

Entre confort, désir et normes : le logement contemporain

(1995-2010)

Rapport août 2012

Monique Eleb, sociologue, responsable de la recherche

Professeur à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Malaquais

Directrice du Laboratoire Architecture, culture et société, XIX-XXI^e siècles

UMR/AUSSER C.N.R.S./MCC n°3329

Philippe Simon, architecte

Maître assistant à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Malaquais

Membre du Laboratoire Architecture, culture et société, XIX-XXI^e siècles

UMR/AUSSER C.N.R.S./MCC n°3329

PUCA

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer

Marché à procédure adaptée P09.18-0900131 du 30 juillet 2009

**Merci aux architectes qui ont contribué à cette recherche en nous fournissant
des matériaux pour enrichir le corpus et à Christelle Lecœur, architecte, pour
sa participation au recueil de la documentation
et pour la mise en page des illustrations,
et aussi à Virginie Thomas pour ses suggestions pertinentes**

Sommaire

Entre confort, désir et normes : le logement contemporain (1995-2010)

Introduction	p. 3
« Opérations courantes et production exceptionnelle »	p. 5
Période et contextes	p. 7
1. Conceptions du logement et changements dans les comportements	p. 12
Les nouvelles données démographiques ont-elles transformé le logement ?	p. 15
Que nous apprennent les enquêtes sur “ Les valeurs de l’habitat des Français ” ?	p. 18
Sécurité et isolation	p. 19
La « maison technologique »	p. 20
2. Les cadres de la production et de la conception	p. 23
Evolutions des conditions de la production dite « qualitative »	p. 24
Une maîtrise d’ouvrage privée plus présente	p. 26
Des tentatives de redistribution des rôles	p. 28
La place des habitants : consultation, négociation	p. 32
Les Panels de citoyens	p. 34
Remettre l’habitant au centre, valoriser ses pratiques	p. 35
Nouvelles règles, contraintes ou opportunités ?	p. 36
Réglementation PMR, une accessibilité contrainte	p. 39
La question environnementale – RT2005, RT 2012 et autres BBC	p. 42
Les réactions du milieu architectural aux nouvelles réglementations	p. 50
Le rapport aux nuisances et aux contraintes négatives	p. 53
3. Mixité fonctionnelle, typologique et sociale	p. 56
Comment fabrique-t-on de la mixité sociale ?	p. 56
Comment met-on en place la mixité des populations aujourd’hui ?	p. 60
La mixité par contiguïté	p. 61
La mixité par différenciation des types architecturaux et des financements	p. 63
La mixité par strates	p. 65
Mixité sociale et fonctionnelle	p. 68

Des façons de maintenir la mixité dans les centres anciens	p. 71
4. Les formes et qualités de l'immeuble et de la maison	p. 75
L'immeuble	p. 75
La maison	p. 77
Habitats intermédiaires et autres types	p. 79
Evolutions et effets des pratiques constructives	p. 83
Qualités et jeux esthétiques : l'ornement n'est plus un crime	p. 89
5. Distribution et dispositifs	p. 92
Les dispositions collectives de l'habitat	p. 92
La place de la voiture	p. 93
Entrer et circuler dans l'immeuble	p. 95
Distribuer le collectif	p. 97
La taille des logements	p. 99
Variations sur la distribution	p. 100
« Donner au collectif les qualités de l'individuel »	p. 104
Fluidité ou cloisonnement, deux façons de faire	p. 105
La fluidité et le volume pour être moderne ?	p. 105
Le cloisonnement pour avoir et marquer son territoire ?	p. 107
La distinction jour/nuit, la partition privé/public/service	p. 108
Logements à chambre autonome ou commandée	p. 110
Le plan neutre	p. 111
Flexibilité/Réversibilité	p. 113
Le plan libéré	p. 114
L'attention aux orientations, aux vues et à l'éclairage des pièces	p. 118
La fenêtre mise en vedette	p. 120
6. L'habitabilité des pièces	p. 125
L'entrée fût, a été et sera peut-être	p. 125
La cuisine rivale du séjour ?	p. 128
Forme et confort du séjour	p. 136
La salle de bains, lieu de désirs contrariés	p. 139
Les chambres, une attitude contrastée	p. 143
Le luxe est dans les rangements	p. 145
A la recherche de l'espace en plus	p. 147
De la rue au balcon ou à la terrasse	p. 150
Patios et cours individuelles	p. 156

Conclusion

Air du temps, tentatives, nouveaux idéaux

p. 158

L'écologie est d'abord dans le chez soi...

p. 165

Annexes

p. 168

Questions de méthodes

p. 168

Observations sur les documents

p. 171

Entre confort, désir et normes : le logement contemporain

(1995-2010)

Cette recherche s'inscrit dans une tradition d'évaluation de la production du logement au regard de l'évolution des modes de vie que nous avons commencée, en collaboration avec d'autres chercheurs, en 1987 avec l'analyse du concours PAN14, poursuivi en étudiant la réalité de la production du logement de 1980 à 1995 et en publiant trois ouvrages et de nombreux articles sur ces questions (voir la bibliographie).

Nos recherches sur l'espace domestique, qu'elles soient historiques ou centrées sur aujourd'hui, ont une hypothèse commune : l'organisation de l'habitat, sa distribution, devrait tenir compte des valeurs d'une société et des structures des rapports interindividuels. On observe que tout au long de l'histoire, la structure des relations familiales et interindividuelles d'une société est inscrite dans le plan des habitations qu'elle produit. Ainsi tout document graphique, en particulier les plans, coupes et élévations, mais aussi le mobilier et les ustensiles apparaissant sur des peintures ou des photographies, sont considérés comme des « objets de civilisation », selon l'expression de Pierre Francastel¹, parce que « la relation objet-figuration nous introduit dans la manière de penser de toute une époque ». La compétence des architectes à organiser les espaces de l'habitation en relation avec les usages est étudiée à travers des catégories ou des variables : la façon d'entrer chez soi, la partition et la hiérarchie entre les pièces, la proximité, la contiguïté ou la distance entre elles, leurs liaisons, leur éclairage et leur vue, le rapport à l'extérieur, le rapport avec des logements mitoyens, etc.

Or, depuis la Deuxième guerre mondiale et la Reconstruction, les variables culturelles sont minorées. Ce sont les modes constructifs, les règles et les coûts qui expliquent en grande partie les dispositifs du logement. Seules quelques opérations expérimentales intègrent clairement et consciemment les modifications de la société. La production courante n'obéit pas aux observations sur les modes de vie même si des maîtres d'ouvrages « d'art et d'essais » font couple avec des architectes pour produire des logements tenant compte des

¹ Pierre Francastel, *La Figure et le Lieu. L'Ordre visuel du Quattrocento*, Paris, Gallimard, 1967, p. 75. La préface de cet ouvrage est par ailleurs extrêmement pertinente sur l'analyse des images.

usages². Les plans des architectes ne correspondent-ils pas, encore aujourd'hui, le plus souvent, à l'état de la société telle qu'elle était il y a 30 ou 50 ans ?

Centrée sur les dispositifs intérieurs, notre recherche tient cependant compte de l'environnement du logement, donc de l'habitat dans son ensemble. Ces variables sont notre point de départ pour analyser la façon dont les architectes conçoivent l'habitation et dont ils intègrent les nouvelles données à leurs propositions et aux constructions. Il est également nécessaire d'étudier l'évolution de la commande dans les programmes des maîtres d'ouvrage et les conséquences de l'intégration des nouvelles règles (accessibilité, environnement) dans la conception des logements, ainsi que la recomposition des rôles entre les producteurs de l'habitat.

L'évolution des techniques et l'attention au développement durable construisent un faisceau de variables ; les architectes l'ont-ils pris en compte dans leurs projets dans les quinze dernières années ? De quelles manières ?

Quels sont les dispositifs spatiaux utilisés par les architectes pour s'adapter à la fois aux nouvelles façons de vivre et aux nouvelles façons de penser l'environnement, l'habitat écologique, les techniques écologiquement pérennes et attentives aux coûts ? Quelles évolutions dans les programmes des maîtres d'ouvrage ?

Nous interrogeons les dispositifs mis en place : le mode de relation interindividuelle (rapports homme/femme, parents/enfants, entre voisins, etc.) mais aussi la dimension économique (espace de travail, de production) et la sociabilité large (accueil, réception, mise en scène...). Le logement qu'évoquent les habitants devrait être celui qui permet de mettre en scène naturellement nos modes de vie et les passages de la vie. Il permettrait aussi de s'en emparer pour le marquer des signes de sa personnalité en évolution. Un certain nombre d'avancées techniques, une attention nouvelle à l'environnement vont-ils améliorer notre vie dans les logements ? Il est intéressant de noter que la maison du futur est toujours présentée dans les revues comme un logement où l'évolution technique est première alors qu'à entendre les habitants, le principal est que l'organisation de nos lieux de vie soit adaptés aux réalités de notre vie quotidienne. Ces deux types de variables sont interrogés dans cette étude pour mieux appréhender la manière dont ils s'articulent.

Depuis la deuxième guerre mondiale on appelle logement toutes les sortes d'habitations à la

² Ainsi Jean Rizet annonce-t-il dans une interview accordée à Soline Nivet : « Chez Arc Promotion, nous sommes en phase avec ceux qui s'intéressent à la valeur d'usage du logement : Catherine Furet, Jean-Pierre Pranas Descours ou Christian Devillers sont passionnés par la vie de l'habitant et le travail du plan. Avec eux, on peut anticiper la pérennité du bâtiment et prendre le temps nécessaire pour réfléchir aux détails » in « Festina lente », *d'architectures*, n°167, octobre 2007 p. 64.

suite de l'Insee qui en a donné une définition unifiante et on peut remarquer qu'un logement est défini du point de vue de son utilisation :

« C'est un local utilisé pour l'habitation, séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule); indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local (...) Les logements sont répartis en quatre catégories : les résidences principales et les résidences secondaires, les logements occasionnels et les logements vacants»³.

Cette réduction des dénominations, car tout est logement, nous semble amoindrir la complexité des dispositifs. Ce terme logement ayant été utilisé d'abord pour qualifier l'habitation ouvrière au milieu du XX^e siècle, donc désignait un petit espace, quand l'appartement était destiné aux bourgeois d'abord, à ce que l'on nomme classe moyenne ensuite. La maison individuelle ou l'habitat groupé, la maison de ville, représentent chacun à la fois des dispositifs spatiaux spécifiques et impliquent des modes de vie différenciés, tout autant que les diverses formes d'habitat en communauté. Le terme logement nivelle malheureusement le tout et a fait perdre la perception des différences.

« Opérations courantes et production exceptionnelle »

Quelles sont les opérations marquantes de logement social ou issu de la promotion privée de ces dernières années au regard des variables que nous annonçons ici ?

Sont ainsi retenus pour construire notre corpus, les bâtiments remarquables par la critique, ceux ayant obtenu des reconnaissances publiques mettant en valeur leurs qualités, mais aussi des bâtiments plus courants reconnus comme représentatifs de la production actuelle. En somme, l'exceptionnel et les bâtiments de qualité de la production courante ainsi que les répercussions de la production exceptionnelle sur la production courante. Par ailleurs les

³ Il faut remarquer que chaque pays européen a sa propre définition du terme logement. Ainsi certaines sont plus précises en ce qui concerne les éléments de confort ou les types : par exemple pour l'Allemagne « Un logement est la somme de toutes les pièces permettant à un ménage de fonctionner et comprenant toujours une cuisine ou une pièce dotée d'équipements de cuisine. En principe, un logement dispose de sa propre entrée qui peut être fermée aux environs immédiats de l'extérieur, de la cage d'escalier ou du hall (d'entrée); il dispose également de commodités pour l'eau, d'un évier (de cuisine) et de toilettes qui peuvent également se trouver à l'extérieur du logement. ». Et pour la Grèce : « Un logement est un ensemble séparé et indépendant de locaux qui, ayant été construit, reconstruit ou converti, est destiné à être occupé. Il comprend également des locaux qui ne sont pas destinés à être occupés mais qui étaient occupés au moment du recensement. Un logement dit normal est une structure permanente et indépendante consistant au moins en une pièce normale destinée à être occupée par un ménage privé. » in *Statistiques du logement*, Union-hlm.org, 2001.



Les grilles métalliques ajourées sur la façade vers le jardin,
Rue de Chanzy, cité Prost, Paris 11^e, Bernard et Marie Bühler architectes,
m.o. Paris Habitat OPH (2007), photo Jean-Marie Monthiers.

suivis d'expérimentation et les enquêtes de tous ordres auprès du public sont utilisés pour étudier la réception de ces dispositifs dans l'habitat neuf, essentiellement autour du logement collectif et intermédiaire (entre collectif et individuel, par exemple les duplex superposés à entrée autonome et terrasse ou jardin).

Au milieu de leur production banale ou courante, des maîtres d'ouvrage favorisent certaines opérations qui vont poser ou renforcer leur réputation. Ainsi pour une opération-phare de Paris-Habitat OPH (ex-OPAC de Paris) qui a accepté de dépasser les coûts habituellement pratiqués pour construire des logements sociaux, l'architecte Bernard Bülher a fait des choix qui haussent le bâtiment de la rue de Chanzy vers la qualité d'une résidence de type privée alors qu'il est aujourd'hui habité par de nombreux ex-mal-logés, dont certains résidaient auparavant à l'hôtel : aluminium pour les fenêtres plutôt que PVC, portes coulissantes, volets coulissants en bois, salle de bains souvent éclairées naturellement, placards et « stores projetables »⁴. Sans compter la grande loggia perçue comme le véritable ornement du logement et permettant de multiples usages.

Par ailleurs il est aussi étonnant – mais rassurant – de constater que des architectes, jeunes, connus même parfois pour certains par leur excès formel, s'impliquent également dans la production de logement de qualité, avec des « envies d'innovation », même si celles-ci sont parfois naïves, car voulues ou présentées comme « invention » alors qu'en fait, elles réinterprètent ce qu'autres firent en leur temps.

La production moyenne reste cependant très répétitive mais évidemment nous l'évoquerons et montrerons des plans courants d'aujourd'hui. Nous tenterons plutôt de saisir les tendances qui forment système, qui ont un avenir, qu'il soit proche, par exemple quand un dispositif comble un manque ou renvoie à une attente, ou plus lointain, quand une organisation est susceptible de proposer un cadre à des évolutions des modes de vie concernant aujourd'hui une population minoritaire mais qui risque de s'élargir. Ainsi la cohabitation concernant tous les âges, qui a certes des fondements économiques mais aussi des raisons liées aux changements d'idéaux et de valeurs, est une tendance qu'on voit lentement mais sûrement émerger. L'architecture devrait fournir un cadre à ces aspirations. Les organisations spatiales sont censées donner un substrat matériel aux pratiques quotidiennes inscrites dans une culture en évolution et contribuer à les stabiliser.

⁴ Cité Prost, Rue de Chanzy, Paris 11^e, 2007, Paris Habitat-OPH, 20 logements collectifs sociaux et une crèche, Habitat Label RT 2005.

Période et contextes

Ce bilan commence en 1995. Pourtant il ne s'est rien passé de très spécifique dans la production architecturale, ni dans celle du logement, cette année là, cependant notre précédent bilan⁵ s'achevait à cette date et nous renouons le fil de l'analyse à partir de cette période⁶. Au début des années 80, un consensus s'était dessiné autour de l'idée que l'architecture devait être « urbaine » et cette posture ne s'est pas démentie depuis.

Après « Banlieues 89 » initiée notamment par l'architecte Roland Castro, l'accélération de la réhabilitation des grands ensembles a été conduite par la « politique de la ville » qui s'est placée désormais au rang des priorités des pouvoirs publics. Avec la participation des maîtres d'ouvrage privés et de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) créée en 2003, le désenclavement des grands ensembles est lancé, pour y bâtir des équipements et les rendre socialement mixtes. Les opérations de démolition-substitution qui y sont programmées, suscitent pourtant les critiques violentes de certains habitants qui voient une fois encore leur cadre de vie fragilisé et stigmatisé.

Cette période est riche en réajustement des conditions de la production du logement et des prérogatives des habitants, allant de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, visant à rééquilibrer le territoire en matière d'équipements et de logements sociaux, à la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO).

Dans de nombreuses villes, dont Paris, la mobilisation massive des associations contre les grandes opérations de rénovation urbaine a coïncidé avec une redécouverte des vertus des architectures modestes, comme celle des faubourgs. Plus généralement, le contexte urbain est désormais à respecter, avec la recherche des failles, des passages, des coursives, le respect des cœurs d'îlots qui permettent de lier l'immeuble, ses espaces extérieurs, à la ville par des échappées visuelles dans la « ville profonde ». L'attention à la dimension urbaine de l'architecture et à son intégration s'est donc développée sur tout le territoire, à la fois dans les tissus existants, et également dans les quartiers nouveaux.

⁵ Mené avec Anne-Marie Châtelet et paru sous le titre, *Urbanité, sociabilité, intimité. Des logements d'aujourd'hui*, Ed. de l'Épure, 1997.

⁶ Ces quelques pages de synthèse sur la période étudiée et une première analyse des bâtiments de Catherine Furet, d'Yves Lion, de Serge et Lipa Goldstein, de Philippe Prost, de Vincen Cornu, de Bernard et Marie Bühler, de Jean-Pierre Pranas-Descours, d'Edouard François, de Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane, d'X-tu (Anouk Legendre et Nicolas Demazières), et de David Elalouf ont été écrites avec Sabri Bendimérad à l'occasion de notre exposition, *Vu de l'intérieur. Habiter un immeuble en Ile de France*, commandité en 2010 par l'Ordre des architectes d'Ile de France. Le catalogue de l'exposition est publié sous ce même titre en 2011 par Archibooks.

Le contexte législatif de cette période est marqué par une redéfinition des rapports entre propriétaires et locataires mais aussi par un encouragement à l'investissement locatif⁷ et à l'accession à la propriété avec, en 1995, la création du Prêt à Taux Zéro par Pierre-André Perissol. Entre temps, le droit au logement pour tous est inscrit en 1990, dans la loi Besson, au titre "d'un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation". Autre donnée, qui pèse sur la qualité du logement, les facilités faites aux investisseurs (loi Robien, amendements Perissol et Scellier, etc.), les multiples possibilités de défiscalisation, entraînent une production stéréotypée de petits logements. La qualité de l'organisation, ou des modes constructifs et des matériaux, n'est donc pas prise en compte par les acheteurs car ils n'habiteront pas ces logements, considérés comme des placements a priori rentables. Cela entraîne aussi chez les producteurs l'idée que tout se vend surtout dans certaines régions où la pénurie est importante⁸. Le confort, les attentions aux usages ne sont donc pas considérés. La part de logements produite dans ces conditions était déjà de près de 50% en 2006 et en progression depuis, selon l'observatoire de la Fédération de promoteurs immobiliers, car les achats des investisseurs « couvrent à présent 66% du marché du logement neuf [...]. Compte tenu du poids des investisseurs, studios et deux pièces se taillent la part du lion : 46% ; 70% si on y ajoute les trois pièces »⁹. Pour éviter ces situations certains maires commencent à exiger des promoteurs la construction de grands logements de façon à éviter une trop grande production de ce qui est appelé « produits investisseurs ».

La moyenne de la production annuelle varie entre 256 500 logements en 1986 et 339 000 logements en 1993¹⁰. Et si le chiffre de 312 174 en juin 2010 ne paraît pas loin de ces

⁷ Suite aux lois Méhaignerie en 1986 et Mermaz-Malandrain en 1989.

⁸ Cette position a été mise à mal dans les années qui suivent 2010 avec une grave crise de la vente de logements neufs. L'amendement Scellier a été recadré en 2011, et doit être supprimé en 2013.

⁹ « A partir des ventes constatées sur l'échantillon de l'observatoire, la FPI [Fédération des Promoteurs Immobiliers] estime pour l'ensemble du territoire le niveau des ventes [de logements neufs] à 117.000 logements pour 2010. Elles ont été meilleures qu'en 2009, malgré la fin du plan de relance - 106.000 logements -, même si elles n'atteignent pas le records de 2007 (127.000). Dans le détail cependant, les chiffres révèlent qu'elles ont été portées à bout de bras par le dispositif "Scellier" en faveur des investissements locatifs neufs : 63% des ventes l'ont été sous ce régime, du jamais vu ! La part des investisseurs dans les ventes monte même à 81% dans l'agglomération de Montpellier, à 80% dans celle de Lille, 71 à 76% dans celle de Nantes, Orléans, Lyon, Angers, Toulouse ou Bordeaux. Comparativement, elle n'est "que" de 57% sur l'Île-de-France, et 52-53% dans les agglomérations d'Aix et Marseille... » Dominique Malécot « L'immobilier neuf sous perfusion en 2010, mal parti en 2011 », in *Ecofinances* du 17 février 2011.

¹⁰ Un rappel : selon l'Insee, entre 1945 et 1953 la production de logements est « inférieure à 90 000 logements en moyenne. A partir du Second Plan en 1954, la construction double « en cinq ans, pour dépasser 300 000 logements à la fin des années cinquante » et « moins de 10 % des logements construits relevaient du secteur libre ». Ces chiffres sont issus de l'article de Claudie Louvot, Division Comptes et études de l'industrie, Insee, « Le BTP depuis 1945 » (in *INSEE Première* n° 472 - Juillet 1996), qui explique aussi les raisons légales et conjoncturelles de ces variations. Baby-boom, exode rural et retour des rapatriés font que « Le nombre de mises en chantier augmenta alors sensiblement, principalement dans le secteur locatif social ; de 1964 à 1979, plus de 400 000 logements furent mis en chantier chaque année et, au début des années 1970, ce rythme atteignit même 550 000 logements par an. Il s'ensuivit une forte croissance du parc, qui augmenta de 7,2 millions de logements,

premiers chiffres, il faut le nuancer par de forts déséquilibres régionaux (notamment la Région parisienne vit une véritable pénurie). Par ailleurs le nombre des ménages ne cesse d'augmenter du fait des divorces et du nombre de célibataires, ce qui augmente la demande. Mais plus on construit de logements moins on réalise de HLM (entre 50 et 70 000 par an¹¹). 58% des Français sont aujourd'hui propriétaires contre 83% d'Espagnols alors qu'ils sont évalués à environ 70% en Europe. Du fait des aides de l'Etat (Scellier, etc.), comme nous l'évoquons plus haut, ce sont les populations les plus aisées qui ont surtout profité ces dernières années de ces dispositifs d'accèsion à la propriété.

En ce qui concerne le confort, près de 94% de logements étaient équipés de WC et de sanitaires en 1996¹² et, en 2010, 98,6% des logements bénéficient du confort selon l'INSEE, c'est à dire des équipements du confort (eau chaude courante, baignoire ou douche, WC intérieur). La part des logements non confortables « n'a cessé de diminuer [et] est passée de 2,1% en 2005 à 1,4% en 2010 »¹³. Mais une nouvelle définition, plus fine a fait son apparition récemment et pour l'INSEE désormais : « Un logement est considéré comme confortable s'il dispose des équipements sanitaires de base et si, selon le ménage occupant, il ne comporte aucun défaut. Le logement est de confort moyen s'il compte un ou deux défauts et de confort insuffisant s'il liste trois défauts ou plus. En 2010, 64,1% des ménages considèrent leur résidence principale comme confortable, 33,4% moyennement confortable et 2,4% avec un confort insuffisant [...]. Cette répartition était la même en 2005. ». Et parmi les plus de 35% qui trouvent deux ou trois défauts à leur logement, plus du tiers le déclare « difficile ou trop coûteux à bien chauffer », ce pourcentage ayant augmenté de 2005 à 2010. La précarité énergétique est une préoccupation croissante, qui ne va pas aller en s'arrangeant... Remarquons aussi que si l'une des qualités très appréciée dans l'habitat est la lumière, 9,1%

dont cinq millions de résidences principales, en vingt ans » » in Alain Bonnaud, Béatrice Lévy et Yves Robin, « Le logement. Reconstruction, grands ensembles et accession à la propriété » Service économique et statistique du Ministère de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme in *INSEE Première* n° 456, mai 1996.

Avec l'exode rural et le retour des rapatriés : « L'augmentation de la construction neuve, qui culmina à plus de 550 000 logements en 1972, permit de satisfaire ces besoins en logements sans précédent ». Puis dès la crise de 1974, « Le nombre des mises en chantier déclina pour atteindre un point bas en 1986, avec 295 000 logements ». Ensuite la production repart « La construction de logements collectifs est remontée, expliquant à elle seule la hausse des mises en chantier, jusqu'à 339 000 logements en 1989 ». Par ailleurs la réhabilitation des logements représente « aujourd'hui [en 1996] 43,2% de l'investissement en logement, contre 20,7% en 1959 » in Claudie Louvot, INSEE, loc.cit.

¹¹ Alors que, jusqu'à la fin des années cinquante, le nombre de logements locatifs sociaux augmentait de moins de 60 000 par an, la construction de logements locatifs sociaux sera pratiquement toujours supérieure à 100 000 par an pendant les vingt années suivantes et atteindra même près de 140 000 au début des années soixante dix. Il a plus que triplé depuis 1963 et, aujourd'hui, près des deux tiers du parc de logements locatifs sociaux datent de ces vingt années » » in Alain Bonnaud, Béatrice Lévy et Yves Robin, loc.cit. 1996.

¹² En 1945, seulement 6% de logements disposaient des éléments du confort, c'est-à-dire de WC intérieurs et de sanitaires.

¹³ Samuel Ménard, Gwendoline Volat (SOeS), « Conditions de logement de 2005 à 2010. Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *INSEE Première* n° 1396 - mars 2012.

des habitants se plaignent de leur logement trop sombre. Les principaux défauts sont donc le bruit, le manque de lumière et d'isolation, l'humidité...

Si avec la mise à niveau de l'ancien, l'équipement des logements s'est généralisé, les surfaces habitables sont restées stables ces quinze dernières années dans le logement collectif (65m² en moyenne selon l'INSEE) et ont même parfois diminuées, ou au moins n'ont pas augmentées dans les grandes villes, surtout dans le cadre de la production privée.

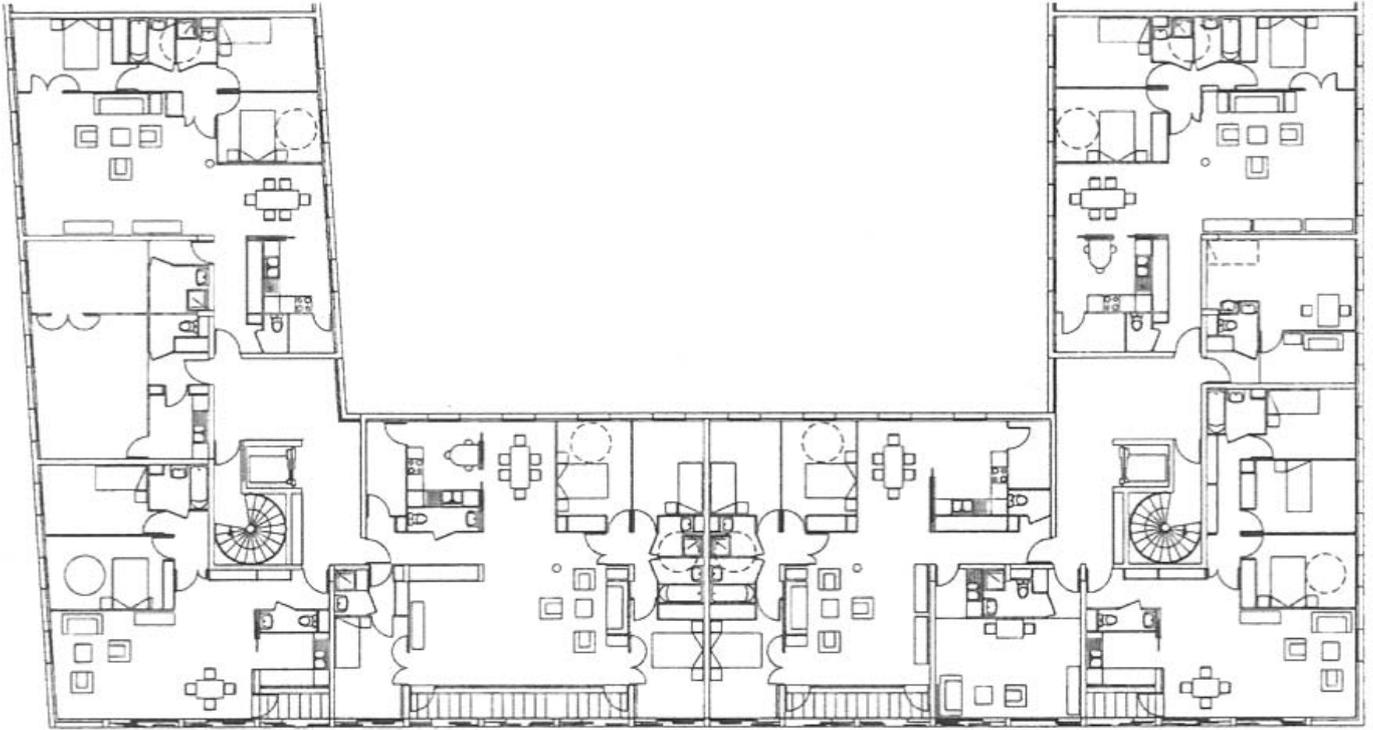
Mais si la taille des ménages baisse il n'en est pas de même pour leur nombre : « L'augmentation du nombre de ménage dépasse 2% par an en Espagne, s'établit à 1,2% en France, à 1% aux Pays-Bas, et à 0,6% environ en Italie ou en Allemagne. Le Royaume Uni, La France et les Pays-Bas prévoient, vers les années 2010-2020, une continuation de l'augmentation du nombre de ménages (de 0,75 à 1,00% par an) »¹⁴. La pression de la demande ne cessera pas d'augmenter dans les années qui viennent alors que la production n'a cessé de décroître dans certaines régions, pendant les années que nous observons.

En ce qui concerne l'intérieur du logement, ces quinze dernières années donnent l'impression que les dispositifs courants sont le plus souvent reproduits sans remises en cause, sauf dans quelques opérations exceptionnelles pour des raisons que nous analyserons. Le rôle des architectes tend à s'amenuiser en ce qui concerne les usages et dans les cahiers de prescriptions ou les documents programmes, certains maîtres d'ouvrage produisent souvent une suite de restrictions censées élever la qualité. Ces prescriptions s'ajoutent à la stratification des normes du logement qui s'imposent à l'architecte et finissent par produire un logement qui en est directement issu, donc un « logement réglementaire », adapté à on ne sait plus à quel mode de vie, ligoté par des injonctions liées le plus souvent à des questions financières et constructives. Ainsi les frères Goldstein remarquent : « Dès qu'un logement dépasse 2,50 de hauteur sous plafond on commence à respirer [...] Que veut-on que les architectes imaginent avec une surface totale de 60m² pour un F3, le coin jour, le coin nuit, le label Qualitel, le règlement pour handicapés, etc. »¹⁵.

L'analyse des plans récents, comparés à d'autres plus anciens, donne le sentiment du « plan négocié », de l'impossibilité du plan « parfait », ou tout au moins correspondant à des usages canoniques ou encore justifié par l'évolution des modes de vie, au profit de compromis, de hiérarchisations dans les qualités proposées (le séjour privilégié au détriment de la partie privée, par exemple). On rencontre moins de projets extrêmes (comme avait pu l'être l'opération *Nemausus* de Jean Nouvel à Nîmes par exemple) qui engagent des choix

¹⁴ André Massot, « La situation du logement dans six pays d'Europe », *Loger les classes moyennes, la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement*, Les rapports du Conseil de l'Analyse Economique, La documentation Française, 2008, p. 141-159.

¹⁵ Interview des frères Goldstein par Christine Desmoulins in *Archi-Créé*, n° 287, 1999.



Niveau courant.

Plan meublé dans l'immeuble de l'agence Badia-Berger, m.o. Bouwfonds Marignan, 44 rue des Maraîchers Paris 20^e, 2007.

radicaux qui transforment ou soutiennent les usages ou une expression architecturale. Même les bâtiments de la Cité manifeste de Mulhouse ne proposent essentiellement que des adaptations aux modes de vie habituels d'une frange de la société, dont les architectes font parti ou du moins tels que les perçoivent les maîtres d'ouvrages. L'époque est au consensuel, à la négociation, à la production moyenne, acceptable, réglementaire. Mais nous verrons aussi que quelques architectes et maîtres d'ouvrage secouent ce carcan pour proposer des dispositifs nouveaux ou rénovés, qui auront peut-être un avenir.

Par ailleurs une nouveauté est apparue, quelques architectes proposent des plans meublés lors des concours (cf les réponses au concours pour la tour Bois le Prêtre par exemple). Et des maîtres d'ouvrage l'exigent désormais. Ainsi l'agence Badia-Berger fait publier un plan d'étage courant entièrement meublé pour illustrer l'article consacré à son immeuble rue des Maraîchers en regrettant : « L'habitude de meubler les plans s'est perdue : c'est pourtant en prenant cette peine que se réfléchissent le logement et son usage »¹⁶. Seront-ils entendus ? Déjà des promoteurs privés et des maîtres d'ouvrages publics l'exigent des architectes qui, grâce aux règles PMR, dessinent désormais systématiquement les lits dans les chambres.

¹⁶ Jean-Paul Robert, « Immeuble d'habitation, Paris 20^e. Architectes Marie-Hélène Badia et Didier Berger », *D'architectures* n°164, mai 2007, p. 68-71.

1. Conceptions du logement et changements dans les comportements

On peut se demander aujourd'hui si la variable sociale, la prise en compte de la culture sont encore une donnée de base de la conception. A priori cela ne semble pas être le cas mais un petit détour socio-démographique nous permettra de tenter une réponse plus nuancée à cette question.

Dans les dernières décennies, quels sont les changements remarquables de notre société qui devraient conduire à restructurer le logement ? Evolutions de la famille, des loisirs, du travail, nouvelles façons de penser l'environnement et transformations démographiques : augmentation de l'espérance de vie, recomposition du groupe domestique et pratique de la cohabitation en voie de banalisation, augmentation du nombre de personnes vivant seules, quel que soit leur âge, et du nombre de familles monoparentales. Enfin présence de plus en plus longue d'enfants adultes dans la maison, car s'ils partent au même âge depuis une vingtaine d'année (ce qui dément le syndrome de Tanguy), une partie revient chez ses parents.

Les manières de vivre changent lentement, mais ces dernières décennies, elles ont beaucoup évolué. La place et le temps consacrés aux activités liées à l'informatique et aux nouvelles technologies ont considérablement changé nos façons de vivre dans le logement. Des actions que nous effectuions à l'extérieur se font maintenant à l'intérieur : on parle d'internalisation. Par exemple des activités comme aller au cinéma ont été réintégrées en partie à l'intérieur grâce à la télévision ou au home-cinéma, et consulter internet se pratique à domicile ou dehors, tout comme le travail. La réglementation sur les 35 heures de travail par semaine a contribué à renforcer cette augmentation de la présence chez soi et conduit à porter une attention nouvelle au décor et à l'ambiance domestique. Ce domicile s'est converti encore un peu plus en espace de loisirs pour toutes les classes sociales. Créer une atmosphère conviviale, pour ses enfants, sa famille, ses amis, est devenu un but très partagé et le succès des enseignes de bricolage nous le montre.

On évoque aussi la désynchronisation des activités et des comportements à l'intérieur. Les rythmes des membres de la famille ou du groupe domestique sont particuliers, chacun « vit sa vie » et l'idéal d'épanouissement personnel est, en général, accepté, même si les moments de partage et de rencontre sont valorisés. L'usage de la maison, les rites des repas par exemple, ont donc changé ou sont en train de changer, selon les groupes sociaux, tout autant que la présence au foyer liée aux rythmes du travail ou à ses aléas.

La question de la cohabitation entre plusieurs générations se pose comme jamais, du fait de la crise économique (enfants qui ne partent pas ou qui reviennent chez leurs parents ou leurs grands-parents).

Une nouvelle conception du confort se fait jour, parfois contredite par les données écologiques et l'attention au futur de la planète. Par exemple, le goût pour la baignoire à jet lié à une nouvelle façon de se détendre qui s'oppose au choix de la douche économe en eau. Ou la démultiplication des appareils, dont les ordinateurs, consommateurs d'électricité même en veille, ou la diffusion des télévisions à écran plat de grande dimension qui offrent un gain volumétrique par rapport aux télévisions à écran cathodique, mais augmentent considérablement la consommation électrique. Conception du confort et de la commodité devraient conduire à mieux prendre en compte autant les données thermiques que celles du bruit ou encore l'attention à la pollution à l'intérieur du logement liée par exemple à celle de la nocivité possible des matériaux. Mais il semble bien, au travers de nos observations et de nos enquêtes, que, malgré quelques expériences novatrices isolées et peu renouvelées, nos logements soient toujours en retard sur nos manières de vivre et sur nos préoccupations du moment.

De rares enquêtes nous éclairent sur l'utilisation du logement. D'abord celles que nous menons depuis 1984 avec nos étudiants des « études de cas » portant sur des opérations différentes chaque année, qui vont de l'observation du quartier, jusqu'à l'interview des habitants et le relevé de « plan habité » en passant par l'analyse de l'immeuble et de la négociation entre architecte et maître d'ouvrage. Certaines réactions d'habitants relatées ici sont issues de ces réflexions au long cours.

Certaines enquêtes sont menées par des institutions comme l'INSEE dont celle très complète sur les « biens durables » date maintenant (1988) et n'a pas à notre connaissance été renouvelée. D'autres sont le fait des professionnels de l'ameublement ou du bricolage. Une enquête comparative a été menée en septembre 2001 par l'Institut de Promotion et d'Etude de l'Ameublement sur les habitats en Europe, (4 ou 5 pays selon les variables), sur les aménagements et la maison idéale (6 pays dont la Pologne)¹⁷. Les variables prises en compte ne sont pas toujours les mêmes selon les pays ce qui rend moins clairs les résultats mais n'entame pas vraiment l'intérêt. Cette enquête sur les aménagements de la maison en Europe a été suivie d'autres, réalisées par le même IPEA, centrées seulement sur la France

¹⁷ Ces centres (l'IPEA, Christophe Gazel, directeur, le Centre de Recherche de l'Institut Français de la Mode, direction Evelyne Chaballier et le VIA, valorisation de l'innovation de l'ameublement, direction Gérard Laizé), ont aussi compilé les statistiques européennes (Eurostat). Cf. *L'habitat et la décoration intérieure en Europe. La maison actuelle et la maison idéale. Etude européenne*, tiré à part, IPEA, avril 2002,

et nous avons consulté les deux dernières, datées d'octobre 2009 et de 2012¹⁸. Cette dernière étude se fonde sur les données de l'INSEE, du Ministère du Logement, et d'EUROSTAT ainsi que sur une enquête en ligne menée en septembre 2011 auprès de 1 000 ménages représentatifs de la population française. Elle constitue une analyse du marché de l'habitat et de l'intérieur actuel des Français conduite pièce par pièce. Nous avons confronté ces résultats aux enquêtes que nous menons sur le terrain par interview dans le logement depuis 1976.

L'enquête comparative de 2001, avant de s'intéresser au parc du logement, rend compte tout d'abord de l'impact de la dernière guerre selon les pays. Plus de soixante ans plus tard, il reste sensible. Par exemple, l'Allemagne est le pays d'Europe qui possède le parc de logements le plus neuf. L'effort de la France ne s'est pas démenti depuis l'après-guerre mais les bilans récents montrent de grandes disparités selon les régions, et en Ile de France, il faudrait construire 100 000 logements par an pour espérer répondre à la crise actuelle¹⁹.

L'Espagne apparaît atypique dans cette enquête puisque son parc immobilier est particulièrement récent : 44% des logements ont été bâtis après 1970. L'Angleterre, après la politique de Madame Thatcher, est maintenant en retard sur plusieurs terrains et notamment sur la construction de logements.

En 2001 on fait le constat que les logements sont de plus en plus grands. La taille moyenne des logements est de 87m² en Allemagne à peu près similaire à celle des logements français collectifs : 88m². Mais quand on y regarde de plus près, ces statistiques mêlent logement collectif et maisons individuelles et par ailleurs le nombre moyen de personnes vivant dans un logement est le plus élevé en France (2,6 pour 2,2 en Allemagne), ce qui modère l'évaluation. L'Insee donne le chiffre de 65m² pour la taille moyenne du logement français depuis 25 ans. D'autre part la taille des logements collectifs neufs en France est une des plus petites d'Europe étant donné la part importante que les logements sociaux ou aidés

¹⁸ *Les Français et leur maison. Modes de vie, critères et parcours d'achat du meuble*, tiré à part, IPEA, octobre 2009, 35 p. (Enquête par questionnaire, réalisée auprès de 24 000 ménages représentatifs de la population française recrutés par téléphone) et *Habitat Scope 2012*, de l'IPEA.

