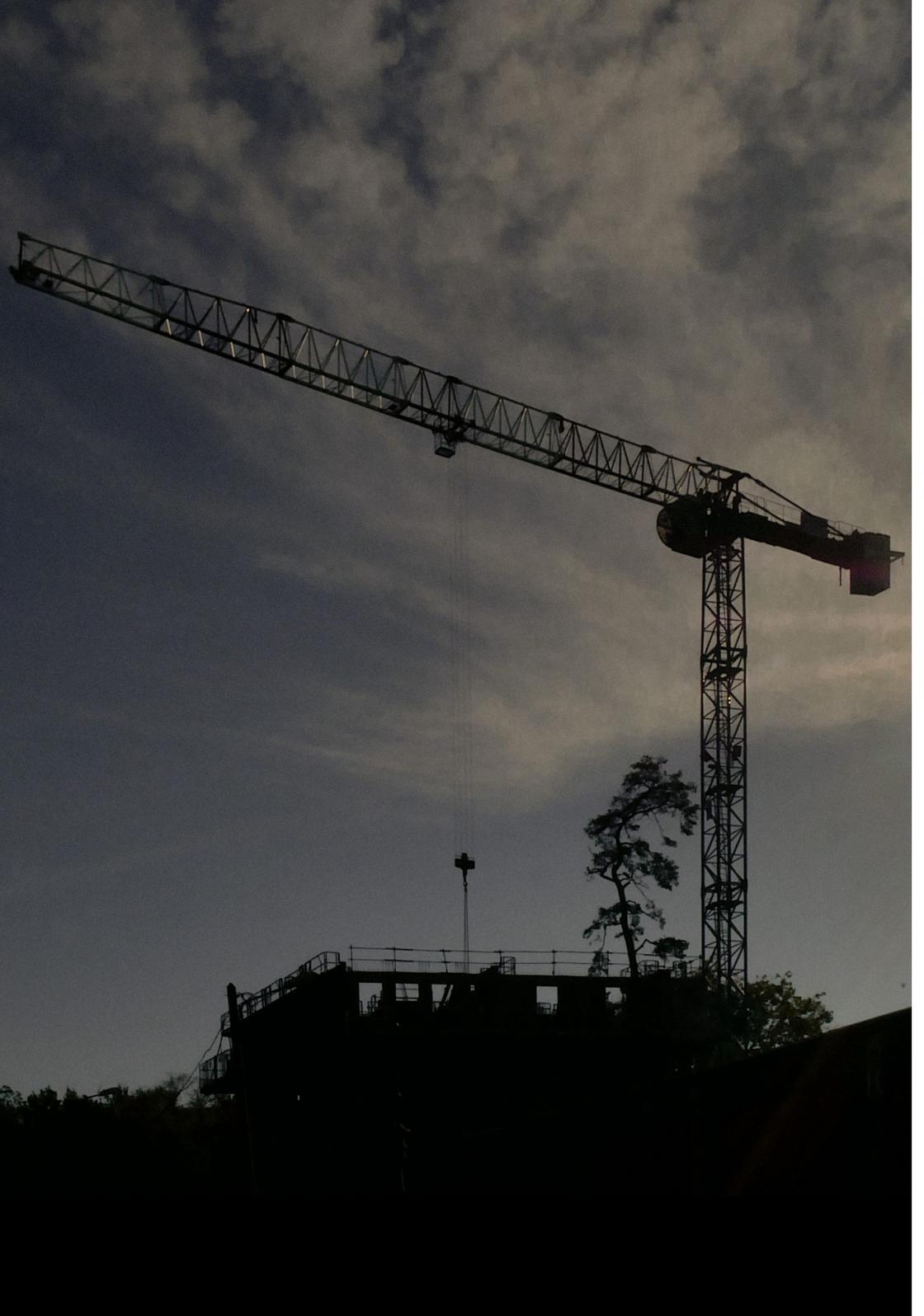
Le plateau de jeu reprend les codes du chantier, au travers des rayures et des couleurs. La banque des pièces est noire et jaune. La zone de chantier est peinte en bleu, la couleur de l'autorisation, voire même de l'obligation : si le projet vous tient à cœur, vous êtes le/la bienvenu-e à s'emparer des pièces pour construire votre vision !

Nous voulons que tous-tes se sentent légitimes à se saisir du chantier qui se déroule sous leurs yeux pour apposer leur pierre à l'édifice.











Manon LAFUGÈRE (architecture), Alexandre NICOLE (maîtrise d'ouvrage), Etienne PISSARD (maîtrise d'ouvrage), Leila SANTOS (architecture), Mathieu TRUCHET (architecture), Louise VERGNEAU (sciences politiques, maîtrise d'ouvrage)

**ENS AB**

ÉCOLE NATIONALE SUPERIEURE  
D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE  
44 boulevard de Chézy  
CS 16427  
35064 Rennes Cedex  
02 99 29 68 00  
ensab@rennes.archi.fr



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Les Halles en Commun sont un lieu qui fait figure de point de pivot entre le nouveau quartier de la Courrouze et l'ancien quartier de Cleunay. Un lieu de vieille industrie, un lieu où le chantier se dessine constamment, depuis la construction des Halles jusqu'à aujourd'hui.

Que fabrique le chantier aujourd'hui, et vers quels sentiers le chantier pourrait nous mener ? Cette question a motivé notre diagnostic et a soulevé diverses problématiques.

Les Halles en Commun ont le potentiel d'être le cœur de la Courrouze et de Cleunay, de réparer les ruptures sociales existantes entre ces deux espaces. Notre projet se propose de se saisir du chantier, omniprésent à la Courrouze et à Rennes Métropole, pour dépasser les nuisances ressenties par ses habitant-e-s et remédier au manque de lien social.

CRÉDITS

Maquette graphique : Atelier Wunderbar

Réalisation : service communication ENSAB

Textes et photographies : Manon

LAFUGÈRE, Alexandre NICOLE, Etienne

PISSARD, Leila SANTOS, Mathieu TRUCHET,

Louise VERGNEAU

## DÉSIRS DE TERRITOIRES

Atelier de conception et pratique du projet urbain  
et architectural 2022 M1+M2 ENSAB et M2 MOUI

Interventions urbaines et architecturales

# LES HALLES EN COMMUN

# PERMIS DE CHANTIER !

Manon LAFOUGÈRE, Alexandre NICOLE, Etienne  
PISSARD, Leila SANTOS, Mathieu TRUCHET,  
Louise VERGNEAU

Ce carnet présente les propositions d'interventions urbaines et architecturales, menées sur le site des Halles en commun à Rennes, par les étudiant.es Manon LAFOUGÈRE, Alexandre NICOLE, Etienne PISSARD, Leila SANTOS, Mathieu TRUCHET, Louise VERGNAU. Encadrant.es Véronique ZAMANT, Margaux DARRIEUS.

ISSN 2650-8753

© École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB), 2022  
[www.rennes.archi.fr](http://www.rennes.archi.fr)

# LES CARNETS ENSAB

## LES HALLES EN COMMUN

Zac de la Courrouze, Rennes  
Interventions urbaines et architecturales

# PERMIS DE CHANTIER !

Replacer le chantier au coeur du projet pour exploiter son potentiel de création urbaine, sociale et paysagère.





# SOMMAIRE

---

p. 7 – Un quartier-chantier à réinventer. Introduction

p. 14 – Le déploiement du chantier. Fondements des interventions

p. 16 – Anna, charpentière en 2042. Récit prospectif

p. 20 – L’auget, amorce des stratégies. Concept

p. 22 – Le chantier au coeur du quartier. Stratégies d’intervention

p. 24 – Mise en oeuvre des stratégies de chantier. Time-Line

p. 30 – Des dynamiques ouvertes sur les quartiers. Schéma directeur

p. 34 – Un site où l’inachèvement fait le projet. Plan-masse urbain

p. 38 – Faire du chantier un pivot social. Prescriptions d’intervention

p. 40 – Chantier. Prescription

p. 44 – Moulin. Prescription

p. 46 – Logements - Trame verte. Prescription

p. 48 – Base quartier. Prescription

p. 50 – Le Moulin, pivot entre ouvriers, habitants, chantier et espace public. Vue immersive

p. 52 – Un quartier chantier réinventé. Conclusion

p. 53 – Bibliographie

# UN QUARTIER-CHANTIER À RÉINVENTER

---

Nous avons choisi d'orienter notre projet autour de la thématique du chantier, avec l'objectif de faire du chantier un vecteur de création d'une vie de quartier et un pivot de lien social.

Lors de la phase de diagnostic, nous avons remarqué deux grandes caractéristiques sur la manière d'habiter le quartier Courrouze : il apparaît tout d'abord comme un quartier en chantier permanent, vecteur de nombreuses nuisances. Cette prégnance du chantier engendre des difficultés pour les habitants à créer une vie de quartier.

En effet, nous avons remarqué que le chantier aujourd'hui était prédominant dans le paysage urbain (Livret diagnostic, p. 12), répondant à de nombreuses normes contraignantes (p. 16) qui ne parviennent pas pour autant à encadrer les nombreux dysfonctionnements dont souffre le chantier aujourd'hui (p. 22).

Cette omniprésence des chantiers sur le quartier Courrouze contribue à créer une atmosphère où les habitants peinent à trouver leur place, et l'émergence d'une vie de quartier est rendue difficile par les nombreuses nuisances occasionnées (p. 32-38).

