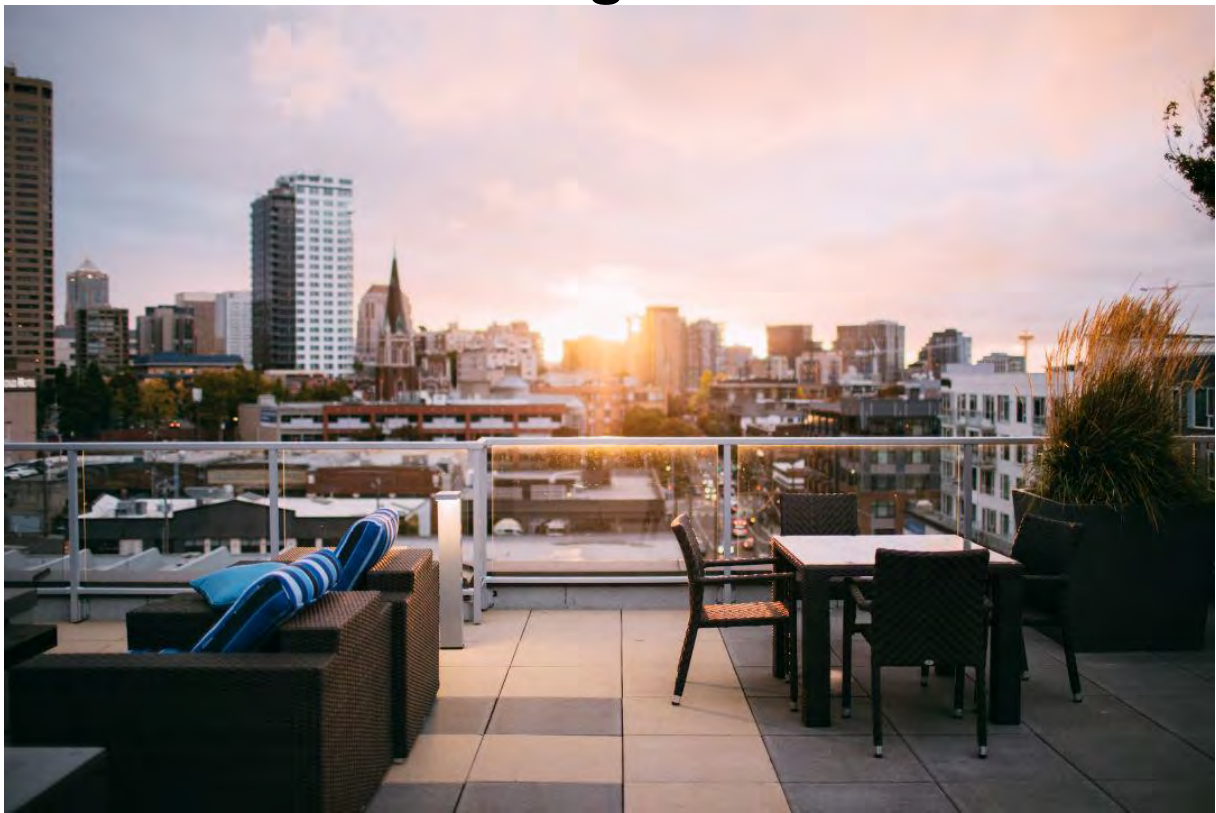


Investir les toits, une méthode à réimaginer ?



Lumières de la Ville 5 Fév 2020

Cela fait maintenant quelques années que l'investissement des toitures s'installe dans le paysage : rooftops branchés, belvédères, agriculture urbaine... l'espace public prend de la hauteur. Dans des espaces ultra-densifiés, certaines villes tentent de réinventer l'occupation des toits.

En plein cœur du 9^e arrondissement de Paris, 40 boulevard Haussmann, difficile d'imaginer une centaine de personnes en train de patiner sur la glace pendant la période de Noël. C'est pourtant ce qu'a proposé le magasin des Galeries Lafayette dans la capitale, au cours du mois de décembre. Les curieux étaient invités non pas à l'intérieur, ni au sous-sol du magasin, mais... sur le toit de l'immense bâtiment haussmannien. Et ils sont venus nombreux !