¹⁹ « Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) indique que pour faire face aux besoins des franciliens il serait nécessaire de construire 60 000 logements par an entre 2005 et 2030 soit au total 1,5 millions de logements. L'évaluation du besoin en construction repose sur la prise en compte de quatre enjeux dont l'estimation a été effectuée par le SDRIF :

Répondre à la demande des nouveaux ménages estimés à 36 000 par an soit 870 000 d'ici 2030 ;

Rattraper le déficit cumulé depuis 1990 estimé à 160 000 logements depuis 1990 ;

Garantir la fluidité du marché et la mobilité des ménages en maintenant un volant de parc vacant de 90 000 à 150 000 logements

Compenser la disparition de 350 000 logements dans le parc existant d'ici 2030 ».

in Michèle Attar, « Le grand pari : résorber la crise du logement en Île de France ». Réponse de l'équipe MVRDV/ACS/AAF à la réflexion sur le Grand Pari(s). 2009. Site du Ministère de la Culture et de la communication.

En réalité le manque est plus proche des 100 000 logements par an alors que depuis de nombreuses années on n'en construit en moyenne que 40 000.

prennent dans la production. Malgré une progression très lente la France privilégie les maisons (57,2% en 2008 selon l'INSEE)²⁰, alors que l'Espagne préfère le collectif (31% d'individuel) ainsi que l'Allemagne (44%).

Plus de 80% des Espagnols et des Polonais possèdent leurs logements. La France « aime la propriété » (54% de propriétaires en 2002, près de 60% de ménages propriétaires de leur résidence principale en 2010²¹ selon l'INSEE), alors que le choix de louer reste présent tandis qu'en Angleterre il est très difficile de trouver des locations, donc les Anglais se trouvent dans l'obligation d'acheter.

Par ailleurs des enquêtes, souvent organisées par des revues professionnelles, annoncent régulièrement, de façon triomphaliste que 80% des Français sont satisfaits de leur logement. Les très récents résultats de l'INSEE sur cette question nuancent cette opinion en tenant compte des statuts des habitants et des logements : « Trois quarts des propriétaires accédants jugent leur logement confortable contre un locataire du privé sur deux. C'est le cas de 64% des propriétaires non accédants et des locataires du social. Seulement un ménage modeste sur deux juge son habitation confortable contre trois ménages aisés sur quatre. Le logement social permet aux ménages modestes d'accéder à un habitat plus confortable : 60% des ménages ayant les revenus les plus faibles résident dans un logement du parc social qualifié de confortable ; ce n'est le cas que pour 47% de ceux résidant dans le parc privé²² ».

Les nouvelles données démographiques ont-elles transformé le logement ?

Cette question en implique une autre, préalable : quand les architectes conçoivent l'habitation, quand les maîtres d'ouvrage ou les promoteurs décident d'un programme et

²⁰ « En 2008, le parc de logements s'élève à 32,8 millions d'unités, en hausse annuelle de 1,3%. L'évolution du parc, très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1% en moyenne annuelle), est plus forte depuis 2005. Si le parc de logements se développe dans les communes rurales (+ 1,8%), son évolution reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 0,6%). Près de 28 millions de logements, soit 84% du parc, sont des résidences principales. Le reste du parc est constitué de résidences secondaires (10% des logements) concentrées dans les zones touristiques et de logements vacants (6%). Les maisons individuelles forment la majorité des logements (57,2%) ».

²¹ Les chiffres de 2008 et de 2010 sont issus des enquêtes de l'INSEE sur les conditions de vie et la société. Voir notamment : Chaput Hélène, Luu Kim Kim-Hoa, Salembier Laurianne, Solard Julie, (division revenus et patrimoine des ménages, Insee), *Patrimoine des ménages début 2010. Une recomposition au détriment de l'épargne-logement*. Les auteurs résument ainsi la situation actuelle : « En 2010, 94,7% des ménages vivant en France possèdent un patrimoine : 92% détiennent des produits financiers, 61,7% disposent d'un bien immobilier et 15,7% ont des actifs professionnels ; 13% des ménages possèdent les trois à la fois »

Voir aussi pour une comparaison plus urbaine des politiques européennes : Irène Mboumoua, « La politique de la ville en Europe. Repères chronologiques et points de convergence », in *Regards sur l'actualité, Ville et logement : quelle politique ?* n°367, janv.. 2011, La Documentation Française p. 63-77.

²² Samuel Ménard, Gwendoline Volat (SOeS), « Conditions de logement de 2005 à 2010 » op.cit.

d'une organisation du logement, s'intéressent-ils aux évolutions sociales et aux modes de vie qui en découlent ?

Prenons des exemples concrets : la longévité s'est accrue et, comme nous l'avons expliqué, cela pose quelquefois le problème de la cohabitation entre plusieurs générations²³. Les prévisions de l'INSEE sur l'évolution de la société française dans les vingt prochaines années peuvent nous faire réfléchir et en particulier sur cette question qui se construit lentement depuis une dizaine d'années. Par exemple examinons la question de la décohabitation : du fait de la crise économique, mais aussi de la plus grande tolérance aujourd'hui des parents à la vie sexuelle de leurs enfants, les jeunes quittent le domicile parental à peu près au même âge qu'il y a 20 ans et, entre 25 et 29 ans, 24% des hommes et 17,8% des femmes habitent encore chez leurs parents²⁴. Et quand ils les quittent, c'est plus souvent pour vivre seul, au moins transitoirement²⁵. Certains reviennent, après une expérience inaboutie de vie autonome ou des difficultés à s'insérer dans le marché du travail ou à conserver un emploi, et s'y réinstallent, parfois avec un conjoint. Donc on revient aussi après être parti, chez sa mère ou chez sa grand-mère. Il faut donc trouver des solutions pour éviter les conflits entre générations.

Mais cette question ne concerne pas que les jeunes et la cohabitation à tous âges est une tendance qui se renforce. Les programmes auxquels les architectes doivent obéir tiennent-ils compte de ces données ?

La baisse du nombre des mariages, même si depuis 2000 on observe une certaine stabilité, même si les PACS sont apparus, ainsi que la venue tardive du premier enfant dans certains groupes sociaux (et notamment quand les femmes font des études longues), entraîne un retard à l'acquisition d'une habitation. Une stabilisation de la natalité (autour de 2 enfants) est observable, et les logements neufs pour grandes familles deviennent l'exception²⁶.

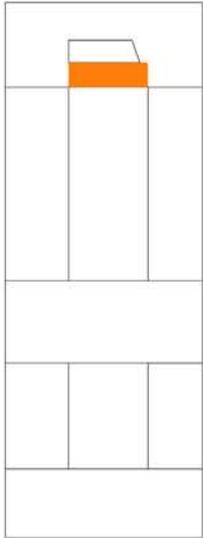
²³ Voir le rapport officiel de Mireille Boulmier au Secrétaire d'état au logement et à l'urbanisme : *L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique, un chantier d'avenir*, La documentation française, oct. 2009.

Voir aussi de Mireille Boulmier, *Bien vieillir à domicile : enjeux d'habitats, enjeux de territoires*, La documentation française, 2012.

²⁴ INSEE, *Enquête emploi*, 2006

²⁵ INSEE, *Enquête Projection des Ménages, France métropolitaine à l'horizon 2030*, 2009

²⁶ Nous verrons plus loin les raisons économiques de cet état de fait.



LOT 38- N6.T5

5 PIECES-DOUBLE ORIENTATION

ENTREE	6.90 m ²
DGMT	4.80 m ²
CHAMBRE A	12.60 m ²
CHAMBRE B	12.20 m ²
CHAMBRE C	13.00 m ²
SEJOUR/CUISINE	42.20 m ²
SALLE DE BAIN	4.90 m ²
SALLE DE BAIN	5.00 m ²
WC	2.00 m ²

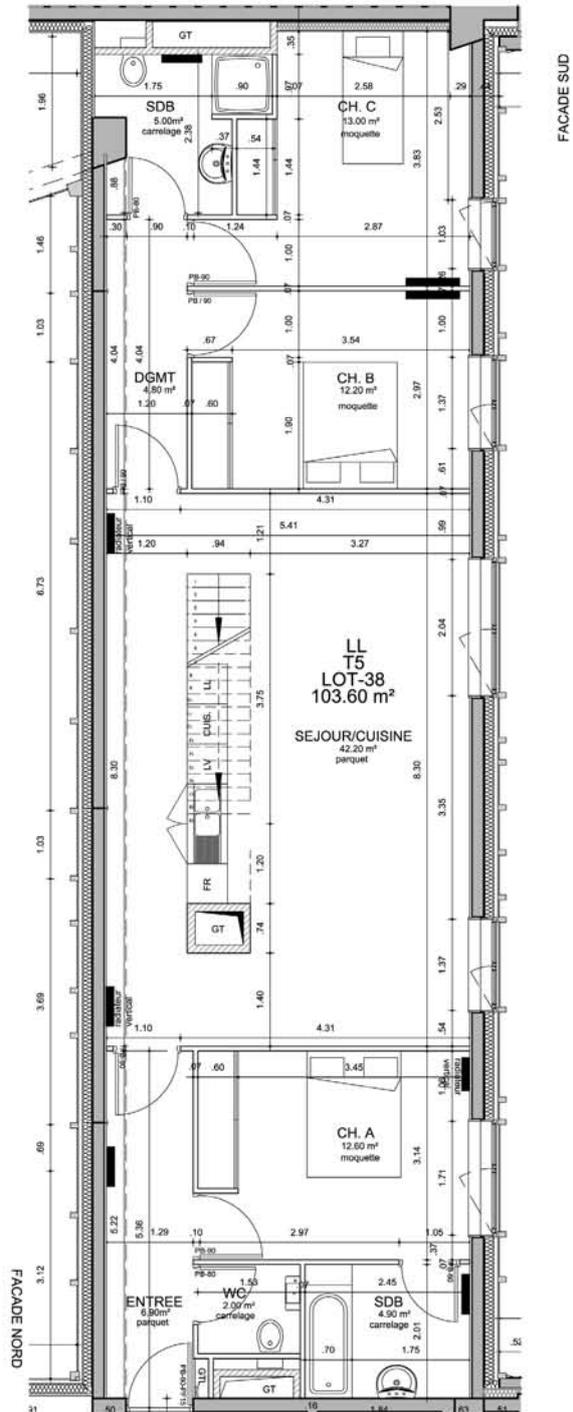
SURF. HAB. 103.60 m²

TERRASSE 66.10 m²

MAJ:05/2009

NOTA : Les côtes et les surfaces sont indiquées sous réserve d'adaptation technique de construction. Les rebâchées, soffites, et faux-plafonds peuvent ne pas être indiqués.

ECHELLE GRAPHIQUE



Les divorces et les familles monoparentales ayant augmenté, la demande de logement et le rapport à la propriété se structurent différemment²⁷. Enfin les politiques de l'habitat ont orienté la production et canalisé les pratiques des habitants.²⁸

Par ailleurs dans les grandes villes, les membres d'une même famille vivent à des rythmes différents dans le même espace. Le salariat massif des femmes et la motorisation des familles sont aussi des données déterminantes en ce qui concerne l'habitat.

Il devient donc de plus en plus nécessaire de travailler sur la distribution pour proposer des espaces plus adaptés à de nouvelles formes de groupe domestique (la famille « normale » au sens statistique est en passe de ne plus être majoritaire), à des modes d'interaction entre les personnes qui sont en évolution. Il faut réfléchir aussi pour adapter l'habitat aux rythmes actuels de la vie quotidienne, à des formes de loisir, de travail et de consommation en mutation.

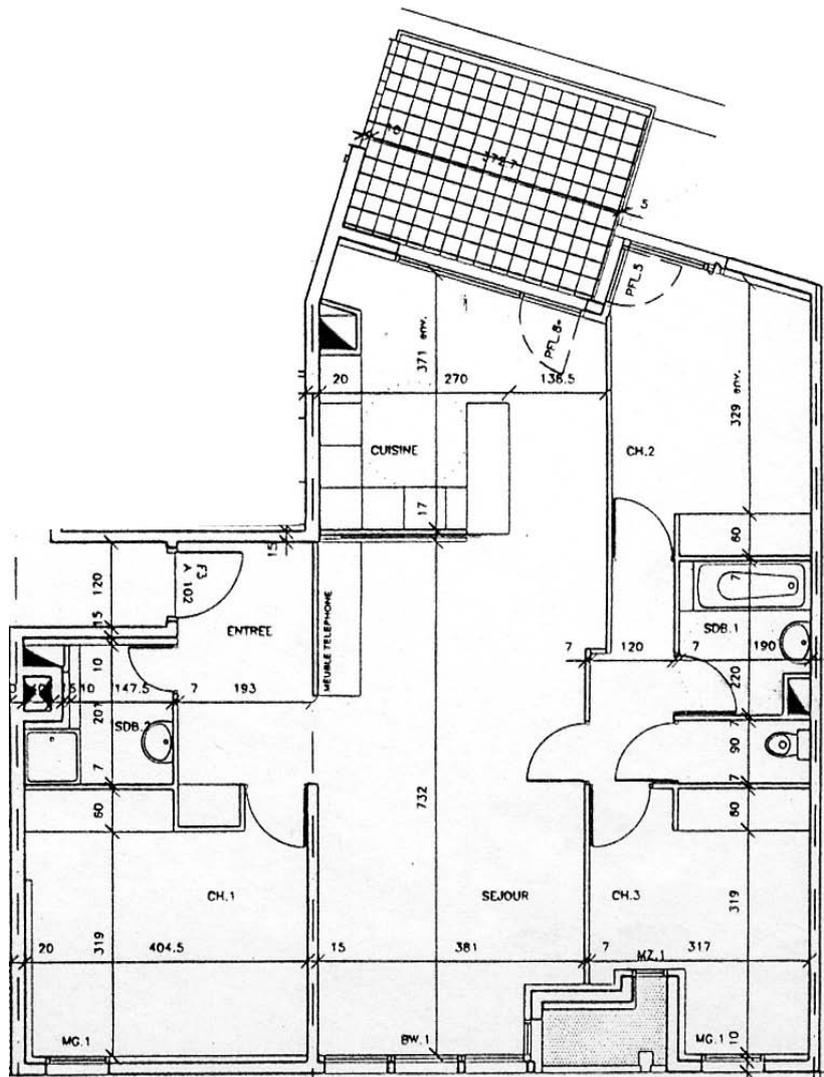
Peu de solutions ont été avancées pour tenir compte de toutes ces évolutions. L'un des seuls exemples d'adaptation du logement à une donnée démographique, à un mode de vie et à une évolution des valeurs concerne celui de la cohabitation trans-générationnelle, un espace indépendant pour un jeune adulte proche du logement principal de ses parents, nous y reviendrons.

La demande de logement suit ces nouvelles façons de vivre, mais rencontre-t-elle une offre adaptée ? Celle-ci reste très rare.

Cependant il semble plus facile de proposer une solution adaptée dans les appartements en accession à la propriété. Ainsi dans un des immeubles du Monolithe de Lyon, un duplex à terrasse des 6^e et 7^e étages (103m² et 66m²) d'Erick van Egeraat Associated Architects (EAA), tout en longueur, mono-orienté au sud – fait rare dans la production des grands logements en France – possède néanmoins une qualité particulière. Près de la porte, ce que l'on peut nommer un « appartement » autonome, c'est à dire une chambre et ses annexes, peut permettre l'autonomie d'une personne, jeune adulte, jeune couple ou ascendant, séparé d'une chambre principale et d'une chambre d'enfant par le long séjour. Des exemples de ce type se voient depuis une vingtaine d'années, que ce soit dans le logement social (par exemple dans les immeubles de Philippe Gazeau à Seine Rive Gauche à Paris) ou dans l'habitat en accession à la propriété (par exemple dans les immeubles de Christian Devillers au Parc André Citroën à Paris).

²⁷ Voir les travaux des socio-économistes de l'habitat et notamment : Coloos B., Calcoen F., Driant J.-C., Filippi B., *Comprendre les marchés du logement*. Paris, 1997, L'Harmattan, 234 p.

²⁸ Voir notamment J.-C. Driant : « Les politiques de l'habitat et le creusement des inégalités sociales liées au logement », *Regards sur l'actualité, Ville et logement : quelle politique ?* 2011, op.cit. p. 44-53.



Plan du logement avec appartement principal et studio associé d'un des immeubles au Parc Citroën, 13 rue de la Montagne de la Fage, Paris 15^e, Christian Devillers architecte, m.o. SCI Luguet / SOFAP-HELVIM (1992).

La cohabitation entre jeunes, libre ou soutenue par une institution, ou encore entre personnes âgées, ou les deux, commence à se diffuser²⁹. Ces expériences restent marginales en France mais se développent en Espagne notamment³⁰. Certains organismes HLM, encore fort peu nombreux, tentent de l'organiser en jouant la réversibilité : ils proposent des logements « banalisés », par exemple des 3 pièces qui pourront ensuite être loués à des familles. En fait c'est déjà le choix de nombreux étudiants dans les grandes villes, qui participent à des rencontres de futurs co-habitants ou co-locataires, et louent ensemble dans le privé. Mais ces logements ne sont pas vraiment adaptés à ces usages.

En 2005, en France, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,6, il sera (peut-être) compris entre 2,04 et 2,08 en 2030 car les comportements changent : de plus en plus de personnes vivent seules et la vie en couple semble en désaffection : « Depuis 20 ans le couple cède du terrain » écrit Alain Jacquot de la division logement de l'INSEE, « En 1982, 83% des hommes de 35 ans vivaient en couple, en 2005, 71% (chez les femmes : 85% et 74%). A 35 ans, en 2005, 11,3% des femmes sont chef d'une famille mono-parentale et 8,7% vivaient seules (en 1982, 6,7% et 4,5%) ».

Quel mode de vie nous indique ces réflexions ? On peut se risquer à dire qu'il existe une tendance à valoriser de plus en plus la sociabilité entre pairs par rapport au couple. A valoriser la solidarité dans une vie commune où les espaces partagés ne signifient pas un partage de vie de couple. On ne miserait plus tout sur celui-ci, vu comme trop fragile et on peut observer l'apparition d'une tendance, celle de *familialiser* les rapports d'amitié, dans des espaces qui le permettent, avec lieux communs partagés mais intimité protégée.

Que nous apprennent les enquêtes sur “ Les valeurs de l'habitat des Français ” ?

Quel est, pour la majorité des habitants, le logement idéal tel que le présentent les enquêtes ? L'une d'elles, commandée en 2001 par l'entreprise Leroy-Merlin³¹, dont les films

²⁹ Les colocations à projets solidaires sont proposées par le Crous en partenariat avec l'AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville) à Grenoble, Paris avec la SIEMP, Toulouse ou Poitiers...). Ce système est apparu d'abord à Louvain-la-Neuve en Belgique : les *kot-à-projets* sont des appartements communautaires où tous les membres travaillent ensemble sur des projets touchant en général la sociabilité de proximité et les espaces du quartier. Les colocataires peuvent se donner comme tâche d'améliorer « les halls d'immeuble, de mobiliser les familles pour l'aménagement d'une place ou encore les aider à maîtriser leurs dépenses d'énergie ». L'AFEV recherche un petit nombre d'étudiants pour ces colocations solidaires dont le prix du loyer a été fixé à 177€ sans les APL, par exemple à Poitiers. Les logements sont meublés et gérés par le CROUS. Le projet devrait être mis en place à Grenoble, à Lyon et en Ile-de-France en 2011. La moitié du financement de cette opération est prise en charge par le Haut commissariat à la Jeunesse dans le cadre du fonds d'expérimentations. Il est évident que ces appartements doivent être pensés pour permettre la vie en commun mais aussi pour préserver l'intimité de chacun.

³⁰ Voir à ce propos le rapport de Muriel Boulmier, op.cit.

³¹ Etude Leroy Merlin, « Observatoire sur les valeurs de l'habitat des Français », janvier 2001, réalisée par téléphone du 18 au 20 janvier 2001 (par le Groupe CSA TMO) auprès d'un échantillon représentatif de Français :

d'une minute sur TF1 montrant des maisons le plus souvent modernes, ont ouvert des perspectives aux téléspectateurs et participé à changer leur vision de la maison contemporaine, tente de comprendre les représentations et les valeurs liées au logement. Celui-ci apparaît d'abord dans ces réponses comme un lieu confortable où l'on se sent en sécurité. Dans la mesure où la définition du confort est spécifique à chaque personne c'est une réponse très floue³². Pour certains un logement confortable est, d'abord, bien équipé, pour d'autres l'ambiance chaleureuse créée est première et toutes les nuances entre ces deux positions se rencontrent. De nombreuses réponses permettent d'esquisser une définition plus précise du confort quotidien puisque le logement apparaît ici comme un lieu de convivialité, de détente et de repos et celui où l'intimité de la famille est préservée. L'espace n'est jamais explicitement évoqué. Il y a encore quelques années, la possession des équipements (de la salle de bains à la cuisine, équipées) aurait tenu une place plus importante. Aujourd'hui alors que la plupart des Français vivent dans des lieux confortables matériellement, c'est le confort affectif ou moral procuré par la maison qui est mis en avant. De façon sous-jacente, c'est aussi la façon dont l'organisation de l'habitation permet d'atteindre à cette convivialité en même temps qu'elle préserve l'intimité. Autre confirmation de cette enquête, le *chez soi*, qu'il soit maison ou appartement, reste le lieu de la liberté pour la plupart des Français, dans un monde où le travail, avec ses règles, ses horaires, ses hiérarchies, rythme nos vies et structure ce que les sociologues appellent *mode de vie*.

Sécurité et isolation

La question de la sécurité a pris aujourd'hui une très grande place dans les préoccupations des Français et on la retrouve ici dans beaucoup des thèmes abordés. Si la maison idéale³³ est, pour plus de 50% des interviewés, un lieu où l'on se sent protégé, ils sont unanimes à penser que c'est la première qualité matérielle d'un logement, avant l'isolation et l'éclairage. Ils sont donc nombreux à attendre des innovations sur le terrain de la " sécurité des habitants et des biens " de la part des fabricants ainsi que sur la " durabilité des matériaux ", toutes variables liées à une image stable, sûre et protectrice de l'habitation. Si l'on en revient à l'enquête de Leroy-Merlin, on remarque que, quand il s'agit de la chambre d'enfant, l'isolation et l'éclairage sont nommés d'abord, l'aspect du développement physique de l'enfant étant perçu comme primordial. De même l'isolation phonique prend le

1 002 personnes sélectionnées selon la méthode des quotas sur les variables : sexe, âge, profession du chef de famille, région et taille d'agglomération.

³² Voir sur cette question le chapitre : « Lieux, gestes et mots du confort chez-soi » in Monique Eleb, Sabri Bendimérad, *Vu de l'intérieur*, op. cit. p. 14-49.

³³ Le terme *maison* est ici générique, il décrit son habitat quel que soit son type. C'est le *home* anglais, le chez-soi.

devant de la scène quand il est question de la chambre d'adulte, on aime y lire bien sûr et cela demande d'être isolé du bruit, mais il est bien évident que c'est l'intimité et la sexualité qu'il s'agit surtout de protéger ici. Cette caractéristique est extrêmement stable dans la société française et les nombreuses tentatives des maîtres d'ouvrages pour proposer une chambre ouverte sur le séjour dans le logement collectif ont été des échecs puisqu'elles sont le plus souvent refermées (armoires, cloison coulissante ou reconstitution d'un mur...). Rouvertes parfois au départ des enfants, elles deviennent alors des bureaux ou des bibliothèques, des pièces de bricolage, de musique, voire un cellier comme nous l'avons vu dans une de nos enquêtes³⁴. La bonne isolation phonique du séjour est aussi à comprendre dans ce sens puisque si l'on entend ses voisins dans leurs activités privées c'est qu'ils vous entendent aussi et cette incursion reste insupportable à la plupart des Français³⁵. D'ailleurs, il est étonnant à l'heure où l'on évoque des améliorations techniques de pointe que le bruit dans l'habitation ne soit pas mieux maîtrisé : seulement 50% des personnes interviewées sont satisfaites de l'insonorisation de leur logement actuel.

D'autre part, la bonne isolation des pièces d'un même appartement est nécessaire pour pouvoir vivre ensemble sans conflits, entre des enfants qui doivent dormir, des parents qui veulent passer une soirée tranquille et " le plus grand qui veut écouter de la musique dans sa chambre ". Cette image d'Epinal peut aussi se résumer autrement : pour être bien ensemble il faut pouvoir être bien seul, ce qui permet d'accepter les rites et les rythmes des différents membres du groupe domestique. L'importance de ce thème montre en creux les défauts des logements français, non pas seulement en termes d'isolation mais aussi de distribution d'un espace souvent trop petit, où trop d'activités doivent trouver simultanément leur place.

La « maison technologique »

L'enquête européenne de l'IPEA menée en septembre 2001 pose des questions sur la maison « technologique » : " Comment concevez-vous la maison du futur ? " et " que signifie la maison technologique ? ". Il apparaît que la maison multi-câblée, super équipée et ultra sophistiquée décrite par les opérateurs permettant par exemple de gérer à distance la température ou la lumière n'est pas courante dans les pays européens. On en est encore au stade de l'expérimentation. Il semble que la domotique, quand elle met en question les pratiques habituelles, n'ait pas totalement convaincu les Européens. Les interviewés se

³⁴ voir Monique Eleb, Jean-Louis Violeau, *Dans les tours du Centre-sud de Bagnolet. Ceux qui sont partis, restés, arrivés*, Mission du Patrimoine Ethnologique, Ministère de la Culture et de la Communication, 2007.

³⁵ Voir les travaux de l'équipe de psychosociologues du CSTB sur ces questions et la synthèse de Manuel Perianez : « Vous entendez-vous entre voisins ? : de la signification des bruits, bref retour sur trente ans de recherche » in *Espaces et sociétés* (115, n°4), 2003.

contentent d'évoquer l'alarme individuelle (Français 12%), la programmation du chauffage, l'ouverture automatique des volets et de la porte du garage (Espagnols), l'ordinateur et l'accès à internet (50% des Européens). En fait la technologie sert à assurer la sécurité et le confort personnels dans le domicile de ses rêves.

La réflexion récente sur l'écologie a permis un retour moins technocratique, sinon moins volontariste de la part des experts, aux solutions domotiques qui, semble-t-il commencent, pour quelques-unes d'entre elles, à être attractives pour le grand public, surtout quand elles réduisent les charges, notamment de chauffage. Cependant elles ne sont pas encore toutes largement diffusées dans l'habitat banal, collectif des villes. Ce sont plutôt dans les maisons de certains quartiers (dénommés plus ou moins légitimement « éco-quartier »), qu'on les rencontre et l'attention au confort de l'habitant sans l'obliger à trop d'intervention, est mieux étudiée, par exemple avec un système mixte qui permet l'intervention manuelle. Désormais les télécommandes permettent une gestion personnalisée du confort intérieur, associant des fonctionnements automatique et manuel, ce qui donne une impression de liberté à l'habitant qui ne perd pas le contrôle, une fois qu'il sait utiliser l'écran de commande. Cette mixité devrait faciliter l'utilisation de ces technologies contemporaines, notamment par les personnes âgées. De même, conserver une utilisation manuelle reste primordiale, en cas de panne ou de coupure électrique.

Le but est, bien sûr, d'utiliser des énergies renouvelables pour atteindre une sobriété énergétique que les habitants ont hâte de vérifier. On a donc vu apparaître les capteurs solaires et les pompes à chaleur qui réduisent la facture énergétique, les récupérateurs d'eau pluviales et les capteurs de présence qui mettent la maison en veilleuse et la sécurisent. Le contrôle thermique d'hiver et d'été est de mieux en mieux étudié : double vitrage, ventilation mécanique double flux en hiver, simple flux et ventilation naturelle en été, etc.³⁶

La prise de conscience que l'air des maisons était autant ou plus pollué en général que celui de l'extérieur a entraîné une réflexion sur la santé. Et obtenir chez soi un air sain est en train de devenir une préoccupation : ainsi les vasisas qui s'ouvrent automatiquement quand le taux de CO2 augmente, par exemple, sont appréciés.

On sait aussi que la lumière naturelle est une des variables importantes pour le choix d'un logement et une attention de plus en plus grande est attachée à sa présence et à son contrôle

³⁶ Voir notamment la maison expérimentale *Air et Lumière Velux Model home 2020* installée à Verrières-le-Buisson, une des 6 maisons construites en Europe (2 au Danemark, une en Autriche, au Royaume Uni, et en Allemagne) pour tester « grandeur nature » avec des habitants, la plupart de ces dispositifs, mais adaptés aux climats et aux différentes façons de vivre. Attendons les résultats de ces expérimentations mais d'ores et déjà nous savons que la tolérance au bruit diffère considérablement selon les cultures de ces pays.

par des protections solaires et autres occultants. Mais les fenêtres à verres s'adaptant à la luminosité, si on le souhaite, sont encore peu diffusées.

L'évolution technologique sert aussi à relier le chez soi avec l'extérieur et cela renforce l'attachement à son territoire qui n'interdit pas de se sentir lié au monde. On a longtemps pensé que les nouveaux outils informatiques nécessiteraient un espace spécifique, une pièce multimédia. En fait, très vite, les ordinateurs se sont déplacés dans la maison. Selon les pays et les nouvelles habitudes de travail et de consommation, ils sont utilisés dans une pièce ou une autre (le séjour, la cuisine et même la chambre en France). Seul le *home cinéma* a fait naître des envies de pièce spécialisée et on voit, dans les foyers qui peuvent se le permettre, réapparaître avec cet équipement, l'équivalent du *salon de famille* où l'on se tient de façon moins formelle et qui supporte un certain désordre, pièce qui doublait le grand salon dans l'habitat bourgeois du XIX^e siècle.

L'image de la maison, du chez-soi, du foyer a repris de la vigueur, et on a même pu parler de « repli domestique » face aux incertitudes du monde du travail et de la mondialisation³⁷. Comment cette image s'est-elle construite ? Elle renvoie aussi à une représentation des structures familiales mythiques et symbolise la stabilité du couple et de la famille. Elle matérialise un projet ou un idéal de vie.

Comme nous l'avons déjà évoqué la recherche de l'intimité chez-soi reste une donnée fondamentale si l'on en croit les réactions des habitants rencontrés et surtout les réaménagements qui leur semblent nécessaires pour retrouver une intimité mise à mal par des espaces trop ouverts. En même temps avoir un territoire à soi est nécessaire pour se retrouver. Etre mieux seul pour être mieux avec les autres, ne pas se gêner, améliore les relations sociales. C'est un poncif qui nous a été affirmé de façon récurrente. Le slogan de l'époque continue d'être « ensemble mais séparément », et l'habitat le permet qui relie les membres du groupe domestique quand ils le souhaitent et leur permet aussi, dorénavant, d'être reliés au monde. Car comme le dit François de Singly à propos de la famille dans son rapport à l'habitat : « Idéalement la famille contemporaine est un lieu de réalisation des contraires, de la liberté et de la sécurité, de la vie « seule » et de la vie « avec »...³⁸.

³⁷ Voir Jean-Claude Kaufmann, *La chaleur du foyer : analyse du repli domestique*, Ed. Méridiens Klincksieck, 1988.

³⁸ François de Singly, « La « pièce en plus » face aux évolutions des familles », étude pour Lab' du bien-être Vélux, p. 3, (s.d. 2008 ?)



Les couleurs de l'immeuble passage
Caillé, Paris 18^e, Louis Paillard architecte,
m.o. Siemp, (2010), photo D.R.

2. Les cadres de la production et de la conception

Pour comprendre les réponses apportées aux évolutions des demandes des habitants, le cadre de production et de conception mérite d'être interrogé. Avant tout, il est important de regarder les transformations des pratiques et des modalités de conception du côté des architectes. Le changement des outils de conception et de représentation a-t-il une influence sur les dispositifs et l'expression architecturale du logement ?

En 1995 le dessin est encore essentiellement manuel, ensuite le passage généralisé à l'informatique entraîne des changements dans les représentations et les types d'images produites. Dans le cadre des concours, les perspectives manuelles disparaissent lentement, au profit d'une production d'images numériques³⁹.

Est-ce que l'évolution de bâtiments aux volumétries plus complexes, aux aléas de nus de façade plus subtils ou des répétitions plus systématiques, est une conséquence de ces nouveaux outils ? Il est difficile dans le cadre de cette étude d'avancer des certitudes, seulement des hypothèses. L'évolution stylistique de ces dernières années est la somme de faits innombrables, de décalages et de transformation, qui ne peuvent se réduire à la révolution qui est intervenue dans les outils de conception et de représentation. Cependant une certaine liberté graphique induite par ces outils durant les études des projets a pu impliquer le développement de recherches plus formelles, expressives ou aléatoires.

Par ailleurs, les logiciels d'architecture et de rendu permettent une utilisation plus facile de la couleur et pourraient être à l'origine de la tendance colorisée des projets récents. Ils facilitent le passage vers une forme de design de l'architecture, entre autres pour l'apparente liberté des choix graphiques et de mise en couleur d'éléments architecturaux. L'image de l'écran, avec sa brillance, porte à imaginer des architectures plus étincelantes ou plus colorées. Les deux tendances de ces dernières années sont l'orange vif et le vert pomme. Le choix de ces couleurs reflète ce passage d'une couleur numérique, devenue iconique, transplantée dans des bâtiments. Louis Paillard, dans son immeuble du passage Caillé Paris 18^e, utilise les deux, pirouette assumée aux stratégies contemporaines. Les menuiseries, et quelques autres agencements, sont oranges, couleur affichée de l'optimisme architectural, le mur de béton brut est lasuré en vert, couleur qui recouvre également les volets métalliques, et couleur référence des nouvelles valeurs écologiques. Hamonic et Masson ont fait une

³⁹ A ce sujet il est intéressant de consulter le numéro 210, juillet-août 2012, de la revue d'Architecture et la polémique qui s'en suit autour d'un article d'un maître d'ouvrage qui a choisi de ne plus demander de perspective au profit de maquette. Une partie des architectes « branchés » qui ont construit leur réputation à partir de la production d'images numériques très travaillées, refusent le principe de l'abandon de ce qui les caractérisent.



Les panneaux jaunes et verts des immeubles de 27 logements sociaux, avenue de l'Arche, ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92), Christophe Ouhayoun & Nicolas Ziesel (Koz) architectes, m.o. Groupe Immobilier 3F (2007-2010), photo D.R.

signature de ce vert fluo. L'agence X-Tu utilise une couleur similaire pour son immeuble à Paris 18^e, avec ces avancées de façade dont l'intérieur et les volets sont également verts fluo.

Avec les logiciels 3D, les extrusions sont facilitées, les boîtes en débord et porte-à-faux se multiplient, ainsi que des creux dans la façade. Proche d'une manipulation enfantine ou naïve de l'outil informatique, mais elle permet de renouveler l'expression architecturale contemporaine. Le projet de KOZ à Courbevoie est symptomatique : des boîtes en débord, disposées aléatoirement, donnent le sentiment d'être imbriquées aux dalles des terrasses qui ceignent les deux immeubles. Et, en plus, les façades principales sont colorées en vert tendre et en jaune. De manière générale, les publications des résultats de concours montrent des collections de perspectives avec ces creux et débords. Ce sont des espaces ouverts de type loggia ou grands balcons. Sans doute un effet architectural qui fera date, au-delà des effets de mode pour devenir une caractéristique du style des productions contemporaines.

Evolutions des conditions de la production dite « qualitative »

Le cadre de la production du logement depuis 1995 reste fortement marqué par la maîtrise d'ouvrage publique, et par conséquent par la pratique des concours, mais les promoteurs privés en faisant de plus en plus appel à des architectes de talent se sont imposés dans le champ de l'habitat de qualité. Des tentatives de redistribution des rôles sont apparues notamment pour la conception de grands territoires ou dans celle des macro lots où les pouvoirs sont redistribués et les modes de travail repensés.

Premier fait notoire, le principe qu'il est important d'aider les jeunes générations d'architecte à accéder à la commande avait été instauré par l'Etat avec les consultations Programme Architecture Nouvelle en 1972. Prolongé et amplifié, il a été repris par la Ville de Paris et le Pavillon de l'Arsenal⁴⁰, puis par le Ministère de tutelle de l'architecture qui a relancé en 2002 les Nouveaux Albums des jeunes architectes et des paysagistes (NAJAP). Dans certains jurys, une forme de consigne existe sur le fait de retenir à concourir systématiquement au moins une jeune agence. Par ailleurs les changements des montants minimum de travaux instituant les divers types d'appel d'offres public ont induit des mises en concurrence élargies, intégrant des opérations de petites échelles de l'ordre d'une dizaine de logements, et parfois moins. La commande publique s'en est trouvée plus ouverte. Grâce à cela, de

⁴⁰ Concours Appel aux jeunes architectes dont six sessions se sont tenues entre 1990 et 2000.



Réhabilitation d'un immeuble insalubre et création de 11 logements sociaux,
74, rue Saint-Antoine, rue de Turenne, Paris 4^e, Karine Chartier et Thomas Corbasson
architectes, m.o. Siemp, (2007-2009), photo D.R.

jeunes architectes sont retenus à des concours et montrer leurs compétences, participant au renouvellement de la maîtrise d'œuvre. Les publications montrent qu'ils sont assez nombreux à réussir leur premier projet sous forme d'un petit immeuble de logement, souvent de qualité. Karine Chartier et Thomas Corbasson avec leur intervention délicate mais radicale rue de Turenne à Paris sont les parfaits exemples d'une nouvelle génération capable de mêler mesure et excès avec brio. La réhabilitation d'un immeuble insalubre donnait l'occasion de traiter un mur pignon latéral que les opérations d'élargissement de la rue de Turenne avaient laissé nu et aveugle. Une paroi métallique ajourée enveloppe ce mur, protégeant des balcons et une ancienne cour. Le mur aveugle est devenu carapace et enveloppe. Autre exemple Charles-Henri Tachon, lauréat des Albums de la Jeune Architecture 2002, qui, dans son parcours atypique d'architecte installé à la fois dans un village bourguignon et dans la capitale, a réalisé rue du Nord, Paris 18^e, un premier immeuble de 8 logements et 4 ateliers d'artistes pour la Siemp, maître d'ouvrage attentif à la promotion des jeunes architectes. Ou encore, Clément Vergely, lauréat des Albums de la Jeune architecture 2004, qui s'est fait remarquer à l'époque pour un projet de maison individuelle. Depuis, une grande partie de ses projets concerne des logements collectifs dont nous parlerons par la suite, qu'il conçoit avec qualité autant dans leur expression architecturale que leur résolution domestique.

La pratique systématique d'une mise en concurrence permet en théorie un renouvellement et un élargissement de la commande, et ainsi l'assurance d'une qualité constante. La réalité semble plus complexe, la logique systématique des concours implique d'une part, une spécialisation des maîtres d'œuvre, et d'autre part une forme de répétition des réponses. La spécialisation est un facteur de qualité grâce à l'accroissement des expériences, et à la confrontation entre conception et production. Elle devient une quasi-obligation pour être retenu à concourir. Cet aspect positif est atténué par la réduction du nombre d'architectes pouvant alors postuler sur des opérations spécifiques, sélection souvent amplifiée par la valorisation du chiffre d'affaire des agences comme critère de choix.

La multiplication des concours fatigue les agences, économiquement et intellectuellement. Il arrive que les projets perdus finissent recyclés de concours en concours, comme un bégaiement intellectuel, un épuisement qui conduit au sein de nombreuses d'entre elles à un appauvrissement architectural largement visible sur le territoire. Quelle agence n'a pas repris dans le cadre d'une nouvelle étude, un principe développé lors d'un concours précédent mais perdu ?

Pour lutter contre cette logique de répétition, des architectes misent sur une surenchère de l'originalité, souvent formelle. L'effet d'images, de temps à autre improbables, domine certains concours, disqualifiant le travail sur le plan et les dispositifs intérieurs. A ce sujet les

expositions et publications d'architecture qui médiatisent un grand nombre de concours de logements, sont révélatrices de cette dérive qui fait de la perspective, l'élément dominant de jugement d'un concours. Les plans sont réduits, aussi rarement valorisés que rarement travaillés avec détails, ce qui se reflète aussi dans les revues (cf. Annexe sur le corpus).