Pour répondre à cette fracture sociale observée, nous avons décidé de nous saisir du chantier pour faire émerger les potentialités sociales de ce dernier et créer une centralité autour de lui. Notre but est d'expérimenter des manières de faire le chantier, de créer un lieu à l'image de la Courrouze, en chantier permanent, mais de manière viable et agréable pour les habitants comme pour les ouvriers.

Notre SWOT (p. 48-49) a permis de mettre en évidence les forces, faiblesses, opportunités et menaces du site :

Les forces sont les multiples lieux susceptibles d'accueillir un chantier, les espaces délaissés où aucune activité particulière ne prend place. De plus, peu, voire pas, d'infrastructures y sont présentes alors qu'elles sont à proximité de nombreuses habitations.

Les chantiers actuels sont une faiblesse, puisqu'ils continuent de perpétuer le chantier tel qu'il est, dans toutes ses représentations négatives.

Certains espaces seront à terme en transition, comme les parkings, qui sont voués à prendre de moins en moins de place. Cette transformation d'usage représente une opportunité qui pourrait passer par leur mise en chantier.

Les différents zonages et programmations représentent une menace car les règles y sont fixées et figées.



- Forces**
-  Espaces en transition, potentiels de projet
  -  Espaces vacants (stationnements)
  -  Halles en commun (Euroshelter)
  -  Espaces délaissés, potentiels de projet
  -  Friches urbaines composées de bâtis en ruine
  -  Friches végétalées et espaces végétalés déinvestis
  -  Coeur d'îlot peu approprié par les habitants

- Faiblesses**
-  Chantiers interdits au public
- Opportunités**
-  Le chantier ouvert au public comme vecteur de lien social
  -  Diffusion de la dynamique de "chantier ouvert" dans les quartiers
  -  Le permis de végétaliser comme appropriation d'un quartier
  -  Le permis de faire comme appropriation d'un quartier
- Menaces**
-  Cleunay, un quartier construit et figé (lotissement et collectifs : PLU : UE, UC, UD)
  -  La Courrouze, un espace entièrement planifié : limites et temporalités figées (PLU : UI1 ZAC)

Figure 1. Le chantier, un nœud social à investir.

A l'issue du diagnostic, nous avons conclu 3 **orientations stratégiques**.

Au travers de ces orientations, notre but est de nous saisir du moment du chantier pour faire émerger de nouvelles manières de fabriquer la ville.

La première orientation prend place dans notre stratégie de programmation, qui met en place des chantiers d'insertion professionnelle pour des populations précaires. Ces chantiers proposent des formations dans l'artisanat et les métiers du bâtiment pour transmettre les savoir-faire du chantier. Le chantier sera également mis en scène pour permettre aux habitants de voir le chantier grâce à l'installation de palissades originales et innovantes.

La deuxième orientation explore la relation entre ouvriers et habitants : au travers du Moulin, à la fois base-vie et logements de qualité pour les ouvriers, ces derniers deviennent les premiers habitants du site des Halles. C'est eux qui vont commencer à fabriquer le site des Halles en Commun.

En outre, lorsque les chantiers de production de logement seront terminés, de petites zones délimitées seront laissées libres, les habitants du site seront invités à s'en saisir afin de fabriquer leur quartier au travers du développement du **permis de faire** et du **permis de végétaliser**.

La troisième orientation prend place dans l'expérimentation de phasage du chantier. Adapter les règles et les modes constructifs en fonction de l'avancement du chantier. Cela dépend du contexte et est propre à chaque projet. Ce phasage doit être pensé car la ville est constamment en chantier. Notre objectif est donc d'investir la permanence du chantier, mais pour ce faire, cette permanence doit être rendue agréable et vivable. Investir le processus de production signifie ici se saisir du moment du chantier pour expérimenter de nouvelles façons de faire, que nous développerons davantage dans nos prescriptions. Cette nouvelle manière de faire doit donner un rayonnement plus important au projet, au-delà du site, pour permettre à ce chantier de devenir le coeur du quartier de Cleunay et de la Courrouze.



**VALORISER LA  
TRANSMISSION  
HORIZONTALE**



**FABRIQUER  
SON QUARTIER**



**PRIVILEGIER LE  
PROCESSUS DE  
PRODUCTION**

Figure 2. Légitimer les habitants dans le chantier.

Le diagnostic que nous avons posé et les orientations stratégiques qui en découlent orientent une problématique à laquelle nous nous attacherons pour la deuxième phase du projet, la phase opérationnelle et architecturale : **comment le chantier devient-il un pivot social permettant la création d'une vie de quartier au sein des Halles ?**

Pour répondre à cette problématique, nous explorerons 3 pans du projet :

D'abord, nous nous concentrerons sur la prospective 2068, avec l'expérimentation d'un concept architectural, qui servira de base symbolique aux stratégies d'intervention ; elles prennent place dans le temps de 2020 à 2068 et s'appuient sur des volets de programmation, de gouvernance et d'aménagement.

Dans une deuxième partie, nous étudierons le chantier au coeur du quartier, en montrant de quel manière notre projet a le potentiel de rayonner dans le reste du quartier et dans la ville, et comment il s'inscrit comme l'avènement d'un nouveau coeur de quartier.

Enfin, dans une troisième partie, nous développerons nos prescriptions d'intervention, qui se déclinent sur plusieurs volets pour garantir une coordination et une cohérence pour faire du chantier un pivot social





# DÉPLOIEMENT DU CHANTIER



# ANNA, CHARPENTIÈRE EN 2042

L'objectif du récit prospectif est de plonger le lecteur dans l'ambiance de notre projet : un lieu en chantier, certes, mais pas pour autant un lieu désagréable. Notre volonté est de montrer un chantier créateur de vie, qui fait notamment de la base-vie des ouvriers un pivot social. Notre récit est ancré dans la prospective 2068 mais il prend place avant, en plein chantier, en amont de la finalisation du projet des Halles en Commun.

Le récit met en scène, une charpentière qui travaille sur le chantier des Halles. Il explore au travers d'une journée de travail les nouvelles conditions de vie et de travail prenant place sur notre site.

Perchée sur le toit des vieilles halles, Anna prend quelques secondes de répit pour reprendre son souffle. Elle regarde autour d'elle, la ville qui étincelle dans la chaleur cuisante de la fin d'après-midi. Le soleil se reflète sur les façades des immeubles et se perd dans les branches, le feuillage et les lianes qui habillent les flancs et le toit des bâtiments. D'ici, bien qu'elle ne soit pas particulièrement en hauteur, Anna voit tout de même plusieurs chantiers. Un œil non entraîné pourrait ne pas les remarquer tant ils sont discrets. Rien à voir avec les fourmilières d'il y a trente ans, traversées d'une multitude d'ouvriers affairés, parfois sous-payés, parsemés d'engins énormes qui mangeaient la chaussée. Sur son chantier, l'ambiance est strictement différente. Il y a peu de monde, et étonnement peu de bruit. Le chantier est soumis à un phasage et des règles strictes pour limiter les nuisances sonores au maximum. Par exemple, bien que le chantier des Halles en Commun, sur lequel Anna travaille, ait commencé il y a environ vingt ans, il n'est toujours pas fini aujourd'hui. Le gros œuvre, les démolitions et les constructions neuves ont eu lieu rapidement, dès les années 2020, lorsqu'il n'y avait pas encore d'habitants sur le site. A présent, les démolitions ne

sont plus autorisées sur le site, on privilégie la réhabilitation des bâtis existants et la préfabrication. En effet, aujourd'hui, dans l'objectif de consommer moins, les chantiers s'étalent sur un temps plus long, et sont donc moins contraignants. Ils sont un état de fait avec lequel chacun vit et cela a un certain charme. Avec l'augmentation des crises climatiques, sanitaires, migratoires, dont le paroxysme a été la crise climato-migratoire de 2029, la ville est en constante adaptation, en constant changement : le nouveau paradigme urbain est celui de la ville-chantier.

Le monde est devenu instable. La normalité d'Anna est marquée par les destructions fréquentes de bâtiments, à cause des pluies diluviennes, des sécheresses, des vents violents qui s'abattent aujourd'hui partout sur le globe. Même si depuis la crise de 2029, les humains ont fait leur possible pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les émissions carbone, la température a tout de même augmenté drastiquement. Après la crise, les humains ont dû mettre en place des plans de reconstruction de grande ampleur. Or, comment agir dans un contexte de destruction, d'instabilité ?



Figure 3. Visuel BD prospective 2068, fait par Justine Nicolas, Paulin Guérin, Mathieu Truchet, Manon Lafougère.

Les enfants de la crise, comme Anna qui a 25 ans, ont appris à s'adapter à cette nouvelle normalité. Les chantiers de reconstruction et de densification poussent comme des champignons dans les villes. Mais aujourd'hui, grâce aux nouvelles réglementations de chantier pour réduire les nuisances, les travaux sont devenus plus acceptés. Anna a rarement entendu les citoyens se plaindre de son activité.

