

Révéler le foncier invisible des toits-terrasses marseillais pour créer une nouvelle strate habitée, sans détruire ni surélever massivement. Des centaines de toits techniques peuvent accueillir des habitats légers, participatifs et abordables, transformant les souches de ventilations en logements atypiques. Un modèle de densification douce qui finance la rénovation énergétique des copropriétés tout en créant des logements accessibles. Faire avec le «déjà là» pour réinventer le ciel marseillais.

Les toits c'est toi, Marseille Habiter la cinquième façade





La cinquième façade : une ressource

Marseille révèle un paysage méconnu : des centaines de toits-terrasses parsemés de souches techniques, d'édicules délaissés, de gaines de ventilation désordonnées. Cette cinquième façade, visible depuis la rue et omniprésente en altitude, constitue un extraordinaire gisement foncier – déjà artificialisé, déjà accessible, déjà structuré.

Notre proposition s'inscrit dans la philosophie de l'Atlas du foncier invisible de Selva et Maugin : intensifier sans étaler, densifier sans détruire. À Marseille, cette «intensification double» prend un sens particulier. La ville présente une mixité remarquable entre le bâti ancien avec notamment ces immeubles trois-fenêtres aux toits de tuiles et les constructions modernes des années 60-80 en béton, dotées de toits-terrasses techniques. Ces dernières, souvent décriées mais profondément ancrées dans l'imaginaire marseillais et l'identité des quartiers – elles apparaissent dans la culture populaire de la ville – ne doivent pas être démolies mais réinventées, propulsées vers un avenir désirable. Faire avec le «déjà là» est une nécessité écologique autant qu'une opportunité urbaine.

Un potentiel technique à révéler

Ces immeubles de grandes élévations possèdent des atouts structurels remarquables : dalles béton dimensionnées généreusement, structures pérennes, accès existants via les édicules techniques. Sans repenser structurellement les bâtiments, sans les surélever massivement, il est techniquement possible d'ajouter un niveau léger – simple ou duplex avec mezzanine – transformant ces espaces résiduels en lieux de vie. Des opérations pionnières ont déjà démontré la faisabilité : habiter les toits, réaménager les édicules, coloniser les espaces techniques.

L'accès se fait par les escaliers existants, préservant ainsi l'autonomie de ces nouveaux logements, sans impacter les circulations communes, ni nécessiter d'ascenseur supplémentaire. Cette contrainte devient opportunité : elle garantit l'indépendance de ces habitats du ciel, créant une typologie inédite de logements, recherchés par une population désireuse d'alternatives au marché immobilier traditionnel saturé.

Un principe participatif et diffus

Loin des opérations de promotion immobilière classiques, nous imaginons une multitude de micro-projets participatifs dispersés sur l'ensemble du territoire marseillais. Chaque toit devient le support d'une aventure humaine : des familles co-construisent leur habitat avec des architectes, créant des logements sur-mesure, abordables et évolutifs.

La construction adopte une approche quasi-industrielle inspirée du nautisme via des

éléments préfabriqués en atelier, adaptables à chaque configuration de toit, puis montés à la grue directement sur site. Cette méthode permet de réduire les coûts, les nuisances et les délais tout en garantissant une qualité architecturale. Chaque projet reste unique, adapté à ses habitants et au bâtiment support, mais s'inscrit dans une démarche globale.

Un modèle économique vertueux

Le modèle économique est innovant: les copropriétés vendent leur foncier aérien à prix maîtrisé pour la construction de ces habitats. Les recettes générées aident à financer directement les travaux de rénovation énergétique, d'entretien et d'embellissement de l'immeuble. Ce mécanisme vertueux permet de réduire les charges pour tous les copropriétaires tout en créant du logement accessible.

Sur l'ensemble de Marseille, ce sont potentiellement plusieurs centaines de bâtiments qui pourraient accueillir ces nouvelles habitations, créant progressivement une nouvelle strate urbaine. Une densification douce, diffuse, qui respecte l'échelle des quartiers tout en répondant au besoin de logements.

Réinventer le ciel marseillais

Au-delà de la création de logements, ce projet transforme radicalement l'image de la ville vue d'en haut. Les toits techniques désordonnés deviennent des espaces habités, plantés et vivants. La forêt de souches de ventilations laisse place à une canopée habitée, poétique et fonctionnelle. Marseille travaille enfin la cinquième façade de ces résidences très présentes, jusqu'ici abandonnée au purement technique.

Cette transformation s'inscrit dans une vision plus large : réduire les constructions nouvelles, privilégier l'intensification de l'existant, créer de la ville sur la ville. Un manifeste pour une densification acceptable, participative, qui fait avec le patrimoine moderne plutôt que contre lui.

Notre proposition n'est pas une utopie mais un projet opérationnel, techniquement maîtrisé, économiquement viable, socialement acceptable. Une réponse concrète et poétique aux défis de la ville de demain: loger plus sans étaler, rénover sans gentrifier, densifier sans déshumaniser. Marseille peut devenir pionnière de cette nouvelle forme d'urbanisme vertical inversé, où l'on construit non plus vers le ciel mais depuis le ciel, créant une ville à étages multiples, vivante.

Camille Rocheron Architecte
camillerocheron.com

Alexis Hausemer Ingénieur Architecte
ahia.fr