Nous reviendrons sur ce phénomène.

Une maîtrise d'ouvrage privée plus présente

Changement important depuis la fin des années 1990, la maîtrise d'ouvrage privée produit, à son tour, une architecture reconnue par les médias architecturaux, avec des projets à l'expression contemporaine – loin du pastiche souvent assimilé aux promoteurs – et avec, parfois, des expérimentations en matière d'habitat.

Auparavant la situation pouvait se résumer ainsi : méfiance réciproque entre architectes qui ne juraient que par la commande publique et promoteurs qui se méfiaient de la trop grande « fantaisie » des architectes, censés ne pas connaître la demande des habitants⁴¹. Peur de la compromission d'une part, peur de la perte de la maîtrise du produit d'autre part. Certains d'entre eux n'osaient pas considérer autrement que comme « alimentaires » une opération commanditée par le « privé » car ils devaient se plier à la demande trop précise des promoteurs, certains de ceux-ci les considérant uniquement comme spécialistes de l'enveloppe, le plan étant défini en amont. Généralement les promoteurs faisaient majoritairement appel à un « architecte maison » qui endossait, bon gré mal gré, la conception des commerciaux et de la « culture maison »⁴². De nombreux promoteurs ne souhaitaient pas alors divulguer le nom de leurs architectes car ils estimaient être autant « auteur » que les architectes qu'ils ne convoquaient que pour « emballer » des plans qu'ils avaient mis au point et qu'ils estimaient « bons puisque tout était vendu », comme ils nous l'ont souvent affirmé. Cette attitude est encore loin d'être marginale. Mais dans une situation où l'offre est le plus souvent inférieure à la demande, les futurs habitants ont-ils vraiment le choix ? Et d'ailleurs on peut se demander s'ils sont sensibles à la présence d'un architecte de qualité plutôt qu'à celle d'un architecte « maison » ?

Soline Nivet retrace les changements dans la commande et affirme en 2007 dans « Architectes/promoteurs : nouvelles affinités, nouveaux logements ? » : « La commande

⁴¹ Voir sur ce sujet l'introduction et la conclusion de notre ouvrage : Monique Eleb, Anne-Marie Châtelet, *Urbanité, sociabilité, intimité. Des logements d'aujourd'hui*, Éditions de l'Épure, 1997.

⁴² Voir Catherine Séron Pierre, « Le privé mise sur les architectes » (Concours de Lyon-Confluence), *AMC* n°149, fév. 2005, p.15. et « Good design is good business », interview de Frédérique Monjanel, *D'Architectures*, n°167, octobre 2007, p.76-78.



Entre Saône et Rhône, l'îlot C de Lyon Confluence, Place Nautique, (2010), photo Jacques Damez.

privée occupe désormais la première place dans l'activité des agences qui font du logement. Les inhibitions sont tombées chez les architectes : ils s'impliquent désormais dans la définition des nouveaux produits, s'intéressent au marketing et aux études de marché »⁴³. Aujourd'hui certains promoteurs déploient des campagnes de promotion autour de leur architecte-vedette.

Il faut rappeler qu'en 2008, seuls 11,8% des logements construits le sont par des maîtres d'ouvrage publics, 32% par des maîtres d'ouvrage privés, le reste étant produit par des particuliers⁴⁴. De même, les projets privés qui jouissent d'une bonne reconnaissance médiatique sont essentiellement implantés dans des secteurs d'aménagement public de type ZAC, avec des aménageurs et des politiques fortement impliqués et des architectes/urbanistes coordinateurs aux cahiers de charges exigeants, comme dans l'île de Nantes, où, sous la houlette d'Alexandre Chemetoff, furent construits entre autres les immeubles de logements conçus par Nicolas Michelin pour le groupe privé ING Real Estate ou encore à Lyon-Confluence, avec des opérations radicales comme le Monolithe du même ING, François Grether étant le coordinateur du secteur.

Cela indiquerait-il aussi une évolution de la demande ? L'esthétique moderne ou encore l'obéissance aux nouvelles données écologiques intégrées dans les productions de certains maîtres d'ouvrages ne sont-elles pas devenues argument de vente ? Il est intéressant de noter que de nombreuses publicités utilisent des ambiances ou des bâtiments contemporains comme décor pour valoriser des produits considérés comme « de notre époque », voire d'avant garde, telles les voitures qui sillonnent des paysages urbains contemporains ou stationnent devant des maisons néo-modernes. Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage privés se flattent de répondre à la demande des acheteurs, l'évolution de leur production refléterait-elle alors une modification du goût des Français ?

Cet intérêt de la promotion privée peut s'expliquer par une forme de reconnaissance des projets de logements sociaux, dont les qualités spatiales et architecturales – et de maîtrise du coût – ont trouvé une valeur à leurs yeux, et dont les prestations proposées sont d'un niveau supérieur à certaines opérations en accession. D'ailleurs, les architectes médiatisés

⁴³ Voir les dossiers de Soline Nivet « Promoteurs et architectes », *d'architectures*, n° 126, février 2003 pp.19-32, et « Architectes/promoteurs : nouvelles affinités, nouveaux logements ? » *d'architectures*, n°167, octobre 2007, p 59-79 : « Les chiffres sont éloquentes : les montants annuels des travaux pour la maîtrise d'ouvrage privée déclarés par les architectes à la MAF (Mutuelle des Architectes Français) ont doublé entre 1998 et 2005 » et elle précise qu'ils représentent moitié moins pour la commande publique (p. 61)

Cf. aussi la thèse de Soline Nivet « Architecture d'auteur versus produit commercial. L'immeuble-villas et les villas suspendues : deux stratégies de communication. », Ecole doctorale « Ville et environnement », directeur de thèse, Monique Eleb, 2006.

⁴⁴ Chiffres 2008, statistiques Ministère de l'écologie, de l'équipement et du logement - http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/I_Activite_immo_cle272aa3.pdf



Les immeubles du Plessis Robinson cités par Jean-François Gabilla (président de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs de France - FPC), Fonds CAUE 92.

de la promotion privée sont souvent les mêmes que ceux travaillant pour des maîtres d'ouvrages publics. La plupart ont débuté dans le cadre de la commande de logements sociaux, avant d'être appelés par des commanditaires privés. Christian Devillers représente cet aller-retour permanent entre ces deux types de commande (publique et privée, notamment de nombreuses pour Arc Promotion en Bretagne et en Ile de France), situation que la qualité de sa production ne donne pas à lire, une même écriture se retrouve ici et là. Les mêmes recherches plastiques et les mêmes prises en compte de questions d'habitat avec des constantes dans l'organisation des logements le plus souvent traversants : grandes ouvertures, derniers niveaux traités avec maisons sur le toit ou ouvrant sur de larges terrasses (voir plus loin, le thème : de la rue au balcon).

A côté de cette architecture reconnue par les médias architecturaux, l'analyse de la globalité de la production d'un maître d'ouvrage privé peut réserver des surprises. Selon les contextes, emplacements ou régions, l'architecture varie, passant d'expression radicale contemporaine à de pâles copies d'architecture faussement régionaliste. Ainsi le groupe Bouwfonds Marignan construit des opérations contemporaines avec, entre autres, Massimiliano Fuksas sur le site des Confluence à Lyon ou X-Tu à Lille, et bâtit en même temps et un peu partout sur le territoire français des immeubles à connotation historico-régionaliste. Mais si l'expression architecturale est différente, les plans restent souvent standardisés, conformes aux attentes de ces maîtres d'ouvrage.

La position, volontairement « moyenne », de nombre de promoteurs est bien résumée par Jean-François Gabilla (président de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs de France (FPC) interviewé par Soline Nivet en 2007 : « Au Plessis-Robinson, ce n'est ni traditionnel ni contemporain, c'est ce qu'on appelle de l'architecture douce, pour reprendre les termes de Sperry. Les habitants s'y sentent très bien car l'architecture n'est pas agressive et donne un sentiment rassurant de déjà-vu »⁴⁵. Voilà comment se justifie le pastiche ! Il faut cependant souligner la lente et réelle ouverture des promoteurs privés et de maires à une architecture moins conventionnelle, à une esthétique plus moderne, plus caractéristique de ces dernières décennies.

Des tentatives de redistribution des rôles

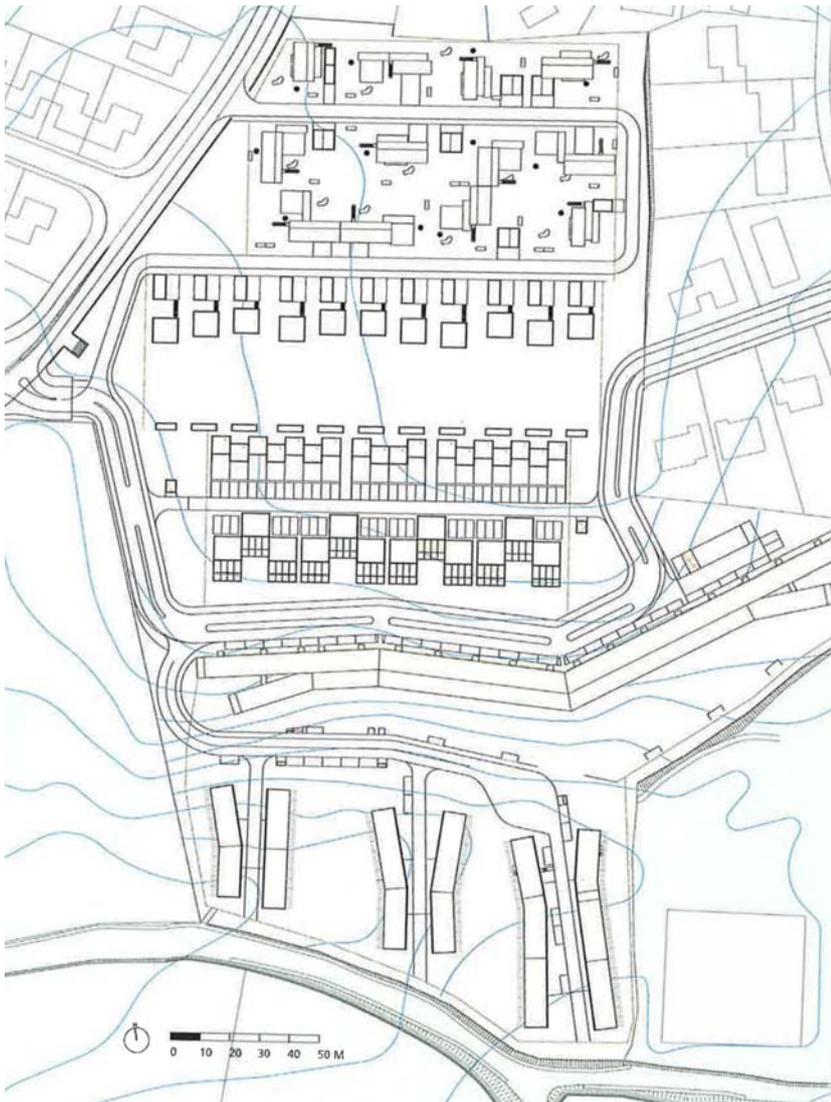
La maîtrise d'ouvrage publique continue à expérimenter, surtout dans les processus de production du projet. L'exemple récent parmi les plus intéressants s'est produit dans les

⁴⁵ « L'architecture fait vendre », *D'architectures*, n°167, oct. 2007, p. 62.

Voir aussi sur ces questions : Jean-Louis Fabiani, *Beautés du sud. La Provence à l'épreuve des jugements de goût*, l'Harmattan, 2005.



Photo aérienne des *Diversités* à Bordeaux (121 logements), m.o. Domofrance, photo D.R.



Plan-masse du Domaine de Sérillan à Floirac (85 logements), m.o. Domofrance.

environs de Bordeaux. Dès 2004, des ateliers de réflexions en commun sont organisés par la S.A HLM Domofrance (directeur Jean-Luc Hoguet), société d'aménagement qui porte des opérations innovantes, avec l'aide du PUCA et d'Arc en Rêve, agissant comme *opérateur culturel* et choisissant les architectes avec le maître d'ouvrage⁴⁶. Expérience notable sur fond de situation délicate pour les architectes qui malgré les efforts déployés depuis quelques décennies ne construisent guère qu'entre 5 à 10% des maisons individuelles françaises⁴⁷. Les architectes ont donc réfléchi à une alternative à la maison isolée sur sa parcelle et ont proposé de l'individuel groupé ou du « collectif individualisé ». Préparées de longue date grâce à des analyses de chercheurs qui ont suivi les ateliers de conception mais aussi par des expériences d'habitat intermédiaire construit depuis la seconde moitié du XX^e siècle⁴⁸, les réflexions communes de sept équipes de jeunes architectes ont duré près de cinq ans⁴⁹. Sans programme pré-établi, sans aménageur, ils ont proposé des dispositifs qui permettent une vie en maison individuelle mais dans un lotissement dense, d'une part en centre-ville, aux *Diversités* à Bordeaux (121 logements), d'autre part en site péri-urbain (85 logements) dans le domaine de Sérillan à Floirac. Ces « maisons », souvent regroupées, parfois associées à de petits immeubles, peuvent être qualifiées d'habitat intermédiaire, entre collectif et individuel⁵⁰. Elles permettent certes une autonomie mais aussi une vie de voisinage, si elle est désirée. Tirant le bilan de cette expérience, le maître d'ouvrage en conclut que « La façon très collégiale dont les architectes ont travaillé en l'absence d'architecte en chef et d'aménageur, et la façon dont ils sont intervenus au niveau des programmes nous incitera à l'avenir à moins formaliser nos demandes en amont, à laisser les choses plus ouvertes »⁵¹. Il semble bien que cette position reste très rare si l'on en croit les architectes qui expriment un sentiment de lassitude devant les demandes de plus en plus normées de la plupart des maîtres d'ouvrage.

Autre expérience qui redistribue les rôles et les façons de produire des bâtiments, celle qui a conduit à la création du Monolithe à Lyon, entre Saône et Rhône, l'îlot C de Lyon Confluence, Place Nautique. Conçu par cinq agences associées à un paysagiste (West 8),

⁴⁶ Voir son témoignage dans *Voisins-Voisines. Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, ed. du Moniteur, 2006, où il remarque que « la densité urbaine est le challenge » : « ici on a une densité avec un cos de 1 [...], juste derrière, un grand ensemble [...grandes tours...] est d'une densité deux fois inférieure » p. 242-244.

⁴⁷ Cf. le texte de l'appel d'offre du PUCA en 1997, écrit par Pierre Lajus et Gilles Ragot « L'architecture absente de la maison individuelle » et les articles qui rendent compte des recherches qui ont suivi dans *Maison individuelle, architecture, urbanité*, Guy Tapie (ed.), 2005.

⁴⁸ Voir les propositions de Jacques Bardet dans les années 1970 qui ont relancé l'habitat intermédiaire. Cf Jacques Lucan « Entretien avec Jacques Bardet », *AMC* n°39, mars 1993

⁴⁹ Cf le *Séminaire théorique pour un projet expérimental de maisons individuelles*, Bordeaux, Arc-en-Rêve, 18 septembre 2000, où des sociologues proposaient une réflexion sur les usages contemporains.

⁵⁰ Voir l'ouvrage de Frédéric Mialet, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, PUCA collection Recherche, coédition. CERTU/PUCA, 2000

⁵¹ Voir l'interview de Jean-Luc Hoguet par Pascale Joffroy dans *Le Moniteur* du 25 juin 2004, p.52.



Le Monolithe, Lyon (69), François Grether coordinateur (2010), photo Eric Sallet.



Vue aérienne de la Cité Manifeste, Mulhouse (68), m.o. Pierre Zemp, SOMCO S.A. d'HLM de Mulhouse, (2005), photo D.R.

conduites par Frédérique Monjanel, maître d'ouvrage de ING Real Estate⁵² (et elle-même architecte), cette opération complexe a abouti à la construction d'un îlot rectangulaire, ouvert aux deux extrémités, et composé d'immeubles mitoyens et d'immeubles « pont » regroupés autour d'une cour surélevée. Réfléchissant ensemble au cours de workshops et se donnant un petit nombre de règles communes, comme dans l'opération de Bordeaux, chacun s'est ensuite chargé d'un immeuble particulier avec son programme spécifique et son écriture. Une de ces règles était la mixité des fonctions, des financements et donc des populations. Et la SEM Lyon Confluence proposait d'obéir à la démarche HQE et souhaitait utiliser comme argument de vente l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergie renouvelable. Par ailleurs l'opération lancée par la Communauté urbaine du Grand Lyon est lauréate du programme européen Concerto pour la maîtrise de l'énergie.

François Grether urbaniste du projet (avec Michel Desvigne paysagiste) avait proposé des règles communes concernant les retraits, les alignements etc., dont certaines ont été dépassées par le travail en commun des équipes⁵³. Le permis de construire a été co-signé mais chaque architecte est responsable de son projet et s'est chargé d'une mission générale : soit le permis de construire, soit la direction artistique, le traitement de la cour ou encore les plans d'exécution, etc.

A propos d'un autre exemple, Pierre Zemp, le maître d'ouvrage de SOMCO S.A. d'HLM de Mulhouse, dont le projet de la Cité Manifeste (2005) a été mené par des architectes réunis par Jean Nouvel⁵⁴ explique : « Notre démarche visait à susciter le débat afin de desserrer l'étau des contraintes qui brident la créativité des architectes. On a donné aux architectes un budget, un nombre de logements et de typologies et on les a laissé aller au bout de leur raisonnement. Nous avons voulu leur donner ici la possibilité d'inventer »⁵⁵. A Mulhouse chaque projet face à face, le long d'étroites venelles, garde son unité et se différencie fortement des autres. Apprendre à renoncer à l'œuvre unique, même brillante, pour se coordonner et s'associer aux autres n'est pas courant de nos jours.

⁵² deux agences françaises, celles de Combarel et Marrec (ECDM) et de Manuelle Gautrand (MGA), deux néerlandaises, celles de Winy Maas (MVRDV) et Erick van Egeraat (EEA) et une franco-néerlandaise, celle de Pierre Gautier (PGA)

⁵³ Pour plus de précisions voir l'article de Catherine Séron-Pierre qui a interviewé Frédérique Monjanel dans *AMC*, n°204, mars 2011, p.56-68.

⁵⁴ Agence Jean Nouvel, Shigeru Ban et Jean de Gastines, Anne Lacaton et Jean Philippe Vassal, Duncan Lewis et Potin+Block, Mathieu Poitevin et Pascal Reynaud. Jean-Paul Robert, architecte et journaliste, a assuré la coordination générale du projet. Voir notamment « Cité manifeste : 61 logements, Mulhouse », *AMC* n°157, déc. 2005-janv. 2006, p. 111-120.

⁵⁵ Interviewé par la même Catherine Séron-Pierre, In *AMC* n°157, déc. 2005-jan. 2006, p. 111.



La rue Rebière en chantier, vue de la Tour Bois-le-Prêtre, Paris 17^e, m.o. Paris Habitat-OPH, (2011), photo Monique Eleb.

Enfin, l'OPAC de Paris a organisé dès 2006 un workshop⁵⁶ pour la réalisation de 180 logements rue Rebière, dans le cadre du GPRU de la Porte Pouchet dans le 17^e. Sous la coordination de l'aménageur du quartier et de ses urbanistes, une équipe d'architectes, Périphériques, a été chargée d'organiser ce workshop décomposé en 3 phases sur 6 mois. Neuf agences internationales (françaises, suisse et japonaise) ont travaillé côté à côté avec la demande du maître d'ouvrage d'« obtenir un ensemble composé plutôt que simplement juxtaposé. Nous ne voulions pas une seule architecture mais une diversité d'architectures coordonnées ». Et de poursuivre : « C'est la première fois que nous développons un projet de cette façon. Pour un maître d'ouvrage cette méthode est plus lourde et nécessite un suivi permanent pour éviter tout dérapage en matière de délais et de coûts, mais il est évident que cette méthode apporte une notable amélioration qualitative »⁵⁷.

Dans ces opérations visant à composer un quartier varié, la liberté donnée aux maîtres d'œuvre au début de la réflexion pour développer l'esprit du projet ou ses prémisses partagées, semble aussi fondamentale que l'acceptation mutuelle de postures et d'écritures différentes. Cela implique donc d'accepter le temps des négociations et ajustements multiples, assez inhabituels dans ce milieu à part dans quelques ZAC. Le risque de ce type d'approche est la juxtaposition d'écritures qui parfois peut frôler le catalogue, l'exposition d'architecture ou, pire injure, une foire de présentation de matériaux comme l'est Batimat.

Une pratique similaire est actuellement développée dans de nombreux secteurs d'aménagement de type ZAC : les macro-lots. Ce type correspond à un îlot dans lequel plusieurs opérateurs, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre vont agir de concert, sous la coordination d'un seul⁵⁸. L'îlot est divisé en plusieurs lots, et les différents acteurs ont l'obligation de produire ensemble, l'objectif pouvant être qu'il n'y ait à la fin qu'un seul appel d'offres et un chantier unique pour les multiples lots. Cette contiguïté et cette cohabitation permettent de travailler à des échelles conséquentes (plusieurs dizaines de logements, souvent beaucoup plus) tout en conservant des approches permettant la diversification dans l'unité et des échelles plus humaines. Ce type d'opération est devenu courant dans quelques

⁵⁶ Voir *Autrement rue Rebière*, (dir. Périphériques architectes), éditions du pavillon de l'Arsenal, 2007, 304 p. qui fait suite à une exposition au Pavillon de l'Arsenal. Voir aussi Nathalie Moutarde, « Neuf équipes d'architectes pour 180 logements, un workshop de l'OPAC », *Le Monde* du 8 juin 2007 p. 32-33. Les architectes sont : Atelier Bow-Wow, Atelier Provisoire, Avignon - Clouet Architectes, Gricha Bourbouze & Cécile Graindorge, EM2N, La Fantastic Agence, Raphaëlle Hondelatte & Mathieu Laporte, Cédric Petitdidier & Vincent Prioux, Rousselle & Laisné Architectes. m.o. Paris Habitat et Nexity Seeri (2013).

⁵⁷ Ibid. p. 24

⁵⁸ Voir Jacques Lucan, *Etude sur l'évolution des formes urbaines*, Mairie de Paris, direction de l'Urbanisme, 2011. Ou les actes à paraître "les conditions du projet", qui s'est tenu en avril 2012 à l'école d'architecture Paris-Malaquais.

ZAC comme le quartier du "Trapèze", sur les anciens terrains Renault de Boulogne-Billancourt, ou la ZAC des Batignolles à Paris. Des opérations où le macro-lot permet de densifier, d'optimiser certains coûts et de traiter globalement des enjeux environnementaux.

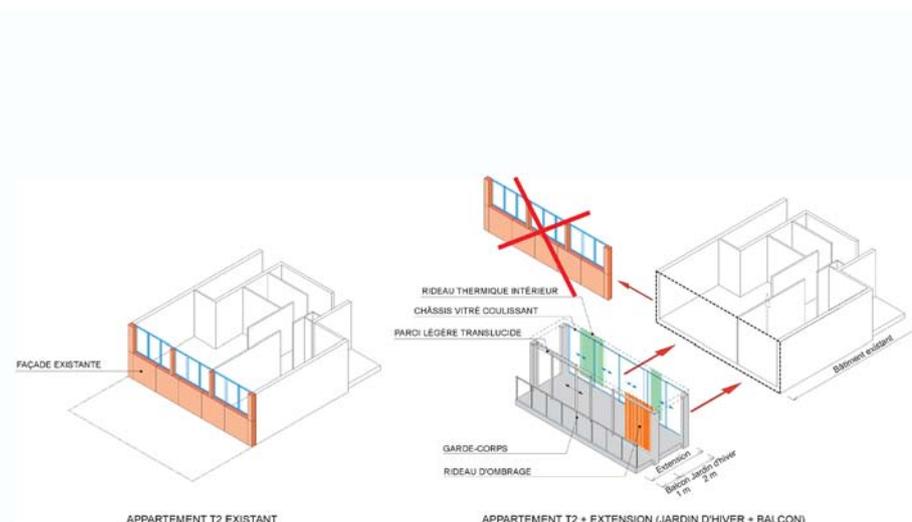
Ces opérations ont un défaut : la démultiplication des couches décisionnaires qui rendent évidemment toute décision plus confuse et plus complexe à prendre. Plusieurs maîtrises d'ouvrage se côtoient, avec les services d'urbanisme et d'architecture locaux, parfois avec plusieurs urbanistes et paysagistes coordinateurs⁵⁹, ainsi qu'une SEM en charge de la coordination globale. Ces superpositions font perdre en efficacité, les rôles de chacun étant mal hiérarchisés. Généralement les architectes maîtres d'œuvre arrivent à s'entendre plus ou moins bien, ils trouvent même un certain plaisir à travailler avec des confrères, mais se retrouvent bien seuls face à la pléthore des interlocuteurs et décideurs.

La place des habitants : consultation, négociation

Démocratie locale, consultation, participation, négociations avec les habitants, tous ces termes sont en 15 ans devenus banals et chaque action visant à transformer un quartier ou à réhabiliter un immeuble ou un ensemble ne peut désormais se passer de l'avis des premiers concernés, ceux qui vont ensuite occuper ces territoires. Le cap important est celui de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui amplifie la participation des habitants à l'établissement des projets d'urbanisme et impose la concertation dans de nombreux cas. La loi Borloo de 2003 (loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) et le règlement de l'ANRU précisent que « l'association des habitants des quartiers concernés est indispensable pour répondre à leurs aspirations ». L'habitant devient ainsi un nouvel interlocuteur au centre du projet. Ce n'est pas le lieu ici d'en faire l'histoire, car les formes de cette consultation ou participation, de cette nouvelle forme de gouvernance sont multiples (est-ce une co-production ou une co-décision ? etc.)⁶⁰, ni de discuter la différence entre information, consultation et concertation, et nous nous contenterons ici d'évoquer deux exemples récents que nous avons pu voir mis en place ainsi que l'action très originale de Patrick Bouchain et de ses associés.

⁵⁹ Un architecte coordinateur pour le macro-lot, un urbaniste coordinateur pour la ZAC, parfois un architecte conseil auprès des collectivités ou des maîtres d'ouvrage.

⁶⁰ Cf. le mémoire de master de Léa Schaffroth-Tao, *La participation des habitants dans les projets urbains, ou la gouvernance en question. Etude de la ZAC Pajol*, ENSA Paris-Malaquais, enseignants : Monique Eleb, Pierre Bourlier, janvier 2010.



Réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, Paris 17^e, Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal architectes, m.o. Paris Habitat-OPH, (2006-2011), photos Frédéric Druot.

Dans le cadre, déjà évoqué, de l'aménagement du quartier de la Porte Pouchet dans le 17^e arrondissement de Paris, la réhabilitation de la Tour Bois-Le-Prêtre⁶¹ de Raymond Lopez (1959-1961) est exemplaire. Après une étude pour le Ministère de la culture⁶² et la participation au concours en 2005, dont le jury est aussi composé d'habitants, Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal sont chargés de la réhabilitation de la tour. Les locataires, qui avaient auparavant participé à l'ajustement du programme, participent en 2006 à quatre ateliers qui permettent de mettre au point le projet. Un appartement témoin est composé par les architectes et Paris Habitat-OPH fait voter les habitants sur le projet de réhabilitation qui est plébiscité avec une participation au vote très élevée. Ce projet permet d'agrandir les logements par extension et/ou ajouts de jardins d'hiver de deux mètres de large et d'un balcon d'un mètre, adjonctions qui courent le plus souvent le long du logement et relient les pièces entre elles. Les halls ont acquis une transparence qu'ils n'avaient pas et les ascenseurs ont été déplacés pour les rendre plus accessibles.

On peut dire que cette réhabilitation HQE, avec remise aux normes électriques et adaptée aux handicapés, est du sur-mesure du point de vue de l'adaptation à la demande des habitants : certains logements sont réduits, d'autres sont agrandis selon la demande et la taille du ménage, d'autres encore voient le nombre de leurs occupants se réduire. La réhabilitation s'est faite grâce à des logements relais préparés à l'avance quand ils devenaient vacants. A des familles qui cohabitaient de façon trans-générationnelle, du grand père à la petite-fille dans des T6, il a été proposé d'opérer une dé-cohabitation, et d'occuper désormais deux appartements différents dans la tour ou bien d'associer une pièce de plus au logement d'origine et de loger, après réfection, dans leur logement refait à neuf. D'autres, leurs enfants étant partis, ont accepté un logement plus petit mais moins coûteux. On a présenté aux habitants un calcul de l'augmentation progressive des loyers sur 7 ans en les informant que l'APL (aide personnalisée au logement), allait augmenter.

Dans le cas des destructions le problème se pose autrement. Dans le même secteur, les habitants relogés dans des logements neufs de Paris Habitat-OPH avant destruction de la tour et d'une partie de la barre Borel, ont été consultés. Fait inhabituel, car en tant que futurs habitants d'un immeuble neuf, ils pouvaient dire ce qu'ils désireraient. Il s'agissait de réfléchir

⁶¹ Tour de 17 étages et de 96 logements. A l'origine : 36 T2, 28 T3, 32 T6. M.O : Paris Habitat-OPH, 2006-2011. En 2011 la tour compte 100 logements dont 3 F7 des 143m², 7 F6 de 120m², 17 F5 de 103m², 16 F4 de 99m², 11 trois pièces entre 77 et 78m², 33 deux pièces entre 47 et 63m² (un duplex) et 13 une pièces de 43 à 45 m² (2 studios). On peut résumer ainsi : 43 grands logements du 4 pièces au 7 pièces, 11 logements moyens (les 3 pièces) et 46 petits logements.

⁶² Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, *Plus-Les grands ensembles de logements. Territoires d'exception*, Ministère de la Culture, 2004. Voir aussi Karine Dana, « Grands ensembles. 167 000 euros par logement pour quoi faire » Interview de Frédéric Druot, Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal, *AMC*, novembre 2004, p. 25-29.

avec eux sur plusieurs thèmes : « architecture, typologie, agencement des appartements, taille, espaces extérieurs, vues, confort, économies de fonctionnement... »⁶³. Plusieurs immeubles leurs sont destinés, rue Rebière (cf. plus haut p. 26), jouxtant des immeubles de promotion privée, ce qui, de plus, contribue à instaurer une mixité sociale.

Les Panels de citoyens

Pratiques venus des pays du Nord ou de l'Est de l'Europe (Danemark, Allemagne etc.), les panels de citoyens sont censés rendre ces derniers compétents et peut-être exigeants, sur une question qui les motive mais qu'ils ignorent en général. En effet ils ont des activités qui ne les ont pas conduit à avoir des connaissances sur la question de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme voire de l'architecture. Néanmoins ils habitent et sont volontaires pour participer à une forme de concertation originale et très implicante.

Cette pratique se situe dans la ligne de la « démocratie participative », c'est une nouvelle forme de débat public⁶⁴.

L'établissement public d'aménagement Euratlantique à Bordeaux, en vue de concevoir le projet Bordeaux Saint-Jean-Belcier, a composé une charte de concertation déclinant réunions publiques, expositions, ateliers thématiques et visites de sites dès octobre 2010. Un panel représentatif d'une trentaine d'habitants et d'usagers a été constitué, qu'il s'agit de sensibiliser tout au long d'une année à la problématique de la ville « par le biais de conférences et d'échanges avec des spécialistes et des experts. Dans un second temps, ces sessions permettent au panel de travailler sur plusieurs sujets choisis en accord avec l'Etablissement public d'aménagement. Les avis et préconisations du panel ont valeur de consultation. Ils seront étudiés au fur et à mesure de l'avancée du projet par l'EPA et les équipes d'urbanistes »⁶⁵. Les intervenants sont indépendants, extérieurs aux projets et aux enjeux de Bordeaux Euratlantique et les thèmes des conférences et débats sont choisis à la fois par celui-ci et par les « citoyens ». Les rencontres sont réservées aux membres du panel, elles ne sont donc pas publiques au sens banal du terme.

Dans le cas de cet établissement public, le panel s'est réuni une fois par mois. Un membre du panel, différent à chaque séance, s'engage à faire un compte-rendu de chaque rencontre.

⁶³ Cf. le document de présentation de cette vaste opération, in « 1. La rue Rebière. La création d'une rue jardin », ANRU 2011, *Appel à contribution : Porte Pouchet. S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère* », Mairie de Paris, 2011.

⁶⁴ D'autres formes de consultations des populations existent, celle qu'utilise notamment l'agence André Campana-Jean-Charles Eleb, qui, après enquête sur un état des lieux ou sur la réception des décisions urbaines dans une commune, confronte les réactions des citoyens face aux positions des édiles, sous forme de restitutions audio-visuelles thématiques.

⁶⁵ Plaquette de présentation des projets en cours d'Euratlantique, Bordeaux, 2011.



Atelier de concertation avec les habitants pour une « autoréhabilitation », Tourcoing, Patrick Bouchain et al., m.o. SEM de la Zac de l'Union (c. 2008), photo D.R.

Les thèmes peuvent être aussi divers que la ville au bord de l'eau ou l'habitat et les modes de vie. Cette coopération est pensée sur le temps long car les « citoyens » sont consultés pour l'opération dans son ensemble et pour la réalisation de projets.

Remettre l'habitant au centre, valoriser ses pratiques

Le mouvement des coopératives d'habitants, bien développé dans l'entre-deux-guerres et actuellement chez nos voisins européens, se reconstitue et demande un cadre légal et réglementaire adapté qui n'existe pas aujourd'hui en France. Dans un court article Emmanuel Vivien, coordinateur d'Habicoop, interviewé pour la revue Archistorm⁶⁶, définit les coopératives d'habitants qui selon lui, « outre les espaces et services mutualisés repose(ent) sur 3 grandes valeurs :

- Propriété collective, dissociée du droit d'usage,
- Non-spéculation,
- Démocratie au niveau des prises de décisions : une personne = une voix.

Les porteurs de projets, poursuit-il prônent aussi une réduction de l'empreinte écologique des logements, la diversité sociale et intergénérationnelle et l'ouverture sur le quartier. Les coopératives d'habitant ont aujourd'hui besoin d'une adaptation du cadre légal des coopératives pour développer cette nouvelle forme d'habiter ». Nous analysons plus bas l'exemple de La Salière à Grenoble où cinq familles ont fait appel à l'agence d'architecture Tekhné. D'autres projets comme le Village Vertical de Villeurbanne ou le Grand Portail dans l'éco-quartier Hoche à Nanterre, sont encore à l'état de projet.

D'autres souhaitent replacer l'habitant au centre du processus de production du logement, en se mettant à leur service sur le terrain. Pour Patrick Bouchain et l'association *Construire ensemble-Le Grand ensemble*, l'implication des habitants à tous les moments du processus est requise et favorisée, à l'instar du Mouvement Castor. Cette auto-construction pour des personnes démunies ou inactives qui peuvent alors devenir des « occupants – bâtisseurs » passe par une reformulation des rôles dans la production de cet habitat dénormé tout à fait radicale « par une renégociation des rôles respectifs des acteurs d'un chantier : celui du bailleur, du locataire, de l'acquéreur et du constructeur ». Ce mouvement a un double but : celui de faire un bilan qui permettra de réévaluer « par la pratique certains des *a priori* du

⁶⁶ Luc Renaudin « La maison des cohabitations : l'émergence de nouveaux collectifs dans l'habitat », Archistorm, n° spécial #02, Inventer la maison de demain, 1^{ère} assises de l'habitat Leroy Merlin, 2011.

projet moderne, comme l'individualisme, l'exclusion de "l'anormalité", la sur-réglementation de l'espace et la désolidarisation du corps social ». Et celui de regarder les expériences tentées pour revivifier l'habitat social : « L'habitat hors normes ne doit surtout pas devenir une expérience utopique réservée à une minorité éclairée et fortunée. Il doit pouvoir servir de modèle dans le vaste chantier de requalification du parc social ». Ainsi ont-ils proposé des applications de ces principes dans certaines opérations et notamment le principe de la VEFA.⁶⁷ : « La vente sur plan, un des contrats les plus utilisés en France, présente l'intérêt de transformer l'acquéreur en véritable moteur du projet. C'est lui qui finance les travaux ». Des opérations sont en cours ou prévues et certaines terminées comme à Tourcoing où la SEM de la Zac de l'Union a demandé à Patrick Bouchain et à son équipe d'accompagner l'*autoréhabilitation* des maisons qui la composait⁶⁸. Bouchain remarque que celles-ci avaient été dévalorisées comme bien immobilier mais très valorisées par leurs habitants qui au fil des ans les avaient améliorées en faisant des travaux d'aménagement et de mise aux normes. Les maisons non occupées seront désormais ouvertes « à de nouveaux occupants dont les travaux de modification mobilière seront quantifiées en part sociale afin d'accéder à leur « propriété sociale ». Il évoque plus loin « la notion « d'apport-travail » de l'occupant sur son logement ». Et, conclut Bouchain « La valeur sociale et culturelle de ce quartier est, pour moi, supérieure à sa valeur immobilière »⁶⁹.

En somme rendre compétents les citoyens ou leur permettre de révéler et valoriser leurs compétences, quelque soit leur niveau de diplôme ou leur bagage culturel, pour qu'ils puissent en retour soit donner un avis motivé, soit s'impliquer dans la production de leur logement, sont les hypothèses de ce type d'action.

Nouvelles règles, contraintes ou opportunités ?

Des modifications importantes sont issues de données externes à l'habitat : crise économique persistante, crise environnementale... qui se traduisent par la mise en place de nouvelles réglementations. N'y a-t-il pas une forme de mauvaise conscience de la société⁷⁰

⁶⁷ « La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. », (loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, plusieurs fois modifiée, du Code de la Construction et de l'habitation).

⁶⁸ Voir l'interview de Patrick Bouchain « Mobile et immobile » par Caroline Dionne dans la revue *Tracés*, n°13/14, 22 juin 2009, p.10-13

⁶⁹ cf. l'article de Patrick Bouchain « Jouir d'habiter : pour une propriété sociale du logement », *Criticat* n°4, sept. 2009, p. 93-94.

⁷⁰ Mauvaise conscience face aux handicapés, aux personnes âgées, aux laissés pour compte...

qui aboutit à des lois, règlements et préconisations techniques, rarement liées, il faut le souligner, à l'évolution ordinaire des modes de vie ? Pour améliorer ou mieux partager, c'est d'abord la prescription technique voire l'interdiction qui prime. Les conséquences de ces contraintes récentes sur les projets ne sont pas forcément encore visibles. Lorsqu'une nouveauté apparaît et doit être intégrée dans les processus de conception, le phénomène consiste d'abord à faire de simples adaptations mineures dans les modes de conception habituels⁷¹. Il faut attendre quelques années, quelques opérations prototypes pour que les conséquences des nouveautés trouvent leur réelle expression physique et formelle. Il est cependant possible de suivre dans les projets actuels les premières traces de ces nouveaux objectifs réglementaires.

Les évolutions de la réglementation concernant le logement sont essentiellement de deux ordres, d'une part les lois sur l'accessibilité et d'autre part, celle sur les enjeux énergétiques. D'autres modalités, non obligatoires, se sont imposées ou se sont amplifiées, comme la certification Qualitel⁷², qui promeut les valeurs de qualité pour un logement sain et durable. Toutes concourent à augmenter les qualités des bâtiments, qualité d'usage, de confort ou de durabilité, mais avec une substantielle augmentation des coûts de construction.

L'amplification des normes et qualifications passe par l'accroissement des organismes et bureaux de contrôle en charge de les valider. Alors que le montant des honoraires de la maîtrise d'œuvre (en pourcentage du coût des travaux) stagne ou baisse dans le cadre des marchés privés, la moindre opération qui se doit d'être certifiée, demande une charge de travail supplémentaire pour fournir des documents spécifiques répondant à des protocoles exigées par les organismes qui portent des certifications. Outre un travail plus conséquent sans rétribution supplémentaire pour les équipes de maîtrise d'œuvre, les maîtres d'ouvrage se retrouvent à rétribuer ces organismes pour qu'ils leur fournissent l'agrément proposé.

De même, la tendance à la multiplication des règles, fait que les bureaux de contrôle travaillent en flux tendus à toutes les phases d'un projet, avec un manque de dialogue entre intervenants. On tend vers l'ajout en amont de spécialistes « bureau de contrôle » qui vont devoir être intégrés chez les différents partenaires de l'acte de concevoir et de bâtir : des bureaux de contrôle en interne pour préparer et vérifier le travail des bureaux de contrôle externes.