Avant, pourtant, la population n'aimait pas beaucoup les chantiers, accusés d'être bruyants, trop longs, encombrants... C'est ce que raconte le père d'Anna, charpentier comme elle. La construction, c'est une affaire de famille : le père et la grand-mère d'Anna ont travaillé toute leur vie dans le bâtiment. Ils ont l'habitude de lui parler des anciennes manières de faire : les horaires longs et épuisants, les conditions de sécurité parfois mal respectées, la précarité de beaucoup de leurs collègues, la vie difficile dans des hôtels voire des campings pendant les chantiers... Ils sont toujours étonnés quand Anna leur raconte les conditions de travail qu'elle connaît ; les horaires raisonnables, le bruit faible, la restauration de qualité dont elle bénéficie aux Halles... Sans parler de son logement !

Son père avait l'habitude de louer des chambres d'hôtels ou des bungalows pendant ses périodes de travail. Anna, elle, loge à proximité de son lieu de travail. Ainsi, elle ne perd pas de temps en trajets. Au début du chantier des Halles, des logements à destination des ouvriers ont été construits sur site. Ils complètent la base-vie de leur équipe, base-vie d'une qualité encore rare en 2040. Elle est permanente, construite en dur et non pas en algécos. Haute de trois étages, les rez-de-chaussée sont occupés par les vestiaires, salles de réunion et restaurant. Les logements sont à l'étage. Il y a des T1 et des T2, et même quelques T3 et T4 que les ouvriers occupent lorsque leurs familles viennent les voir. Le com-

pagnon d'Anna et son petit garçon viennent la voir toutes les deux semaines, et elle se réjouit de pouvoir les accueillir correctement. Quand elle était petite, elle devait simplement attendre que son père rentre de mission pour la voir le temps d'un week-end.

La base-vie de l'équipe du chantier des Halles compte, en plus des traditionnels et obligatoires restaurant, vestiaires, douches et sanitaires, une crèche et une salle de sport. Il y a même une cour intérieure qui fait office de zone de rencontres et de partage entre les équipes, et les habitants du quartier y sont les bienvenus. Anna est très satisfaite de cette base-vie, car comme le site des Halles est toujours en chantier, elle permet de recréer une vie de quartier et constitue en quelque sorte un pivot social : les ouvriers étaient les premiers sur place, et sont donc les premiers habitants du lieu.

Anna sent le métal chaud sous ses gants. La charpente métallique est en mauvais état, fragilisée, mais rien qu'elle ne puisse pas réparer. Elle construit, retape, remplace les charpentes de nombreux bâtiments, et cette vieille fille ne l'impressionne pas. Depuis quelques mois, elle travaille avec patience et abnégation sur l'énorme structure des halles industrielles : elle rénove la charpente d'un des bâtiments centenaires, dont la structure sera entièrement réhabilitée pour y abriter des logements. Auparavant, ce bâtiment était occupé de manière transitoire ; tant d'espace ne pouvait décemment pas être voué à l'abandon en attendant sa réhabilitation en logements !

Même si ses journées sont moins effrénées que celles des ouvriers de la génération de son père, la chaleur tape sur son crâne et ses membres commencent à devenir lourds. Elle pense à son logement tout proche, et Anna n'a qu'une seule hâte : déguster une tisane de verveine avec une tartine de miel...



Figure 4. Visuels BD prospective 2068, fait par Justine Nicolas, Paulin Guérin, Mathieu Truchet, Manon Lafougère.

# L'AUGET, AMORCE DES STRATÉGIES

---

## Concept architectural

Notre concept horizon 2068 s'appuie sur l'objet du moulin à aubes, qui produit une force via un mouvement rotatif d'axe au départ d'un mouvement linéaire d'un fluide. L'auget est une amélioration de la roue à aubes qui vient appuyer la création de cette force en permettant à la roue de tourner avec beaucoup plus de puissance et d'inertie, le tout sans à-coups. L'auget crée sa propre force qui se développe et s'auto-entraîne.

L'auget représente bien notre projet, qui se développe autour d'un centre, la base-quartier, qui est en quelque sorte le pivot du site. C'est l'axe de rotation autour duquel l'inertie va se produire. Spatialement, cela signifie que tout partira de la base-quartier, et se développera autour d'elle : la base-vie des ouvriers nommée le Moulin, les logements neufs, la réhabilitation des halles Est.

Ce concept est également développé dans nos stratégies, qui épouseront la circularité propre à la dynamique de la roue à aubes, notamment celle du phasage : le projet se construit de manière circulaire, en tranches qui se succèdent les unes aux autres, au fur et à mesure que les contraintes s'imposent.

La roue à auget crée une inertie et s'auto-entraîne. En soit, c'est la dynamique que nous souhaitons insuffler à notre projet : chaque phase apportera son lot d'expériences et fera naître de nouvelles opportunités que la phase suivante saura exploiter.

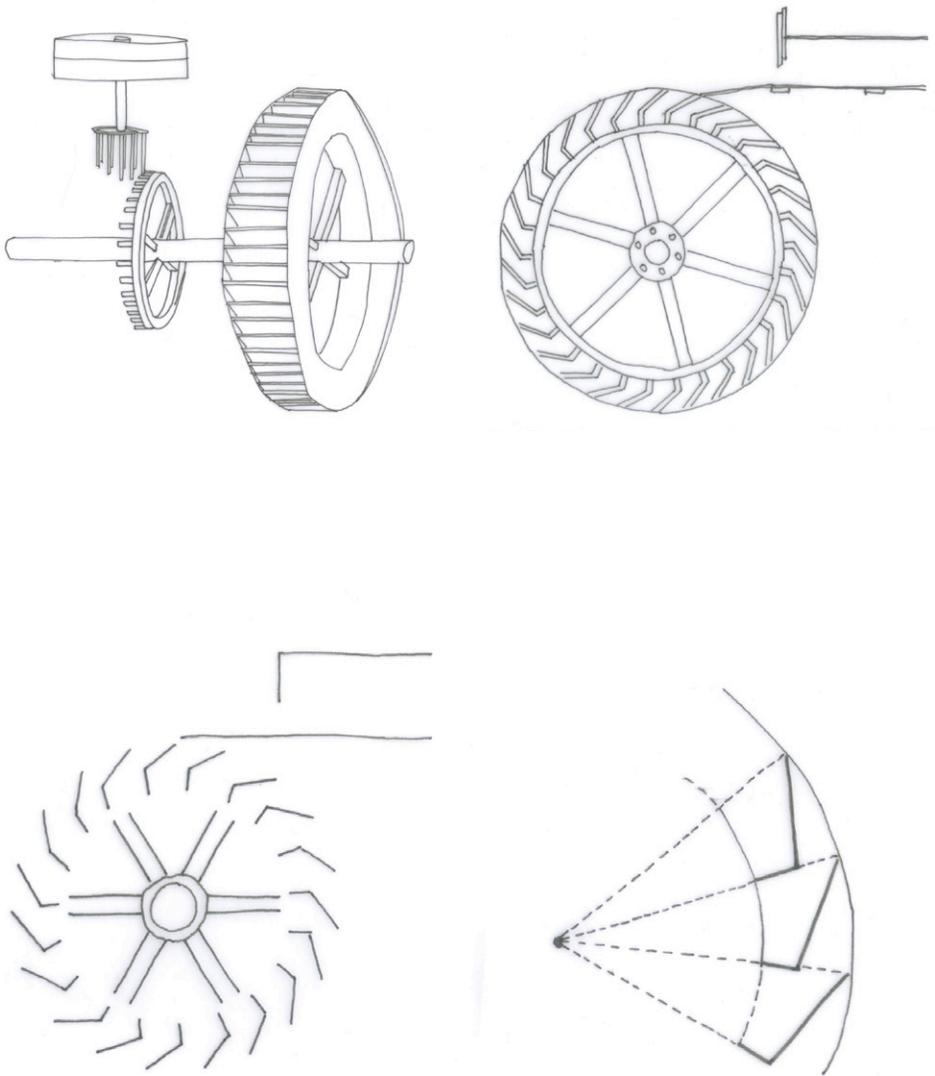


Figure 5. Schémas concept auget.





# LE CHANTIER AU COEUR DU QUARTIER

**H** Clinique  
La Sagesse

Maison des jeunes  
et des cultures

Antipode

Bibliothèque

Courrouze

# MISE EN OEUVRE DES STRATÉGIES DE CHANTIER

---

L'effondrement des schémas sociétaux survenu en 2029 a forcé l'Homme à repenser son modèle économique et de gouvernance. La recherche de systèmes alternatifs basés davantage sur la sobriété, la frugalité, la localité et la lenteur a permis de recentrer le rapport offre/demande et de maîtriser davantage la consommation du foncier.