Alors que la surface du sol parisien est comptée, voire millimétrée (le prix au mètre carré à Paris est de, rappelons-le, 10 400€ en moyenne) comme c'est déjà le cas dans de nombreuses **métropoles mondiales**, il s'agit désormais de **réinvestir le bâti** existant et d'en utiliser toutes ses dimensions. Ainsi, depuis plusieurs années, on voit des projets d'occupation de toits se multiplier et **investir les hauteurs de diverses façons**. Parmi les nombreux exemples, l'école d'Architecture à Nantes accueille un cinéma à ciel ouvert, tandis qu'à Angers, les toits de la patinoire accueillent des panneaux photovoltaïques ainsi qu'une centrale électrique.

Habiter, jardiner, se divertir ou se restaurer sur un **toit** est un concept original. Les différents usages des toits ne cessent de se répandre et le terme souvent employé de « cinquième façade » parle de lui-même : les toits sont devenus des espaces attractifs pour un concept novateur en devenir. **Urbanistes et architectes** se donnent d'ailleurs à cœur joie de les investir et de conceptualiser de nouvelles formes pour ces espaces littéralement « hors du commun », ou en tout cas au-dessus du commun.

Le constat s'est opéré d'ailleurs à la suite de l'incendie de la cathédrale Notre-Dame de Paris. Le soir même, architectes et designers dévoilaient leurs mille et un projets de nouvelles toitures, vertigineux. Espaces originaux à investir ou terrains facilement dissimulables, comment cette « cinquième façade » est-elle appréhendée ? De quelle manière nos modes de vie urbains en sortent-ils modifiés ?

De l'espace, enfin !

Nos villes sont-elles saturées ? Peut-être le deviendront-elles si la **population urbaine ne cesse de s'accroître**. D'ici 2050, les démographes prévoient que près de 70% de la population mondiale vivra en ville, alors que l'on avoisine aujourd'hui les 55%. Crise du logement, prix du foncier en hausse... l'espace en ville est devenu aussi rare que cher. Répondre à cet engouement pour l'urbain pourrait entraîner l'écueil dangereux et non souhaitable d'un étalement toujours plus massif sur les **espaces naturels et agricoles**. Et si, une nouvelle façon de respirer et de profiter de l'espace en ville était de **réinvestir les hauteurs** ?

Du **rooftop** au **belvédère**, en passant par le **jardin suspendu**, si à l'époque d'Emile Zola habiter « sous les toits » était réservé aux classes les plus modestes, les investir par le dessus est une alternative de plus en plus développée et adoptée ! Il semble s'avérer que l'espace libéré au point culminant des bâtiments est un bon moyen de fuir la rue où l'accroissement lié à la densité urbaine se ressent physiquement. Cela permet de **créer des ambiances et d'élargir les horizons**. Trêve des terrasses de rue, on leur préfère maintenant les « **terrasses en toitures** ». Alors dans les grandes capitales européennes, les initiatives se multiplient et proposent en été de larges espaces à louer pour recevoir ces « *outdoor events* » très prisés. Dans les grandes villes où les immeubles sont la norme, les toits-terrasses des bâtiments sont nombreux et permettent de **profiter avec hauteur d'un joli panorama**, d'un coucher de soleil ou d'un feu d'artifice... La vue imprenable depuis certains bâtiments permet un **rapport différent à la ville** et est propice à la contemplation. Le regain d'intérêt pour ces espaces de contemplation s'inscrit aussi dans l'avènement d'une société de loisirs, en plein essor. Les toits ne sont pas des espaces comme les autres : s'ils revendiquent leur caractère inaccessible, c'est donc bien à des fins culturelles ou de loisirs qu'ils sont destinés.

Et il semblerait que pour une meilleure qualité de vie, nous ayons besoin d'espace. Pour un habitant de métropole qui réside et travaille au même endroit, plusieurs semaines peuvent s'écouler sans que son regard ne porte plus loin que l'immeuble situé en face de son bureau ou son lieu de vie. **La sur-densité de population** est un constat effectué depuis de nombreuses années. L'entreprise chinoise *Skypark* se

base sur ce constat et s'efforce ainsi d'assurer la construction d'appartements de 30 m² pour une ou deux personnes, tout en misant sur des toits qui soient les jardins les plus aménagés et agréables possible.



Un toit parisien aménagé et végétalisé – source : cocoparisienne via Pixabay

Les villes peuvent en effet provoquer un **sentiment de saturation** dû à la **masse de constructions** qui en émane. Pour s'en extraire, les toits semblent alors être une bonne solution à la prise de recul, nécessaire pour redécouvrir tout l'espace, dont finalement, la ville dispose.