⁷¹ Philippe Simon, « Darwin ou l'évolution des espaces », in *Les premières fois qui ont inventé Paris*, catalogue de l'exposition éponyme au Pavillon de l'Arsenal, 2000.

⁷² <http://www.qualitel.org/accueil/>

Ces évolutions ne sont-elles pas une preuve de plus de la faillite des architectes à se faire reconnaître comme possibles spécialistes ? Ou celle du manque de confiance que leur accordent les maîtres d'ouvrage ? Ou celle de leur incapacité à s'organiser solidairement pour défendre leur statut ?

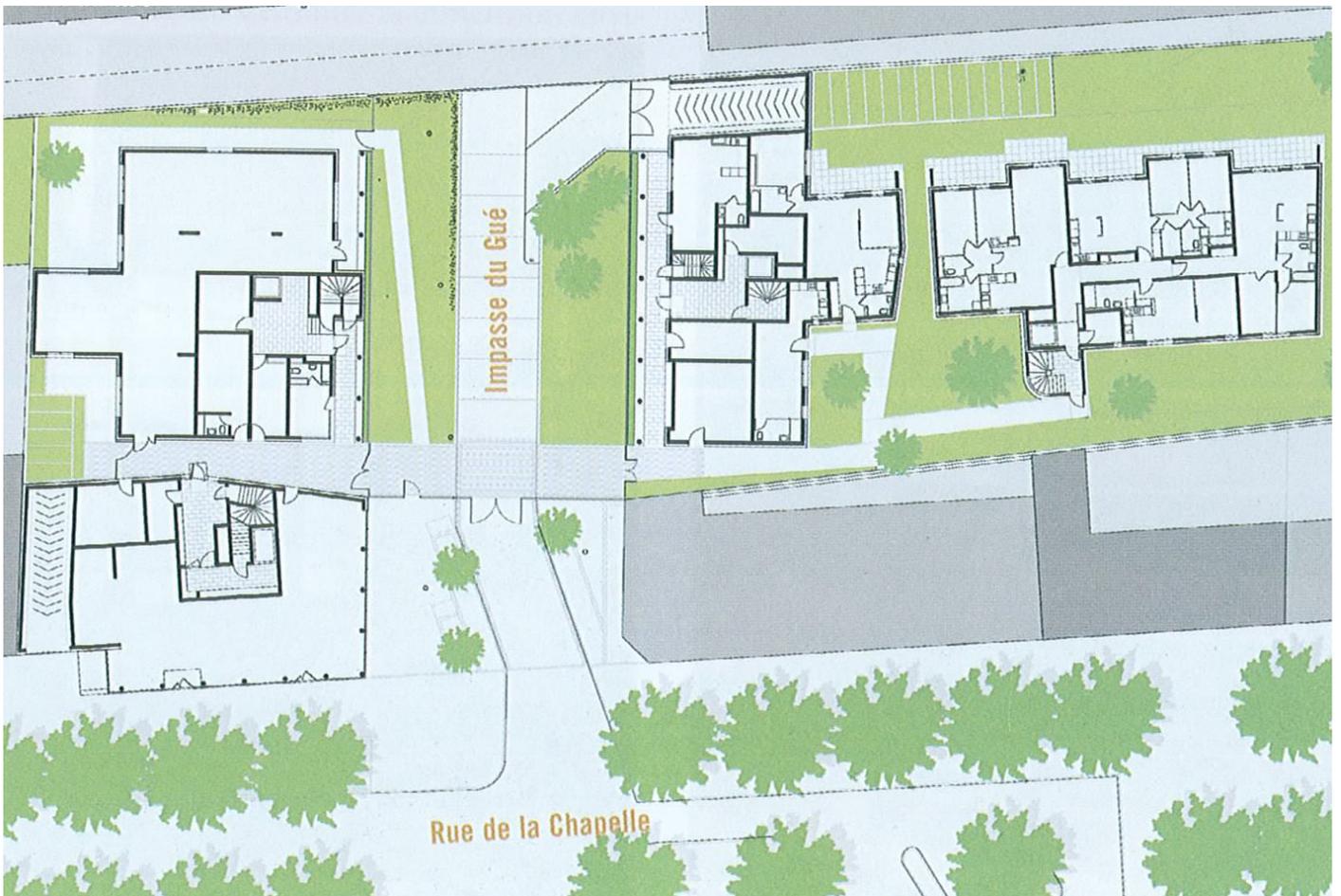
Ces éléments et d'autres expliquent que la durée des opérations se soit accrue comme le déplore Bruno Corenti, directeur général du Pôle logement chez Nexity : « L'année 2010 est celle d'un fort redémarrage mais il y a une problématique de l'offre foncière. Le métier est très réglementé. En raisons de ces contraintes, du manque de disponibilités de terrains, et en dépit de l'industrialisation des process, nous constatons qu'il est de plus en plus complexe de construire. Il faut absorber la dépollution des sols, les référés préventifs, les fouilles archéologiques... Les pré-requis s'accumulent, et le chantier démarre beaucoup plus tard. Ainsi, on met de plus en plus de temps à réaliser une opération de logement. Il y a quinze ans on faisait 50 logements en 12 à 13 mois, aujourd'hui il faut compter de 16 à 18 mois »⁷³.

Malgré les difficultés et des effets pervers, il faut reconnaître que, selon l'Insee, « les normes et les progrès techniques de construction ont permis d'améliorer le confort des logements : 76 % des ménages résidants dans des logements construits après 1990 ne se plaignent d'aucun défaut contre 50 % de ceux qui habitent des logements construits avant 1949 »⁷⁴.

⁷³ « Un état des lieux du logement d'aujourd'hui. Quatre maîtres d'ouvrages s'expriment sur le logement en France », Propos recueillis par Catherine Séron-Pierre, *AMC, 2010, une année d'architecture en France*, n°202, janv. 2011, p. 38.

⁷⁴ Samuel Ménard, Gwendoline Volat (SOeS), « Conditions de logement de 2005 à 2010 », op. cit.

Plan courant, logements PLA, angle des rues Stéphane Grapelli et Alfred Roussel, Zac des Hauts de Malesherbes, porte d'Asnières, Paris 17^e, Pierre Lombard architecte, m.o. Opac de Paris, (2006), AMC, déc.-janv. 2006.



Plan du RDC des immeubles, 75-79, rue de la Chapelle, Paris 18^e, David Elalouf architecte, m.o. Paris-Habitat OPH (2005-2008), avec un appartement réservé aux personnes handicapées.

Réglementation PMR, une accessibilité contrainte

Les effets de la loi du 11 février 2005 sur les personnes à mobilité réduite (PMR) commencent à être visibles dans les projets récents. L'obligation d'une meilleure accessibilité pour les PMR ne s'est appliquée sur les permis de construire qu'à partir du 1^{er} janvier 2007. Le temps entre le dépôt d'un permis et la livraison d'un immeuble est au minimum de 2 ou 3 ans, mais revient souvent à plusieurs années. Une grande partie des plans publiés dans les revues, en 2011, sur des opérations récentes montrent des logements qui ne sont pas encore conformes, c'est-à-dire conçus avant 2007. Les conséquences à long terme sur les dispositifs des logements sont cependant repérables et on commence à voir se diffuser un plan typique avec entrée directe sur le séjour et cuisine ouverte, dispositif que nous analysons plus loin.

Un débat reste ouvert entre les tenants d'une accessibilité totale et permanente et ceux qui prônent un principe ouvert d'adaptabilité des espaces privés.⁷⁵ La loi impose l'accessibilité totale, mais offre en compensation, lors des calculs de la shon, une dérogation de 5% de surface en moins pour chaque logement « handicapable »⁷⁶. Dérive des promoteurs qui en profitent pour rentabiliser en construisant 5% de shon en plus sous forme de logements supplémentaires, au lieu d'allouer cette surface compensatoire à l'agrandissement des logements eux-mêmes. Cela favorise une densité globale, mais sans offrir aux habitants un intérêt immédiat.

De plus, un dispositif type se repère dans des projets de plus en plus nombreux et se retrouve également comme réponse type lors des concours, où la crainte d'être éliminé (et parfois non payé pour prestations rendues jugées non conformes) semble obliger certains architectes à produire un plan fortement basique. Comme le rappelle le président de la Siemp, Romain Levy, « l'évolution de la cellule est pour une grande partie liée à la réglementation de l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Sans parler de standardisation, nous pouvons observer une tendance générale à la réduction de la taille des séjours et à une augmentation des surfaces dédiées aux circulations, pièces d'eau et chambres. Ce qui peut poser des problèmes notamment pour les petits logements où les espaces jour/nuit sont des moins en moins différenciés »⁷⁷.

⁷⁵ Voir à ce sujet le site du groupe de presse *Le Moniteur* à la rubrique « Point de vue », octobre 2010 - <http://www.lemoniteur.fr/153-profession/article/point-de-vue/769592-reglementation-accessibilite-la-reponse-de-vincent-sabatier-a-patrick-grepinet>.

⁷⁶ En simplifiant, le maître d'ouvrage loue ou vend de la surface habitable (shab), il construit de la surface œuvre brute (shob) qu'il paye lors du chantier. Il achète administrativement de la surface œuvre nette (shon). Celle-ci sert de base de calcul pour déterminer la densité et vérifier le respect du coefficient d'occupation du sol.

⁷⁷ idem.



Logement d'un des immeubles, 75-79, rue de la Chapelle, Paris 18^e,
David Elalouf architecte, m.o. Paris-Habitat OPH (2005-2008)
avec entrée directe sur le séjour et cuisine ouverte, obéissant à la réglementation
PMR. Relevé de plan habité par Marion Aranda et Louis Pfister, étude de cas 2010,
ENSA Paris-Malaquais.

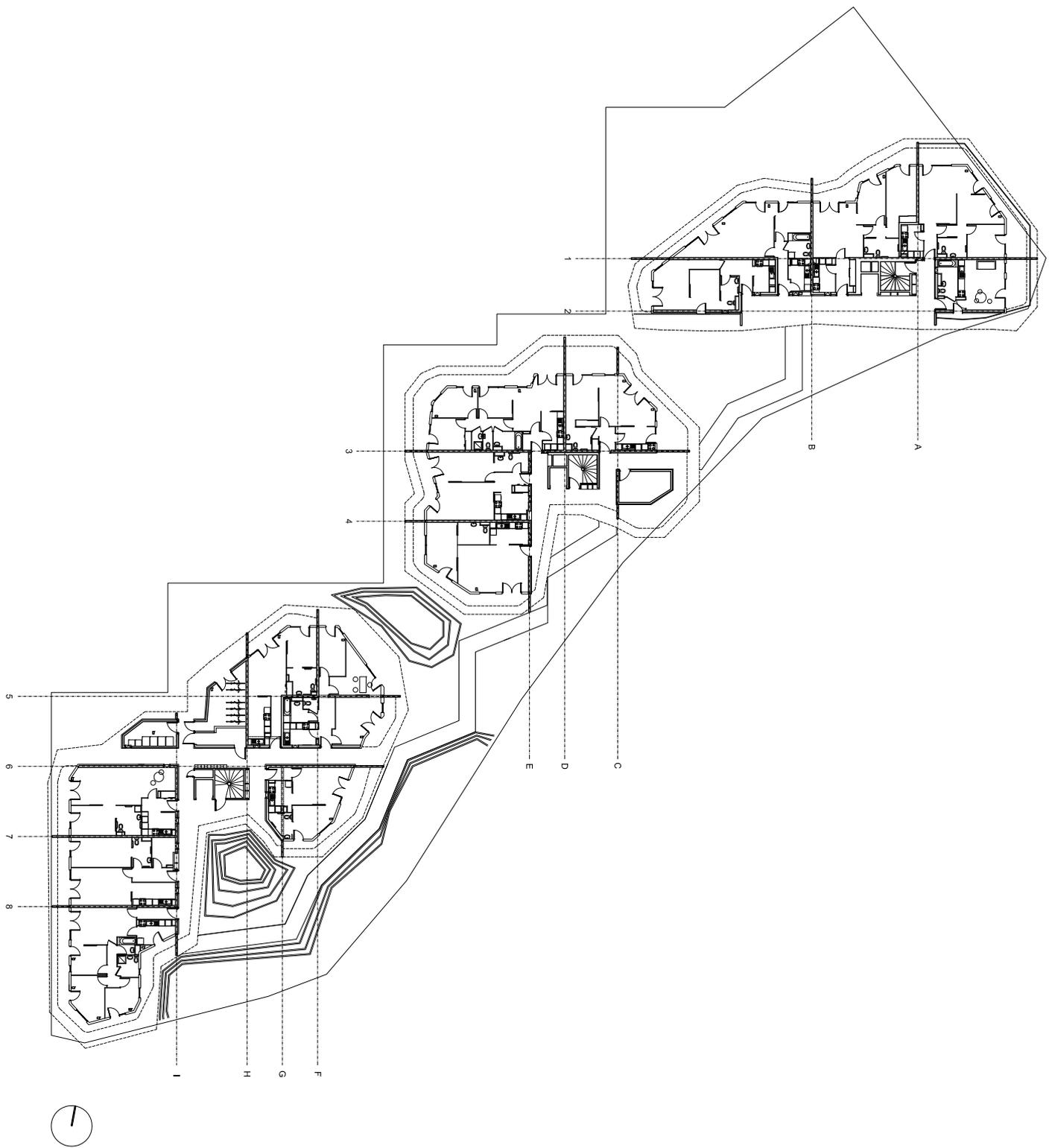
A quoi se résume cette standardisation ? Comme il faut que l'entrée soit assez vaste pour accueillir un fauteuil et ses déplacements face à la porte (1,2 par 2,2 m, avec une distance minimum de 30 cm entre la serrure et les retours de parois), il devient plus simple de supprimer la pièce spécifique d'accès au logement. Dorénavant on entre directement dans le séjour, avec, au mieux, un retour de cloison (celui-ci dans ce cas contient alors l'armoire électrique).

De même, dans la cuisine, un fauteuil doit pouvoir s'y déplacer, faire demi-tour (cercle de 1,5m) devant tous les éléments. Cela conduit actuellement à supprimer la cloison qui séparait la cuisine du séjour pour n'avoir qu'une seule pièce. La présence, par exemple, d'un bar qui permettrait de retrouver une séparation au moins psychologique, serait souhaitable, mais est rarement installé. Beaucoup d'habitants rencontrés bricolent une séparation qui en général ne les satisfait pas car elle entame le séjour : par exemple la cuisine ouverte jusqu'à la fenêtre est refermée en empiétant sur le coin-repas du séjour qui perd ainsi non seulement de la surface mais aussi l'une de ses fenêtres.

Si une cuisine indépendante (autour de 8m²) et un séjour (entre 18 et 22m² selon les typologies) atteignent une surface totale de 26 à 30m², dans le cas d'un groupement séjour/cuisine, la surface proposée n'est que de 22 à 24m². La règle PMR permet ainsi de réduire la surface de l'ensemble séjour/cuisine, réduisant le coût de construction mais surtout le prix de vente avec l'objectif pour les promoteurs d'attirer de nouveaux acheteurs. Bruno Corenti, de Nexity, explique pourtant que la situation n'est pas si favorable pour eux : « La réglementation d'accessibilité aux handicapés est beaucoup plus mal comprise que les normes techniques par les clients, car elle entraîne une diminution des surfaces des pièces à vivre alors qu'on a des grandes salles de bains et de vastes sanitaires [...] maintenant c'est en raison du surcoût que les logements sont inaccessibles. C'est un surcoût difficile à admettre car il n'entraîne aucune contrepartie pour les usagers, contrairement au surcoût de la BBC qui génère une économie de charges»⁷⁸.

Dans les WC, un fauteuil roulant doit pouvoir rentrer sans manœuvre et se disposer parallèlement à la cuvette (rectangle de 1,3m par 0,8). Dans les salles de bains, il faut que le fauteuil puisse tourner sur lui-même (cercle de 1,5m) et atteindre tous les équipements. Chacune de ces contraintes devrait engendrer un accroissement de la taille de ces deux pièces. Or leur addition tend à n'en faire qu'une seule, les WC étant dorénavant implantés dans la salle de bains, ce qui va à l'encontre des pratiques françaises. Le point positif est que désormais un lavabo est situé à proximité immédiate de la cuvette, à l'opposé des constructions habituelles où les WC sont grands comme un placard et sans lave-mains.

⁷⁸ « Un état des lieux... », loc.cit. p. 39



Plan du RDC avec logements spécifiques pour PMR, immeubles, boulevard Sérurier, Paris 19^e, Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane architectes, m.o. RIVP, (2008).

On voit que la conséquence de l'obligation d'une chambre « handicapable » avec le cercle de 1,50m et les passages de 1,20m de part et d'autre du lit, hors débattement de la porte, entraîne par contre coup, une diminution conséquente de la surface des autres chambres. De même, le cercle est souvent disposé dans le placard, ce qui revient à estimer que si un handicapé habite ce logement, le rangement sera supprimé.

Cette réglementation vient donc se heurter au phénomène de la taille réduite des logements dans les grandes villes. Le plus souvent, la surface du groupement séjour/cuisine est réduite, ce qui vient en contradiction avec l'augmentation de la présence chez-soi. Dans trois immeubles du boulevard Sérurier, Paris 19^e, livrés en 2008, Dominique Jakob et Brendan MacFarlane conçoivent des salles de bains, des cuisines, des chambres et des circulations dont la forme est, proportionnellement à leur taille, très contrainte par la réglementation afférente à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite⁷⁹. C'est pourquoi, le dessin « libre » des bâtiments s'impose essentiellement aux pièces de séjour qui sont alors quelquefois affublées de « coins ». Dans ce système, les chambres font figure de boîtes dans le séjour ou communiquent largement avec celui-ci, grâce à des cloisons coulissantes, comme le font plus couramment certaines cuisines.

Autre conséquence, les règles PMR rendent impossible les duplex inversés, où l'on accède par le niveau des chambres pour rejoindre à un autre niveau le séjour. Cette typologie, à priori en décalage avec les habitudes, permettait, dans le cas de logements intermédiaires ou groupés, d'installer les chambres au niveau bas et les séjours en partie supérieure, prolongés par des terrasses de grande dimension, qui compensaient ainsi une absence de jardins privés.

Ainsi, d'ores et déjà nombre de voix s'élèvent dans le milieu architectural qui considèrent dans la réglementation PMR la mort annoncée de l'habitat intermédiaire, ou du moins une forte régression de cette typologie. Les règlements qui imposent une accessibilité maximum augmentent les coûts (portes au deuxième niveau des duplex, ascenseurs, etc.). Et cette solution qui aurait pu être une des alternatives à la maison individuelle et à l'étalement urbain est souvent écartée par les promoteurs et maîtres d'ouvrage. Ce type d'habitat avait jusqu'à aujourd'hui un succès grandissant surtout auprès des classes moyennes mais les règlements français prenant en compte, en priorité, le handicapé moteur avec fauteuil large (entre 100 000 et 200 000 personnes environ) commence à avoir raison de ce type adapté aux territoires suburbains, quand le foncier n'est pas trop élevé, et qui permet d'éviter les innombrables lotissements éloignés des centres. Cette typologie favorise aussi la

⁷⁹ 100 logements PLAI, 2003-2008. Maître d'ouvrage : RIVP. Des logements spécifiques pour personnes à mobilité réduite sont proposés au rez-de-chaussée de certains de ces immeubles.



Panneaux photovoltaïques sur la façade, 179 quai de Valmy, Paris 10^e, Emmanuel Saadi architecte (2011), photo D.R.

densification des territoires des grands ensembles en facilitant une « mixité par le haut ». On voit là comment un règlement appliqué uniformément se retrouve en contradiction avec un autre enjeu lui aussi essentiel. Cela peut conduire à la régression d'un type architectural qui réglait bien des problèmes.

La question environnementale – RT2005, RT 2012 et autres BBC

Dans les cinq dernières années, la réflexion sur le Développement Durable arrive en force, pour partie suite à l'application de la réglementation thermique (RT2005), et de la RT2012 applicable au 1^{er} janvier 2013 pour les logements neufs. Les effets sont d'ores et déjà présents en ce qui concerne l'éclairage naturel des pièces, l'épaisseur des enveloppes de façade et des dalles entre niveaux, ainsi que la compacité du plan. Pour éviter les linéaires de parois entre intérieur et extérieur (qui sont autant de source d'une potentielle déperdition thermique), il vaut mieux simplifier le plan général, en ôtant les retraits, renforcements ou avancés pour ne garder qu'un plan compact, avec les conséquences que cela peut avoir sur les qualités spatiales, domestiques et esthétiques d'un projet. Ces questions impliquent des choix et des hiérarchisations dans les variables liées au confort. Par exemple, en ce qui concerne l'éclairage, lors de la conception, il faut prendre en compte le binôme « vue » et « ensoleillement » qui demande souvent une gestion de contraintes contradictoires, aggravée parfois par la pensée environnementale. Il en est de même de la protection thermique qui entre quelquefois en contradiction avec l'éclairage (l'exemple de certains rideaux thermiques trop opaques nous le montre), ou encore quand la bonne aération et le chauffage du logement, assuré par le double-flux, se révèle trop bruyant.

Les attentions aux énergies alternatives permettent de voir fleurir des panneaux solaires ou des piles photovoltaïques sur les toits, même parfois en façade comme Emmanuel Saadi quai de Valmy, Paris 10^e. Pour cette résidence sociale, l'architecte a couvert la façade de cellules photovoltaïques autant pour leur capacité à produire de l'électricité, que pour l'esthétique produite. Ce bâtiment est devenu un objet technologique, autant dans son fonctionnement que dans son expression.

La production ordinaire architecturale a également intégré ces contraintes, mais de manière plus discrète, sauf parfois en terme d'annonce de la part des maîtres d'ouvrage et des politiques. Ainsi l'exemple de la première opération annoncé comme BBC par l'OPHLM de Seine-Saint-Denis. Conduite en 2010-2011 par l'Atelier TGTFP, 49 logements locatifs sociaux PLUS ont été construits au Blanc-Mesnil dans le cadre de l'ANRU⁸⁰. Pour cette

⁸⁰ 47 logements collectifs et 2 maisons individuelles) et des commerces à l'angle de la rue Henri Barbusse et de

PERFORMANCE ENERGETIQUE – Première opération labélisée BBC de l'OPH93

Pour cette opération l'OPH93 a mené, au-delà de la certification H et E profil A et en accord avec son AMO HQE, ARCHIVOLT, une recherche de performance énergétique poussée, permettant d'atteindre la labellisation BBC.

Niveaux de performances énergétiques atteints

Bâtiment A (15 logements) : BBC - Consommation en énergie primaire 63,01kWh/m² shon/an

Bâtiment B (32 logements) : BBC - Consommation en énergie primaire 64,22kWh/m² shon/an

Bâtiment C (2 semi-individuels) : THPE 2005

Moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs

Traitements bioclimatiques spécifiques au projet

■ **Valorisation des façades Sud** : Les orientations favorables de l'espace protégé situé en cœur d'îlot, ont conduit l'architecte à privilégier des prolongements extérieurs aux logements, par la réalisation de balcons « filants » en façade Sud-Est et Sud-Ouest.

■ **Protection solaires en façade Ouest** : A l'Ouest des volets bois persiennés et coulissants participent fortement à l'architecture, ainsi qu'au confort thermique d'été.

■ **Traitement des ponts thermiques** : Des rupteurs de ponts thermiques sont mis en œuvre afin d'isoler l'intérieur et l'extérieur des bâtiments et des corniches préfabriquées fixées mécaniquement au travers des rupteurs au droit des débords de plancher filant des façades principales sur rue, évitent les capotages inesthétiques et non pérennes.

Entre rez-de-chaussée et parking, les ponts thermiques sont traités classiquement par isolation débordante en sous-face de dalle et par isolant sous chape flottante.

■ **Acrotères, terrasses et constructions en terrasse** : Les acrotères sont décalés vers l'extérieur afin de permettre la mise en place de rupteurs sans capotage.

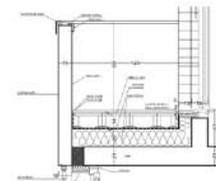
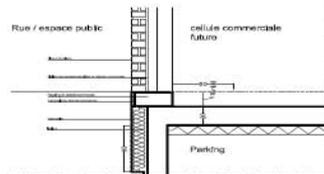
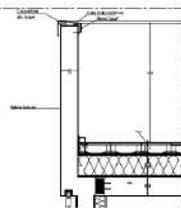
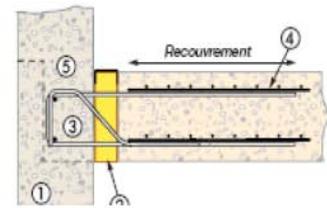


Tableau de l'OPHLM de Seine-Saint-Denis, bâtiment à Basse Consommation, 49 logements locatifs sociaux PLUS, Blanc-Mesnil (93), opération ANRU, Atelier TGTFP architectes, m.o. OPHLM de Seine-Saint-Denis (2010-2011).

opération l'OPH93 annonce avoir mené, « une recherche de performance énergétique poussée, permettant d'atteindre la labellisation BBC »⁸¹, mais les moyens mis en œuvre sont de l'ordre de l'ordinaire, voire du commun, comme l'isolation par l'intérieur, le traitement des ponts thermiques et la « valorisation des façades Sud : les orientations favorables de l'espace protégé situé en cœur d'îlot, ont conduit l'architecte à privilégier des prolongements extérieurs aux logements, par la réalisation de balcons « filants » en façade Sud-Est et Sud-Ouest » et d'installer une « protection solaires en façade Ouest : A l'Ouest des volets bois persiennés et coulissants participent fortement [...] au confort thermique d'été »⁸². D'autres thèmes environnementaux ont été traités comme la « gestion de la ressource en eau (produits hydro-économiques : robinets thermostatiques, douchettes à turbulence ou le niveau de performance acoustique des fenêtres et vitrages qui respecte le classement des voies ». Dans la cuisine un meuble évier avec bac de tri sélectif a été installé. L'annonce environnementale ne correspond pas à des merveilles technologiques ni à des inventions particulières, mais à une conception juste du projet face à son contexte, et à sa gestion des moyens mis en œuvre.

L'intérêt pour les enjeux environnementaux entraîne une attention renouvelée aux différents matériaux et à leur obsolescence, nous y reviendrons. S'esquisse aussi, mais à peine, comme nous l'avons évoqué plus haut, une réflexion sur la durabilité dans son versant social, à travers la tentative de remettre au goût du jour le serpent de mer de la plasticité des dispositifs du logement dans le temps.

Ainsi, les maisons neutres en émissions de CO² contentent les plus convaincus et concernés par l'état de la planète et par le développement durable car l'idée que sa maison, son chez-soi, pollue moins et que l'impact environnemental de celle-ci au long de son cycle de vie est maîtrisé, commence à être un but partagé par certains habitants qui ont selon le terme convenu une « sensibilité écologique ». Mais les comportements de consommation, la résistance aux injonctions publiques par les « ménages » sont un frein bien étudié, notamment par le CREDOC qui affirme : « Si les acteurs économiques, notamment dans le secteur industriel, ou les gestionnaires d'immeubles collectifs sont entrés dans une logique de maîtrise de consommation d'énergie, ce n'est pas le cas des ménages. Il n'y a pas, en effet, dans les modes d'adhésion aux incitations à la maîtrise de l'énergie, de commune mesure entre ces différents agents économiques. »⁸³.

la rue Lecoq, maîtrise d'ouvrage : OPDHLM de Seine-Saint-Denis, assistants : Cyrille Cuperlier et Rémi Doucet.

⁸¹ Présentation de l'opération par l'Office Public de l'habitat de Seine Saint-Denis.

⁸² idem.

⁸³ Bruno MARESCA, Anne DUJIN, Romain PICARD, « La consommation d'énergie dans l'habitat entre recherche de confort et impératif écologique », Crédoc, *Cahier de recherche* n°264 décembre 2009. Ce travail s'appuie sur les résultats de l'enquête *Consommation d'énergie 2009* du CREDOC, menée auprès de 2000 ménages français.

Nous continuons, pour notre part, à observer une sorte de résistance des habitants à des injonctions qui visent à augmenter le confort selon les spécialistes et experts en tous genres, confort qu'ils définissent autrement. Le rapport que nous entretenons avec le lieu de notre vie quotidienne n'est pas vraiment rationnel : chacun à son histoire de l'habitat, son parcours résidentiel, ses émotions liées aux couleurs ou aux matières, aux caractéristiques spatiales, aux habitus inscrits dans le corps dès l'enfance. Enfin les diktats de la mode (par exemple celle du loft entièrement fluide qui va à l'encontre du désir de chacun d'avoir un territoire bien défini, exprimé simultanément, etc.) construisent aussi notre rapport au logement. Il ne faut donc pas s'étonner que les habitants ne se plient pas immédiatement aux prescriptions environnementales perçues le plus souvent comme diktat ou pire, comme gadget de techniciens. Les changements sociaux-spatiaux qui mettent en question le corps et donc l'idée de confort, ne peuvent être que lents.

Les auteurs de ce rapport du Credoc soulignent d'ailleurs également que les valeurs et l'adhésion ou non aux préoccupations écologiques s'articulent à d'autres variables qui rendent complexes la prévision mais mettent en avant non pas les comportements de consommation mais l'importance des caractéristiques objectives qui vont structurer ces comportements : « Les résultats montrent que le schéma de consommation d'énergie des ménages articule étroitement les structures de l'habitat (individuel/collectif, date de construction, environnement résidentiel), qui véhiculent des modes de vie différenciés, avec des caractéristiques sociodémographiques telles que le cycle de vie et le revenu, et des processus structurels tels que le renouvellement des équipements, qui reflètent des transformations de l'offre. »⁸⁴

Mais une enquête de 2005⁸⁵ précise jusqu'où les Français sont prêts à s'investir pour participer « par des gestes simples » à préserver l'environnement : « Le lien entre mode de consommation et effet sur l'environnement est explicitement reconnu et les ménages se déclarent prêts à transformer leurs pratiques. Toutefois, l'ampleur de l'adhésion aux comportements vertueux est relative. Les items le plus souvent retenus constituent des modifications de comportements modestes. Il s'agit essentiellement d'« *éteindre les appareils électriques plutôt que les laisser en veille* » et « *prendre des douches plutôt que des bains* ». Or seul un quart de la population (24%) pense pouvoir adopter soit l'un soit l'autre de ces gestes. Les mesures réclamant un plus gros effort, notamment financier, obtiennent moins de suffrage, qu'il s'agisse de « *remplacer son système de chauffage pour un autre système moins polluant* » (14%) ou de « *faire des travaux d'isolation dans son logement* » (12%). L'idée de moins chauffer son logement (12%) ou d'accepter une diminution de la climatisation

⁸⁴ Op.cit, p.3 du résumé

⁸⁵ *Enquête conditions de vie et aspirations des Français, CREDOC, 2005*

dans les lieux publics ou les logements en été (8%) sont manifestement des mesures peu populaires. »⁸⁶

L'enquête de 2009 du même CREDOC montre que « le coût d'achat d'un produit et sa consommation d'énergie constituent l'information déterminante de l'achat pour 33% des Français. Le critère économique est donc majoritaire » concluent les auteurs de l'enquête. La problématique environnementale est donc bien présente dans les choix de consommation. Mais, pour orienter la décision du consommateur, il faut qu'elle soit associée à celle du gain économique. Par ailleurs, c'est la réflexion à court terme sur l'usage du produit qui compte pour orienter le choix. Et les auteurs du rapport en concluent que les pratiques évoluent moins vite que les prises de conscience collectives.

Comme le rappelle Guillaume Erner⁸⁷ : « L'écologie dans le domaine de la maison, c'est d'abord une maison « saine », autrement dit : une maison composée de matériaux perçus comme sains : le « monomur » incarne parfaitement ce souci qui incite également à préférer le plancher à la moquette, à se soucier de l'absence de solvants nocifs dans la peinture utilisée. Une maison qui respire et qui respire sainement. L'amiante est dans tous les esprits [...] Cette préoccupation de la qualité de l'air que l'on respire à l'intérieur de la maison n'est pas prête de s'estomper [...]. Cela nous inclinerait peut-être à réinterroger les hiérarchies des spécialistes et du public ». En effet certains dispositifs sont très efficaces quand ils sont compris par les habitants. On observe que tout ce qui tourne autour de l'air intérieur dans le logement ne l'est pas, et depuis longtemps, de la VMC au double-flux, régulièrement arrêtés par les habitants, qui les jugent sales et bruyants et valorisent par dessus tout de pouvoir librement ouvrir une fenêtre, dont ils regrettent l'absence comme c'est le cas dans la majorité des salles de bains.

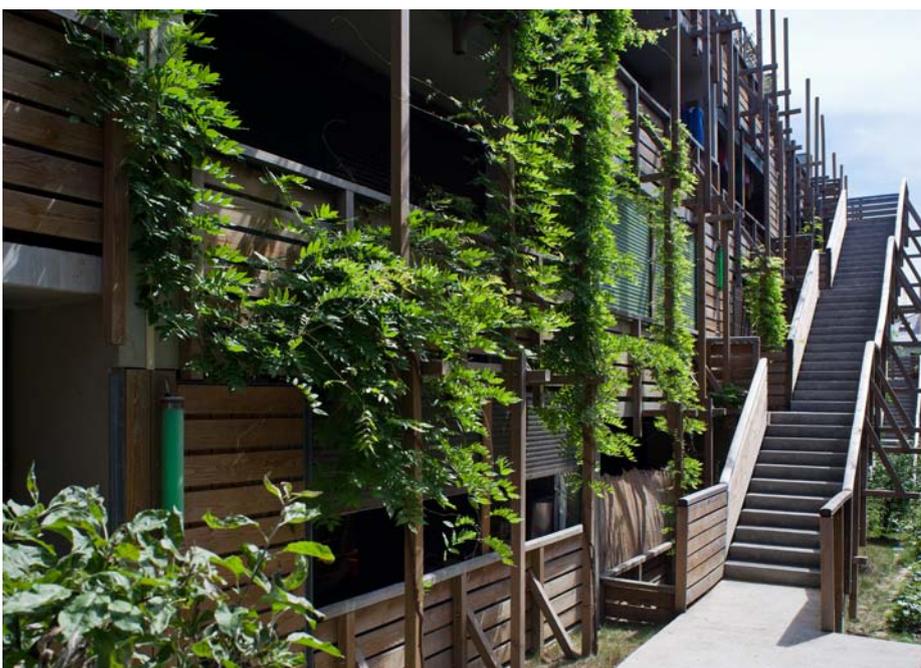
Il existe d'autres effets pervers ou dérives embarrassantes. Certains projets exemplaires en terme énergétique et de réduction des gaz à effet de serre, présentent un coût de construction prohibitif, non envisageable pour la très grande majorité des opérations. Les médias valorisent des bâtiments, invitant à s'arrêter sur leur valeur environnementale exemplaire, sans intégrer la notion du coût d'investissement initial. Cela décrédibilise l'intérêt premier, laissant à supposer que seuls des projets coûteux peuvent voir le jour, et construit de plus un horizon d'attente qui finit par être culpabilisant pour les architectes. Plus grave encore, dans d'autres projets, le dogme environnemental baisse le niveau de confort. Par exemple, l'éclairage naturel à tout prix de la salle de bains peut engendrer des dispositifs diminuant l'habitabilité. Des couloirs trop longs avec une distribution forcée, une salle de

⁸⁶ Crédoc, *Cahier de recherche* n°264, p. 23

⁸⁷ « Quelques tendances lourdes dans le domaine de l'habitat », *A la découverte de la maison relationnelle*, bilan pour Maisons d'en France, 2005, (Site www.maisonsdenfrance.com/files/Etude.pdf), p. 33.



Façade de l'immeuble de logement, rue Doudeauville, Paris 18^e, Stefania Stera architecte, m.o. RIVP (2007-2009),
Et deux salles de bains éclairées naturellement, idem, photos Nicolas Borel.



Immeuble et maisons végétalisés, rue des Vignoles, Paris 20^e, Edouard François architecte,
m.o. Opac de Paris aujourd'hui Paris Habitat-OPH (2008), photos D.R.

bains éloignée des chambres, parce qu'elle doit nécessairement être en façade avec une fenêtre... La hiérarchie mal résolue des enjeux conduit à ce type d'aberrations. Mais certains règlent mieux ces questions. Stéfania Stera pour un immeuble de logement rue Doudeauville, Paris 18^e, éclaire les salles de bains en second jour, choix stratégique pour concilier éclairage et épaisseur bâtie, reprise d'un thème cher aux années 30.

Ces questions environnementales, qui peuvent être prises en compte dans le logement neuf, deviennent plus complexes à traiter dans le bâti existant. La Ville de Paris et l'Atelier parisien d'Urbanisme ont étudié les performances thermiques des immeubles de logements parisiens, classés par date d'édification⁸⁸, afin de pouvoir comprendre les logiques constructives et dégager des façons de faire pour réduire la consommation énergétique. Installer des isolations intérieures fait perdre des m² à des logements déjà petits, poser une isolation extérieure peut détruire le caractère architectural des bâtiments concernés. Le bâti thermiquement le moins performant est celui des années 60 et 70, heureusement il est souvent architecturalement le moins intéressant. La Tour Bois-le-Prêtre sur laquelle sont intervenus Druot, Lacaton et Vassal rentre dans cette catégorie. Cette opération est presque à considérer comme un prototype, des maîtres d'ouvrage ayant fait appel à ces mêmes architectes pour travailler sur d'autres bâtiments de la même époque, comme au quartier de La Chesnaie à Saint-Nazaire. Outre des améliorations sur les dispositifs intérieurs, les façades principales sont doublées par des loggias, des jardins d'hiver. L'intérêt d'un travail thermique sur les parois extérieures permet de constater que, à partir du moment où sont posées des menuiseries isolantes, les habitudes de vie se modifient, les habitants approchant leurs meubles de la façade.

Par ailleurs, la « folie verte », l'amour de la nature en ville et son rôle supposé de vecteur de santé nous conduit à une question : est-ce que toutes les façades végétales et les terrasses et toits-terrasses « végétalisés », apparus en nombre dans les dernières années, jouent véritablement un rôle ? De même la réapparition du bois correspond-il à une véritable question environnementale ou est-ce un mode d'expression « bio » dans l'air du temps ? Se réduit-elle à un « tic esthétique » qui apparaîtra bientôt comme caractéristique de la décennie ? Quelle est la part entre un véritable changement des pratiques et modes de pensée, et la multiplication de signes répondant aux effets de la mode ?

Un exemple qui illustre cette interrogation est l'opération d'Edouard François rue des Vignoles (en 2008, maître d'ouvrage Paris Habitat-OPH) qui a été qualifiée d' « éden bio ». Elle obéit en fait à des prescriptions liées au Développement Durable et a atteint le Label Environnement RT 2000 (-15%) : toit-terrasse de l'immeuble végétalisé, recueil des eaux

⁸⁸ Voir <http://www.apur.org/etude/analyse-performance-thermique-logements-parisiens>



Façade des immeubles « Grand large », Dunkerque, ANMA
– Agence Nicolas Michelin & Associés, m.o. Nexity, Palm
Promotion, et al., (2005-2010), photo Stéphane Chalmeau.

pluviales, entretien des espaces verts sans produits chimiques et bois des façades de la barre qui fonctionne comme pièges à carbone... Certaines maisons exhibent sur leurs fenêtres des gros pots de fleurs identiques devenus une des signatures de l'architecte. Une barre d'immeubles est maquillée par les mâts de bois dressés qui supportent déjà plantes grimpantes et lianes. De hauts tuteurs de bois attendent des glycines qui verdiront toute la façade⁸⁹. N'est-ce pas d'abord, ou aussi, un retour du décor qui suit le goût pour la nature de notre époque ? L'opération a d'autres atouts, notamment la flexibilité de nombreux logements, masqués par cette apparence vers laquelle convergent les analyses ou articles de revues⁹⁰.