## Stratégies de phasage

Nos stratégies vont se dérouler en trois phases essentielles :

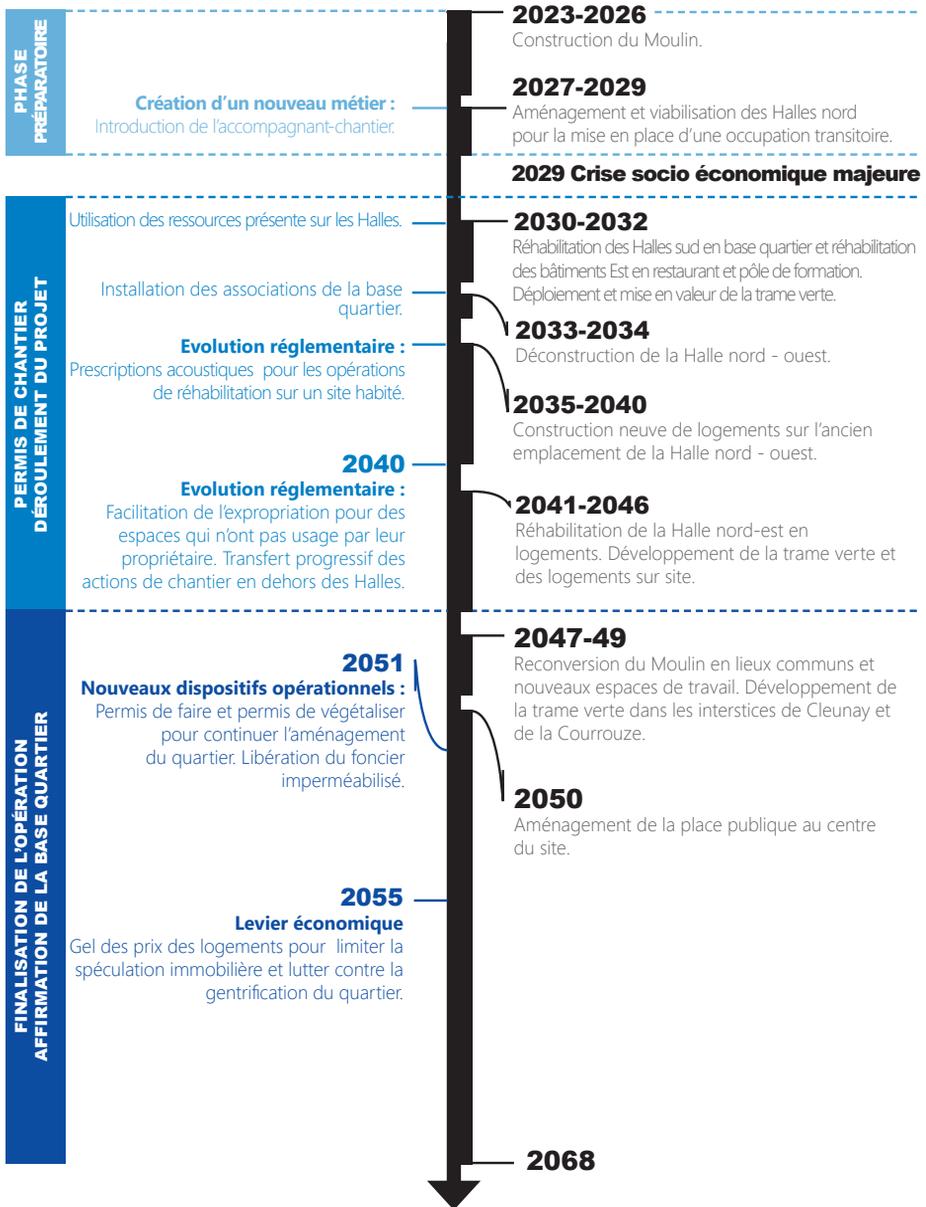
- La phase préparatoire, avant la mise en place du chantier principal
- La phase de permis de chantier ; phase d'investissement du projet
- La phase de finalisation de l'opération.

Elles mettent en place quatre éléments clef :

- Le Moulin
- La base-quartier
- Les logements
- La trame végétale et les espaces publics.

Les stratégies de programmation et d'aménagement qui prennent place sur le site des Halles obéissent à un nouveau paradigme de frugalité et de contraintes né des conséquences de la crise de 2029.

Le chantier des Halles va se dérouler en plusieurs phases opérationnelles qui deviendront plus douces, mais aussi plus contraignantes (le chantier devra faire moins de bruit, cela rendra les techniques de construction plus complexes), au fur et à mesure que l'opération progressera et que les habitants arriveront sur place.



## Première phase

Mise en place le Moulin, qui sera une base-vie de qualité pour les ouvriers. Cette base-vie sera plus qu'une base-vie classique, non pas construite en algécos mais en bâties permanents. En plus des commodités induites par la loi (sanitaires, douches, vestiaires, restaurant), elle comptera des logements, des espaces de détente et de culture. La forme architecturale du Moulin permet aussi de le protéger du chantier. Le Moulin est en effet construit en forme de "U" ouvert dans un premier temps non pas sur le site des halles (en chantier) mais sur le quartier Courrouze, pour permettre la création d'une cour intérieure qui fera office de lieu commun de partage.

Cette base-vie améliorée donne la possibilité aux ouvriers de vivre à proximité du chantier avec leur famille. Avant que les premiers habitants n'arrivent, le Moulin doit permettre la création d'une vie de quartier, qui deviendra par la suite un pivot social des Halles.

Lorsque les premiers habitants arriveront, il sera un vecteur d'échanges et de transmission de savoirs avec les habitants.

Cette stratégie doit permettre de faire changer la vision des ouvriers : ils seront acteurs de la vie du quartier au même titre que les habitants définitifs. Leur présence en dehors de leurs heures de travail va permettre d'ancrer véritablement le chantier et par extension, ces acteurs dans la vie du quartier.

Dans le même temps, les halles nord sont aménagées et viabilisées pour une occupation transitoire en attendant la construction des futurs logements. L'une des halles sera occupée pour permettre le développement d'une pépinière qui sera le support de la trame paysagère.

Cette phase sera l'occasion d'effectuer un état des lieux de la qualité des sols pour permettre de déterminer les plantes qui pourront prendre place dans la future trame paysagère.

En parallèle de ces stratégies programmatiques, une stratégie de gouvernance se mettra en place via l'instauration d'un nouveau métier : l'accompagnant-chantier, qui aura pour rôle de faciliter les échanges entre les habitants et les ouvriers lors de la deuxième phase. Il sera chargé de coordonner le fonctionnement de la base-quartier avec les chantiers qui vont prendre part sur le site.

## Deuxième phase

C'est le moment du chantier : elle débute par la création d'un lieu unique regroupant les éléments logistiques et les matériaux nécessaires aux chantiers : la base-quartier. Ce lieu sera commun aux Halles, mais aussi aux autres chantiers du quartier, dans un but de limitation de l'impact et des nuisances sur les alentours.

Dans le même temps, la trame verte est déployée.

Les halles nord sont démolies, les plantes de la pépinière temporaire vont s'implanter au sein de la trame verte, et la construction des logements prend place sur leur emprise. Pour répondre aux besoins de logements toujours croissants au sein de la ville et de la métropole, le site des Halles devra se densifier. La conception et la construction des logements utilisera la base-quartier, ce qui permettra de les intégrer véritablement à la nouvelle manière de faire le chantier.

Les premiers habitants vont arriver, ce qui impose au chantier de les prendre en compte, avec une limitation des nuisances qu'il émet, notamment au niveau acoustique. Aussi, il y devra y avoir une prise en compte des alentours dès la conception pour anticiper ces nuisances. C'est ensuite la halle nord-est qui est réhabilitée. Puisque les premiers habitants ont investi le site, les nuisances devront être limitées :



Figure 6. Plans schématiques du phasage.

- Pas de démolition complète ni de constructions neuves
- L'emprise de la halle sera conservée et réhabilitée, et les logements seront préfabriqués
- Le gros œuvre devra être minimisé pour que le chantier prenne corps dans l'esprit du lieu
- La sollicitation de la base-quartier sera encore davantage présente dans la réalisation de ces logements

En parallèle de cette programmation, la stratégie de gouvernance prévoit :

- Une facilitation des expropriations pour les terrains délaissés par leur propriétaire
- Les prescriptions acoustiques (voir p. PRESCRIPTIONS) accompagnent le phasage du chantier pour réduire ses nuisances au maximum
- Des chantiers d'insertion professionnelle sont mis en place : quand une personne en situation de précarité arrive aux Halles elle se voit proposer un logement ainsi qu'une formation dans l'artisanat. Elle accompagne la maîtrise d'oeuvre et les entreprises sur les différents chantiers du quartier pour apprendre selon un principe d'un bien (logement+formation) contre un service.

La crise de 2029 va engendrer de fortes remises en question des modes de vie. La volonté d'avoir une ville vivable va être prépondérante et les habitants vont prendre conscience de l'importance du chantier. Aussi, l'acceptabilité des chantiers est renforcée et une volonté de participation des habitants émerge. La base-quartier devient un lieu d'apprentissage, de partage et d'innovation. La mutualisation des outils, des moyens logistiques et des matériaux fait émerger un nouveau modèle économique autour du chantier.

### Troisième phase

Elle prend place une fois que les chantiers de construction/réhabilitations sont achevés. Le Moulin est reconverti en logements et en lieux communs, espaces de travail. Le départ progressif des travailleurs se poursuit par l'arrivée de nouveaux habitants qui souhaitent s'installer aux halles.

La place publique, au centre du site, est aménagée. La forme architecturale du Moulin, auparavant tournée vers le quartier Courrouze pour préserver la base-vie du chantier, s'ouvre désormais sur cette place, achevant la transformation du site.

La base-quartier est accessible aux habitants, pour qu'ils puissent s'investir et s'intégrer au chantier. Cela sera rendu possible par l'intermédiaire d'associations, de partenariats et dispositifs qui prendront place dans cette base. La base-quartier représente une centralité et invite les habitants de tout le quartier à se saisir du chantier.