Un bon bol d'air et de la verdure

Si l'aménagement d'un toit pose certaines questions techniques comme celles de son accès, de sa portance et de son étanchéité, rien n'arrête les concepteurs. Les projets en ce sens sont de plus en plus inventifs. Par le concept de **ferme urbaine**, en plein essor via les enjeux de la ville durable, c'est la campagne qui vient à nous et qui s'invite sur nos toits. Ainsi, au-dessus du Parc des Expositions de Paris, un projet verra le jour courant 2020 et offrira une surface agricole considérable aux portes de la capitale : 14 000 m² de culture de fruits et légumes. Ce projet porté

par l'entreprise *Agripolis* donnera naissance à la plus grande ferme urbaine d'Europe.

C'est un phénomène déjà présent au Canada depuis quelques années. Grâce au Toronto Food Policy Council (Conseil de la politique alimentaire de Toronto) créé en 1991 par des citoyens et experts en alimentation, la ville rend obligatoire en 2010 la **végétalisation d'au moins 20% des toitures des nouvelles tours**. Les toits sont en effet considérés comme un très bon potentiel pour des **potagers collectifs**. Non loin de là, à Montréal au Québec, dans le quartier Ahuntsic-Cartierville, naît ainsi la **première serre commerciale du monde**, construite sur le toit d'un immeuble : *les Fermes Lufa*, inaugurées en 2011. Selon sa co-fondatrice Lauren Rathmell, l'idée est celle « *d'une ville remplie de fermes sur les toits [afin de] cultiver les aliments là où les gens vivent et de le faire durablement* ».

Potagers-terrasses, jardins suspendus, toitures végétalisées, espaces verts... en ville, en entreprise, au-dessus des boutiques, des universités ou chez des particuliers, les concepts affluent. Jolis et innovants, ces projets d'aménagement des toits sont a priori positifs pour **l'écologie** et se révèlent être une bonne nouvelle pour la **biodiversité en ville**.

La difficulté de l'aménagement des toitures : des espaces semi-publics ?

Les toits aménagés aussi esthétiquement soient-il, posent cependant un problème majeur : ils n'ont pas de communication directe entre eux. La rue, demeure donc le point de passage obligatoire pour se rendre d'un toit à l'autre. Force est de constater que l'on ne se déplace pas encore de « toits en toits », comme l'on se déplacerait d'une boutique ou d'un café à l'autre. Et même si certains projets audacieux, comme en République Tchèque sur l'immeuble Intensive Green Roof proposent des solutions permettant de rejoindre les hautes tours par des voies suspendues en plein air, dans beaucoup de cas, les toits préservent ce caractère de rareté ou d'inaccessibilité. Car en dehors du consommateur sur un rooftop ou du propriétaire du potager, qui possède un réel accès à ces lieux haut-perchés ?



Espaces aménagés sur les toits à Singapour – source : @chuttersnap via unsplash

Si **aménager le dessus des bâtiments** semble être une idée logique face à **l'étalement urbain** et utile pour recréer des **espaces verts**, on ne peut pas véritablement parler d'espace public ouvert à tous. La relative inaccessibilité des toits pose en effet la question de la réglementation des espaces publics en termes par exemple de sécurité incendie. Pour Christiane Blancot, responsable du pôle évolution urbaine de l'Apur « *il est beaucoup plus simple de créer un lieu privé qu'un espace public en toiture* »^[1]. En outre, il n'est pas toujours évident pour une ville d'imposer un projet sur le point culminant d'un bâtiment, qui n'ait pas grand-chose à voir avec l'activité proposée par le reste de celui-ci.

Une autre difficulté à laquelle fait face la **végétalisation des toits** est celle de leur **entretien**. Pour conserver une biodiversité qui soit efficace et captatrice de CO₂, celle-ci doit être arrosée régulièrement car malheureusement le substrat étant trop peu épais, les plantes de toitures n'ont pas recours à l'eau emmagasinée dans les sols. Ainsi, le caractère écologique de la végétalisation des toits se voit nuancé par l'arrosage des ces plantes hors sol, qui doit être deux fois plus important.

Vers la folie des hauteurs

En ce qui concerne la **lutte contre l'étalement urbain**, les aménageurs doivent rester vigilants à plusieurs égards. Car dans la ville d'Hengyang en Chine, en 2016, des maisons illégales ont par exemple été construites au-dessus d'un centre commercial en échappant aux yeux des autorités.

Et par ailleurs, construire en hauteur ne peut pas devenir un moyen de construire moins bien et de façon moins durable. Pour autant, contre l'étalement horizontal, sommes-nous en train de faire émerger la voie d'une **élévation verticale** ?