La mise en application des buts vertueux annoncés a des conséquences néanmoins positives. A priori, la logique inhérente à ces enjeux reviendrait à considérer que les bâtiments doivent être compacts et bien orientés. Mais il se trouve également que la lisibilité du développement durable et de son rapprochement avec la nature, peut se traduire par un renouvellement du rapport intérieur/extérieur en termes d'usage, entre autres par le creusement des façades pour créer des loggias, par la démultiplication de balcons, terrasses et grandes baies. De même on trouve quelques tentatives de remise en cause de certaines pratiques appliquées systématiquement comme la ventilation mécanique contrôlée (VMC). Nicolas Michelin (ANMA) à Dunkerque les supprime et les remplace par des ventilations naturelles assistées (VNA). Une VMC à double flux possède un grand intérêt pour éviter le rejet de calories à l'extérieur, et assurer une bonne répartition de la chaleur ou de la fraîcheur entre les pièces. Mais ce système est coûteux et demande un entretien. Les réflexions et expérimentations cherchent à utiliser le vent et les logiques de surpression naturelle – parfois assistée par des moteurs – pour aérer les logements le plus simplement possible. La conception du logement intègre la mise en place de prises d'air en façade, de conduits aux sections plus importantes que pour des VMC et l'installation en toiture de cheminées de ventilation, que Michelin réussit à cacher dans le galbe de la toiture qui donne un aspect caractéristique à cette opération.

D'autres dispositifs simples interrogent autant les excès de la technicisation des bureaux d'études que les habitudes des habitants. Ainsi les rideaux thermiques, qui jouent de l'ambiguïté entre intérieur et extérieur, transforment l'usage des pièces et des balcons ou terrasses selon le temps et les saisons (Jakob-McFarlane, à Paris, Lacaton-Vassal à

⁸⁹ A la cité Manifeste de Mulhouse, ce sont des grillages ou des montants d'aciers qui guident les plantes grimpantes et sont censés apporter de l'intimité aux façades très vitrées.

⁹⁰ Richard Scoffier, « Favela chic. 100 logements sociaux rue des Vignoles Paris 20^e » (Edouard François, architecte), *D'Architectures*, n°178, déc-janv. 2009, p. 66-69.



Opération de 104 logements, Solaris, rue des Longs-Prés, Rennes (35), Manuelle Gautrand architecte, m.o. Espacil Résidences (2006), photo Philippe Ruault.



Façades Nord des immeubles 75-79, rue de la Chapelle, Paris 18^e, David Elalouf architecte, m.o. Paris Habitat-OPH, programme pilote de logements en développement durable, 93 logements (du studio au 5 pièces), commerce, halte-garderie et logements pour PMR (2005-2008), photo Stephan Lucas.

Mulhouse et à Paris, Leibar et Seigneurin à Bègles etc.). Nous y reviendrons à propos du rapport entre extérieur et intérieur.

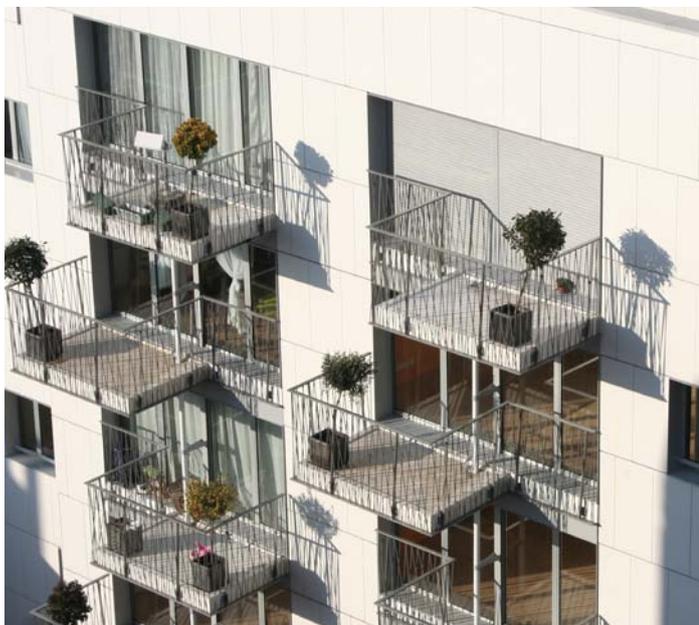
Quelques projets donnent à lire leur côté Développement Durable à travers une forme d'expression caricaturale, où les effets de signe prévalent par rapport à l'efficacité technique recherchée. D'autres, comme Manuelle Gautrand, pour une opération de 104 logements conçus à Rennes (m.o. Espacil Résidences) a mis en place une isolation par l'intérieur mais surtout une réflexion sur des ouvertures qui captent la chaleur ou aèrent le logement. Des loggias projetées de 2,50m² vitrées sur trois côtés s'ouvrent au sud ainsi que des loggias en creux sur la façade. En hiver le dispositif capitalise les apports solaires⁹¹, alors qu'au nord les façades sont peu ouvertes. Ce dispositif a été depuis très diffusé.

Il en est de même pour David Elalouf, qui prend le contrepied de la logique démonstrative et dont les immeubles se font « discrètement durable(s) »⁹². L'opération pilote de la rue de la Chapelle, à Paris 18^e (2005-2008), présentée par le maître d'ouvrage comme « Le 1^{er} HLM vert à Paris », est composée de deux ensembles de bâtiments de part et d'autre d'une impasse⁹³. Les dispositifs environnementaux ont été intégrés dès la conception. Pour un surcoût d'environ 200 euros par m² construit, soit moins de 10% du total (1.980 euros/m² en 2008), c'est un pari qui a été fait sur l'avenir et sur la diminution des charges des locataires. De la récupération des eaux pluviales à l'efficacité énergétique en passant par la variété des typologies de logements adaptés à différentes catégories d'habitants, l'architecte manie, sans ostentation, un ensemble de principes vertueux qui réinterrogent la conception de l'architecture domestique. Le découpage des volumes mis en scène par une faille qui permet de faire entrer la lumière dans l'îlot et d'éclairer les pièces de services, ainsi que la présence de fenêtres généreuses sur toutes les façades, contredisent deux injonctions majeures de la réglementation thermique : la compacité et la réduction des ouvertures. « Nous avons du inventer des détails, en effectuant la révolution conceptuelle qui consiste à placer désormais, le dur, le pérenne, la maçonnerie à l'intérieur et le mou et le fragile à l'extérieur » explique l'architecte. La conception de l'enveloppe est donc primordiale. En béton poli blanc ou bardées de panneaux d'aluminium et de fibres, avec un isolant à haute performance, les

⁹¹ Jacques-Franck Degioanni, « Opération verte à coûts et techniques maîtrisées », *Le Moniteur*, 22 déc. 2006, p. 40-43.

⁹² Selon l'expression de Sabri Bendimérad, in *Vu de l'intérieur*, *op.cit.* p. 166-167.

⁹³ 75-79, rue de la Chapelle, Paris 18^e, 2005-2008, David Elalouf architecte, avec Guillaume Prognon, Fabrice Jactard, Kheang Tan, architectes. Programme pilote de logements en développement durable : 93 logements (du studio au 5 pièces), commerce, halte-garderie. m.o. : Paris Habitat-OPH. Voir Jacques-Franck Degioanni, « Logement social. Quatuor parisien de bâtiment » *Le Moniteur* n° 5503, 15 mai 2009



Façades Sud des immeubles 75-79, rue de la Chapelle, Paris 18^e, David Elalouf architecte, m.o. Paris Habitat-OPH, programme pilote de logements en développement durable : 93 logements (du studio au 5 pièces), commerce, halte-garderie et logements pour PMR (2005-2008), photo David Elalouf.
Vue du séjour d'un logement d'angle au Nord, photo David Elalouf.



Vue d'ensemble de l'éco-quartier, reconversion de la caserne de Bonne à Grenoble (38), Christian Devillers architecte urbaniste, études 2001-2003, photo D.R.

façades déclinent leur vêtue selon les situations. Lisses au nord, elles sont équipées de loggias à l'ouest et de « jardins suspendus » en quinconces au sud.

Les logements ont plusieurs orientations et bénéficient de ventilation traversante naturelle, en plus d'un système de « double-flux » permettant de réchauffer l'air entrant en hiver. A l'intérieur, les diagonales de vue et la tripartition public/privé/service caractérisent l'organisation des logements, notamment ceux qui sont placés aux angles. Dans cette opération l'efficacité prime sur l'image. On ne décèle aucune intention d'exhiber les dispositifs environnementaux, efficaces, complémentaires et discrets, qu'il s'agisse des panneaux solaires sur les toits ou de la récupération des eaux de pluie. Un jardin de 76m² planté de bambous et de magnolias, une halte-garderie et un commerce occupent le rez-de-chaussée. C'est donc une façade à écriture « grenellienne », qui prend le contre-pied des diktats sur la compacité et les ouvertures minimales. Le développement durable en architecture exige une technicité et une maîtrise certaines des détails. Celui « des fenêtres sur l'impasse avec leurs volets coulissants a demandé des mois de mise au point et la réalisation d'un prototype » explique l'architecte. Cette réalisation est qualifiée à toutes les échelles, par un travail obsessionnel sur la lumière : comment la faire entrer à l'intérieur ? Comment la réfléchir, Comment s'en servir pour en capter l'énergie ? Comment en contrôler la surchauffe en été ?

Ce bâtiment semble démentir le constat de Paul Koch et Frédérique Monjanel en 2005 qui remarquaient : « La France est très en retard dans la prise de conscience du confort qu'apportent l'ensoleillement direct et l'isolation par l'extérieur, et elle ne saisit pas encore l'importance des plans masse, qui évitent les effets de masse »⁹⁴.

Lieux *a priori* privilégiés du Développement durable, les éco-quartiers sortent à peine de terre et on ne peut encore rien dire, faute d'études, sur la réception des habitants. Leurs buts sont souvent semblables : lutter contre l'étalement urbain, donc créer un morceau de ville dense, réutiliser les déblais de chantier et les pierres, (comme cela a été le cas à Grenoble pour la reconversion de la caserne de Bonne)⁹⁵, apporter une grande attention aux espaces plantés, et surtout une étude minutieuse des performances environnementales des bâtiments, de la mixité des financements et des mixités sociale et programmatique⁹⁶.

⁹⁴ Armelle Lavalou in « Nicolas Michelin : l'habitat durable », se référant aux propos de Paul Koch et Frédérique Monjanel d'ING à propos du bâtiment de Nicolas Michelin à Nantes, *D'Architectures* n°148, août-sept. 2005, p. 56-57.

⁹⁵ Christian Devillers, urbaniste, Loïzos Savva, espaces publics, Jacqueline Osty, paysagiste, cf. « Urbanisme durable. Un éco-quartier dense remplace l'ancienne caserne », *Le Moniteur*, 17 juillet 2009. Voir la synthèse faite en 2009 sur ces questions par Dominique Gauzin-Muller, Marie-Hélène Contal et al., *Habiter écologique. Quelles architectures pour une ville durable ?* Actes Sud et Cité de l'architecture et du Patrimoine, 2009.

⁹⁶ Olivier Namias, Jean-Louis Violeau « Les éco-quartiers : de l'angélisme à l'expectative », *D'Architecture*, n°195, décembre 2010.

Les réactions du milieu architectural aux nouvelles réglementations

Des protestations en tout genre se font jour depuis que des nouvelles réglementations, applicables dans le même temps, celles sur le développement durable et celle relative à la réglementation PMR, bouleversent les façons de concevoir le logement. Admettant que la création sans loi n'existe pas, que les règlements sont utiles et protègent, des voix s'élèvent pourtant pour contester la forme et la place qu'ils prennent aujourd'hui en France.

Ainsi en septembre 2010, l'Ordre des architectes a-t-il envoyé une lettre ouverte au Secrétaire d'état au Logement, Benoist Apparu, intitulée : *Accessibilité dans les logements : un enfer pavé de bonnes intentions*⁹⁸ où les incohérences entre les règlements sont dénoncées et où les auteurs soulignent que celui sur les PMR « normalisent les plans et entraînent une dégradation de la qualité d'usage », ce que nous avons aussi pu observer. Nous le soulignons plus haut en parlant d'« architecture réglementaire », c'est à dire qui ne fait rien de plus qu'obéir au règlement. Celui-ci n'a jamais permis de tenir compte de l'évolution des valeurs de la société, des modes de vie ou des rapports inter-individuels dans le groupe domestique. Franck Boutté spécialiste de l'écologie et du développement durable, qu'on pourrait donc penser favorable aux normes environnementales et autres, remarque: « un resserrement de la pensée de plus en plus gênant qui ne prendrait en compte que les seules questions énergétiques consommées. Une architecture mise à mal en termes de sens urbain et d'expression culturelle, mais BBC »⁹⁹. Dans ce cadre là, les architectes se demandent ce qu'il en est de leur rôle ? Ils sont sous surveillance et doivent obéir, alors que, comme l'exprime Jacques Ferrier « c'est à l'architecte d'indiquer à la technique là où elle doit aller »¹⁰⁰. Les architectes qui s'expriment sur cette question relativisent l'argument selon lequel les contraintes sont nécessaires à la créativité.

Par ailleurs des améliorations peuvent entraîner des effets inattendus qui, au lieu d'améliorer le confort dans l'habitat, provoquent des nuisances que certains ne supportent pas. Ainsi, si les habitants de nombreux immeubles se sont réjouis de l'installation d'un double vitrage qui devait les protéger du bruit extérieur, beaucoup remarquent aujourd'hui qu'ils entendent nettement plus leurs voisins. Or nous savons après de nombreuses études sur les réactions aux types de bruits (cf. celles du CSTB citées par ailleurs) que le nombre de décibels compte moins dans la gêne que la signification du bruit : si vous entendez votre voisin quand il va

⁹⁸ Lettre signée par Emmanuelle Colboc, Cristina Conrad, et Dominique Tessier, Paris, 16 septembre 2010.

⁹⁹ Julie Weber-Thiaville « Développement durable, raison, limites et possibles », *Archistorm*, sept.-octobre 2010

¹⁰⁰ Sophie Sanchez « Bâtiment durable : les architectes fustigent des normes trop contraignantes » in *La Tribune*, 27 janvier 2011, p. 15.

aux toilettes c'est qu'il vous entend aussi et cette intrusion dans l'intimité est insupportable, des habitants nous l'ont très souvent affirmé.

Comment composer un espace satisfaisant de ce point de vue quand l'attention est tendue vers des performances techniques qui éloignent de plus en plus le logement de la culture de l'habiter des citoyens en général pour en protéger quelques-uns et encore ! En effet le but n'est pas atteint quand toute l'attention a consisté à obéir difficilement à des normes qui entrent parfois en contradiction (le bruit occasionné par le double flux par exemple) ou quand les pièces de rencontres deviennent si petites que même les handicapés en fauteuil s'en plaignent. Ces réglementations n'existent pas ou sont moins contraignantes dans les pays du Nord ou de l'Est de l'Europe où les logements sont grands. On ne voit pas sur leurs plans la justification de la rotation du fauteuil roulant car elle est d'emblée possible. Donc cette réglementation n'est justifiée que par la petite taille des logements français.

Face à ces excès, le projet de l'association N.A.C. (Notre Atelier Commun) « bâtir le grand ensemble », qui s'est développé autour de Patrick Bouchain, propose de dénormer le logement social, serpent de mer de la réflexion sur l'habitat depuis les années 1970, quand les résultats de cette normalisation ont commencé à être sérieusement évalués. Et selon la ligne directrice de tous nos travaux, ils suggèrent d' « *adapter l'habitat aux évolutions de la société* ». L'approche la plus originale de cette proposition tient à une réflexion qui nous rappelle celle de l'Art Nouveau : « Or, les cités que l'on admire dans le monde entier n'ont pas été faites uniquement par des techniciens de la ville. Elles sont l'œuvre conjointe d'ingénieurs, d'artistes, et d'artisans dépositaires d'un savoir ancestral ». Retour à la synthèse des arts pour produire l'habitat, notamment en rétablissant l'alliance entre artisan et architecte ? Mais la vraie nouveauté du projet vient de « l'idée de faire parrainer la réalisation d'habitations par des structures culturelles »¹⁰¹. Ils proposent aussi pour « mettre à l'épreuve la norme » de transformer l'habitat collectif en mettant « à plat toutes les procédures qui freinent actuellement la construction ». Revoir « la taille des logements, leur mode d'attribution, la gestion des espaces communs, le zonage économique et générationnel, la place de l'automobile, la standardisation commerciale, la réversibilité logement-bureau-activité sont autant de principes à renégocier pour élaborer des stratégies nouvelles ».

Cette revendication de la dénormalisation du logement, prônée par Bouchain, passerait par l'individualisation des logements. A chacun son mode de vie et donc son type de logement, sans obligations communes. Mais les normes techniques et les contraintes réglementaires sont également des cadres pour lutter contre les excès de distinction entre habitants, et cela

¹⁰¹Site www.legrandensemble.com/pages/Denormer_le_logement_social, article signé N.A.C. pour Notre Atelier Commun (rédacteur Christophe Catsaros)



La salle de bains d'un deux pièces pour personne à mobilité réduite dans l'un des immeubles, 75-79 rue de la Chapelle, Paris 18^e, David Elalouf architecte, m.o. Paris Habitat-OPH (2005-2008), photo Marion Aranda et Louis Pfister, étude de cas 2010.

par essence. Les règles imposent une égalité, facteur d'intégration des populations les plus fragiles et les plus faibles. Comment alors atténuer les règles, sans perdre de vue leur rôle symbolique ?

Patrick Bouchain, relisant le Code Civil remarque « Qu'il suffit donc parfois de « dénommer » les choses d'une certaine façon pour avoir le droit de les faire, de les décréter provisoires ou éphémères, pour lever les critiques et les interdits et pour ouvrir le champ à l'expérimentation »¹⁰².

Il voudrait aussi faire reconnaître le droit d'usage et la valeur ajoutée par l'usage, retournant ainsi une représentation banale pour le logement qui voudrait qu'on efface les traces de l'ex-occupant : « Cette propriété d'usage découle de l'idée qu'habiter a une valeur sociale » et plus loin il propose de nommer cette action « réemploi, qui conserve la trace de plusieurs usages et qui est une logique cumulative » plutôt que recyclage.

Bouchain préconise aussi de proposer un « logement non fini non pas au sens où il serait mal fini mais plutôt ouvert pour être terminé »¹⁰³. Cette idée très discutée après mai 1968 aurait le mérite de baisser le coût du logement et de le rendre plus accessible.

Ces propositions ont valeur de mise en garde contre la normalisation généralisée de la société, contre la paupérisation et impliquent une transformation radicale des façons de produire et de valoriser le logement. Transformation qui, il faut bien le dire même si on le déplore, ne concerne aujourd'hui que quelques cercles militants.

Il serait pourtant possible de suivre quelques pistes pour que ces normes censées protéger ne deviennent pas un frein à l'évolution et ne provoquent une baisse de la qualité d'usage du logement, ce que l'on observe déjà. Si la surface totale des logements augmentait quelque peu, celle de la taille des salles de bains, des sanitaires, des dégagements, des couloirs et entrées serait perçue comme positive. Mais, pour le moment, cela entraîne déjà, par ricochet, une réduction de la surface du séjour, des chambres non PMR et des rangements.

Autre possibilité, construire des immeubles mixtes avec des logements spécifiquement prévus pour accueillir des personnes à mobilité réduite¹⁰⁴, comme celui conçu par David Elalouf rue de la Chapelle, Paris 18^e. Ces logements sont tous pensés pour « prendre en compte les étapes de la vie », huit d'entre eux, des studios ou des deux pièces, sont répartis à tous les étages. L'accent a été mis sur l'automatisation et l'intégration de la domotique. Une critique

¹⁰² Patrick Bouchain « Jouir d'habiter ... » loc.cit. p. 86-97

¹⁰³ id. p. 91

¹⁰⁴ 75-79, rue de la Chapelle, Paris 18^e, 2005-2008, David Elalouf architecte, avec Guillaume Prognon, Fabrice Jactard, Kheang Tan, architectes. Programme pilote de logements en développement durable. 93 logements (du studio au 5 pièces), un commerce, une halte-garderie. Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH

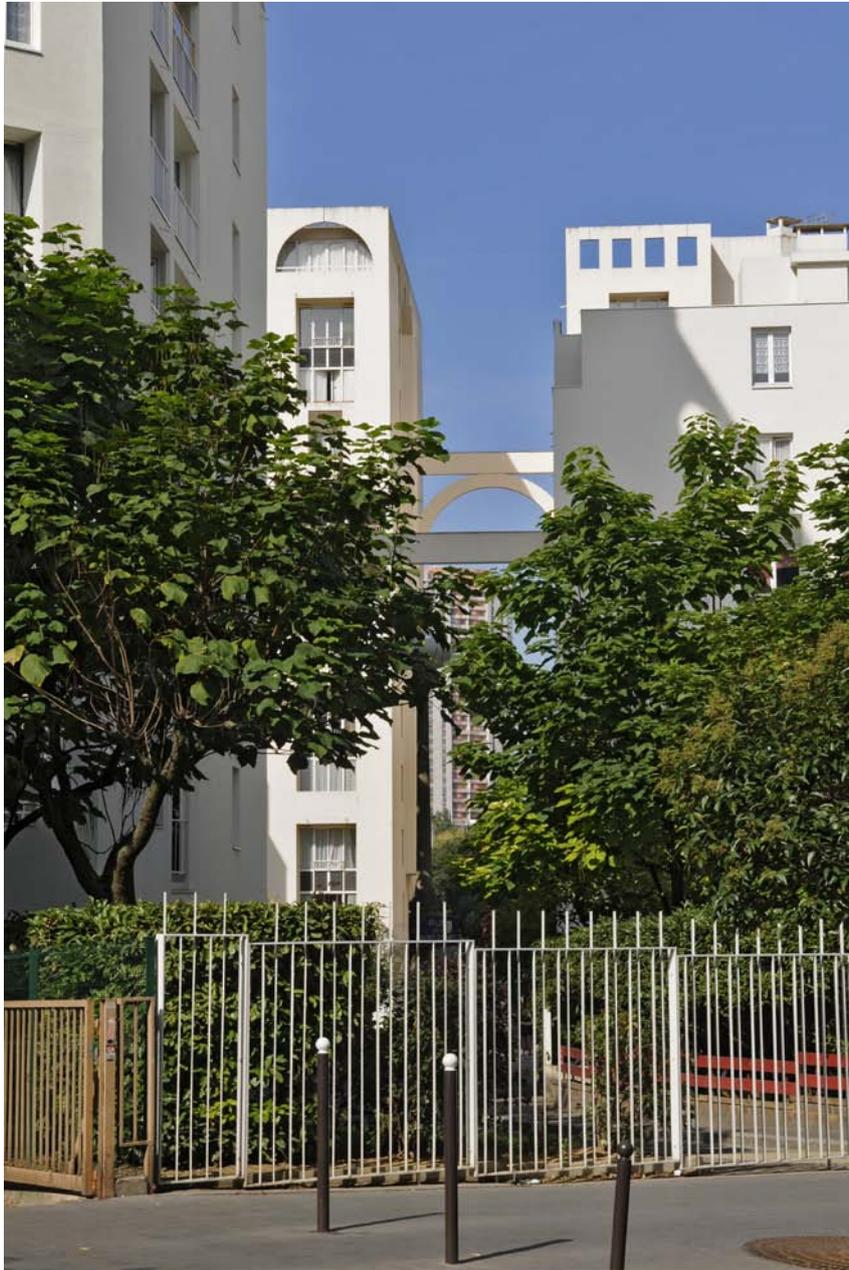
est exprimée par certains habitants car l'existence d'un seul ascenseur les rend prisonniers en cas de panne. Une norme a été récemment proposée qui aurait contraint à installer deux ascenseurs, ou de prévoir l'emplacement pour un second ascenseur, dans toute construction neuve. Elle a été finalement retirée devant l'évidence du surcoût que cela entraînerait et le manque de concertation des acteurs concernés.

Le rapport aux nuisances et aux contraintes négatives

Le principe de précaution tend à gagner une place croissante dans la société. Les excès que l'on a connus récemment avec la peur officialisée de la grippe A sont symptomatiques de ce phénomène. Celui-ci s'applique logiquement à l'univers du logement et à sa fabrication. Parce que, quelque part, un incident ou un accident a eu lieu, dont la cause est repérée, il faut dorénavant prévenir, empêcher que le même événement puisse se reproduire. Ce qui part d'un bon sentiment, finit par soumettre la vie quotidienne à des contraintes inutiles. Par exemple, la Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile de France (CRAMIF) a conseillé la pose d'un garde-corps sur la toiture en pente d'un garage en rez-de-chaussée, au cas où des enfants iraient y chercher un ballon perdu, alors que des dizaines de milliers de garages existent en France et ailleurs sans qu'ils soient considérés comme une menace.

La sécurisation des bâtiments est en cours d'accroissement sur plusieurs points, avec des conséquences sur leur aspect et sur le mode d'habiter. D'abord, la sécurité et la facilité pour les entretiens ultérieurs, puis la sécurité contre le risque d'incendie et enfin la protection contre les risques d'intrusions. On ne rentrera pas ici dans les sujets des règles de prévention antisismique ou des risques d'inondation, qui, au nom, à nouveau, d'un souci de précaution évident, ont des conséquences sur la forme du bâti et son coût. Il ne s'agit pas de nier ou de rejeter ses règles, mais de comprendre en quoi elles influencent –ou influenceront – les modes de vie.

Le travail des techniciens qui assureront l'entretien d'un immeuble doit être facilité, en anticipant sur tout risque d'accident. Par exemple, si le plafond d'un hall d'entrée est trop haut, il faut éviter l'installation d'appareils lumineux, le remplacement des ampoules étant alors considéré comme dangereux. C'est également pour cette raison que pour tous les travaux d'entretien des toitures planes ou pentues, des systèmes permettant la sécurisation des ouvriers sont mis en place. Ce qui entraîne des modifications certes peu visibles, mais conséquente pour l'esthétique architecturale. Tout immeuble couvert par une terrasse va s'équiper d'acrotère de haute taille ou de garde-corps de sécurité. Le travail des architectes est alors de trouver une parade pour rendre discrets ces ajouts techniques. Qui n'a pas



Les grilles devant l'immeuble rue des Hautes-Formes, Paris 13^e,
Christian de Portzamparc et Georgia Benamo, architectes, m.o. RIVP,
(1976-1979), photo Raphaël Salzedo.

remarqué ces garde-corps en biais au sommet de nombre de bâtiment ? Ils seront sans doute une des marques de l'architecture de ce début du XXI^e siècle.

La lutte contre les incendies, leur propagation et leurs dégâts et victimes, est essentielle. Elle a des conséquences sur la forme des bâtiments et sur leur esthétique. Les immeubles de logement sont classés par famille, de ceux où le risque est moindre à ceux qui présentent des dangers accrus. Chacune de ces familles a des contraintes particulières, qui peuvent augmenter consécutivement le coût d'une construction. Sont concernés le nombre d'étage, le traitement des cages d'escaliers, la profondeur des baies, la hauteur entre deux fenêtres d'un étage à l'autre. La bonne gestion de ces contraintes et leur juste intégration au projet est l'œuvre de l'architecte, qui saura les rendre invisibles, ou pas.

La sécurisation des logements du rez-de-chaussée passe par la pose de barreaudage devant les fenêtres, en complément des occultations. Des garde-corps sont ajoutés, non pas pour éviter la chute de personnes depuis l'intérieur des logements, mais toujours dans l'intention d'entraver l'intrusion par une fenêtre. Certaines opérations obligent les habitants à vivre derrière des grilles, comme dans un zoo, alors que la réflexion devrait pousser à inventer des dispositifs qui protègent, sans stigmatiser, ni marquer avec contrainte les façades et les usages.

Cette logique pousse même à la fermeture de très nombreux espaces extérieurs qui n'ont plus la fluidité prévue dans les projets initiaux et perdent leur lien avec l'espace public. Par exemple, l'opération des Hautes-Formes (Paris 13^e) de Christian de Portzamparc et Georgia Benamo, qui avait l'intention en 1979 de considérer l'espace interne comme un prolongement de la rue en introduisant au cœur du projet une placette à une échelle humaine, est aujourd'hui fermée. Des grilles isolent ce passage, l'îlot est clos.

Comme l'a bien montré Valérie Lebois dans sa thèse sur les espaces intermédiaires (2010), des maîtres d'ouvrages, notamment parisiens, laissent les architectes concevoir des espaces ouverts sur la rue dans des opérations avec plusieurs bâtiments sur cours, parfois même reliant deux rues, et les ferment par des grilles dans les mois qui suivent leur mise en service. Actuellement ces opérations complexes sont visitées le jour par des « négociateurs » qui soutiennent les gardiens et la nuit par des patrouilles de vigiles¹⁰⁷.

Alessandro Mosca, dans une opération de logements pour étudiants, a dessiné un passage-piéton entre la rue de la Chapelle et la rue Philippe de Girard (Paris 18^e). Cette petite voie qui reprend les typologies des traboules lyonnaises permet une meilleure circulation à

¹⁰⁷ Valérie Lebois, *Les ressources des espaces intermédiaires. Analyse socio-spatiale dans l'habitat collectif contemporain parisien*, Ecole doctorale « Ville et environnement », directeur de thèse, Monique Eleb, 2010.

l'échelle d'îlots trop vastes. Or, comme il est en partie privé, il est clos par des grilles avec des complications d'usages dues aux horaires d'ouverture et à la responsabilité de cette ouverture. Ce qui existait en fait et traditionnellement dans des parcelles privées semble impossible à reproduire dans des opérations récentes, qui plus est, publiques.

Les conséquences de cette évolution portent sur la convivialité des espaces intermédiaires, souvent revendiquée par les architectes. Elle s'en trouve réduite de fait, rattrapée par la réalité sociale ou la paranoïa de certains aménageurs, en contradiction avec les intentions des concepteurs qui les pensaient souvent comme un prolongement, une continuité de l'espace public. Ces successions d'interdictions devraient inciter à renouveler les réflexions sur le traitement de ce type d'espaces.

Symptôme supplémentaire de cette sécurisation des espaces domestiques, une circulaire interministérielle datée du 6 septembre 2010 porte même sur la sécurité face aux risques d'émeutes. Dorénavant les projets conçus en zone sensible doivent recevoir l'aval des préfets. Il est demandé d'éviter les toitures terrasses, pour que des projectiles n'y soient pas stockés, les auvents et marquises sont également déconseillés pour empêcher les attroupements de jeunes désœuvrés¹⁰⁸. Une confusion existe, les lois de précautions dominant désormais face au bon sens et aux principes de convivialité¹⁰⁹. Pour protéger immeubles, logements et occupants, les systèmes anti-intrusions se multiplient, codes, interphones, vidéophones, badges, etc. Les espaces de transition avec l'extérieur s'en retrouvent partitionnés, moins fluides et peu ouverts. On peut se demander parfois comment fait le facteur pour déposer le courrier dans les boîtes aux lettres. Ce qui laisse supposer qu'à terme, les boîtes aux lettres devront être disposées sur l'espace public, ou directement à proximité. Le rôle actuel du hall, avec ses pratiques conviviales potentielles se réduira à celui d'un sas thermique, ou encore d'un sas entre deux portes sécurisées.

¹⁰⁸ Luc Bronner, « La police s'implique de plus en plus dans l'urbanisme des cités sensibles », *Le Monde*, 22 septembre 2010.

¹⁰⁹ voir à ce sujet Paul Landauer, *L'architecte, la ville et la sécurité*, Paris 2009, PUF.

3. Mixité fonctionnelle, typologique et sociale

Des thèmes nouveaux (ou réactualisés) semblent donc issus de l'air du temps : par exemple, la mixité qu'elle soit typologique, sociologique ou programmatique est sans cesse prônée dans le milieu de l'architecture et dans certains cercles politiques. De plus, une loi l'impose, nous le verrons. Une diffusion de typologies mixtes est largement visible aujourd'hui : de plus en plus d'opérations mêlent les types architecturaux (immeubles et maisons groupées), les types de logements (simplex, duplex) ainsi que les modes de financement (accession à la propriété côtoyant des logements bénéficiant d'aides publiques), et les différentes fonctions (habitat/commerce/équipement). En architecture depuis au moins l'après-guerre, le terme mixité est banalement employé pour désigner cette dernière forme où des bâtiments abritent à la fois des logements et des bureaux ou des commerces. Mais des dispositifs sont aussi pensés pour organiser la mixité sociale et un immeuble peut accueillir des populations différentes par l'âge, le niveau social et/ou économique, le statut social, la situation matrimoniale.

De très nombreuses opérations, y compris de logement social, sont composées aujourd'hui d'habitat « intermédiaire » (entre collectif et individuel) avec terrasse privée et entrée individuelle, associé à des logements plus conventionnels, du "une pièce" au "cinq ou six pièces", sur un niveau mais aussi sur deux, voire trois niveaux. L'intermédiaire se situe en général dans le couronnement et au rez-de-chaussée de l'immeuble et on lui associe souvent un jardin ou une terrasse. Ce type d'habitat souvent composé de duplex superposés a un succès grandissant surtout auprès des classes moyennes que les médias ont récemment acculturé aux grands volumes et à la double hauteur. De plus il consomme moins de foncier que l'habitat individuel.

Comment fabrique-t-on de la mixité sociale ?

En France, des lois, très discutées, la Loi d'orientation sur la ville (LOV) d'abord en 1991, puis celle sur la Solidarité et le renouvellement urbain (SRU, 2000), rompent définitivement avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967, qui avait exagérément privilégié le zoning comme principe d'aménagement du territoire. Il s'agissait en premier lieu de mieux répartir les logements sociaux sur le territoire et d'"éviter ou [de] faire disparaître les phénomènes de ségrégation". Il s'agissait de *mixité* au sens large, aussi bien mixité urbaine, mixité des

fonctions, que mixité sociale dans l'habitat. C'est donc dans cette filiation que l'on peut lire la loi Gayssot-Besson sur la solidarité et le renouvellement urbain (loi SRU, 2000)¹¹⁰.

Différents gouvernements ont tenté de favoriser, par des mesures institutionnelles, la mixité dans la ville. Pour rééquilibrer le nombre de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) cette loi impose 20% de logements sociaux à chacune (en ce qui concerne les résidences principales) et fixe la date butoir de 2020. Celles qui n'en ont pas, ou pas assez, sont tenues d'en construire ou paient des sanctions financières qui doivent aider les autres communes. Ainsi dans la Région parisienne beaucoup de communes de l'ouest n'ont pas ou peu de logements sociaux mais emploient des personnes logées par les communes de l'est de Paris. Certains maires de communes aisées ont tentées de s'opposer à cette loi, et depuis 2003 les tentatives sont incessantes pour la changer ou la contourner.

Dix ans après le vote de la loi SRU, le journal *Libération* publie, en décembre 2010, un palmarès, ville par ville, de l'application du quota de 20% de logements sociaux. Le bilan est mitigé. « Un certain nombre de villes préfèrent les sanctions financières aux constructions. La ville où l'on compte le moins de logements sociaux réalisés entre 2002 et 2009 est dans la région parisienne (8% à Saint-Maur des Fossés, Val de Marne, 23% à Neuilly sur Marne ». Cependant « quelques villes ont construit des logements sociaux à un rythme beaucoup plus rapide que prévu »¹¹¹. Où en sont les grandes agglomérations ? En 2011, le bilan fait pour la ville de Lyon montre quelle a presque atteint le quota demandé de logements sociaux « à la faveur de la création de 5 603 logement sociaux, soit un taux de réalisation de 187% et un taux de 19% de logements sociaux dans la ville » mais cela n'est pas le cas partout car « certaines communes du Rhône sont encore à la traîne »¹¹². Leur taux oscille entre 3 et 20%.

Quant à Marseille, si la ville peut se vanter d'avoir en 2011 plus de 19% de logements sociaux (3 500 logements la sépare du chiffre de 20%),¹¹³ ceux-ci sont regroupés et

¹¹⁰ Ces pages d'introduction reprennent en partie un article de Monique Eleb et Jean-Louis Violeau : « Dispositifs architecturaux et mixité sociale », in *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, sous la direction de M.C Jaillet, E. Perrin, F. Ménard, Collection Recherche du PUCA, n°180, 2008, p.85-101. Cf aussi Monique Eleb, « Dispositifs architecturaux et mixité sociale. Un grand pari », in *Yellow book*, réponse de l'équipe MVRDV/ACS/AAF à la réflexion sur le Grand Pari(s). Site du Ministère de la Culture et de la communication, 2009.

¹¹¹ Et le journaliste précise : « Si toutes les villes qui font le plus d'efforts ne sont pas gouvernées par la gauche - telles Béziers et Marseille (444%)-, en revanche, les mauvais élèves sont toutes des municipalités UMP, MoDem ou divers droite » *Libération* du 20 décembre 2010.

¹¹² Site de Lyon Pôle immo, « Loi SRU : Décines bon élève, Lentilly et Chazay lanternes rouges », 26 septembre 2011.

¹¹³ Comme l'écrit Christophe Deroubaix, journaliste dans *l'Humanité.fr*, qui souligne « la fuite des classes moyennes » dans les communes voisines : « L'«entre-soi» se lit à chiffres ouverts: 2,8% de logements sociaux à Allauch (19 000 habitants, maire PS), 3,5% à Gémenos (6000 habitants, maire Nouveau Centre), 4,6% aux Pennes-Mirabeau (20 000 habitants, maire PS), 8% à Plan-de-Cuques (11 000 habitants, maire divers droite)... », et il ajoute « Les maires concernés consentent donc à construire du logement social, à petites doses et à

augmentent la ségrégation sociale : « Seuls six arrondissements sur les seize que compte la ville se trouvent dans les clous de la loi. On trouve même cinq arrondissements en dessous de la barre des 10%. Plus marquant encore : la moitié du parc social de Marseille (70 000 habitations), soit le quart du parc départemental, est concentré dans trois arrondissements (13^e, 14^e, 15^e) des quartiers nord. Dans le 14^e arrondissement, 43% des habitations sont des logements sociaux. Dans le 15^e, 41% »¹¹⁴.

Le bilan montre donc un retard dans l'obéissance à la loi¹¹⁵, le nombre de logements attendus n'est pas atteint et un petit scandale éclate en décembre 2010 quand la presse remarque que les villes incriminées sont dédouanées et paient peu ou pas d'euros de pénalité si elles promettent de construire. Ce qui est le cas de Paris, qui a du mal à « trouver du foncier » (des terrains à construire) et qui prévoit d'atteindre le quota de 20% de logements sociaux en 2014, c'est à dire 6 ans avant la date butoir de 2020 fixée par la loi. Ce quota a atteint 18,3% en 2009. Et la Ville de Paris a récemment signé un accord avec les promoteurs privés qui s'engagent à construire 25% de logements sociaux dans chaque immeuble neuf, quel que soit le type d'immeuble et de quartier.

Le taux de 20% passera sans doute à 25% en 2013, avec en sus une augmentation des pénalités en cas de manquement à cette obligation.¹¹⁶

Est-ce une question française ? Le zoning et les politiques d'attribution des logements sociaux ont abouti à une ségrégation sociale dans les quartiers neufs depuis l'après guerre et à une gentrification des centres anciens. La mixité devient une politique, mais avant de le devenir, elle était comme des habitants nous l'ont dit, le régime « normal » de la ville, de cette ville dont on disait qu'elle rendait libre.

L'habitat mixte est un assemblage savant de règles financières, de fonctions et de dispositifs spatiaux qui poursuit un but : en rassemblant des populations différentes dans le même espace, il s'agit de créer du lien social, si ce n'est d'installer la paix sociale. En fait la densification et la mixité apparaissent alors comme un moyen pour intensifier les relations humaines, provoquer la « socialisation par frottement »¹¹⁷ entre voisins de paliers ou de quartier, rendre visibles les autres, dans leurs façons d'être, de paraître et s'y accoutumer.

condition d'en maîtriser les attributions. « Enquête. Marseille La loi SRU déboussolée », 3 février 2011.

¹¹⁴ idem

¹¹⁵ Le journal *Les échos* rappelait en décembre 2010 : « seules 32 communes en 10 ans ont atteint leur quota de 20 %. Et parmi les 931 communes déficientes au 1^{er} janvier 2009, 677 communes l'étaient déjà il y a dix ans ».

¹¹⁶ Cf "Cécile Dufлот prépare sa rentrée sur le thème de la construction de logements", *Le Moniteur*, 25 juillet 2012 - <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/18543401-cecile-duflot-prepare-sa-rentree-sur-le-theme-de-la-construction-de-logements>

¹¹⁷ François de Singly, (dir.), *Libres ensembles. L'individualisme dans la vie commune*, Nathan, 2000, 253 p. L'auteur propose cette réflexion pour l'espace privé mais elle s'applique tout autant à l'espace public où il s'agit aussi de s'accoutumer à l'autre.