En parallèle, le permis de faire et le permis de végétaliser se développent pour les habitants, qui peuvent s'en saisir pour finaliser les aménagements de leur espace de vie, des espaces ont été libérés. Les habitants du quartier Cleunay et Courrouze se saisissent également de ces permis, pour aménager des espaces délaissés autour de chez eux.

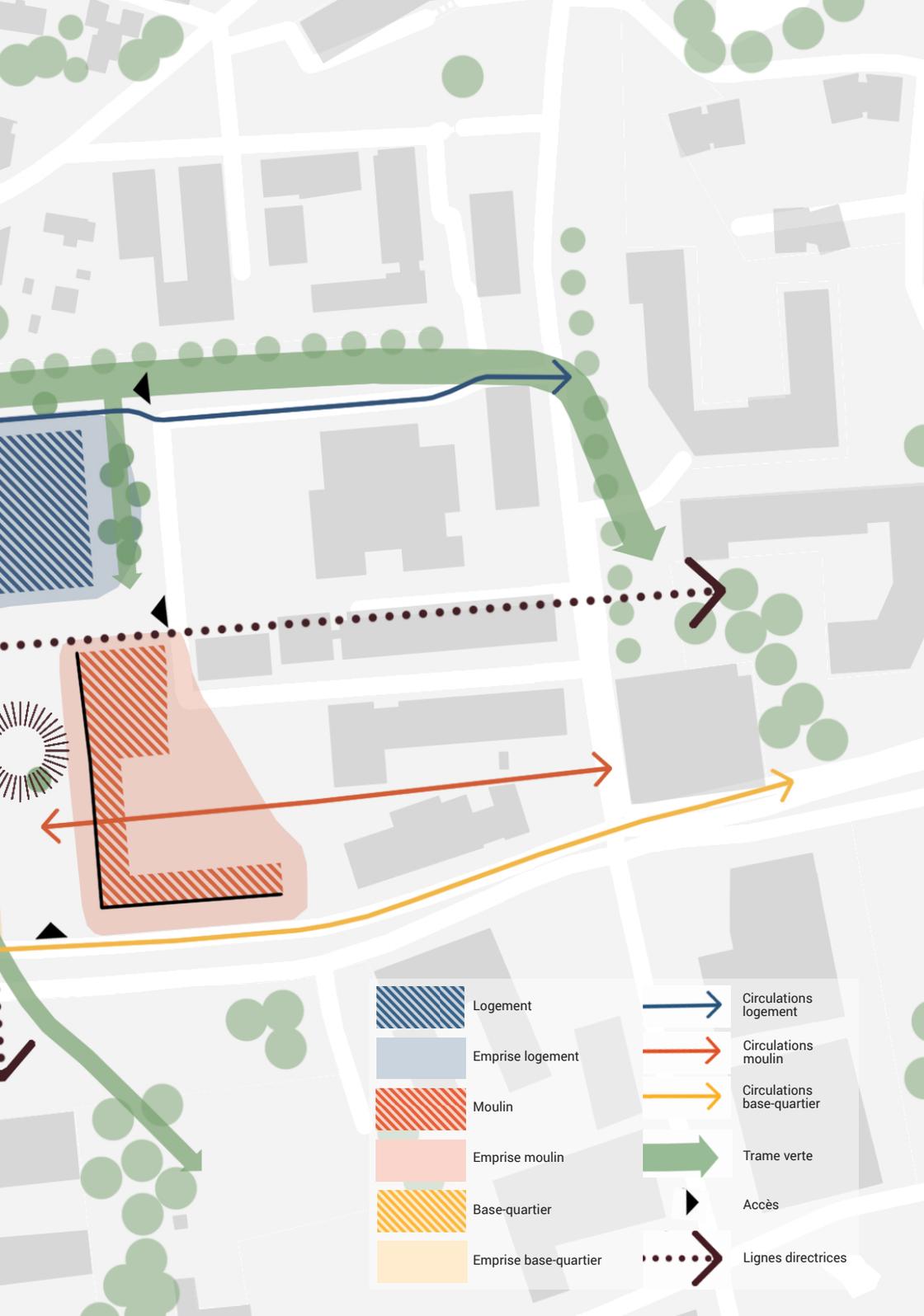


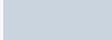
Figure 7. Plans schématique du phasage

# DES DYNAMIQUES OUVERTES SUR LES QUARTIERS

Le schéma nous permet de voir de manière simplifiée la programmation du site ainsi que sa trame verte, en dialogue et en ouverture avec le reste du quartier Courrouze/Cleunay. On y voit également la circularité de la démarche de phasage.





- |   |                       |   |                            |
|---|-----------------------|---|----------------------------|
|  | Logement              |  | Circulations logement      |
|  | Emprise logement      |  | Circulations moulin        |
|  | Moulin                |  | Circulations base-quartier |
|  | Emprise moulin        |  | Trame verte                |
|  | Base-quartier         |  | Accès                      |
|  | Emprise base-quartier |  | Lignes directrices         |

## Des dynamiques sociales, végétales et de chantier

Le projet qui prend place sur les Halles se décline en différentes dynamiques. La dynamique sociale cherche à lier les quartiers de la Courrouze et de Cleunay par les axes nord-sud et est-ouest.

La dynamique végétale a pour but de raccrocher le site au reste de la trame verte, très présente sur la Courrouze.

Enfin, la dynamique de chantier est initiée sur le site, avec pour ambition de s'étendre plus largement à la Courrouze et Cleunay.



Figure 7. Schéma des dynamiques sociales, végétales et de chantier.



## Un site dont le projet de territoire se répercute dans le reste de l'espace

Notre projet propose une circularité à deux échelles :

Un premier cycle, celui chantier, qui se déploie autour des halles lors des trois phases stratégiques vues auparavant: la phase préparatoire, la phase d'investissement et la phase de finalisation

Un second cycle, plus large : celui de la diffusion à l'échelle du quartier, de la ville, voire du pays, des dynamiques mises en place aux Halles en commun

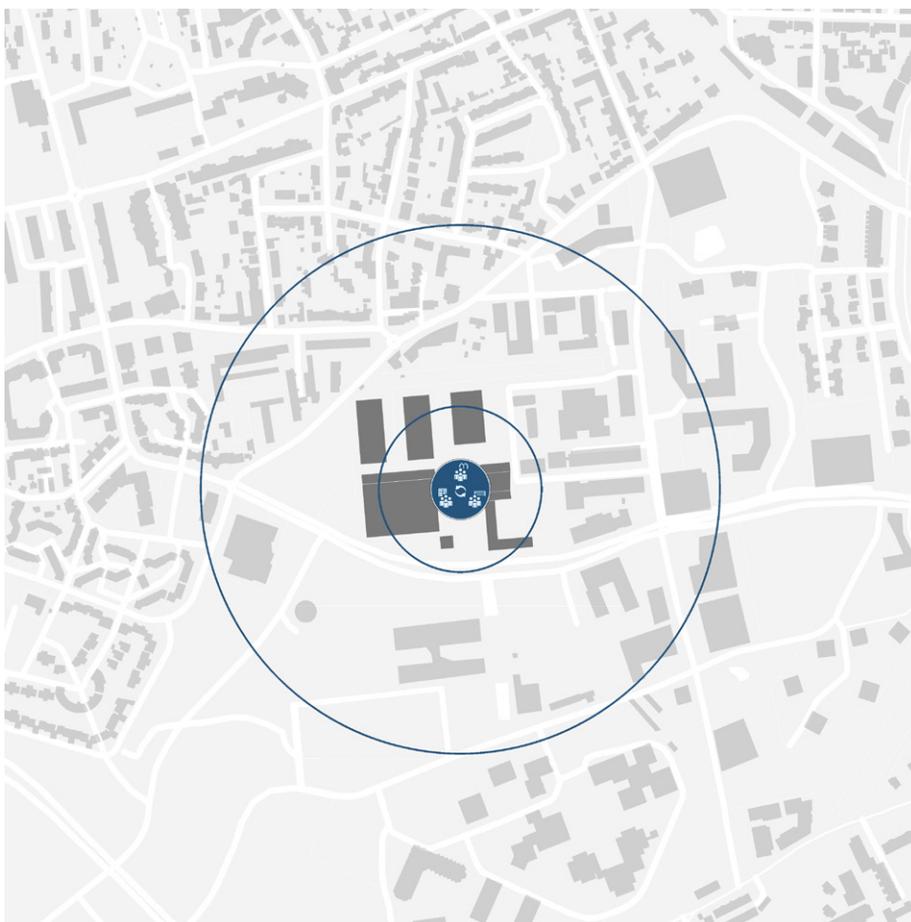


Figure 8. Schéma des différentes circularités.



