

## Youssef Tohme – Fondateur, associé et architecte ; Youssef Tohme Architectes et Associés

Comment réagir à la densité ? On ne peut plus réfléchir aux villes, quelles qu'elles soient, de manière « universelle ». Au bord de la Méditerranée, il y a des limites à la façon d'habiter, qui interrogent la manière de vivre dehors, comment avoir le



ciel, le soleil, le vent... Il s'agit avant tout de replacer l'habitant à l'intérieur de ce logement. À partir de là, on peut commencer à discuter de la densité.



Au Liban, les montagnes longent la mer et les villes sont généralement sur la côte. Si on veut densifier les villes, la montagne vient en confrontation avec cette côte-là. Le problème qui en résulte est l'étalement sur



les montagnes. Que faire de ces montagnes ? Au Liban, la mer et la montagne sont les seuls patrimoines qui nous restent, puisque nous n'avons pas su conserver le patrimoine bâti. Dès lors que l'on s'étaie dans la montagne et que l'on abîme ce paysage, nos montagnes tombent en ruines. Il faut trouver une solution. Il faut donc effectivement trouver un moyen de densifier la ville.



La photo ci-contre montre la ligne d'horizon de Beyrouth dessinée par la hauteur des bâtiments en bord de mer. J'ai eu affaire à cet immeuble, petit triangle au bord d'une rue. Après la guerre, toute cette zone a eu un coefficient d'occupation du sol (COS) plus élevé, entraînant la nécessité de construire en hauteur.

Comment vivre le paysage, le rapport à la rue, comment vivre au Liban ? Beyrouth, malgré un beau temps, est une ville très

broyante. Ce petit triangle, épargné du bruit tout en étant lié à la rue, instaure une certaine intimité. Grâce à une structure participative, les gens ont commencé à habiter comme ils le souhaitent. L'immeuble simple a un noyau central avec un plan libre au milieu. Le promoteur proposait initialement la vente d'un plateau complet, d'un demi-plateau, d'un duplex, etc. mais cela ne change rien au niveau du gabarit des façades extérieures, tandis qu'on le vit complètement différemment de l'intérieur. Cela permet un côté de rue où la végétation côtoie les immeubles tout en gardant une intimité. Le côté droit de l'immeuble donne une vue sur la mer, une partie des habitations (séjour, cuisine...) est ainsi en relation avec l'extérieur. Les trois façades de l'immeuble réagissent à une manière de vivre, au climat, à un paysage. L'urbanisme « libéral » engendre des tours montant assez haut de façon à devenir un repère dans la ville, tandis que nous, nous nous intégrons à la rue. Ces questions de jumelage de terrains, d'expansion de l'urbanisme libéral à travers de grands immeubles

écrasants, de densité urbaine, etc. sont de réels sujets d'interrogation. Cet immeuble illustre un moyen de gérer la densité sans s'étaler, cas qui pourrait s'appliquer à Marseille.

*Peut-on avoir une hiérarchie de densité ?*

L'exemple de Londres montre un paysage dans lequel viennent se poser différentes manières d'habiter. Trouver des manières d'habiter différentes, c'est réussir notre densité. Londres accueille un territoire continu qui relie les gens. Des parcs plus petits relient quelques logements entre eux, des ruelles avec des maisons R+1... d'un territoire paysager nous passons subitement à de grands immeubles, sans que cela soit choquant pour autant puisqu'ils encerclent un parc, les maisons ont leur propre jardin, les maisons collectives ont un jardin partagé, etc.



C'est avec cet exemple en tête qu'a été mené en 2011 le projet de Brazza à Bordeaux où il y a de la pollution, des inondations, où



une continuité traditionnelle avec les commerces en bas et une certaine mixité en haut n'est pas réalisable. Nous sommes en rupture par rapport à la ville, raison pour laquelle le paysage a été lié aux infrastructures urbaines. Ce paysage est perpétuellement habité de manière différente sur ce territoire de densité 1, ce qui est assez dense. Le contour a été densifié, puisque nous sommes en relation

avec la Garonne et Brazzaville derrière. L'intérieur de cet îlot accueille toute une diversité sur différentes échelles qui n'est pas choquante, passant des logements à des maisons avec jardin car les pilotis sont en face des lanières. Trois lanières de peupleraies font 50 m par 650 m de long, au long desquels des pilotis de 5 m de haut laissent passer le paysage visible depuis les échoppes ou les maisons. Il existe donc bel et bien une certaine diversité de la densité. Mon objectif était d'amener un espace de sérénité à l'intérieur de Brazza en densifiant la périphérie à l'échelle territoriale, entre autres par l'intégration de volumes capables accueillant des usages mixtes, afin de créer des zones reliant les quartiers entre eux tout en conservant une certaine intimité.