Mixité banale dans l'histoire, elle est, depuis le début du XX^e siècle, programmée : dans les centres anciens pour la maintenir, dans les Grands ensembles pour la réinstaurer.

Certains maîtres d'ouvrage, par leur rôle social se font les champions de la mixité. C'est le cas d'un organisme comme la Siemp. Son président, Romain Levy explique longuement leur posture qui tient compte de toutes les échelles : « La Siemp met en œuvre la mixité sociale dans tous ses programmes, sous ses différents aspects : respect de l'objectif global de répartition entre catégories de logements (très sociaux avec 15% de PLAI, intermédiaire avec un tiers de PLS, le reste en PLUS, proportions que nous modulons selon les programmes) ; nombre minimum de grands logements (T4 et plus, autour de 35%) ; création d'une majorité de logements familiaux mais aussi de résidences sociales, de logement étudiant. En effet la mixité sociale doit s'exprimer à la fois à l'échelle de l'immeuble et du quartier [...] nous sommes convaincus de l'importance de la redynamisation de certains quartiers par la qualité des activités (commerces, artisans, associations) qui s'installent au pied des immeubles que nous construisons ou réhabilitons »¹¹⁸. Ce dernier vœu est on le sait, un des plus difficiles à réaliser avec succès.

¹¹⁸ Catherine Séron-Pierre, « Un état des lieux du logement... », op. cit. p.39.

Comment met-on en place la mixité des populations aujourd'hui ?

Trois solutions coexistent mais la mixité par la taille et la distribution des logements, est la plus banale et la plus simple à mettre en œuvre. En effet alors que dans l'après-guerre on construisait pour un couple avec ses deux enfants, depuis quelques décennies en France, le logement est plus généralement pensé pour chaque population précise (célibataires jeunes, personnes âgées, jeunes ménages, familles traditionnelles etc.), ce qui peut conduire dans la même opération à des types de logements différents.

Cette tradition française retrouvée, de mêler différents types de logements dans le même immeuble, mélange de classes d'âge, de groupes sociaux, de niveaux économiques, est perçue par certains comme fondant la démocratie. Et elle existe dès que l'on propose des logements de taille différente dans un même immeuble, comme c'est le cas dans la plupart des opérations aujourd'hui. La taille des logements, appelée faussement *type* (T4, T5) comme si la surface impliquait une certaine organisation, instaure une mixité de fait et elle est le plus souvent prescrite par le maître d'ouvrage ou le promoteur.

Quels rôles peuvent jouer les dispositifs architecturaux pour favoriser la mixité de l'immeuble, de la rue, du quartier ? Pour la promouvoir ou la freiner ? Nous savons qu'aujourd'hui, le statut d'un immeuble aux yeux des futurs occupants est plus souvent lié à son emplacement qu'à son architecture. C'est en fait une règle qui s'est établie peu à peu dans l'histoire et il a existé une époque où le lieu que l'on habitait, son adresse, ne disait pas de façon claire son appartenance sociale, sauf pour les aristocrates, et encore... à des moments précis.

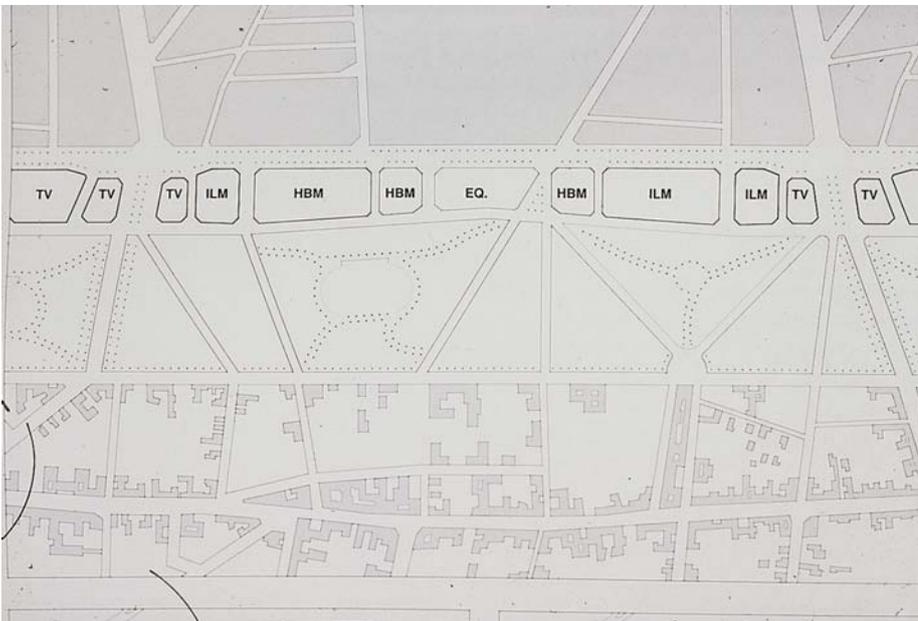
À plusieurs reprises dans l'histoire des villes et de l'architecture françaises, cette idée de *mixité* a été mise en espace, de la petite maison de ville aux immeubles des grandes cités. Y cohabitaient - certes parfois dans la douleur, même si la mixité est aujourd'hui idéalisée - patrons, employés et domestiques, propriétaires et locataires, actifs et inactifs, jeunes et vieux... On s'aperçoit en étudiant l'histoire de l'habitat que chaque période privilégie un type de mixité et un type d'habitat, et que la nôtre les multiplie¹¹⁹.

¹¹⁹ cf Monique Eleb, Jean-Louis Violeau, *Entre voisins. Dispositif architectural et mixité sociale*, Éditions de l'Épure, 2000, 314 p.

et « Dispositifs architecturaux et mixité sociale », op.cit, p.85-101.



Vue d'ensemble du quartier de Bercy, Paris 12^e, avec bâtiments contigus ou face à face, à financements variés, Jean-Pierre Buffi architecte coordinateur (1988-1995), photo D.R.



La mixité par contiguïté sur la ceinture de Paris, segment-type, 1937, in J. L. Cohen, A. Lortie, *Des fortifs au périif, les seuils de la ville*, Paris, Pavillon de l'Arsenal, Picard, 1992.

ILM = Immeuble à loyer modéré, HLM = habitation à bon marché,
Eq = équipement, TV = terrain à vendre.

La mixité par contiguïté

La mixité est réelle par exemple dans les ZAC, zone d'aménagement concertée¹²⁰, qui sont une juxtaposition d'immeubles aux financements différents, d'une part en accession à la propriété, habités par une classe moyenne aux revenus divers, donc déjà mélangée, et d'autre part d'immeubles relevant de financements publics, accessibles à des ouvriers mais aussi à des employés, des enseignants, des fonctionnaires etc., susceptibles de bénéficier d'une aide étant donné leurs ressources. Ces immeubles sont hiérarchisés et destinés aux plus pauvres jusqu'aux membres de la classe moyenne (PLA, PLATS et PLI au début de notre période et PLAI, PLS et PLUS aujourd'hui), ou encore sont vendus en accession à la propriété. Ils peuvent former la même rue, constituer le même îlot, entourer une cour ou un jardin, créer des vis-à-vis...

Ces dernières décennies, de vastes opérations de restructuration de quelques quartiers, - friches, entrepôts, emprises des chemins de fer, et autres délaissés urbains... - ont été importantes pour renouveler la réflexion sur cette question et aussi tester les divers dispositifs.

La ZAC de Bercy à Paris 12^e (architecte coordinateur : Jean-Pierre Buffi, 1995) constitue un exemple salué à l'époque de sa création pour ses qualités¹²¹. Un ensemble cohérent d'immeubles pourtant différents, en termes de signature, de programme et de mode de financement, y a été créé. Les immeubles sociaux¹²² ont la vue directe sur le parc et sont juxtaposés à des immeubles en accession à la propriété organisés autour d'une cour et donnant sur la rue opposée au parc. Ils disposent d'une vue lointaine sur celui-ci à travers les terrasses des logements « aidés ». Sont donc rassemblés des locataires et des propriétaires, ayant des revenus, des origines, des statuts et des âges divers¹²³.

Ce type de mixité existe sur la ceinture d'HBM et d'ILM qui entoure Paris depuis les années 1920, mais les différences entre statut des immeubles sont aujourd'hui plus masquées. Il n'est pas facile, voire impossible, de deviner le statut des habitants à travers l'aspect de leur immeuble. Il semble y avoir eu, au moment de la mise en place du concept, la volonté de

¹²⁰ Ces opérations sont liées à une politique d'orientation foncière instituée en 1967, qui permet à une collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains. Un coordinateur conduit l'opération et établit des règles.

¹²¹ Cf. L'intervention de Claude Raffestin aux Rencontres de l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève, 23 janvier 1996, qui évoque la reterritorialisation. C'est le cas ici car antérieurement cet espace abritait des entrepôts et un marché au vin. Cf aussi sa « Préface » in Offner J.-M., Pumain D. (dir.), *Réseaux et territoires. Significations croisées*, La Tour-D'Aigues, Ed. de l'Aube, 1996, p. 5-11.

¹²² Ces « logements aidés » étaient donc des PLA (Prêt locatif aidé) ou des PLI (Prêt locatif intermédiaire), ces derniers se rapprochant des prix de location dans le privé (nomenclature qui depuis est devenue obsolète, on parle aujourd'hui, notamment, de *Plus – Prêt locatif à usage social* - en lieu et place des PLA).

¹²³ Nous en avons interviewés certains dans le cadre de l'enseignement d'« études de cas » menées à la fin des années 90.



Façade de l'immeuble avec maisons sur le toit et maisons à l'intérieur de l'îlot, passage Chevalier, Saint-Denis (93), Sabri Bendimérad et Pascal Chombart de Lauwe, Tectône architectes, m.o. Philia (2008), photo Serge Demailly (haut) et photo Illusio (bas).

maintenir le flou sur le statut et le *standing* de chaque immeuble. Mais il faut remarquer que dans ces quartiers les classes extrêmes, très privilégiées ou très populaires, ne sont pas vraiment représentées.

De même les outils utilisés pour choisir les bénéficiaires du logement social, les Catégories Socio-Professionnelles de l'INSEE, qui permettent de classer les habitants selon leurs revenus, ne sont pas de bons indicateurs. On peut avoir les mêmes revenus et avoir des niveaux de vie, des modes de consommation, des valeurs et des idéologies différentes. Ainsi une femme, secrétaire, épouse d'un kinésithérapeute, interviewée dans l'un de ces immeubles, qui n'est donc pas une grande bourgeoise mais qui arrive du XVe arrondissement de Paris, n'aime pas le quartier de Bercy car " il est mélangé et ça se voit à l'école et dans la rue ! " ¹²⁴. Là évidemment la question des différences ethniques est posée, mais on sait qu'un niveau social élevé est plus important que l'origine et c'est la cohabitation avec les classes modestes qui est ici rejetée. Néanmoins on trouve aussi chez certains de ses voisins la position inverse, et le plaisir de côtoyer des membres d'origines et de groupes sociaux différents est aussi exprimé par certains habitants.

Dans une opération d'habitat intermédiaire plus récente (2009), celle des *Diversités* de Bordeaux (cf. plus haut, p. 24-25) cette mixité se retrouve sans que les habitants en soient réellement toujours conscients : locataires, accédants à la propriété, et locataires-accédants à la propriété, bénéficiaires de logements sociaux, se côtoient sans connaître vraiment le statut de chacun.

L'ensemble de bâtiments construits par Sabri Bendimérad et Pascal Chombart de Lauwe (Tectône), à Saint-Denis, en 2008, près du jardin qui recouvre l'autoroute, se situe entre deux calmes impasses, dont l'une conduit à une église, et face à une emprise de chemin de fer, avec une vue très dégagée sur Paris ¹²⁵. Il est habité par des primo-accédants dont l'origine et le niveau d'étude sont divers et qui se vivent souvent comme des pionniers dans ce quartier en rénovation. L'opération de 50 logements associe un immeuble de 6 étages composé de logements simplex, surmonté de maisons sur le toit, à des maisons en brique, accolées, de deux ou trois niveaux, avec jardin central et entrée par une venelle. Elles ont toutes des terrasses et certaines disposent d'un patio. On peut y accéder par la venelle mais aussi en voiture, depuis le parking relié par un escalier à la cuisine. Au niveau du sous-sol une pièce en plus est installée, pour le bricolage. La densité de ces maisons de 4,50m de

¹²⁴ Enquête dans le cadre des « études de cas » avec les étudiants de Monique Eleb en 1998 et 1999.

¹²⁵ Cf. l'article de Karine Dana « Tectône. Maisons groupées et collectif » et « Interview de Sabri Bendimérad » qui suit, *AMC* n°183, novembre 2008, p. 122-125.



Plan masse de l'îlot d'Armagnac, quartier Belcier, Bordeaux, Euratlantique, Catherine Furet architecte, m.o. HLM Gironde Habitat, 2010.



Maquette de l'opération, îlot D'Armagnac
Catherine Furet architecte, m.o. HLM Gironde Habitat, 2010.



Façades sur les rues Eugène Delacroix et Sarrette,
Catherine Furet architecte, m.o. HLM Gironde Habitat, 2010, photo Gaston Bergeret.

large est très forte (100 logements à l'hectare), mais c'est aussi ce qui les rend accessibles financièrement à ces primo-accédants. Les questions de vis à vis ont été une préoccupation des architectes qui ont multiplié les types : 16 pour 20 maisons, ce qui donne aux habitants la sensation d'habiter une maison unique bien qu'elle soit accolée aux autres. On peut se demander comment ont réagi les habitants des logements plus classiques devant le confort apporté par la vie dans une maison, qu'elle soit sur le toit ou dans le jardin. Les habitants de ces maisons se vivent eux, comme des privilégiés¹²⁶.

A Nanterre, « la Villa des Suisses », un petit quartier très dense (65 logements à l'ha) de maisons de ville, associe des logements sociaux et en accession. L'agence LLTR a choisi de les organiser selon une distribution en peigne et des venelles permettent d'y accéder par une seule entrée. La distribution des maisons est la même, seule la surface diffère : les T4 et T5 sociaux ont une surface de 80 à 90m² et ceux en accession, du T4 au T6, de 90 à 110m². Le fait de ne pas distinguer la distribution selon le statut de la maison est censé faciliter la mixité et l'acceptation du « mélange »¹²⁷.

Enfin à Bordeaux dans l'Îlot d'Armagnac, Catherine Furet avait la tâche difficile de construire à la fois des logements pour presque une centaine de familles (93 logements PLUS et PLS) et pour étudiants (175 logements étudiants), des bureaux, des commerces, des parkings, avec un PLU qui imposait une grande densité (C.O.S. proche de 3) et dans un quartier d'échoppes bordelaises, petites maisons basses.

Elle a choisi d'organiser, donnant sur la rue Eugène Delacroix, des bâtiments en peigne autour d'un cœur d'îlot, scandés par des « maisons à terrasses » sur la rue ou sur le toit avec parfois des terrasses communes. Des bâtiments hauts (7 et 8 étages) alternent avec des duplex posés sur un socle planté et un parking souterrain. Les logements étudiants s'alignent eux sur la rue d'Armagnac et les deux types de logements sont séparés par des jardins en pleine terre et des cours, partagés par les familles et les étudiants.

La mixité par différenciation des types architecturaux et des financements

De très nombreuses opérations mixtes avec immeubles et maisons ont vu le jour ces dernières années. On peut y voir émerger une tendance lourde de cette période.

¹²⁶ Enquête dans le cadre des « études de cas » avec les étudiants de Ginette Baty-Tornikian à l'ENSA Paris-Malaquais en 2009.

¹²⁷ Maîtrise d'ouvrage: OMHLM de Nanterre - Meunier Habitat. Cf Hervé Guénot "Habitat dense, ambiance de petit village à Nanterre", *Le Moniteur*, 5 juin 2009, p. 43.



Vue de l'intérieur d'un logement PLI, idem.

Façade de l'immeuble à logements (PLA et PLI aux quatre premiers niveaux) et maisons (PLA), avenue Victor Hugo Saint-Ouen (93), Serge et Lipa Goldstein architectes, m.o. OPHLM de la Ville de Saint-Ouen (1999), photos Olivier Wogenscky.

Dans cette ligne, Serge et Lipa Goldstein ont construit en 1999 à Saint-Ouen¹²⁸, dans un quartier de bureau à façade de verre, et sur un boulevard conduisant à Paris, un ensemble de bâtiments (64 logements)¹²⁹, comprenant un immeuble de 8 étages sur rue, aux horizontales soulignées, avec un socle de 4 niveaux comportant des logements en duplex et des simplex, et qui cohabite avec trois maisons bi-familiales autour d'une cour fédératrice. Ce mélange des types est encore complexifié par des financements et donc des loyers différenciés. Cette mixité typologique induit une mixité sociale que nous avons pu constater. Evoquons d'abord les dispositifs architecturaux. Les quatre premiers niveaux du bâtiment situé sur le boulevard Victor Hugo, très bruyant, ont été organisés en duplex et ils disposent d'un jardin d'hiver pour isoler du bruit du boulevard et d'une terrasse sur la cour ainsi que d'une entrée particulière par celle-ci, ce qui permet de qualifier cet habitat d'intermédiaire. Destinés à être loués dans le cadre d'un financement de type PLA, ils ont été jugés de si grande qualité par le maître d'ouvrage qu'il les a reclassés en PLI. Les étages supérieurs sont des appartements sur un niveau, certes moins originaux mais rendu agréable à vivre grâce à l'attention des usages des frères Goldstein. Et sur la cour, le jeu géométrique, les différents matériaux, les retraits et les terrasses rompent avec l'uniformité. Chacun reconnaît facilement son logement et les architectes ont tenu à faire bénéficier de loggias ceux qui se situent sur les deux côtés de la barre.

Les petites maisons constituées de 2 logements superposés, où l'on pénètre soit par le patio dans un 3 pièces, soit par un escalier droit dans un duplex avec terrasse, relèvent aussi de la définition de l'habitat intermédiaire. L'originalité vient ici de la mixité par strates dans le même bâtiment et par association de types dans la même cour.

Autour de cette cour, sans aucune « charte écrite des usages », un « nous » s'est constitué, sur la base d'un consensus, à propos par exemple, des règles de comportement dans l'espace de la cour et de respect de l'intimité, alors que le mélange social est important. Cette mixité rassemble, au moment de notre enquête, quelques années après l'emménagement, un grand industriel et des femmes de ménage de plusieurs origines, en passant par un couple d'ingénieur ou un informaticien, sans que la situation soit perçue comme exceptionnelle.

La grande qualité de cette opération implique que les divers statuts se lisent selon les critères habituels, et des habitants qui arrivaient parfois de Grands ensembles nous ont dit « Ça fait petite résidence ».

¹²⁸. 169 boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen, Seine-Saint-Denis, 1999, assistants D. Mouffle et A. Truffart, m.o. : Office HLM de la Ville de Saint-Ouen.

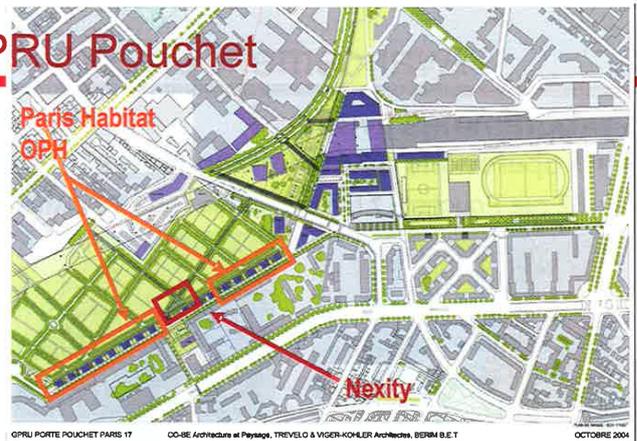
Voir Christine Desmoulins, « Les frères Goldstein, un imaginaire bicéphale » in *D'Architectures*, n°97, novembre 1999.

¹²⁹. 44 PLA, 14 PLA TS, et 6 PLI.

Avancement physique GPRU Pouchet

Programmes en cours, en 2011

- **1 opération de construction : Rebière**
(145 logements + 3 locaux associatifs)
- Création d'une rue jardin sous forme de 14 plots d'une dizaine de logements chacun,
- 7 architectes, 2 phases de chantier
- livraison prévue automne 2011
- Permet le relogement des habitants de la Tour Borel et de l'escalier 3 de la barre Borel



Présentation de l'opération de la rue Rebière par Paris Habitat-OPH.



«Les allées Saint Jacques», Saint-Jacques de La Lande (35), Christian Devillers architecte, m.o. Arc Promotion et l'Opac d'Ille et Vilaine (2003), photo D.R.



«Les allées Saint Jacques», 36 logements collectifs locatifs, 36 logements collectifs en accession et 72 logements individuels en accession, mail Léon Blum, Saint-Jacques de La Lande (35), Christian Devillers architecte, m.o. Arc Promotion et l'Opac d'Ille et Vilaine (2003).

Dans l'opération d'aménagement de la Porte Pouchet et de ces alentours (2011) outre la réhabilitation de la Tour Bois-Le-Prêtre, une rue entière d'immeubles neufs issus du workshop évoqué précédemment, permet de mettre en place une mixité typologique et sociale à la fois par différenciation des financements et par contiguïté pour les immeubles constituant la rue. A la mixité de fait, due à la taille des logements dans la tour, s'associe une mixité du quartier. Conçue comme une rue jardin, le long du cimetière des Batignolles, l'opération Rebière est constituée de 19 bâtiments composés de 141 logements sociaux de Paris Habitat-OPH, notamment pour reloger les habitants voisins de bâtiments sociaux détruits car exposés aux nuisances du boulevard périphérique, et de 43 logements de promotion privée (Nexity), en accession à la propriété. La présence de neuf équipes d'architectes induit bien sûr une diversité d'écritures et de postures pour composer une rue mixte par contiguïté.

Ces mixités possèdent d'autres caractéristiques communes, souvent des cœurs d'îlot plantés ou des jardins latéraux qui s'ajoutent aux jardins des maisons. On y trouve parfois aussi des venelles qui permettent des cheminements semi-privés, et réinstaurent des sériations entre privé et public.

A Saint-Jacques de La Lande Christian Devillers (pour Arc Promotion et l'Opac d'Ille et Vilaine)¹³⁰, ou David Cras à Rennes (pour Lamotte Constructeur)¹³¹, conçoivent ce type avec des préoccupations analogues. Occuper de grands îlots semble nécessiter aujourd'hui à la fois d'y maintenir une certaine densité mais aussi de mêler les types avec l'idée que les noyer dans la verdure, ou bien maîtriser les vis-à-vis et le parcours des voitures et des piétons, favorisera l'adaptation des uns et des autres. Et quand le terrain est en pente douce ou en gradin, l'impression de densité et de mélange de hauteur est souvent atténuée.

La mixité par strates

La mixité par superposition de logements à financement divers dans un même immeuble est rare car elle est difficile à mettre en œuvre à cause du mélange des financements et des populations dans un même immeuble, pratique inhabituelle pour les producteurs et gestionnaires du logement social. Une expérience à Saint-Nazaire a été observée avec attention car l'immeuble dénommé " Maison Radu " montre une forme de mixité plus radicale

¹³⁰ 36 logements collectifs locatifs, 36 logements collectifs en accession et 72 logements individuels en accession, cf « Saint Jacques de la Lande. Projet pour un centre urbain », *AMC-Le Moniteur Architecture*, n°106, avril 2000, p. 160

¹³¹ 60 logements collectifs en accession, 27 logements individuels en accession, 20 logements collectifs et 17 logements intermédiaires, idem p. 159.



Façade de la Maison Radu, Saint-Nazaire (38), Radu Vicenz architecte, m.o. Dominique Clergeau, Espace domicile Saint-Nazaire (1998). Mixité par strates : PLA au rez-de-chaussée, aux 1^{er} et 2^e étages, PLATS aux 3^e et 4^e étages, PLI aux 5^e et 6^e étage.



Vue en surplomb depuis les paliers sur la terrasse d'un duplex PLA.



Vue de deux terrasses accolées de duplex PLA.



Vue des terrasses des PLA, photos Monique Eleb.

et surtout plus volontariste¹³². De plus dans cette opération l'idée d'immeuble-villa, intermédiaire entre collectif et individuel, s'associe à cette expérience de mixité sociale pour laquelle le maître d'ouvrage s'est battu. La Maison Radu proposait à des habitants répondant aux critères habituels du logement social, d'emménager dans un lieu où la mixité était articulée verticalement, par strates : PLA au rez-de-chaussée, aux 1^{er} et 2^e étages, PLATS aux 3^e et 4^e étages, PLI aux 5^e et 6^e étages. Donc les personnes aux revenus les plus bas se trouvaient au centre de l'immeuble.

Le montage financier inhabituel de l'opération fut difficile. Il n'était pas banal, en effet, en 1996, de mêler trois types de financement pour un même immeuble, cela reste difficile aujourd'hui. L'idée consistait à faire cohabiter des populations diverses en proposant des dispositifs spatiaux censés faciliter la vie communautaire. Bref, un immeuble équipé, dont la forme traduisait l'idée de l'ouverture et de la transparence, et habité aussi bien par des ouvriers, des *RMistes*¹³³, que par des maîtres de conférence à l'université mais aussi par des étudiants intéressés par les studios à terrasses (PLATS).

Ce qui nous était proposé là, dans le discours et dans les textes du promoteur, n'était rien d'autre que de tenter de nous faire penser, *a priori*, que la proximité spatiale annulerait, de fait, la distance sociale ou tout du moins suffirait à créer une convivialité de groupe entre des personnes qui n'étaient pas censées cohabiter. C'était avoir comme postulat que l'architecture avait un effet social... Vaste question toujours en débat. La configuration spatiale de l'immeuble semble d'emblée paradoxale, puisque la position de certaines terrasses, souvent contiguës et mettant en question l'intimité, risquait de compromettre l'entreprise dès ses débuts. Peut-on vivre agréablement avec des voisins si différents lorsqu'ils disposent d'une vue imprenable sur votre vie privée ? Comment les habitants, sommés de participer à cette "expérience" allaient-ils réagir ? Les dispositifs censés susciter la convivialité de voisinage, ("café" et celliers au milieu de l'immeuble par exemple), venaient encore accentuer cette injonction à la rencontre et à la sociabilité. Ils ont été diversement accueillis. Et des positions différentes se sont développées, de la négation à la participation militante de personnes qui estimaient qu'il fallait participer à réintroduire la mixité. C'était par exemple, le cas des étudiants qui savaient qu'ils n'étaient là que de passage... D'autres, d'origine ouvrière, ont estimé que la mixité était une chance pour leurs enfants qui "allaient avoir de bonnes fréquentations". En fait cet immeuble a fait émerger des discours qui tournaient autour de la question du classement social, les habitants se

¹³² Bien sûr, derrière cette opération, se profilait l'idée de cohésion sociale et c'est ce qui a motivé pour une part notre choix d'étudier cet immeuble où nous avons travaillé un an avec Jean-Louis Violeau et interviewés presque tous les habitants plusieurs fois. Cf. Monique Eleb, Jean-Louis Violeau, *Entre voisins...*

¹³³ Personnes sans revenus bénéficiant d'une petite allocation financière mensuelle de l'Etat.



Immeuble à redents composé de plusieurs couches : garages superposés et logements aux financements variés, Grenoble (38), Isabel Hérault et Yves Arnod architectes, m.o. : pour les logements et les activités : Grenoble Habitat, mandataire : SCIC développement. Pour le parking public : Ville de Grenoble, mandataire : Grenoble Habitat (2001-2005), photo D.R.

classant eux-mêmes. Et les caractéristiques de l'immeuble ont souvent été perçues comme élément "classant", car beaucoup constataient : "ça fait plutôt résidence, ça ne fait pas HLM". Mais surtout une hiérarchie non prévue s'est instaurée entre les habitants en liaison avec la qualité d'intimité des terrasses. Aujourd'hui les habitants perçus comme privilégiés sont ceux qui vivent dans un duplex à terrasse privée, pourtant logés en PLA !

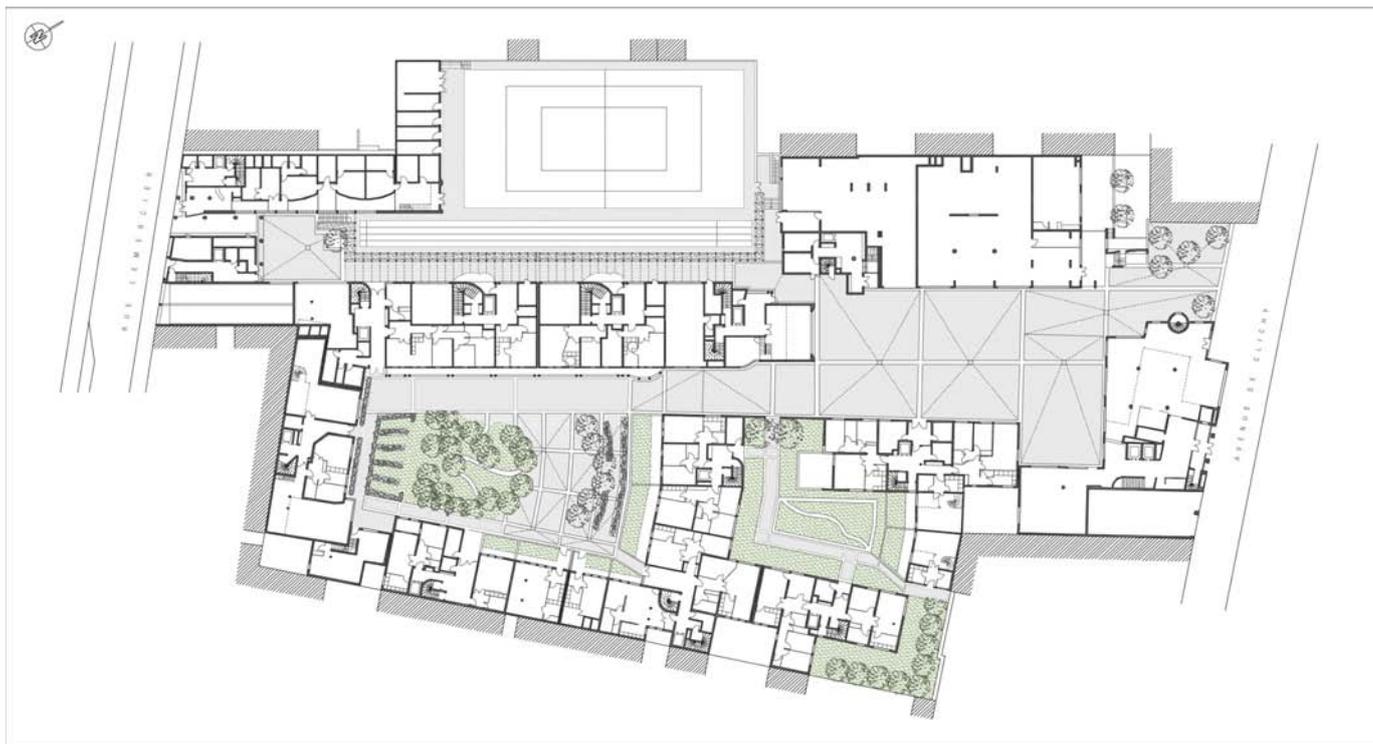
Donc, la qualité architecturale mais aussi les dispositifs correspondant à un certain mode de vie, lié à des qualités de surface, de distribution et permettant l'autonomie et l'intimité, ont joué comme signes classants pour ces locataires, qui se sont sentis valorisés par cet habitat, quel que soit, le plus souvent, la réalité de leur condition. Ce qui démontre une fois de plus qu'on est aussi défini socialement par son habitat.

Cette expérience de mixité par strates, unique en son temps à cause d'un montage financier délicat, commence à être moins difficile à mettre en place. Isabel Hérault et Yves Arnod osent proposer à Grenoble un immeuble à redents composé de plusieurs couches de garages superposés à des logements aux financements variés, ce qui implique d'utiliser plusieurs trames constructives mais aussi d'avoir, comme ici, deux maîtres d'ouvrages distincts¹³⁴. Le sous-sol accueille des boxes privés et de caves destinées aux habitants. Au rez-de-chaussée, à part le hall d'entrée de l'immeuble, se trouvent des bureaux et des commerces surmontés par deux étages de parkings publics puis de logements sociaux locatifs (32) aux 3^e et 4^e étages. Une cour-terrasse commune se situe au 3^e étage. Comme dans une maison, on arrive chez soi par l'extérieur, car l'entrée à ces deux étages se fait par la terrasse. Du 5^e au 9^e étage, des coursives vitrées distribuent 26 appartements en accession à la propriété.

Enfin dernière variation sur la mixité « de fait » : des logements pour personnes handicapées, à mobilité réduite, sont dispersés dans un immeuble. Dans celui de David Elalouf présenté plus haut, les logements adaptés, des studios ou des deux pièces, sont situés à tous les étages pour éviter un regroupement qui pourrait apparaître, selon l'architecte, comme une forme de ségrégation, et les habitants sont satisfaits de pouvoir nouer des liens de voisinage proche avec des groupes domestiques en tous genres. Ce qui se présentait comme une mixité consciente, se trouve embrouillé depuis 2007 par l'obligation du tout PMR pour les logements collectifs. En rendant obligatoire l'accès à tous, ne risque-t-on pas de diluer les mixités voulues ?

Dans ces exemples divers une constante : les pistes sont brouillées, on ne peut lire le statut

¹³⁴ Pour les logements et les activités : Grenoble Habitat, mandataire : SCIC développement. Pour le parking public : Ville de Grenoble, mandataire : Grenoble Habitat. Voir les articles de Cyber-archi consacrés à ces architectes, notamment : <http://www.cyberarchi.com/actus&dossiers/index.php?dossier=68&article=4520> : « Immeuble mixte à Grenoble : un 'compilément' improbable, et pourtant... » et aussi de Christophe Leray « Hérault-Arnod : architecture mixte, à l'agence comme à la ville ».



PLAN DE RDC 1/500e

Plan du RDC des bâtiments qui regroupent des logements, un équipement sportif, des locaux d'activités et 650 places de parking dont 350 de parking résidentiel, avenue de Clichy et rue Lemerrier Paris 17^e, Catherine Furet architecte, m.o. Logis transports, RIVP, Unigarages (1991-1997).



Une grande cour, avenue de Clichy et rue Lemerrier, Catherine Furet.



Une pergola dans la cour menant aux immeubles, photos Monique Eleb.

des habitants par les critères habituels de qualité. L'apparence de l'immeuble joue sur la catégorisation sociale : le fait d'effacer les différences qui ségrègent¹³⁵ ou d'accentuer les signes qui valorisent, quand c'est du logement social, joue un rôle très important. A Radu tous les locataires ont souligné que leur immeuble était unique et c'était plus important que le mélange social. La distribution des logements est comparable et les prestations qui les différencient (2 salles de bains, terrasse plus grande par exemple) sont en général, attribués à la taille de la famille. Mais cela implique que le mode de vie à l'origine, des habitants, ne soit pas trop éloigné.

La question de l'homogénéité sociale se pose de façon très forte ici et les valeurs qui touchent l'éducation des enfants, les signes de la civilité de voisinage sont primordiaux, tout comme la façon de se comporter dans les parties communes.

Mais d'autres éléments architecturaux jouent un rôle déterminant pour rendre possible la mixité. Les habitants évoquent la bonne qualité des espaces communs dans l'immeuble, de l'isolation phonique, la qualité architecturale moyenne, bonne dans les logements, acceptable dans le quartier, la sensation d'être traités dignement par l'architecte et les gestionnaires. L'ensemble de ces variables semble fonder la tolérance à la mixité.

Mixité sociale et fonctionnelle

De très grandes opérations impliquent des dispositifs différents. Celle de Catherine Furet autour d'une très grande cour qui regroupe des logements, un équipement sportif, des locaux d'activités et 650 places de parking dont 350 de parking résidentiel¹³⁶ (avenue de Clichy et rue Lemercier, Paris) mêle aussi les financements et donc les statuts d'occupation (40% de logements en accession à la propriété, 20% de logements intermédiaires et 40% de logements P.L.A. Le type de logements (simplex, duplex, ateliers d'artistes et quelques maisons) instaure aussi une mixité sociale de fait. Catherine Furet a assuré la maîtrise d'œuvre urbaine de cette opération complexe, ainsi que la conception et la réalisation de 200 logements sur un total de 246 construits. Elle a été particulièrement attentive dans sa conception aux espaces de parcours, voire de promenade, et à la qualité des cours en pensant à la rencontre entre voisins.

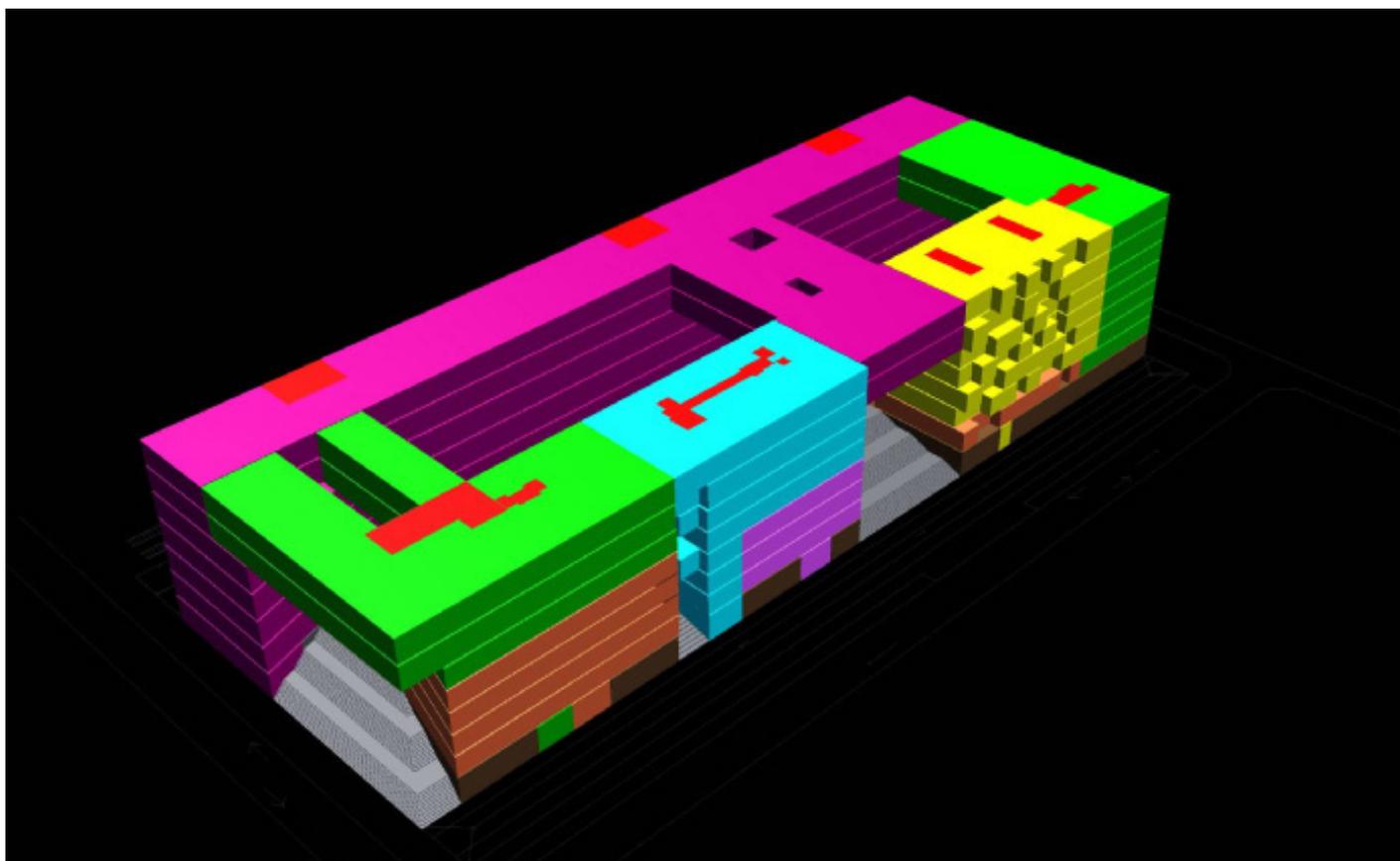
L'échelle de cette opération faite d'une quinzaine de bâtiments a permis à l'architecte de créer un style mais aussi de mettre au point les principes et la méthode, qui caractérisent une architecture emprunte de rigueur et de précision du détail, depuis le dispositif

¹³⁵ Par exemple l'utilisation des couleurs primaires sur les façades est perçue comme " réservé aux pauvres " comme nous l'ont souvent dit des habitants des quartiers défavorisés, alors qu'à la suite de Le Corbusier, les architectes " Modernes ", les jugent très positivement.