Si l'architecture contemporaine s'est appropriée l'aménagement et la construction des toits pour investir de nouveaux espaces, doit-elle pour autant s'inscrire dans une logique de rentabilité et d'urbanisation supplémentaire? Pour exemple, l'association *Planète Surélévation* encourage l'aménagement des toitures, en faisant de la surélévation des bâtiments une finalité. Il s'agit pour elle d' « un outil de financement des travaux de rénovation et de requalification en copropriété ». En effet, en rajoutant un étage à un bâtiment, on peut estimer qu'on en renforce la « rentabilité » en termes d'entrée monétaire, pour une même surface au sol. La proposition semble alléchante, à condition bien sûr de ne pas faire de l'empilement des espaces de vie la solution ultime et que la surélévation soit encadrée. À partir d'une réflexion sur l'évolution de la ville, des initiatives comme celles proposées par l'entreprise française *Dévelop'toît* permettent de trouver des moyens d'ingénierie concrets pour répondre à des **enjeux de ville durable**. Concernant les toitures, ces entreprises permettent d'apporter leur expertise quant à un aménagement peu commun !

L'urbanisme éphémère commence lui aussi à occuper les terrasses. Le concept de *Mini Living* est depuis peu, considéré comme un phénomène dans plusieurs pays d'Amérique du Nord et d'Amérique latine, où il s'est installé pour faire profiter aux travailleurs ou habitants des tours, d'une nouvelle expérience de « l'espace et du design intérieur ». Preuve que l'espace est précieux et que les toits en ont à nous offrir !

Les toitures, ces espaces redécouverts récemment, laissent donc l'opportunité et la prise de risque d'une nouvelle « carte blanche » pour les aménageurs, pouvant donner un aspect plus hétéroclite à la ville. **Cette pratique va à l'encontre de la ville progressiste** et ordonnée pour adopter plutôt une approche culturaliste de l'urbanisme : celle qui s'adapte à l'évolution organique de la ville. Reste à définir les limites de l'aménagement des toitures. L'objectif est-il celui d'avoir enfin le ciel comme toit unique ou de continuer à créer de l'habitat qui surélève sans cesse les bâtiments ?

Plus que les toits cultivés, la culture du toit

L'aménagement du sommet des bâtiments, s'il connaît un regain d'intérêt récent dans les sociétés occidentales, est depuis toujours investi chez nos voisins d'Afrique du Nord, du Proche et du Moyen-Orient. Ces pays qui subissent de fortes chaleurs ont eu l'habitude de construire des maisons aux toits plats, étant moins exposés que les pays européens à l'eau de pluie et donc moins préoccupés par la question de sa récupération. Les toits en Orient, par exemple, sont de véritables lieux de vie. On y mange, on y fait sécher son linge, on y range et stocke beaucoup de choses... Indubitablement, la morphologie des toits diffère selon les pays et leurs **conditions climatiques** et en permet donc une utilisation plus ou moins évidente.

Alors dans la perspective de réinvestir massivement nos toits français, qu'est-ce qui nous fait aujourd'hui défaut ? Un simple manque d'expertise ou un habitus trop ancré à côtoyer le plancher des vaches ?

La question de l'aménagement des toitures semble concerner les villes, en premier lieu. Elle est une problématique non seulement urbaine mais plus encore métropolitaine : son questionnement semble nécessaire avant tout dans les espaces très denses et assez hauts, en manque de surface alentour. Pourtant, réinventer une fonction à nos toits peut être une véritable solution dans n'importe quel lieu où le bâti existe déjà et peut-être a fortiori lorsque les surfaces environnantes sont des espaces naturels ou agricoles à protéger, c'est-à-dire en zone rurale. Dans la mesure où une morphologie de toits le permet, dans les bâtiments plutôt récents alliant des

inclinaisons de toits moins importantes et la solidité des matériaux, il y a fort à parier qu'on mesurera bientôt l'inéluctabilité de l'aménagement de ces cinquièmes façades.



Les toits de la ville d'Essaouira au Maroc, des lieux de vie à part entière. – source : DanielWanke via Pixabay

Réaménager et réinvestir les toits de nos maisons et de nos immeubles introduirait donc une pratique nouvelle de l'habitat et du bâti. Cela implique de modifier sa vision de la ville et de son utilisation. Peut-être nos toitures sont-elles un moyen de réaliser que nos villes ne sont pas si étroites et qu'elles aussi, peuvent nous permettre de regarder l'horizon ?

^[1] Propos recueillis dans la revue *Étanchéité, La toiture-terrasse : un nouvel espace urbain à conquérir*