# QUAND L'INACHÈVEMENT FAIT LE PROJET

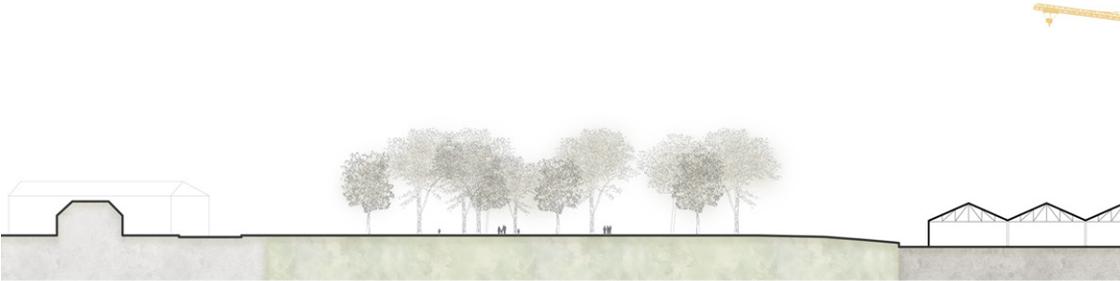
Notre plan masse représente notre projet à un instant T de la deuxième phase. Il montre un espace en chantier, non pas figé mais en plein mouvement, en pleine émergence, avec son lot de désordre. Il nous a paru nécessaire d'explorer la phase de chantier et présenter un plan masse inachevé, plutôt que de montrer la fin des travaux et le projet terminé.

Figure 9. Plan masse.



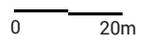
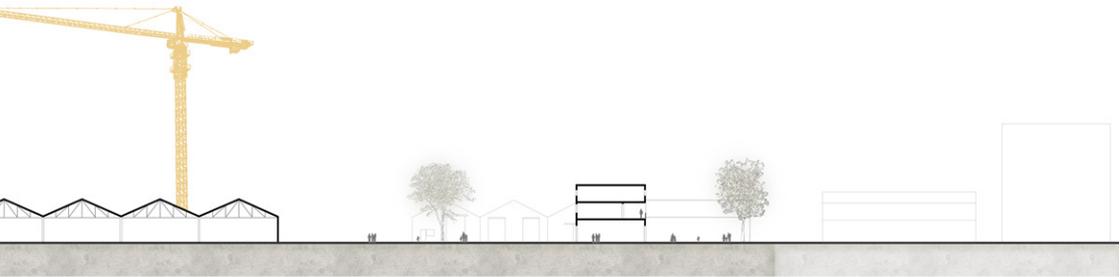
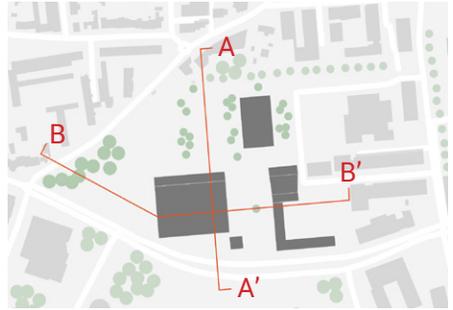


Coupe AA'



Coupe BB'

Figure 10. Coupes paysagères.





A photograph of a weathered green metal structure, possibly a piece of machinery or a sculpture, with a yellow graffiti background. The graffiti features a stylized face with large eyes and a wide smile. The structure is made of rusted metal and has a green painted base. The background is a wall covered in colorful graffiti. The overall scene suggests a gritty, urban environment.

# FAIRE DU CHANTIER UN PIVOT SOCIAL

# LE CHANTIER

---

Notre diagnostic et nos orientations entourent le temps du chantier : comment, dans un territoire où le chantier est constant - et tend à prendre toujours plus de place - rendre le temps du chantier vivable ? Quelles solutions pouvons-nous mettre en place sur le site des Halles en Commun pour créer une vie de quartier cohabitant avec l'univers et le temps du chantier ?

Nos prescriptions s'articulent autour de 4 concepts clef : le chantier, le Moulin, les logements et la trame verte, la base-quartier.

## 1. Le phasage

### **-Démolitions et constructions neuves**

Le phasage passe par la prévision des phases de construction pour permettre une mutualisation des tâches et des outils, afin de présenter un calendrier précis des tâches et du déroulement des opérations. Ce phasage doit intervenir avec la prise en compte des chantiers qui ont eu lieu et qui vont avoir lieu. Le chantier des Halles sera découpé en phases pour permettre une réduction maximale des nuisances sonores.

### **-Réhabilitations et préfabrications**

Lors de la conception il faudra prévoir des structures et matériaux qui pourront être préfabriqués pour limiter les nuisances de construction. Cette préfabrication devra dans la mesure du possible se faire au sein de la base quartier. Il faut s'appuyer sur la base-quartier et présenter le taux d'opérations prévu dedans pour la réalisation du projet. Si le chantier se trouve en cœur de quartier et à proximité d'habitations, l'obligation de réduire les nuisances va de soi. La réhabilitation plutôt que la construction neuve s'impose et les projets s'intègrent dans les structures existantes.

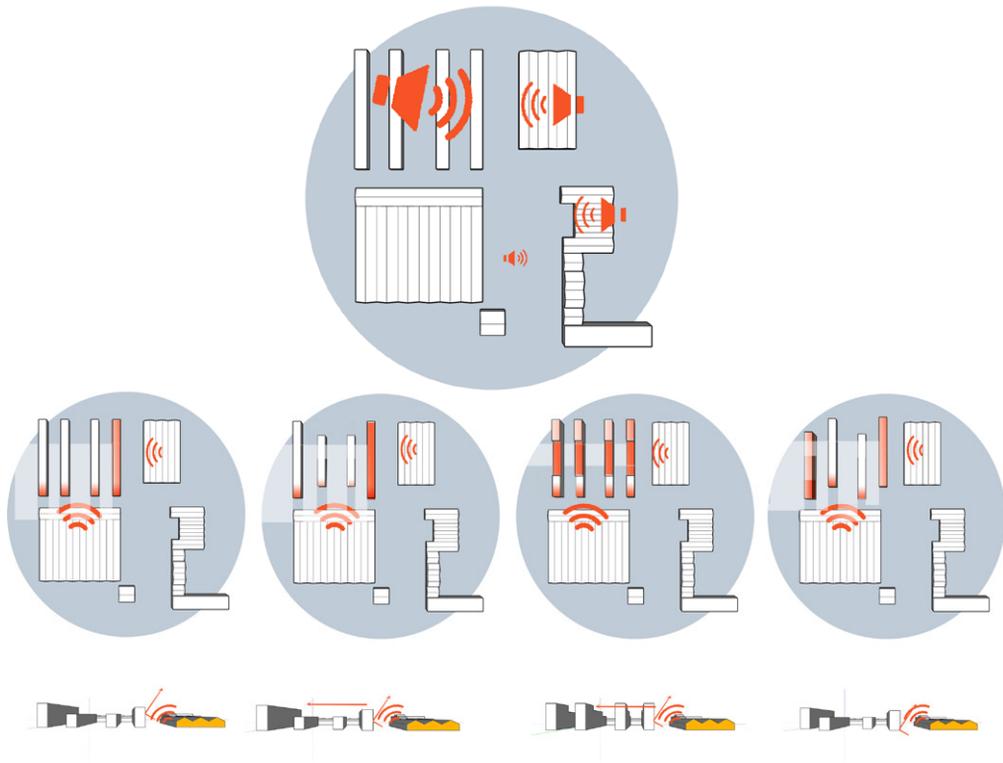


Figure 11. Schémas des différentes combinaisons d'épannelage des formes architecturales en fonction des nuisances sonores du chantier.

**Références :**

Le projet HoHo Vienna, par Hasslacher groupe: ce projet d'une tour en bois entièrement préfabriquée à Vienne montre le potentiel de la préfabrication, de surcroît en filière sèche, qui permet des projets d'envergure.

Le projet de réhabilitation des ateliers Louis Blériot en bureaux, par Bernard Bülder : cette référence montre la réhabilitation d'une ancienne halle avec un nouveau bâtiment qui s'insère dans l'armature de la halle préexistante.



Figure 12. Photo du projet HoHo, Vienne.



Figure 13. Photo du projet atelier Louis Blériot.

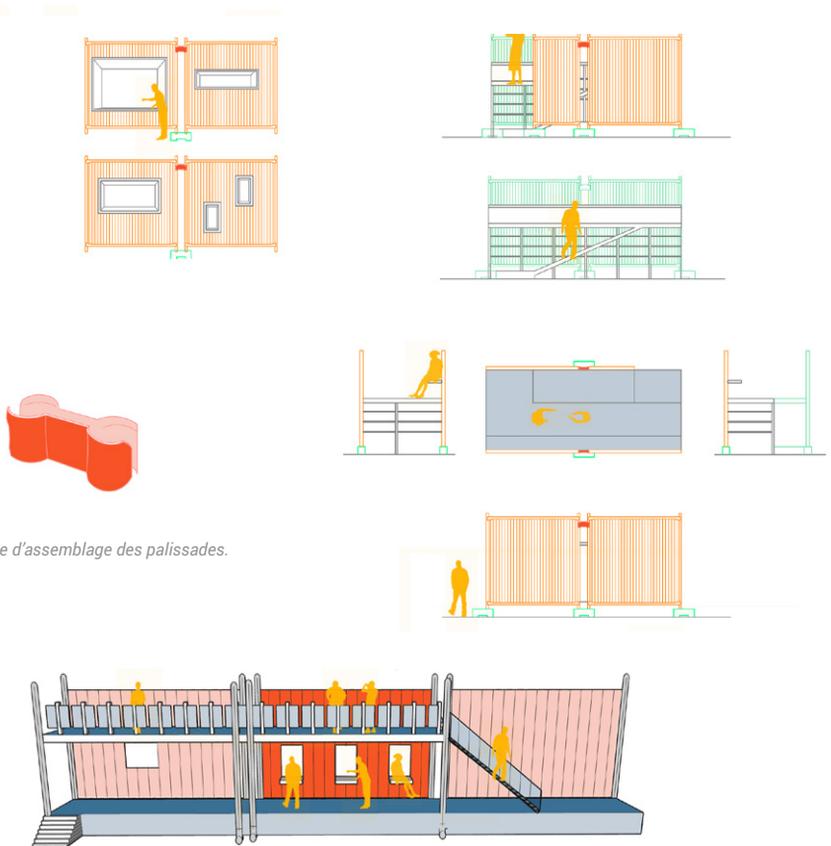
## 2. Mettre le chantier en scène

Cette prescription se concentre sur l'ouverture du chantier au public. Elle consiste, non pas à laisser le chantier en libre d'accès, mais à davantage communiquer sur ce dernier et à permettre sa visibilité par une mise en scène du chantier.