¹³⁶ Maîtres d'Ouvrages : Logis transports, RIVP, Unigarages



« Maisons sur le toit » sur un socle de logements à un niveau, Vitry-sur-Seine (94), Christian Devillers architecte, m.o. SEMISE (SEM), *Le Moniteur* n°4909, 26 décembre 1997.



Présentation de la mixité typologique et fonctionnelle au Monolithe, quartier Confluence à Lyon, m.o. ING real Estate (2010).

domestique jusqu'à la qualité des espaces partagés qui devrait permettre une existence en commun pacifiée, dans un quartier « agité ».

Autre dispositif à une autre échelle, les maisons sur le toit introduisent une forme de mixité dans l'immeuble et sont devenues banales alors qu'au début de la période elles étaient peu communes. On sait l'histoire de ce type dans l'entre-deux-guerres¹³⁷ et son succès auprès des habitants surtout quand des terrasses l'équipent comme c'est le cas des immeubles de Paul Chemetov et Borja Huidobro à Saint-Ouen, avec leur maison à toiture à deux pentes sur le toit, ou celui de l'opération de Christian Devillers, à Vitry-sur-Seine pour la SEMISE (SEM), qui installe des duplex à terrasses, véritables « maisons sur le toit » sur un socle de logements à un niveau¹³⁸. Edouard François construit à Champigny un immeuble qui sera surmonté par une ribambelle de maisons aux toits en tuiles roses, sans ordre apparent, dont certaines sont mêmes en porte-à-faux au dessus de la façade de l'immeuble.

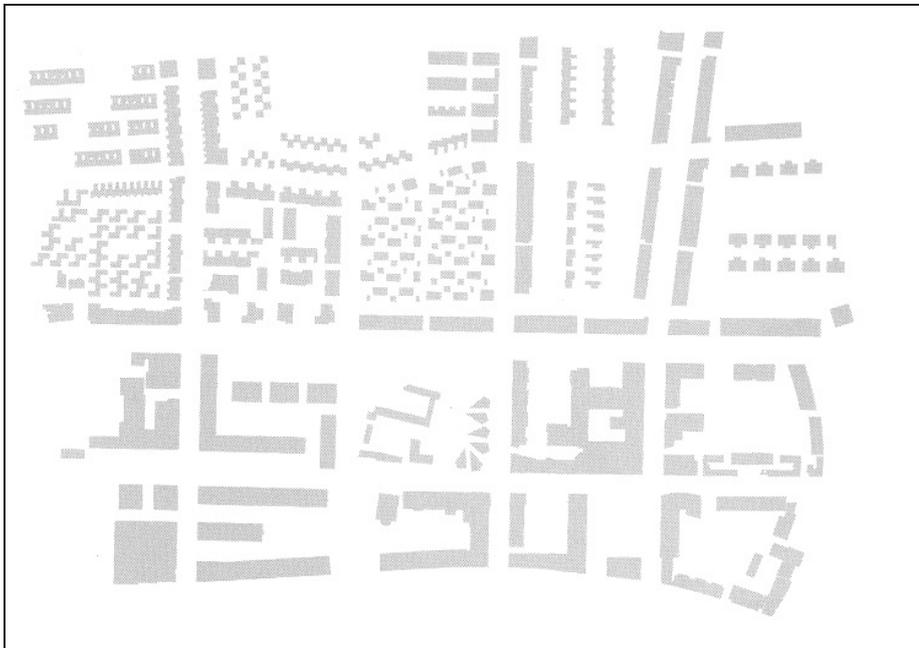
Il est des cas, assez rares, où la mixité typologique et fonctionnelle ne se lit pas sur les façades. Ainsi dans le Monolithe du quartier Confluence à Lyon se mêlent habitat aux financements diversifiés¹³⁹, (logements en accession et d'insertion) et bureaux, car une volonté s'est fait jour de ne pas différencier leurs façades. Quatre architectes sur cinq ont construit les deux, seule Manuelle Gautrand n'a construit que des bureaux. Par ailleurs Emmanuel Combarel et Dominique Marrec ont conçu des logements ou des résidences équipées qui ne montrent pas non plus, de l'extérieur, leurs spécificités car toutes leurs façades sont composées de seulement deux types de fenêtres verticales et horizontales qui alternent régulièrement. Le béton lauré est animé par des reliefs qui accrochent la lumière de façon changeante. Mais sous cette unité de façade, car les deux barres parallèles au centre du monolithe sont apparemment identiques, se cache une grande diversité de programmes : aux logements sociaux PLUS et PLI et aux logements en accession à la propriété s'ajoute une résidence médicalisée pour handicapés et bureaux et enfin un foyer de jeunes travailleurs.

La mixité devient ainsi un thème urbain global, avec ses superpositions de mixité typologique et programmatique. La multiplication des macro-lots dans nombre d'opérations urbaines est symptomatique de cette tendance. C'est une donnée que désormais les maîtres d'ouvrages prennent en compte : « La mixité s'opère dans la programmation...Le logement social doit être minoritaire dans un quartier mais présent partout » affirme Patrick Descadilles directeur

¹³⁷ Voir F. Leclercq, Ph. Simon, ed. Hazan/Pavillon de l'Arsenal, *de toits en toits*, Catalogue de l'Exposition, Pavillon de l'Arsenal/éd. Hazan, 1994.

¹³⁸ Cf. « Qualité de ville, qualité de vie », *Le Moniteur* 26 déc. 1997, n°4909, p.26.

¹³⁹ 152 logements : 28 PLI, 80 PLS/PLU, 44 en accession. Environ 1 000 m² de commerces et 14 000m² de bureaux.



Quartier de la Morinais, Saint-Jacques de la Lande (35),
Jean-Pierre Pranas-Descours, architecte-coordonateur,
m.o. Ville de Saint-Jacques de la Lande (1998-2010).

général de l'O.P.H. de Nancy¹⁴⁰ et Bruno Corenti ajoute: « A travers la loi SRU, nous construisons du locatif social et de l'accession en même temps. Nexity livre environ 10 000 logements par an dont 2 000 logements sociaux. Maintenant le dispositif est au point, nous apprenons à faire ce genre de produit sans perdre d'argent... »¹⁴¹.

Les projets urbains de la métropole rennaise sont emblématiques de cette recherche de mixité. Dans le quartier en chantier de La Courrouze (35), dont l'agence Secchi-Vigano est architecte urbaniste, la mixité est à la fois sociale, fonctionnelle et par strates : des immeubles abritent une banque, un restaurant d'entreprise et des appartements en accession, dont certains situés en attique sont luxueux. Dans cet exemple de mixité fonctionnelle, la mixité sociale du quartier est de plus assurée par la présence de logements sociaux. On y trouve aussi une mixité typologique car des immeubles de 9 à 10 étages sont proches d'autres de 4/5 étages, disséminés dans les bois, et que des villas urbaines sont regroupées autour d'un jardin alors que des maisons en bande côtoient des petits immeubles.

Le projet le plus complet dans cette filiation est le quartier de la Morinais, à Saint-Jacques de la Lande (35) également dans la banlieue de Rennes, en grande partie déjà réalisé. Le nouveau centre de cette commune autrefois coupée en deux, totalisera à terme plus de 2 900 logements neufs sur une superficie de 180 hectares. Le principe développé depuis 2000 par l'architecte coordinateur, Jean-Pierre Pranlas-Descours, est de trouver des logiques de mixité, au sein de chaque îlot. Une trame carrée a été proposée comme dessin fondateur du quartier nouveau, elle s'appuie sur des éléments paysagers présents sur le site, une ligne d'arbres, un mail, un chemin, une haie... Chaque îlot est confié à un même architecte, mais comporte obligatoirement un programme mixte : un équipement avec des logements, des logements collectifs avec des individuels, des logements en accession avec des logements sociaux... Ainsi une mixité s'est établie, d'autant plus que le dessin soigné des espaces publics (Bruel et Delmar paysagistes) donne une unité à l'ensemble du quartier.

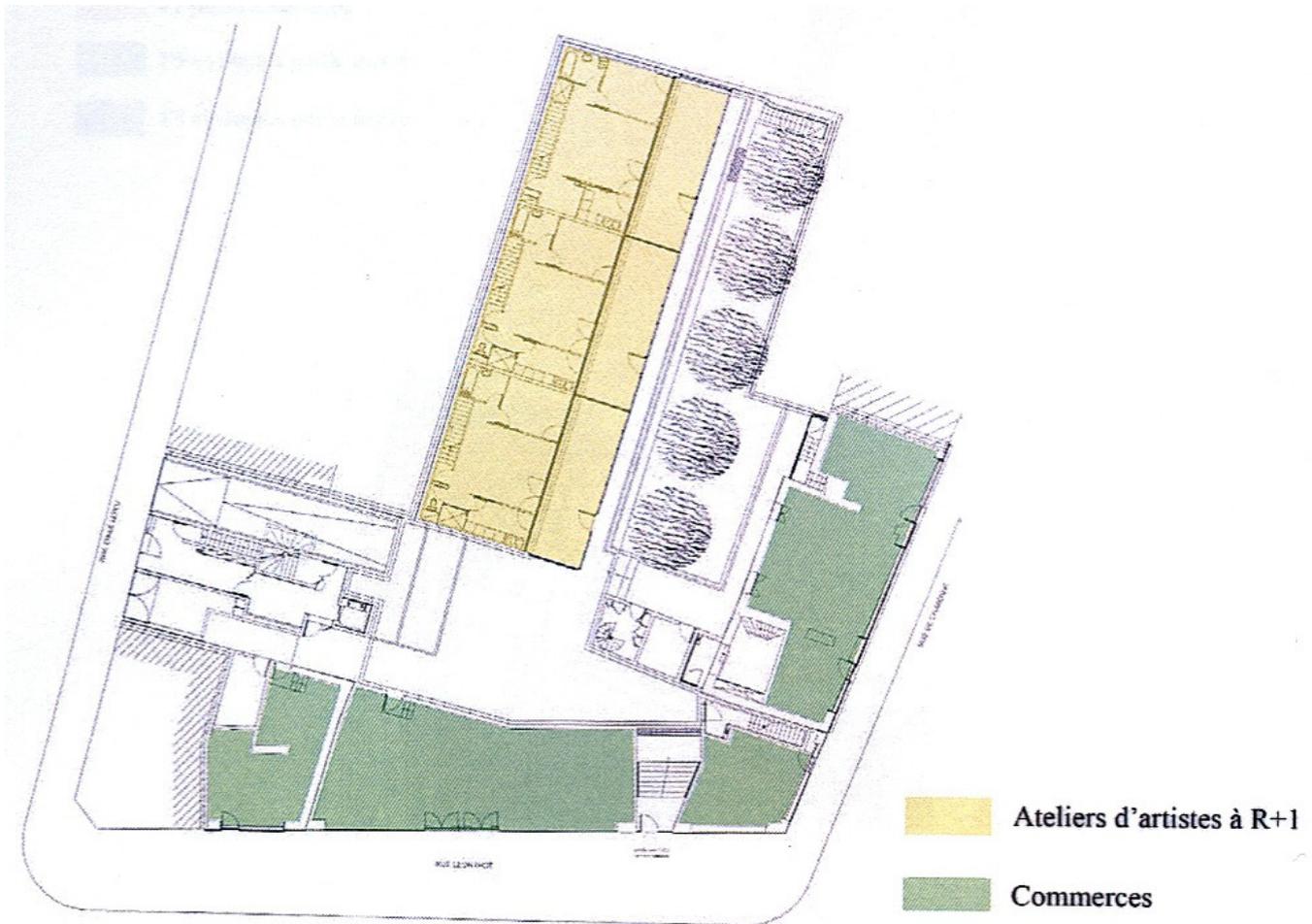
Enfin un exemple d'opération de 35 hectares (1 500 logements, 3 500 habitants), qui se termine à Nantes (2005-2012) où les mêmes architectes urbanistes et paysagistes (Jean-Pierre Pranlas-Descours, avec Bruel-Delmar) proposent un plan général pour le quartier Bottière-Chênaie et une charte d'éco-construction qui favorise « les déplacements doux » (piste cyclable sur la chaussée ou en site propre) et proposent des déplacements des piétons rationnels au milieu des parcs ou les longeant. Et ils mettent à disposition des

¹⁴⁰ « Un état des lieux ... » Loc.cit. p. 39.

¹⁴¹ Bruno Corenti, directeur général du Pôle logement chez Nexity : idem p. 39.



Ilot 13 du quartier Bottière-Chénaie, Nantes (44), atelier Nord-Sud/Guilhem Roustan, architectes m.o. Boufonds Marignan (2011), photos D.R.



Plan-masse, cour, immeubles à l'angle des rues Léon Frot, de Charonne et Lepeu, Paris 11^e, Jean-Pierre Prnlas-Descours architecte, m.o. SGIM (2005).

habitants des jardins familiaux. L'atelier Nord-Sud (avec en particulier l'architecte Guilhem Roustan) pour Boufonds Marignan construit l'îlot 13, un ensemble qui mêle mixité fonctionnelle, sociale, et mixité de financements. Ainsi 70 maisons groupées avec jardins privés, côtoient 76 logements collectifs et 16 intermédiaires. Et un ensemble d'équipements en tout genre sert le quartier. Rare dans les décennies précédentes, cette organisation se diffuse aujourd'hui.

Il est intéressant de noter que la plupart de ces mélanges typologiques et programmatiques se font à une échelle urbaine, au-delà de l'objet architectural, et qu'ils mettent en jeu une gamme d'acteurs plus complexe que le seul binôme maître d'œuvre/maître d'ouvrage. L'implication doit être importante de la part des politiques, des aménageurs, services techniques, architectes coordinateurs. Et les maîtres d'ouvrage et d'œuvre doivent accepter de perdre une part de leur autonomie, au profit d'un débat global sur la qualité et les interactions réciproques.

Des façons de maintenir la mixité dans les centres anciens

Dans les centres anciens il s'agit aussi de maintenir la mixité sociale et fonctionnelle, lors des opérations de réhabilitation souvent mêlées à la construction de bâtiments neufs. Des centres historiques qui avaient longtemps eu les faveurs des classes favorisées se trouvent de plus en plus délaissés. Ils se paupérisent. L'exiguïté des logements, leur manque de confort moderne, l'absence de stationnement automobile... font que les familles qui en ont les moyens les quittent pour des maisons individuelles en périphérie¹⁴². Dans certains centres anciens, le taux de vacance prend des proportions alarmantes, plus d'un tiers parfois comme dans le quartier de la Bastide à Carcassonne (Aude). Les logements sont souvent indignes, n'offrant pas un confort minimum. Afin de compenser partiellement ce phénomène, des opérations neuves de logement, souvent sociaux, sont construites en cœur de ville, sur des parcelles fortement contraintes, posant la question des parkings et celle de leur inscription architecturale dans des contextes à fort caractère patrimonial.

A Paris, à l'inverse, l'implantation de logements sociaux est nécessaire pour compenser le phénomène de gentrification. Ainsi, dans un tissu de faubourg parisien, à l'angle des rues Léon Frot, de Charonne et Lepeu, (Paris 11^e), J-P. Pranlas-Descours assume l'hétérogénéité caractéristique du faubourg Saint-Antoine¹⁴³. Il a en effet décliné des logements dans six

¹⁴² Pour contrer ce phénomène, l'Etat a mis en place en 2009 une procédure d'aide, le PNRQAD (programme national de requalification des quartiers anciens dégradés), portée conjointement par l'Anru et l'Anah.

¹⁴³ Assistante Colette Brice. 20 logements PLA dont 3 ateliers d'artistes et deux duplex dans deux petites maisons réhabilitées (9 duplex en tout). M.o. : SGIM. Voir Maryse Quinton, « Jean Pierre *Pranlas-Descours*, logements



La mixité des types et la diversité des matériaux dans un immeuble-barre, des maisons neuves et dans d'autres réhabilitées, rue des Vignoles, de Buzenval, de Terre-Neuve et Planchat Paris 20^e, Edouard François architecte, m.o. Opac de Paris aujourd'hui Paris Habitat-OPH (2008), photo Monique Eleb.

corps de bâtiments autour d'une cour selon trois gammes, celle d'un bâtiment neuf à logements superposés, simplex ou duplex, et celle de la série d'ateliers d'artistes perpendiculaire à ce dernier, en passant par une réhabilitation de petites maisons du XVII^e siècle et de la fin du XIX^e siècle, qui produit des logements, certes atypiques, mais très appréciés des habitants. Une ligne horizontale entoure les bâtiments et les solidarise, tout comme le fait la cour. L'architecte, qui pense que la conception du logement se décline en « figure libre ou en figure imposée », définit cette opération comme libre : il a pu travailler sur 17 types de logements différents. Ces logements sociaux au loyer bas ont bénéficié d'une attention exceptionnelle, tant sur le plan constructif qu'esthétique, Pranas-Descours jouant savamment avec chacune des qualités du déjà-là et inventant d'autres figures. Cette opération mêle donc une mixité typologique, qui entraîne une mixité sociale de fait par les différences de qualités et de taille des logements, mais aussi fonctionnelle car quatre commerces occupent le bas des immeubles.

Dans une veine différente, mais avec des objectifs analogues, Edouard François a construit en 2008 dans l'îlot formé par les rue des Vignoles, de Buzenval, de Terre-Neuve et Planchat (Paris 20^e), un immeuble-barre, des maisons et en a réhabilité d'autres. Les maisons sont alignées en deux rangées parallèles entourant une barre striée d'escaliers de bois, en cœur d'îlot, formant ainsi deux venelles. Il a installé une serre en acier et verre qui indique l'entrée, peut-être pour justifier le nom d'Eden Bio donné à cet îlot. Des maisons qui bordent la rue et l'impasse ont été réhabilitées ou détruites et reconstruites, en conservant leur typologie et leur enveloppe. A première vue c'est comme si le temps avait travaillé : différence de hauteur des maisons, mélange des types, jeux des plantes mais aussi des matériaux utilisés sans exclusive : terre-cuite, bois, zinc, béton, etc. et étonnement de voir le calme de ce voisinage où l'autre est très présent, son voisin immédiat par exemple, qui entre dans le jardin pour monter chez lui, ou le voisin d'en face installé pour lire sur la coursive. Un *modus vivendi* semble donc avoir été trouvé entre des habitants très divers : les financements et les types de logements induisent une certaine mixité sociale, savamment composée (on y trouve en effet 43 PLUS, 12 PLAI, 44 PLS et 12 ateliers d'artistes) dans ce lieu où les logements insalubres ont été achetés un par un. Edouard François a traité le déjà-là du pavillon, du vernaculaire, en l'enveloppant de barrières de bois qui unifient ainsi l'ancien et le contemporain si tant est qu'une maison au toit pointu le soit. Mais les intérieurs le sont sans conteste, mêlant logements traversants dans la barre orientée Nord/Sud, logements simplex, duplex et ateliers d'artistes.

PLA et ateliers d'artistes, Paris 11^e », AMC n°159, mars 2006.



Hôtel La Pérouse et l'immeuble de logements, Cours des 50 otages, Nantes (44), agence Barto+Barto, photo Barto.



Immeuble de logements, Cours des 50 otages, Nantes (44), agence Barto+Barto, 2005, photo Barto.



Vue générale, Saintes (17), atelier BNR, Babled-Nouvet-Raynaud architectes, m.o. SEMIS (1993-2005), *D'Architectures*, n° 148, août-sept. 2005.

Ces mixités en cœur de ville sont aussi l'occasion de renouveler le paysage urbain et d'introduire des projets contemporains qui ajoutent à la diversité urbaine. A Nantes, deux exemples très différents se font presque face, le long du Cours des 50 otages. Cette voie est devenue policée, d'abord par le comblement de la rivière Erdre dans les années 1930 et surtout par l'aménagement de l'espace public fait par Fortier et Rota dans les années 1990. Ici la ville présente sa façade bourgeoise du XIX^e siècle, avec des immeubles de bonne facture, vestiges des anciens quais. L'agence Barto-Barto a conçu en 2005 un immeuble de logement, en face de l'hôtel La Pérouse, figure emblématique de l'inscription radicale d'une architecture contemporaine en contexte historique. Comme deux frères, ces bâtiments se ressemblent, mais avec des décalages qui donnent au second une allure plus classique. Et les réflexions sur les percements et leur rythme restent présentes. Les baies sont divisées en deux, au niveau de l'allège, par une pierre, dont la hauteur est presque semblable à celle du linteau qui sépare deux fenêtres. Ainsi s'impose un rythme entre horizontal, allusion à l'hôtel, et vertical, reprise des typologies traditionnelles. La toiture est traitée selon cette dialectique, entre ancien et moderne, par une superposition de petites toitures, décalées et en retrait les unes des autres, telle une ziggurat de zinc, qui reprend la silhouette générale des toits de la ville tout en apportant un décalage contemporain¹⁴⁴. Sur ce qui fut autrefois l'autre rive de l'Erdre, le trottoir d'en face, un autre immeuble livré en 2006 pour un promoteur privé, propose une logique différente d'inscription dans ce site historique. Cet immeuble de logement est d'abord une signature, un geste architectural, plutôt un geste d'un architecte, Frédéric Borel, son écriture étant reconnaissable, que ce soit pour le palais de Justice de Narbonne ou pour des logements rue Oberkampf à Paris. Cette affirmation d'une écriture personnelle n'est pas incompatible avec l'insertion dans un contexte. Un boulevard large et monumental sur lequel se pose une façade verticalisée, presque symétrique, un angle aigu avec une rue en forte pente, l'immeuble prend une posture dynamique, évocation d'un paquebot immobilisé se décollant du sol et accrochant le ciel. Les variations de volumes et de percements qui peuvent paraître excessifs sont largement compensées par l'accroche au sol et au ciel, car l'architecte a choisi de s'inspirer des canons de l'architecture classique avec un traitement distinct du socle et de l'attique.

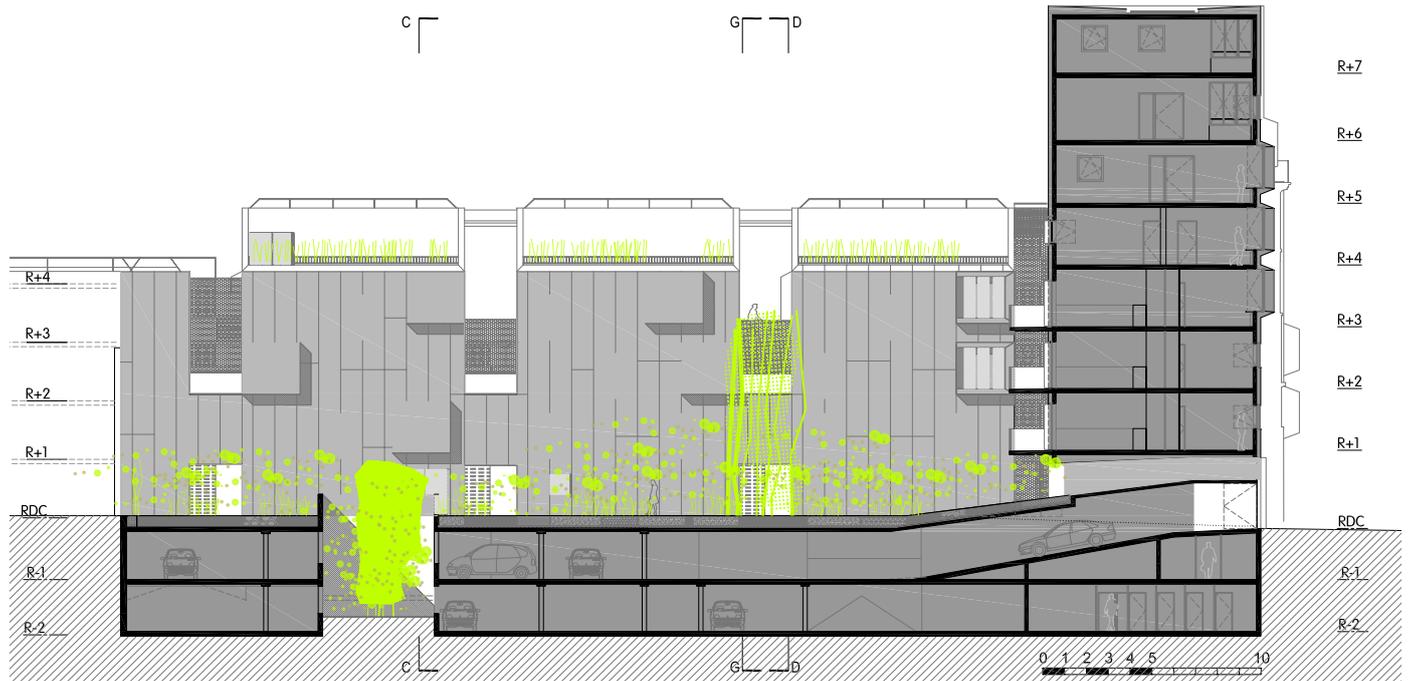
A Saintes (Charente-Maritime), l'atelier BNR (m.o. SEMIS, 2005) a transformé un grand îlot en le scandant par des venelles et en proposant des séquences d'entrée : porche, venelle, puis patio ou jardin. Les architectes ont commencé par détruire murs et bâtiments insalubres et ont réutilisé les matériaux, en particulier les pierres taillées et les moellons. Dix sept

¹⁴⁴ Cf. Axel Sowa, « Immeubles de logements et hôtel, Nantes, Loire Atlantique, Barto-Barto, architectes », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 jan. fév 2006, p.78-85.



Plan-masse de l'îlot composé de dix-sept bâtiments, Saintes (17), atelier BNR, Babled-Nouvet-Raynaud architectes, m.o. SEMIS (1993-2005), *D'Architectures*, n° 148, août-sept. 2005.

Plan-masse, opération de onze bâtiments, Zac de la Réunion, 86-98 rue des Haies et 6-10, passage Dagorno, Paris 20^e, Philippe Prost architecte, m.o. RIVP (1997-2004).



Coupe de l'opération avec logements neufs, logements réhabilités, parkings et 2 commerces 18-30 rue Emile Duployé 1-3 rue Marcadet 27-29 rue Ordener, Paris 18^e, X-tu architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2009).

bâtiments composent aujourd'hui cet îlot, certains réhabilités, d'autres neufs (5 maisons et 3 immeubles). Les architectes ont aussi recomposé l'espace public¹⁴⁵. Comme on l'observe souvent, la réhabilitation produit des logements certes atypiques mais qui ont des qualités appréciées des habitants : duplex, triplex, sur-hauteur en utilisant les combles, avec patios et/ou jardin. Les logements neufs se sont glissés entre des murs de pierre, séparés par des passages pour piétons étroits et pas nécessairement rectilignes.

Conjuguant densité, sobriété et discrétion, une opération de 11 bâtiments de Philippe Prost, avait aussi l'ambition de maintenir une mixité et a contribué à transformer un quartier de passages et de venelles dans le 20^e arrondissement de Paris¹⁴⁶. La transformation commencée en 1997 s'est terminée en 2004, après consultation des habitants¹⁴⁷. Mixte à plusieurs niveaux, elle mêle sept bâtiments neufs à quatre bâtiments réhabilités, des logements collectifs à des maisons, avec en tout 67 logements, en accession sociale à la propriété, en logement locatif social (PLUS) ou en programme locatif intermédiaire (PLI). A la diversité de financements s'ajoute donc une mixité des formes et des types de logements adaptés aux contingences et à la géométrie du terrain. Ainsi duplex et maisons regroupées cohabitent avec des logements sur un niveau.

Une autre opération qui illustre cette mixité typologique et fonctionnelle se situe dans le Nord de Paris, dans le 18^e arrondissement. A l'angle des rues Emile Duployé, de la rue Marcadet et de la rue Ordener, X-Tu (Anouk Legendre et Nicolas Demazières) a construit fin 2009 « le long d'un ruban », une cour rectangulaire bordée de quatre ailes de bâtiments : un « bâtiment-placard » adossé à des mitoyens, deux immeubles de 6 étages qui encadrent, sur la rue Marcadet, une pièce réhabilitée du faubourg et un ensemble bas sur la petite rue Duployé¹⁴⁸. L'opération compte 68 logements neufs, 10 logements réhabilités, 2 commerces et un parking. Cette « frange poreuse », composée de plots est rythmée par des « failles » distributives partiellement occupées par des loggias. La cour, ici encore fédératrice, met en scène, par son unité chromatique et plastique, la composition de l'ensemble. Une faille, logeant la distribution à l'air libre de quelques appartements, laisse entrevoir la rue.

Dans tous ces exemples, on trouve donc une mixité par différences de revenus, par classe d'âge et par statut dans la mesure où, la taille des logements et la variété de modes de

¹⁴⁵ Voir Valéry Didelon, « Atelier BNR, la ville éclaircie » *D'Architectures* n°148, août-sept. 2005, p. 70-73 et Axel Sowa, « BNR studio (Babled-Nouvet-Raynaud) Rénovation de l'îlot de l'Arc de Triomphe, Saintes, Charente-Maritime, *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 jan.-fév. 2006, p.78-85.

¹⁴⁶ Voir Catherine Séron Pierre, « Réhabilitation urbaine. Deux îlots à Paris ». « Philippe Prost, Zac de la Réunion Paris 20^e » *AMC*, n°145, sept. 2004, p. 75-77.

¹⁴⁷ Assistant Dominique Blanchon, 86-98 rue des Haies et 6-10, passage Dagorno, Paris 20^e, Zac Réunion. 70 places de parking, un local associatif et trois locaux d'activités. M.o. RIVP.

¹⁴⁸ Maître d'ouvrage Paris Habitat-OPH

financements et de plafond de ressources, instaure une mixité de fait. Comme nous l'avons déjà remarqué, souvent, les classes très privilégiées ou très démunies, ne sont pas présentes dans ces opérations.

Ces observations, somme toute en faveur de la mixité sont étonnement peu médiatisés, à part dans la presse professionnelle, à l'heure où l'on évoque beaucoup dans la presse grand public, et dans la littérature spécialisée, les communautés fermées, où l'on vit « entre soi », voire la « clubbisation » de la société française¹⁴⁹. Comme on l'a souvent remarqué, les exemples qui fonctionnent bien sont rarement présentés, ce sont les émeutes et le communautarisme qui sont le plus souvent évoqués. Les exemples étudiés ici, de mixité sociale sans conflits autres que chamailleries de voisinage éventuelles, peuvent montrer une autre image des devenir possibles de la vie en ville et du rôle que l'architecture peut y jouer.

4. Les formes et qualités de l'immeuble et de la maison

A propos de l'habitat en région parisienne Sabri Bendimérad remarquait « Depuis 1945, l'architecture de l'habitat a été incarnée par plusieurs types, modèles et «figures de densité»: immeubles à cour, «habitat intermédiaire», «plots/villas», barres, tours, nappes proliférantes et collinaires, bâtiments à coursives, pièces urbaines, etc. Certains de ces types ont été très regardés, et reproduits, d'autres ont suscité des variations inattendues. Ils ont aussi été stigmatisés, ou rejetés avant de renaître sous d'autres formes, les uns et les autres ont ainsi connu des fortunes diverses »¹⁵⁰. Quels sont les types le plus souvent rencontrés au cours de cette période ?

L'immeuble

En ce qui concerne l'habitation collective, si l'on regarde la production actuelle, malgré des discussions sans fin sur les tours, c'est le petit immeuble de ville de quatre à cinq étages que l'on construit banalement en France, souvent trois étages plus un niveau en duplex, pour éviter l'installation d'un ascenseur, qui est le plus courant. Entre mitoyens mais parfois autonome, il devient « plot », petite tour tronquée. Le terme plot n'a pas un grand succès aujourd'hui mais c'est pourtant ce que l'on voit le plus souvent se construire dans les opérations ANRU pour, par exemple, densifier les grands ensembles. Sabri Bendimérad

¹⁴⁹ Cf. par exemple, Eric Maurin, *Le ghetto français*, Paris Le Seuil, 2004.

Et Eric Charmes, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, 2011

¹⁵⁰ « Fortunes et infortunes de quelques figures de la ville dense », in *Vu de l'intérieur*, op. cit. p. 83.



Les quatre failles qui scandent la barre, Blanc-Mesnil (93), TGTFP architectes, m.o. OPDHLM de Seine-Saint-Denis (2010), photo D.R.



Les corps de bâtiments reliés par des passerelles qui font terrasses, Zac des Brouets, Mantes-la-Ville (78), Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte architectes, m.o. Foncière Logement - Immodieze (2008-2011), photo D.R.



Immeuble à trois corps autour de la cour, rue des Vignoles, Paris 20^e, Edith Girard architecte, photo D.R.

dans l'article déjà cité, discute de cette figure : « Avec la «redécouverte» des qualités de la ville, le «plot», comme on le désigne souvent dans les années 1980, est une figure-type qui connaît un certain succès et qui cesse d'être «une production spécifique aux banlieues »¹⁵¹ : assimilé à la « villa urbaine », petit collectif dont l'échelle est comprise entre l'immeuble et la grande maison, celui-ci s'insère avec des fortunes diverses aussi bien dans les cœurs d'îlots de la ville constituée que dans les quartiers neufs issus du renouvellement urbain de la fin du siècle dernier. Son autonomie par rapport à des constructions tierces autorise de nombreuses variations. Le plot est reproductible, démultipliable, additif et modulaire par nature »¹⁵².

La barre, type discrédité car trop lié aux grands ensembles, se recompose souvent en plots reliés par des failles qui la rendent plus légère et casse le côté compact. Ainsi dans l'opération ANRU, de TGTFP au Blanc-Mesnil (2010), quatre failles scandent la barre et la transforment en plots reliés entre eux par les quatre escaliers et paliers éclairés naturellement. Et les bâtiments sont liés entre eux par un socle de commerces très vitré. Avant l'imposition du règlement en faveur des PMR (jusqu'en 2007) l'immeuble abritant des logements sur un et deux niveaux, dominait. Aujourd'hui que deviennent les duplex ? On peut les proposer si une unité de vie¹⁵³ se situe au niveau bas du duplex où l'on arrive par un ascenseur. Mais il n'y a pas d'obligation d'en installer un quand il y a moins de 4 étages et moins de 15 logements. Celle d'ouvrir une 2^e porte au 2^e niveau d'un duplex, n'est requise que si l'unité de vie n'est pas complète au 1^{er} niveau. Ces contraintes auront-elles raison d'un type de logement de plus en plus attractif pour les Français ?

Enfin, l'immeuble à cour, souvent à trois corps connaît un renouveau, notamment dans les centres anciens où il permet de retrouver la respiration des cœurs d'îlots mais aussi la mixité sociale, comme nous l'avons vu plus haut. De même, la fragmentation des opérations semble se pratiquer de plus en plus, notamment pour donner au collectif les qualités de l'individuel. Plutôt que de construire des immeubles massifs, le même nombre de logement se retrouve dans des plots, des immeubles maisons parfois reliés entre eux par des failles des interstices, des terrasses ou des passerelles. L'économie réalisée sur les parties communes, qui souvent n'ont plus de raison d'être, se reporte alors sur les espaces de convivialité privés, comme les terrasses, ou parfois communs.

¹⁵¹ Selon Christian Moley dans *L'immeuble en formation. Genèses de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*, Liège, ed. Mardaga, 1991.

¹⁵² Sabri Bendimérad, op. cit. p.90.

¹⁵³ Cette unité de vie peut être une chambre ou une « partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau »



Maison de Périphériques architectes et de la promotion privée face à face, La Piroterie, Rezé, près de Nantes, (2005), photos Jean-Louis Violeau.

La maison

Depuis 1995, les architectes ont réinvesti la maison même si la production de maisons signées par des architectes n'a pas beaucoup évolué. Pour mémoire, il faut rappeler le geste fait en faveur des architectes par la loi de 1977 qui leur donne une obligation de signature pour toute opération dont la surface est supérieure à 170m², ce qui, cependant, exclut la majorité des maisons individuelles (la surface moyenne d'une maison dont l'occupant est le propriétaire est de 108m²)¹⁵⁴. Mais une série d'initiatives dont celles menées par le PUCA autour du thème de la "villa urbaine durable", par le groupement des 36 équipes d'architectes réunies par Périphériques¹⁵⁵ ou par l'IFA tendent à impliquer les architectes dans ce domaine.

L'appel à idées « 36 modèles pour une maison », organisé par le groupement d'architectes Périphériques autour de 1999, visait à construire des maisons à moins de 500 000 francs, et à redonner de la qualité aux maisons individuelles, pour en finir avec les boîtes à signes néo-régionalistes mais pourtant préfabriquées, souvent mal construites et mal posées sur leur terrains qui enlaidissent bien des paysages français. Mais remettre en scène ou interroger le stéréotype de la maison à toit en pente et peinte de couleurs vives, ou encore à l'esthétique du hangar n'est-ce pas trop simple ? Est-ce la bonne solution face à des habitants épris de maisons régionalistes, de décor rapporté et de signes certes distinctifs mais discrets et partagés¹⁵⁶? L'exemple du quartier de la Piroterie (à Rezé, à côté de Nantes), issu du groupe Périphériques, pensé comme une « alternative critique aux lotissements pavillonnaires »¹⁵⁷ et qualifié d'« opération pilote » ne peut que nous interpeller. Ce quartier était composé par ces architectes de bâtiments à l'esthétique nordique ou industrielle : ossature bois et/ou « bardage métallique post-agricole », heureusement compensée selon les habitants par une distribution intérieure satisfaisante qui « fait oublier l'extérieur »¹⁵⁸. Ces

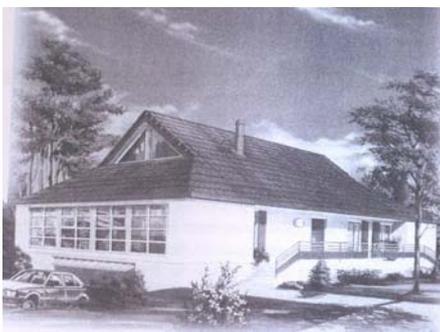
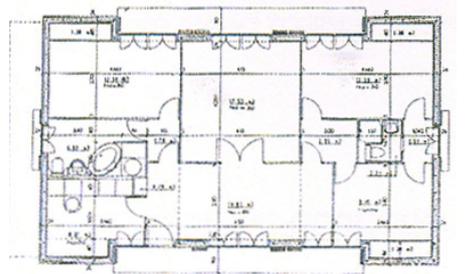
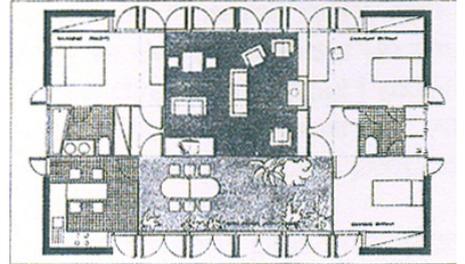
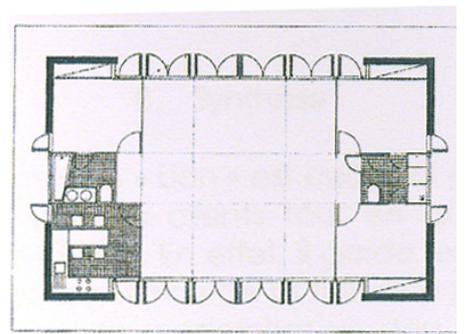
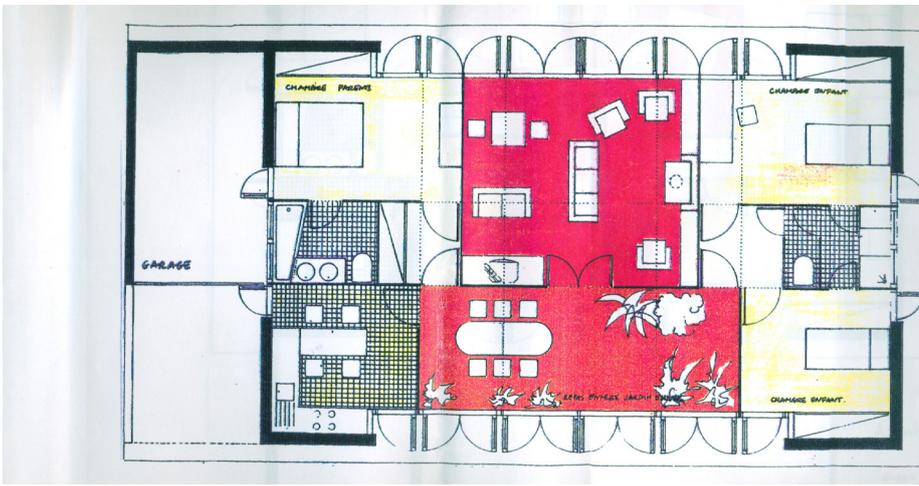
¹⁵⁴ et récemment le projet de décret qui permet d'augmenter la surface d'une maison sans permis de construire donc sans architecte est très controversé.