Le projet de Brunzo, ayant remporté un concours quatre ans auparavant, visait à relier Paris à Ivry. Le périphérique apparaissait comme une rupture. Au lieu de relier les deux secteurs, il a à la place été décidé d'aménager le périphérique, appelé depuis le « centre périphérique ». Dès lors, la densité se fera naturellement d'un côté de Paris et de l'autre. Une tour avec des logements différents a été imaginée dans le prolongement de la réflexion sur la relation entre densité et nature. Chaque logement à un jardin d'hiver qui est en réalité la cuisine, un espace surdimensionné ouvrable sur les trois façades, qui gèrent chacune la relation au vent, à la lumière, au son, et fait activement participer les habitants de cette tour, tout en conservant une intimité et une vue frontale sur le paysage.



L'exemple marseillais ci-contre travaille sur la manière d'ouvrir le cœur de l'îlot en mettant en relation, grâce à un escalier, le toit ouvert aux habitants et à la rue. Cette ouverture a permis la prolongation du parc à l'intérieur de l'îlot. La densité se fond et descend ainsi avec douceur sur la place, prolongeant l'espace public.

Le projet de l'Université Saint-Joseph de Beyrouth est assez conséquent au niveau de la densité. Il représente 60 000 m<sup>2</sup> de construction sur un terrain de 6 000 m<sup>2</sup>. Lorsque ce projet m'a été proposé, tout le monde s'accordait à dire qu'il ne pouvait être construit qu'une tour, car la configuration en « L » rendait la conception difficile. Il m'était important de créer un espace public puisque l'État ne nous en offre pas. Il était nécessaire de réfléchir à une manière d'ouvrir l'Université à la ville.



La construction s'est réalisée sur six étages, dont le dernier est en retrait afin que l'intérieur de l'îlot reste en relation avec le ciel. Le toit, accessible par un escalier monumental, accueille une église, une piscine, une cafétéria, et devient un prolongement de l'espace public. Le toit, d'une densité extrême de coefficient 10, est passé d'une contrainte à un espace offert aux gens.



**Charles André :** Aucun type de densité particulier n'est donc à retenir. Chacune a ses qualités et ses défauts dont il faut tirer profit afin de créer un univers vivable. Il est intéressant de souligner ces contrastes évoqués qui ne permettent pas de recourir à un modèle unique. L'adjonction de modèles différents de densité et un dialogue entre ces modèles est l'une des solutions garantes de la réussite.

Concernant le projet de l'Université Saint-Joseph de Beyrouth, le toit est réellement extraordinaire et doit attirer beaucoup d'usagers venant s'y réfugier. Comment ces derniers vivent-ils la densité aux étages inférieurs ? Euroméditerranée s'interroge particulièrement sur l'éclairage et la vue systématiques des logements. Comment la qualité donnée au toit apporte-t-elle une valeur ajoutée en bas ?

**Youssef Tohme :** Le cœur de l'îlot est ouvert, mais toutes les vues sont périphériques, comme le projet traversant réalisé à Marseille. Offrir un toit aux usagers n'enlève rien en bas. Il est nécessaire de s'aligner sur les alentours, gérer la relation avec la rue, afin de ne pas étouffer à l'intérieur de l'îlot. Chaque détail compte dans la cohérence du projet.

**Charles André :** Cela signifie que ce type de densité ne peut pas être répliqué immédiatement à côté, automatiquement il va jouer sur le contraste, amenant l'adoption d'un nouveau modèle en accord avec sa nouvelle périphérie.

**Youssef Tohme :** Cela dépend. La démarche et sa répliquabilité sont plus importantes que le résultat en soi. Une cohérence logique doit à chaque fois être trouvée afin d'offrir une densification pertinente et cohérente aux habitants. Le projet de Paris a été réalisé en hauteur en offrant des cuisines surdimensionnées car le modèle urbain le permet. Nous avons pu offrir aux habitants, depuis les hauteurs, une vue intime sur un bout de paysage depuis l'intérieur de leur maison. C'est ce qui change tout, car on pourrait tout aussi bien être dans l'intimité de sa maison et se sentir seul. Cela permet de vivre Paris en s'accaparant son intimité comme si on vivait au troisième étage. Cette approche change des tours new-yorkaises frontales dans leurs rapports à la ville. Garder une intimité et une vue frontale sur le paysage, voilà comment on peut monter en hauteur dans les villes méditerranéennes.

**Pierre Massis :** La densité s'exprime donc à travers la diversité. Effectivement, cette intimité qui rejaille par l'architecture intérieure est fondamentale.