Nous pouvons imaginer ici la construction de palissades adaptées, laissant apparaître des percées, en forme de coursives, voire même assez épaisses pour y glisser un banc abrité, avec des hublots ou des fenêtres. L'objectif de cette prescription est de permettre aux différents publics de voir le chantier. L'une de nos orientations stratégiques était : valoriser la transmission horizontale, faire entrer l'habitant dans le monde du chantier pour que ce dernier en comprenne les implications, les difficultés, parfois la dangerosité.

La création de palissades doit, au-delà de l'aspect sécuritaire, porter un esprit d'information, de communication et d'ouverture. Cette prescription permet d'investir la palissade de chantier, qui est habituellement vectrice de divisions de l'espace, pour faire émerger autre chose : la favorisation de l'immersion des habitants, qui peuvent alors saisir l'esprit du chantier.

Ce dispositif de mise en scène permet par ailleurs de faire partager aux publics la vie quotidienne des ouvriers, souvent incomprise et soumise aux stéréotypes.



Collier - pièce d'assemblage des palissades.

Figure 14. Schémas et détails architecturaux de la palissade de chantier : Percées et belvédère.

**Référence :**

Le Pavillon des Points de vue d' Alain Bublex, dans le cadre du projet "Paris la Défense Arts Collections" : cette référence propose un belvédère en échafaudages pour permettre au public de surplomber les chantiers de Noisy-le-Grand (2018) et Vitry-sur-Seine (2019).



Figure 15. Photo du Pavillon des points de vue, Noisy-le-Grand.

# LE MOULIN

## Faire du Moulin un pivot social

Les logements ouvriers doivent fonctionner comme une base-vie plus qualitative et plus complète que les base-vie actuelles. Cette base-vie devra comporter toutes les commodités nécessaires en plus de celles prévues par la loi tout en étant construite pour permettre la récréation d'une vie de quartier sur le site avant la venue des premiers habitants. Cette base-vie sera permanente et non pas composée d'algécos, et elle comptera des logements équipés (T1 ou T2) pour les ouvriers ainsi que suffisamment de logements T3/T4 pour accueillir les familles de ces derniers.

Pour protéger les logements du chantier, les logements seront installés aux étages, les rez-de-chaussé seront occupés par les vestiaires/restaurant/salles de réunion.

La base-vie sera dans un premier temps tournée vers le quartier de la Courrouze avec l'aménagement des espaces extérieurs afin de retrouver un espace isolé et protégé des nuisances du chantier. Ensuite la base-vie s'ouvrira vers la place publique au travers des rez-de-chaussée lorsque cette dernière sera construite.

### *Législation des base-vie en France :*

#### *Chantier de 4 mois et plus :*

- Sanitaires : au moins 1 WC pour 10 personnes et 1 lavabo avec savon et moyen de séchage.
- Vestiaires : équipés d'armoires individuelles ininflammables et avec un nombre de sièges suffisant.
- Douches : obligatoires lors de travaux insalubres et salissants (plomb, amiante...).
- Réfectoire : Pour les chantiers de plus de 50 personnes, la mise à disposition d'un local de restauration est obligatoire.
  - Un robinet d'eau potable pour 10 personnes ;
  - Équipements pour conserver et réchauffer les aliments.
  - Pour les chantiers de moins de 25 personnes, un emplacement pour se restaurer est obligatoire, mais peut être aménagé dans des locaux qui ne sont pas forcément uniquement dédiés à la restauration.

#### *Chantier de moins de 4 mois :*

- Sanitaires : obligations identiques, mais possibilité de ne pas avoir de lavabo (il doit être remplacé par un réservoir d'eau portable).
- Vestiaires : possibilité de remplacer les armoires individuelles par des patères en nombre suffisant.

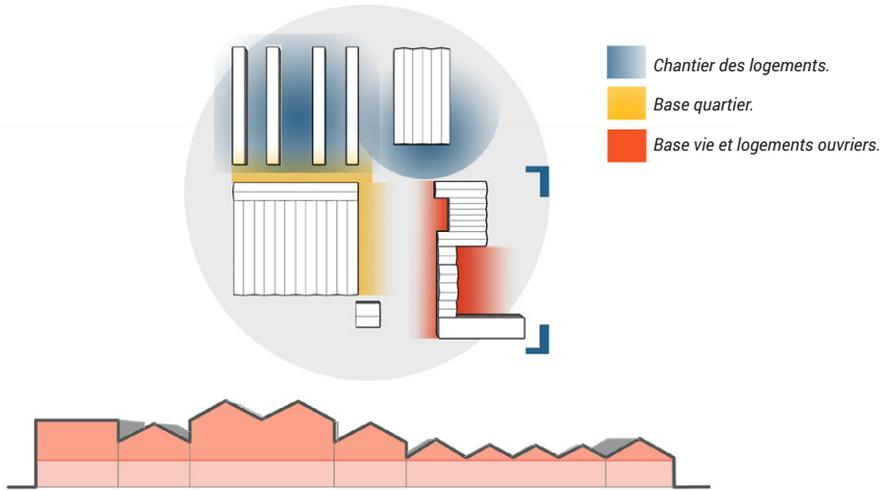


Figure 16. Schéma des intensités autour du Moulin.

**Référence :**

Le projet Mes Dames du Studio Charlott-es : cet ensemble de logements à destination des femmes isolées correspond à la dynamique que nous voulons donner à notre base-vie, à savoir un lieu de vie où chacun a son logement, mais avec une centralité commune.

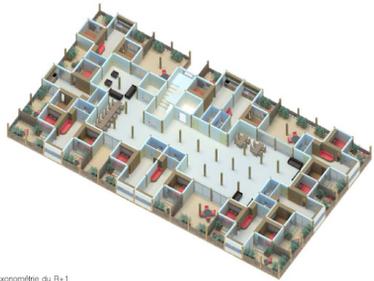


Figure 17. Documents graphiques du projet Mes Dames.

# LOGEMENTS-TRAME VERTE

---

## **Faire dialoguer la trame végétale et les logements**

Les espaces de logements et les espaces publics, notamment la trame verte, n'ont pas vocation à être séparés les uns des autres. Dans cette optique, tous les logements comportent un rez-de-chaussée ouvrant sur la trame verte.

L'espace public et l'espace privé doivent pouvoir dialoguer, et les logements permettent un accès direct sur la trame végétale afin de créer des percées vertes et accessibles aux piétons au sein du site.

L'ajout d'une noue, pour évacuer les eaux de pluie, permettra également de compléter la trame verte avec une mise à distance, tout en offrant aux habitants une part d'intimité.

Les essences présentes sur la trame verte et la noue seront cultivées en amont dans une des halles, transformée en pépinière durant la phase d'occupation transitoire (phase 1 des stratégies).

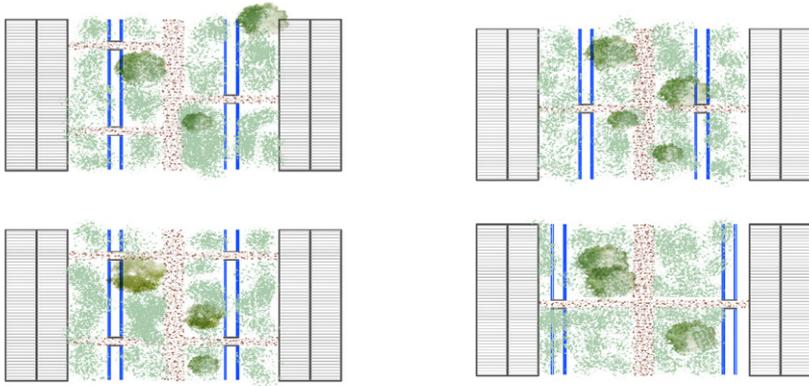


Figure 18. Plans schématiques des relations entre l'extérieur et les rez-de-chaussée.

### Références :

Le projet Terrasses M à Marseille, par Tangram Architectes : cette opération propose d'ouvrir les rez-de-chaussée sur des espaces verts. Il s'intègre dans un cadre paysager important. La végétation rentre dans les interstices qui permet d'intégrer la végétation dans le cœur des habitations.

Le village du Haut Bois à St Jacques de la Lande, par Jean & Aline Harrari : ce projet propose des immeubles de faible hauteur ainsi que des maisons individuelles ouvrant sur des espaces verts. Notre typologie de logements sera plus haute (R+4) mais le principe est le même : les espaces végétaux seront accessibles depuis les rez-de-chaussée, et les habitants des rez-de-chaussée entreront dans leurs logements via cet accès.



Figure 19. Photo du projet Terrasses M, Marseille.



Figure 20. Photo du projet du Haut Bois, Saint Jacques de la Lande.

# BASE QUARTIER

---

## **Allouer un espace logistique de stockage et associatif au sein des halles**

La base-quartier est un espace capital du site, c'est est en quelque sorte le pivot. C'est le premier bâtiment à servir au projet dans la programmation. La base-quartier, dans sa fonction même, est centrale.

En effet, la logistique des chantiers des Halles, mais aussi ceux de la Courrouze et de Cleunay, passeront par la base-quartier. La base-quartier sera une halle reconvertie en lieu de stockage et locaux associatifs.

Sa forme exige une modularité : puisqu'elle est vouée à évoluer (en fonction des besoins des divers chantiers alentour), elle devra être en mesure d'accueillir divers engins de chantier plus ou moins volumineux ainsi que de nombreux matériaux.

Elle doit donc être d'une taille raisonnable pour stocker toute la logistique nécessaire aux chantiers, mais elle doit également être en mesure de mobiliser un espace dédié aux associations désireuses de participer au projet. Dans cette optique, il est nécessaire de créer une base-quartier adaptable selon les besoins et les phases du chantier.

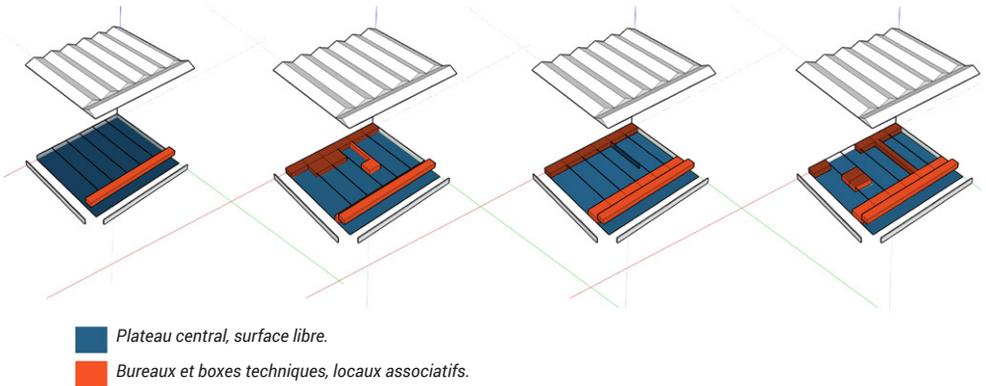


Figure 21. Schéma des multiples dispositions possibles pour une base-quartier fonctionnelle.

## Références

Le projet Coopolis Phase 0, par Lacol : cette référence montre le potentiel de création d'une mezzanine pour gagner dans la place sous la hauteur de plafond des halles ainsi que la possibilité de deux espaces différents : petites cellules à l'étage, grande surface potentielle de stockage/logistique au rez-de-chaussée.



Figure 22. Photo du projet Coopolis.

The Sackler Building, de Haworth Tompkins Architects : ce projet montre la création de cellules modulables au sein d'un milieu industriel.

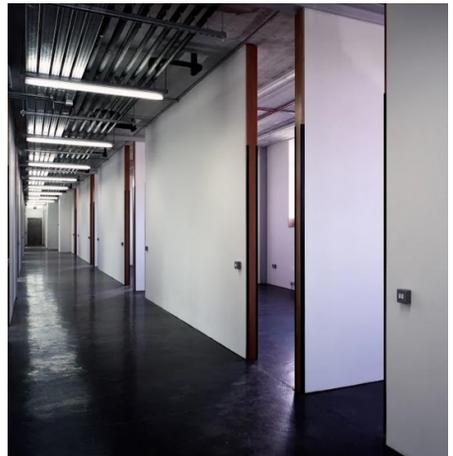


Figure 23. Photo du projet Sackler Building.

# LE MOULIN, PIVOT ENTRE OUVRIERS, HABITANTS, CHANTIER ET ESPACE PUBLIC

---

Notre vue immersive présente la vie quotidienne des acteurs du chantier au sein du Moulin, à la fois base-vie qualitative et innovante, mais également en dialogue avec les habitants. Le Moulin fait office d'interface avec les habitants, à la manière d'une maison du projet, pour mettre en lien ouvriers et habitants, car tous font le projet et construisent le site.

Le Moulin est en lien permanent avec l'espace public, tout comme les palissades qui permettent une jonction entre chantier et espace "fini".



Figure 24. Coupe perspective



# UN QUARTIER-CHANTIER RÉINVENTÉ

---

Ainsi, notre projet vient réinterroger la manière de faire le chantier, sur un temps plus long, en intégrant les habitants pour leur faire découvrir cet univers. Pour permettre la connaissance que représente cette phase de la vie citadine et éviter de se retrouver dans des confrontations avec les habitants, qui parfois ne comprennent pas le chantier, voire ont peur de ce dernier. Pour ce faire, nous voulons faire en sorte que le chantier soit habité pour montrer son intégration à la ville : le Moulin, base-vie permanente et nouveau cœur de la vie de quartier et la base-quartier qui rayonne sur tout le quartier.

L'objectif avancé par notre projet est d'investir le moment du chantier, qui est inhérent à la ville, et dont la permanence tend à prendre de plus en plus d'importance. Cela permet de le rendre plus agréable, et même de l'utiliser pour créer du lien social et une vie de quartier, dans un espace où la légitimité des habitants est remise en cause, notamment, par la prégnance du chantier.

Un espace en chantier est un espace qui vit, et ici le chantier est apprivoisé, il est donc agréable de se trouver dans un lieu de vie qui est ancré dans l'instant du changement. Ce changement est visible et c'est ça qui est la force et l'innovation de notre projet.

Le modèle développé par notre projet a vocation à être repris à d'autres échelles, dans d'autres espaces. Ce développement est rendu possible par nos stratégies et nos prescriptions d'interventions, qui présentent, encadrent, phasent et réglementent le déroulement du projet, pour nous projeter dans la vision désirée 2068.

# SITOGRAFIE

---

Législation sur la base-vie :

<https://www.designmat.com/ressources/base-vie-de-chantiers-quelle-reglementation-quelles-nouveautes/>

Références des prescriptions :

Projet HoHo Vienna, Hasslacher group : <https://www.archdaily.com/catalog/us/product/29352/>

Projet de réhabilitation des ateliers Louis Blériot en bureaux, Bernard Bülher : <https://www.amc-archi.com/photos/bernard-bulher-rehabilitation-des-ateliers-louis-bleriot-en-bureaux-begles,1231/rehabilitation-des-ateliers-l.1>

Pavillon des Points de vue d' Alain Bublex, dans le cadre du projet "Paris la Défense Arts Collections" : <https://www.culturenouveau metro.fr/oeuvres-alain-bublex>

Projet Mes Dames du Studio Charlott-es : <https://studiocharlott-es.com/MesDames>

Village du Haut Bois à St Jacques de la Lande, Jean & Aline Harrari : <https://pierreyvesbrunaud.net/portfolio/illage-du-haut-bois-saint-jacques-de-la-lande-56-jean-aline-harari-architectes/#14>

Projet Coopolis Phase 0, par Lacol : <https://divisare.com/projects/427255-lacol-coopolis-phase-0>

Projet Terrasses M à Marseille, par Tangram Architectes : <https://www.lemoniteur.fr/photo/marignan-remporte-la-pyramide-d-argent-de-provence-pour-terrasse-m-a-marseille.2121004/>





Manon LAFOUGÈRE (architecture), Alexandre NICOLE (maîtrise d'ouvrage), Etienne PISSARD (maîtrise d'ouvrage),  
Leila SANTOS (architecture), Mathieu TRUCHET (architecture), Louise VERGNEAU (sciences politiques, maîtrise d'ouvrage).

**ENS AB**

ÉCOLE NATIONALE SUPERIEURE  
D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE  
44 boulevard de Chézy  
CS 16427  
35064 Rennes Cedex  
02 99 29 68 00  
ensab@rennes.archi.fr



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Le site des Halles en Commun a été diagnostiqué comme étant une rotule entre le quartier Courrouze et le quartier Cleunay, un lieu en chantier permanent.

Ce carnet explore les sentiers ouverts par le chantier : quelles potentialités porte-t-il ? Comment se saisir du chantier pour réparer les fractures sociales entre ces deux quartiers ?

Le chantier apparaît comme un passage obligatoire pour la fabrique de la ville, et celui des Halles en Commun s'inscrit dans une dynamique de quartier. Il apparaît nécessaire d'investir ce moment pour débarrasser le chantier de ses connotations négatives, pour faire en sorte qu'il devienne un pivot social permettant la recréation d'une vie de quartier au sein d'un espace en transition.

C'est ce que nous proposons avec Permis de chantier, en créant les conditions nécessaires au dialogue entre les acteurs du chantier et les habitants au sein d'un même espace.

Maquette graphique : Atelier Wunderbar  
Réalisation : service communication ENSAB  
Textes et photographies : Manon LAFOUGÈRE,  
Alexandre NICOLE, Etienne PISSARD, Leila  
SANTOS, Mathieu TRUCHET, Louise VERGNEAU