¹⁵⁵ Concours Périphériques « 36 modèles pour une maison », Catalogue d'exposition, Arc-en-Rêve/AFAA/MCC, 1997.

¹⁵⁶ Voir une réflexion sur la construction du goût in Monique Eleb, Soline Nivet et Jean-Louis Violeau, *Parcours résidentiels et régimes de formulation du jugement. Entre goût et opinion, construction d'un parcours et construction d'un jugement*, Mission du Patrimoine Ethnologique, Ministère de la Culture et de la Communication.

¹⁵⁷ M.Q, « Lotissement de la Piroterie. 30 maisons, Rezé », *AMC* n°157, déc. 2005-janv. 2006. Six architectes étaient associés à l'architecte Nantais Jean Lemoine, m.o. Loire Atlantique habitation. Cette expérience de maisons (PLA) a été soutenue par le PUCA et entré dans le cadre des REX. Un suivi des réactions des habitants a été conduit par Sabine Guth, François-Xavier Trivière, IPRAUS; ARDISSA Urbanisme et Paysage, Evaluation de l'opération Les jardins de la Piroterie : Rezé, Loire Atlantique, février 2007, 313 p., PUCA 883.

¹⁵⁸ « Dans l'ensemble, écrivent les chercheurs qui ont mené le suivi d'expérimentation pour le PUCA, les occupants sont aujourd'hui plutôt satisfaits. S'exprime ainsi l'attrait d'une maison individuelle avec jardin, qui relativise le caractère exemplaire de l'opération. L'écart entre ces maisons expérimentales et la norme pavillonnaire n'empêche pas le maintien d'une certaine représentation de la maison dans l'esprit des locataires. On peut observer que l'éventuelle perception négative de l'aspect extérieur, est rattrapée voire inversée par l'appréciation généralement plus positive de l'intérieur » in Sabine Guth, François-Xavier Trivière, idem.



Plans et façades de la maison Phénix d'Yves Lion avec plan réversible et de Paul Chemetov, 1992 (façade en bas à G.).
 Perspective de la «Phénix Concept House» de Jacques Ferrier avec serre, 2008 (bas), photo D.R.

30 maisons de villages ont fini par être encerclées par les pavillons néo-régionalistes rose-beiges de la promotion privée (qui devaient pourtant obéir eux aussi à ce caractère expérimental), achetés par des habitants qui, de toute évidence, leur choix le montre, n'approuvent pas ou ne comprennent pas celui de leurs voisins. Ces maisons aux matériaux et aux couleurs parfois inhabituels resteront-elles de simples prototypes ou feront-elles école ?

Les industriels de la maison ont tenté pourtant, mais sans continuité dans les expériences, de faire évoluer leur « produit ». Trois architectes (Paul Chemetov, Yves Lion et Pierre Gangnet) ont mené avec Monique Eleb une expérience pour Maison Phénix au début des années 90. Il s'agissait de renouveler son image, son organisation intérieure mais aussi le système constructif. La maison qu'Yves Lion a imaginé pour renouveler le concept de Maison Phénix a une qualité d'adaptabilité qui serait très pertinente aujourd'hui : réversible, elle comporte neuf cases qui peuvent évoluer avec la taille et les désirs du groupe domestique. On peut choisir de rentrer par un jardin d'hiver, avoir une très grande chambre ou une petite chambre associée à un bureau, le séjour peut être très grand ou se réduire pour donner de la surface à un séjour pour enfant. Le jardin d'hiver peut être transformé en salle à manger ou momentanément réduit pour agrandir la chambre d'enfant et y faire un bureau, etc.

Les ingénieurs et les architectes « maison » étaient très réticents. Seule la maison de Paul Chemetov, exposée sur le parvis de la gare Saint-Lazare a été réellement commercialisée mais sur un temps très court et les commerciaux ne *savaient* pas les vendre et donc ne la proposait pas. Une restructuration chez Phénix a fait cesser l'expérience.

En 2004, Phénix a renouvelé l'expérience avec Jacques Ferrier, architecte et ingénieur, afin d'actualiser ses maisons. Dans la «Phénix Concept House», il rend le squelette d'acier visible, l'enveloppe est plus moderne et on y trouve une serre insérée entre deux corps de bâtiments. Son coût est d'environ 100 000 euros (hors foncier) mais elle a cependant des qualités plus évidentes que celles issues du slogan politique, « La maison à 100 000 euros » et du mode de financement qui y était lié, car cette proposition n'a abouti pour l'instant qu'à très peu de réalisations. Et l'enjeu urbain est resté négligé.

Si en 1999, 50% des maisons étaient construites hors lotissement sur des terrains isolés, en 2002 ce chiffre atteint 79%. Les lotisseurs et les constructeurs travaillent de plus en plus souvent hors des périmètres des schémas de cohérence territoriale (SCOT) soit à plus de 30 km des centres, pour échapper aux règles d'urbanisme trop contraignantes.¹⁵⁹ Or, affirme Christian Louis Victor, (UNCMI), « il est tout à fait possible de construire des maisons en zone urbaine, dans une forme d'urbanisme dense à condition que les élus libèrent des

¹⁵⁹ Voir à ce sujet l'article d'Isabelle Rey-Lefebvre, dans *Le Monde* du jeudi 20 mars 2003

terrains constructibles en ville. Ces formules connaissent un indéniable succès commercial".¹⁶⁰

Sans doute l'enjeu en matière environnementale et territoriale est-il de mieux gérer cette accumulation de maisons individuelles, une à une, cette masse de bonheurs individuels... Certains essaient, comme Alexandre Chemetoff à Blanquefort, de proposer un assemblage dense et raisonné de maisons où chacun retrouve son chez-soi, et ses modalités d'appropriation. Comme l'écrit Chemetoff aux futurs habitants « Et c'est à la manière que tu auras d'occuper les lieux qui fera de chacune de ces maisons-jardins un lieu unique, le tien. Non pas 102 maisons, mais 102 fois une maison. »¹⁶¹. De fait, les maisons possèdent des patios intérieurs totalement privatifs, comme des extensions des séjours, et des cours où s'inventent des usages autres que de stocker les voitures à l'arrêt.

Habitats intermédiaires et autres types

Un type, présent dans les années 70¹⁶², mais négligé depuis, s'est récemment développé, qu'on l'appelle intermédiaire, individuel groupé ou individuel dense si l'on tient compte des nuances. Il peut dans certains cas réinstaurer la mitoyenneté mais les entrées sont autonomes et les parties communes peuvent être inexistantes ou réduites, les espaces extérieurs privés doivent être de bonne taille et enfin les vis à vis étudiés. Ce type permettrait de réduire l'étalement urbain mais son but réel est de donner au logement collectif les qualités de la maison individuelle, plébiscitée par les Français¹⁶³. Frédéric Mialet¹⁶⁴ propose de dissocier l'individuel superposé et la maison de ville. Le premier donne à chaque appartement un espace extérieur et ne superpose jamais plus de deux appartements, que ce soit un logement sur un niveau, en duplex ou en triplex. La maison de ville respecte elle le plus souvent un alignement continu, obéissant ainsi aux règles d'urbanisme en milieu urbain et son aspect est souvent celui d'une « grosse maison ».

Avec l'appétit pour les espaces extérieurs privés qui ne cesse d'augmenter, ce type d'habitat, qui consiste à « superposer et à additionner des logements présentant des

¹⁶⁰ idem.

¹⁶¹ Alexandre Chemetoff, Grand prix de l'urbanisme 2000, « A partir de Blanquefort, ou comment changer par des projets la manière de faire les villes », in *Bien habiter la ville*, sous la direction d'Ariella Masbounji, éditions du Moniteur, 2010, p. 155.

¹⁶² Voir, dans notre ouvrage *Vu de l'intérieur*, les logements intermédiaires de Jacques Bardet à Boussy-Saint-Antoine, 1967-69, p. 124.

¹⁶³ Le rejet du collectif est tel que plus de 80% d'entre eux souhaiteraient vivre dans une maison individuelle.

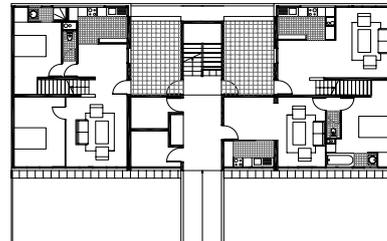
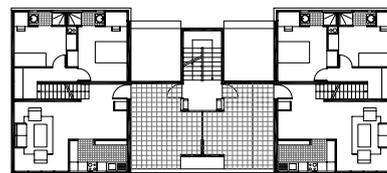
¹⁶⁴ F. Mialet, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, op.cit. p. 6



Immeuble-villas, 1-7 allée Marc Chagall, 46 rue Gandon, Paris 13^e,
Jean Dubus et Jean-Pierre Lott architectes, m.o. RIVP (1987-1991),
photo Jean-Louis Cohen.



Façade et plans du RDC et du 1^{er} étage des 80 logements, ZAC des Hautes Bruyères, Villejuif (94), Yves Lion architecte,
m.o. OPHLM de Villejuif (1992), photo Jean-Louis Cohen.



caractères d'habitat individuel »¹⁶⁵ est de nouveau d'actualité. Par exemple, en 2010 une opération remarquable, celle de KOZ pour I3F proposait, (comme d'autres car cela devient une tendance), pour donner les qualités de l'individuel au collectif, de faire le tour de chez soi par l'extérieur. D'autres insistent sur l'individualisation des logements. On voit bien là que chacun choisit une variable qui peut apparenter le collectif à l'individuel : duplex avec escalier dissociant le public et le privé, espace extérieur généreux, entrée individuelle par la rue ou par une terrasse, maison sur le toit d'un immeuble collectif, etc.

Des concours pour réétudier la notion d'immeuble-villas, chère à Le Corbusier, avaient eu lieu à la fin des années 80. La Ville de Paris entreprendra dans le 13^e, la réalisation d'un immeuble-villa par Jean Dubus et Jean-Pierre Lott, inspiré du projet de Le Corbusier de 1922¹⁶⁶, avec terrasses mais sans équipements. Un autre exemple, celui d'Yves Lion et de son atelier¹⁶⁷, à Villejuif en 1995, avec de belles terrasses par lesquelles on pénètre parfois dans le logement. Cet ensemble comptant 11 immeubles de 78 logements simple et duplex, s'inscrit dans une composition globale. Alexandre Chemetoff et le bureau des paysages ont en effet conçu ce quartier des Hautes Bruyères en pensant les espaces depuis l'entrée du quartier jusqu'à la porte de l'immeuble. Le programme composé aussi d'une école, d'un stade et de deux petits commerces, était assez banal. Il s'est enrichi d'un canal de 200 mètres de long. Cette organisation est une réponse à la question de l'habitat en périphérie d'une grande ville comme Paris. On entre dans les immeubles par une cage d'escalier extérieure en passant par la terrasse avec vue sur le canal. La taille des terrasses en font une pièce de plus, salle à manger d'été ou salon, auxquels s'ajoutent des jardins, pour les locataires du rez-de-chaussée. Quand l'entrée est privée la distance entre l'habitat individuel et l'habitat collectif est réduite. Malgré le nombre d'immeubles accolés, où le bâti alterne avec le vide des terrasses, les habitants en parlent comme d'une petite unité, qu'ils opposent à l'image des grands ensembles. Ainsi l'un d'eux habitant d'un duplex avec jardin explique : « *Ça change des grands ensembles, C'est des petits bâtiments, bien clairs, bien... C'est les gens... La clarté ça joue sur... sur la vie des gens. Je trouve ça magnifique. On se sent pas enfermé, on se sent pas en cité comme on faisait dans les années 60, des blocs de HLM et*

¹⁶⁵ Sabri Bendimérad, idem p. 89.

¹⁶⁶ Voir l'ouvrage de Soline Nivet, *Le Corbusier et l'immeuble-villas*, Mardaga, 2011.

¹⁶⁷ Immeubles du Quartier des Hautes-Bruyères, Avenue des Hautes-Bruyères, 94 800 Villejuif, 1995, Yves Lion, architecte, Maître d'ouvrage : Office d'HLM de la ville de Villejuif



La serre entre deux corps de bâti, les *Diversités*, site de La Grenouillère, Bordeaux (33), Florence Champiot architecte (2009), photo Monique Eleb.



Vue aérienne de l'opération Hondelatte/Laporte, Les *Diversités*, photo D.R.



Des cheminements à l'intérieur des *Diversités*, photo Monique Eleb.

*tout, on met les gens, on les prend, on les met dans un endroit concentré et tout. Et là je trouve, c'est magnifique. Ça fait des petites maisons pour moi »*¹⁶⁸.

Mais, à nouveau, contrairement au modèle prestigieux de Le Corbusier, ces immeubles-villas ne sont pas équipés de services intégrés. Malgré leur qualité d'usage, il faut noter que ces projets n'ont pas réussi à devenir – ou à redevenir – des modèles transposables ailleurs, au-delà de ces opérations prototypes.

A Bordeaux sur le site de La Grenouillère, ce sont les maisons de Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte (2006-2009) qui ont été les plus remarquées mais, dans ce secteur, chaque signature rivalise d'invention ou tout simplement de qualité d'usage, comme la serre entre deux corps de bâti conçue par Florence Champiot, comme les logements de Patrick Hernandez donnant sur une cour intérieure carrée, où le bois brut des poteaux courant le long des coursives du rez-de-chaussée, renouvelle le type du cloître, si propice à la promenade, en le rendant civil, ou encore le jardin paysager en cœur d'îlot mais visible aussi depuis la rue de Nathalie Franck ou enfin comme le patio de Bernard Bühler. La végétation ajoutera bientôt à ce plaisir. Cours, patios, arrières-cours et passages différencient les bâtiments tout autant que les façades, et augmentent, malgré la densité, le sentiment d'appartenance à un lieu précis : tous habitent aux *Diversités* mais l'allure de chacun des sept îlots et de chaque bâtiment le spécifie. Le site étant inondable le rez-de-chaussée a été le plus souvent dévolu aux voitures ou reste libre. Le traitement des façades sur rue, bien que conçu par des architectes différents, unifie l'îlot.

Cet ensemble de maisons denses regroupées a un statut réellement intermédiaire ce qui fait écrire aux chercheurs qui ont suivi l'expérimentation un chapitre dont le titre, qui reprend les expressions de certains habitants interviewés, manie le paradoxe : « Maison collective, appartement individuel »¹⁶⁹. On le sait, ce type, qui semble largement satisfaire les habitants, pose la question de la vie en commun, due à la densité, au partage des espaces intermédiaires ou communs, ainsi que celle de l'intimité, accentuée parfois par les surplombs, les passages et les transparences.

Mis à part la densité un peu forte que l'on peut ressentir à l'intérieur de l'îlot et qui semble être vécue difficilement par certains des habitants qui ont installé des grilles pour retrouver un semblant de « privacité », la satisfaction semble majoritaire. Et certains architectes comme Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte, conscients de cette forte densité ont

¹⁶⁸." M. El Aïdous, habitant à Villejuif, propos recueillis par Monique Eleb, *pour Architectures de l'habitat*, série pour la 5^e, Lieurac Production, auteur Monique Eleb, 2000.

¹⁶⁹ Voir Guy Tapie, Caroline Mazel, Claire Masson, Fanny Gerbaux, *Cahier III. Usages et architecture. Les Diversités, expérimentation d'habitat social, Bordeaux*. Suivi d'expérimentation PUCA, Programme Maison individuelle, architecture, urbanité. En particulier p. 52-53.



Une façade aveugle fait face à une façade à ouverture, les *Diversités*, Bordeaux (33), Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte architectes, m.o. Office HLM Domofrance (2009), photo Monique Eleb.



Les trois « villas » de quatre niveaux, rue de Cannes, Lille (59), Jean Léonard et Martine Weismann architectes, Lille Métropole Habitat (LMH), (2011), photo D.R.

orienté les ouvertures des façades de façon particulière : une façade aveugle fait face à une façade à ouverture. Les chercheurs évoquent cette « sur-exposition du quotidien » dont les habitants disent devoir s'accommoder¹⁷⁰. Et ceux-ci ont trouvé de multiples parades aux regards importuns, que nous avons pu observer : volets baissés ou rideaux, le plus souvent, mais aussi plantes, canisses, haies hautes dans les jardins et toutes les variations sur le thème du moucharabieh moderne qu'est le claustra... Evidemment la gêne peut être accentuée par une position dans l'ensemble d'habitations qui s'assimile à un passage. Et un *modus vivendi* peut se trouver avec ses voisins immédiats qui ne regardent pas ostensiblement pour qu'on ne leur rende pas la pareille. Pour l'instant les visiteurs sont nombreux et les passants curieux, ce qui gêne plus les habitants et montre en creux l'existence de la création d'un « nous » par l'appartenance à cet ensemble¹⁷¹, malgré la crainte du contrôle social plus ou moins ressentie selon sa position dans l'ensemble ou dans le spectre social. Ces configurations entraînent que l'on peut se sentir bien ou mal loti, se comparer aux autres. Les chercheurs du même « suivi expérimental » soulignent : « Si chacun s'habitue à sa situation, l'un affirme qu'il lui serait impossible de vivre dans tel autre logement, alors que lui même est confronté à des vis à vis que d'autres trouvent gênants »¹⁷². Position très bien décrite par Pierre Bourdieu qui y voit une façon de : « Faire contre mauvaise fortune bon cœur », mais renvoyant aussi à l'identification de soi à son chez-soi.

De petits immeubles sont parfois, par opposition aux barres et tours des grands ensembles nommés villas et leur territoire appelé résidence grâce aux jardins dans lesquels elles s'installent. Ainsi Jean Léonard et Martine Weismann construisent trois « villas » de quatre niveaux à Lille, rue de Cannes (2011), quartier à forte densité de logements sociaux, moyen terme entre les tours et les maisons en bande du quartier. La transformation urbaine d'une simple rue en voie résidentielle, se double d'une transformation typologique puisque ces petits immeubles remplacent une barre de 70m de long et de 5 étages. Ce phénomène de diffusion d'un habitat intermédiaire ou individuel dense est observable un peu partout, avec des inventions typologiques, comme l'a fait l'Atelier du Pont à Stains¹⁷³, où des appartements à rez-de-chaussée forment un socle sur lequel reposent des appartements de 5 pièces en duplex, séparés les uns des autres par d'amples terrasses privatives sans vis-à-vis.

¹⁷⁰ Idem p. 29-30

¹⁷¹ Voir notre chapitre « Le Nous constructif et différenciateur » (p. 251- 262) dans Monique Eleb, Jean-Louis Violeau *Entre voisins. Op. cit.*

¹⁷² Guy Tapie et al., *Cahier III*, op. cit. p. 30.

¹⁷³ 41 logements sociaux, Stains (93), Atelier du Pont architectes, I3F m.o. (2010).

Dans des contextes souvent péri-urbains, comme peut l'être la première couronne de Paris, se sont construites la villa Respiro de Reichen et Robert, l'opération de Le Penhuel - les deux à Romainville - ou une autre opération de LLTR à Nanterre, et bon nombre d'opérations en province comme Cusy-Maraval à Montpellier, ou l'agence CITA architectes¹⁷⁴, Harari à Saint-Jacques de la Lande. Les maîtrises d'ouvrages publiques et privées se sont saisies de cette typologie pour tenter la conciliation entre les souhaits des habitants et les contraintes de densité et de foncier inhérentes à la ville. Mais comme l'explique Jean-Pierre Pranlas-Descours, "Le succès de l'habitat intermédiaire n'est pas un phénomène régional. Cela marche très bien à Nantes, comme à Lille. En Seine-Saint-Denis, la démarche de Plaine Commune en faveur d'un "habitat individuel contemporain" n'a pourtant pas fait école. Ils sont restés dans une logique d'opération isolée alors qu'il faudrait interroger une échelle plus territoriale."¹⁷⁵

Evolutions et effets des pratiques constructives

Quel est l'effet des pratiques constructives sur la distribution des logements et sur l'expression architecturale des bâtiments ? Ces pratiques ont-elles changés dans ces quinze dernières années¹⁷⁶? Si les typologies du logement n'évoluent que très lentement, il en va presque de même pour les techniques constructives. On assiste parmi les développements récents à une lente modification des pratiques constructives, dues pour partie à l'application de règles environnementales, mais également à des remises en cause de processus jugés obsolètes. De nombreux projets expriment cette revendication constructive et technique, entre autres contre le dictat de l'omniprésent voile béton, et dans l'objectif d'optimiser les enjeux énergétiques par des traitements de façades épaissies et avec isolant par l'extérieur. Mais aussi dans un souci de permettre une adaptabilité accrue des logements. Ou pour renouveler l'expression architecturale et répondre à des soucis croissants de goûts esthétiques pas toujours partagés, entre public et architectes...

Pour leur maison idéale, les Français interrogés en 2002 dans l'enquête IPEA rêveraient d'un pavillon en pierre (36%) en brique (18%) voire en bois (14%). Et on observe que l'attractivité pour le bois a beaucoup augmenté dans les dix dernières années. La maison est traditionnelle dans la pensée, et le béton et le parpaing (23%), pourtant les plus banals des matériaux, n'ont pas réussi à remplacer la pierre et autres matériaux ancestraux.

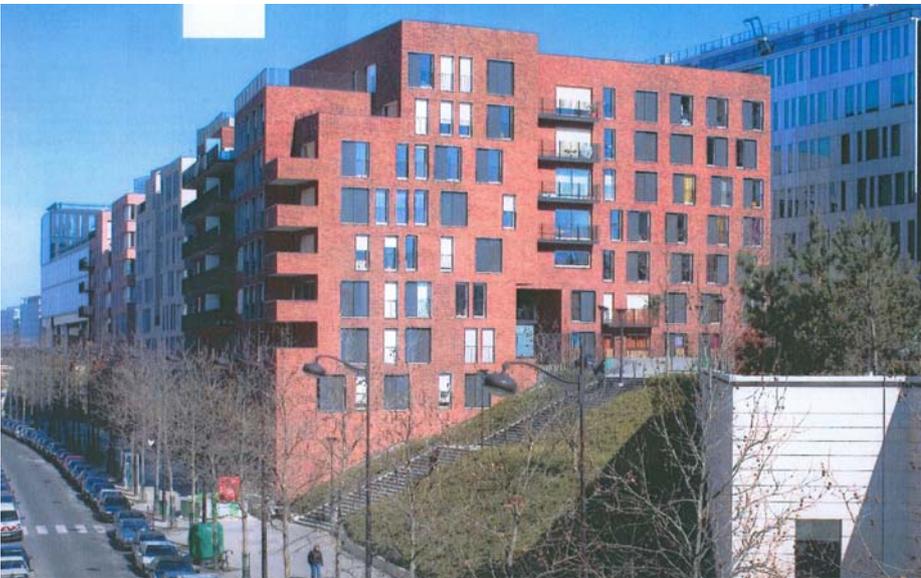
¹⁷⁴ Jean-Luc Boursignon, Denis Cronier, Pascal Lefebvre, Léo Legendre, Lucas Meister

¹⁷⁵ Jean-Pierre Pranlas-Descours, "l'habitat intermédiaire est en mesure de réinitialiser les rapports sociaux", *AMC Hors série Logements*, 3^e trimestre 2011, p.56.

¹⁷⁶ Thierry Roze « Modes constructifs et valeur d'usage. Une histoire française » in *Vu de l'intérieur*, op. cit. p. 66-82



Les lattes en châtaignier des immeubles à Louviers (27),
Edouard François architecte, m.o. Plaine Normandie (2006), photo D.R.



Opération de 126 logements à façade à parement de brique moulée main,
rue du Chevaleret, au-dessus du métro Bibliothèque-de-France, Paris 13^e,
Olivier Brenac et Xavier Gonzalez architectes, m.o. La Sablière, SNCF, Ville de Paris
(2005) photo D.R.

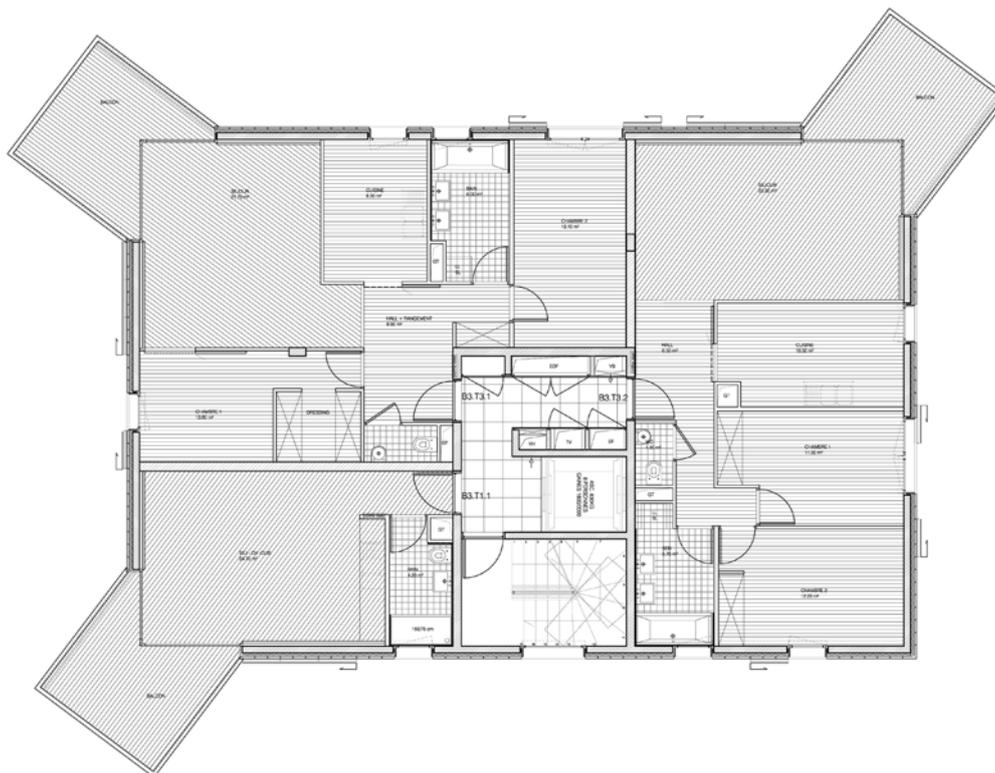
Ce souhait rejoint le goût actuel pour une certaine forme de rusticité par l'emploi de matériaux bruts (bois brut, brique traditionnelle, pierre, etc.) mais dans ce cas le « rustique » reste très dessiné et très maîtrisé, même si parfois il flirte avec le pittoresque. Edouard François à Louviers tisse des lattes en châtaignier sur la façade de ses immeubles. A Paris, ses maisons bi-familiales de trois ou quatre niveaux, rue des Vignoles, mêlent des toits de tuiles mécaniques rouges qui dégringolent sur les murs latéraux et toits ou façades de panneaux de zinc gris ou légèrement colorés. A Bry-sur-Marne, l'immeuble¹⁷⁷ conçu par Denis Eliet et Laurent Lehmann est construit en pierre de taille. Ce sont deux plots disposés sur une parcelle longitudinale, dont les murs pignons, en calcaire tendre et massif constituent les héberges qui dominent les parcelles mitoyennes. Les façades sur la cour centrale – les chambres - sont également en pierre. La façade sur rue et en fond de cour – celles des séjours et cuisines - est habillée de bois, avec un balcon constitué par une même et longue poutre en bois qui porte de mur pignon à mur pignon.

Pour les 20 logements que Gilles Perraudin construit à Cornebarrieu près de Toulouse, la pierre est utilisé comme élément porteur, en façade et pour les murs de refends. Grâce à son épaisseur de 40 cm, l'inertie thermique est importante. Comme les logements sont accessibles par des loggias qui débouchent sur les séjours et que les chambres sont orientées, à l'opposée, au nord, la ventilation se fait naturellement. Les volets qui protègent les loggias sont en pin et les menuiseries sont en mélèze. La pierre est pensée ici, au-delà de ses qualités esthétiques, comme un outil environnemental.

Marjolijn et Pierre Boudry protègent quatre maisons groupées à Bétheny près de Reims sous des madriers en red-cedar sombres et « brulés », leur donnant un aspect massif et protecteurs. Brenac et Gonzalez dans le quartier de la Bibliothèque Nationale de France, donnent une échelle domestique à une grosse opération de 126 logements grâce à un parement de brique moulée main. Tout comme Odile Seyler qui, rue du Département (Paris 20^e), édifie un immeuble d'angle inscrit dans le paysage urbain de ce faubourg parisien, et couvert de briques grises claires également moulées à la main, utilisées en parement ou comme éléments porteurs.

La mise en place des règles de la RT2005 et des contraintes de baisse de consommation énergétique avait d'abord laissé place à une attitude de remise en cause des pratiques constructives habituelles, et pour certaines très françaises, comme le voile béton porteur et extérieur. Depuis les constructeurs ayant intégré l'évolution des règles et des modes de pensée se sont mis à inventer ou à détourner leur savoir faire pour y intégrer ces nouvelles données. Par exemple, la brique fait un retour important, pas seulement comme élément de

¹⁷⁷ 18 logements THPE ENR -30%, Denis Eliet et Laurent Lehmann architectes, I3F m.o. (2006-2011)



Plan de logement du bâtiment de ANMA – Agence Nicolas Michelin & Associés, Nantes (44), avec murs porteurs en façade et au niveau des séparatifs entre logements, m.o. ING Real Estate, GLEEDS, SAMOA (2007).

parement, mais comme élément porteur, avec le monomur qui remplace dorénavant le parpaing dans un grand nombre d'opérations. Ces briques larges et épaisses possèdent des qualités thermiques que le bloc béton traditionnel n'avait pas. Mais de la même manière, il doit être enduit à l'extérieur et traité intérieurement par des plaques de plâtre. Le coût est alors important, et ne le rend pas économiquement si intéressant. Mais il paraît plus facile de vendre une maison dont les murs sont en brique qu'une maison en parpaing, l'un connote, l'autre pas.

Les réflexions portent aussi sur la nature de la structure des bâtiments. Comme on le sait, la pratique française est celle du voile porteur en béton. Les systèmes poteaux-poutres avec remplissage restent paradoxalement plus onéreux, alors qu'ils sont courants dans de nombreux pays. Néanmoins des pistes ont vu le jour pour supprimer certains de ces murs porteurs en façade et aussi intérieurement. Tectône a construit à Saint-Denis, des maisons en brique de hauteur d'étage (2,60m), à l'intérieur d'un îlot, groupées autour de leur jardin, organisées en quatre bandes. Les briques monolithes isolent et ventilent tout à la fois.

Peut-on porter par des murs de refends intérieurs (ce qui libère les façades et permet un travail renouvelé sur l'éclairage, l'isolation et le parement), ou dégager le plan du maximum possible d'éléments porteurs pour que celui-ci soit plus facilement adaptable ? Les principes modernes dont la maison Domino fut l'ancêtre sont sans doute à réanimer.

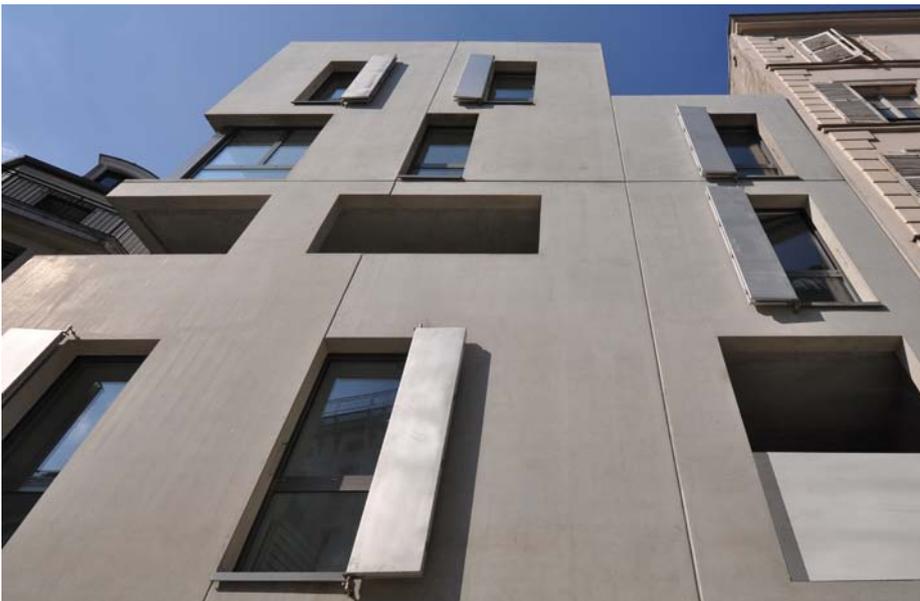
Nicolas Michelin, à Nantes, dispose tous les murs porteurs en façade et au niveau des séparatifs entre logements. Ce qui permet d'imaginer avec les acheteurs des adaptations et ce qui laissera le loisir, à terme, de faire évoluer les dispositifs de chaque logement. De même, Edith Girard revendique de ne pas implanter de mur porteur entre les séjours et ses pièces mitoyennes afin de pouvoir, dans le cadre d'une transformation du mode de vie familial, notamment au départ des enfants, modifier le plan du logement et agrandir le séjour. Et regrette : « Nous n'avons pas à ce jour réussi à ce que les logements collectifs soient évolutifs autant que la maison individuelle. Cela tient au mode dominant de construction, le béton banché. Il reste malheureusement 30% moins cher que les solutions composites ossatures plus remplissage »¹⁷⁸.

L'isolation par l'extérieur implique de repenser au traitement de l'enveloppe extérieure, de ce qui protège l'isolation. Peu d'innovations particulières sont marquantes, souvent l'isolation reste couverte par un enduit. Seules quelques subtilités autour des menuiseries laissent transparaître cette utilisation, même si peut-être ces façades auront une pérennité moindre que leur consœur à isolation intérieure.

¹⁷⁸ « Offrir au collectif les qualités de l'habitat individuel » Interview d'Edith Girard par Armelle Lavalou, *d'A* n°148, août-sept. 2005, p.36



Montage des façades des 11 logements sociaux, rue René Boulanger, Paris 10^e, Frédéric Schlachet architecte, m.o. Siemp (2011), photo D.R.



Détail des fenêtres, idem.



Les façades de l'immeuble avec coffrages en tôles ondulées, rue Doudeauville, Paris 18^e, Stefania Stera architecte, m.o. RIVP, (2007-2009), photo Nicolas Borel.

L'intérêt de ce dispositif est de chercher une expression architecturale en phase avec la contrainte de protéger la couche « fragile » de l'isolant. Que ce soit par des revêtements en pierre ou en brique, des bardages en bois ou en métal. A Bordeaux, Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte utilisent selon les étages, dans leurs maisons sur pilotis, un bardage en acier thermolaqué, industriel et, pour la maison sur le toit, du pin des Landes, comme pour la rambarde, le toit étant un bac acier.

Le risque de ces bardages est de revenir à un travers des années 80, période où, pour la réhabilitation d'immeubles de logements auxquels on ajoutait une isolation par l'extérieur, des enveloppes rapportées se coloraient et se décoraient. Sans doute en continuité des vieux procès des années 68, des architectes se refusaient à penser architecture pour ne faire, au mieux, que de la décoration, sinon du peinturlurage digne de coloriage d'enfants en bas âge. Aujourd'hui certains architectes retombent dans ce travers, pensant que les assemblages de couleurs gaies suffiront à contenter l'habitant.

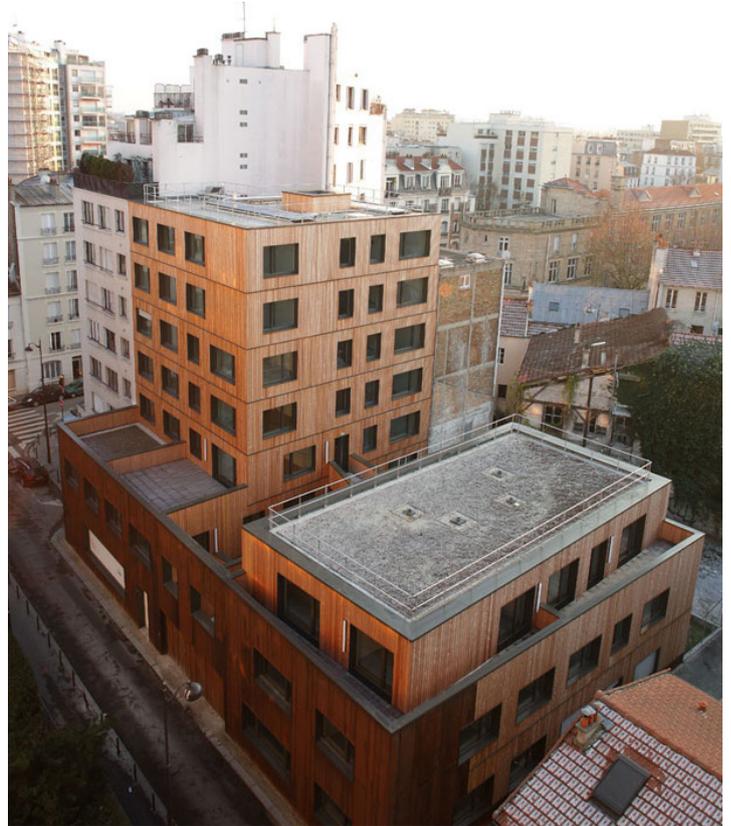
Mais, par ailleurs les entreprises spécialistes du gros œuvre en béton ont démontré qu'il était possible de tenir des performances thermiques réglementaires en conservant l'habitude d'isoler par l'intérieur. Presque par souci de provocation tout en affirmant leur raison d'être, ces entreprises revendiquent une esthétique du béton brut. Par exemple, elles ont inventé des rupteurs qui permettent de traiter la difficulté habituelle inhérente à ce matériau : les ponts thermiques, en conservant la continuité structurelle des dalles et voiles en béton.

Autre invention, le prémur, qui rappelle la préfabrication du début des années 70. Frédéric Schlachet utilise cette technique pour la réalisation de 11 logements sociaux pour la Siemp, rue René Boulanger, Paris 10^e. Des panneaux préfabriqués en usine arrivent sur le chantier avec la réservation pour les percements, et la texture extérieure déjà finalisée. L'isolant est intégré dans l'épaisseur des panneaux préfabriqués. Ce qui permet un gain de temps appréciable et une facilité de mise en œuvre dans un contexte urbain contraint, une parcelle étirée le long de rues étroites. La finition est celle d'un béton brut adouci et lisse, qui affiche sa modernité au milieu des immeubles en plâtre et pierre.

D'autres architectes testent des procédés de mise en œuvre très spécifiques afin de donner une forme d'originalité à leur production et de renouveler l'apparence du béton, donc sa perception. Stéfania Stera, à Paris rue Doudeauville, utilise des coffrages en tôles ondulées pour les façades d'une opération de 22 logements. Le béton brut lasuré prend une vibration étonnante, prenant de loin l'apparence d'un métal froid et pur, les menuiseries et occultations apportant, en contrepartie, des taches de couleur vive.



“La Pièce Pointue”, rue du Sémaphore, Blanc-Mesnil (93), Iwona Buczkowska, architecte, m.o. Ville du Blanc-Mesnil et Sodédad 93 (1986-1995) (fonds Jean-Pierre Lefebvre).



Le bois sur la façade de l'immeuble de 17 logements sociaux, 3 à 11 passage Fréquel, Paris 20^e, Pascal Gontier architecte, m.o. Siemp (2010), photo D.R.



La structure des maisons sont en acier mais dans l'une d'elles, le papier peint du séjour représente des murs en pierre sèche. “Les villas du Pré Gras”, Saint-Nazaire (44), Georges Maurios architecte, m.o. Espace Domicile HLM et La Navale (2005) photo du chantier DR et deux photos de Monique Eleb.

Autre veine singulière celle-là et ancrée dans un passé prestigieux, celle de Iwona Buczkowska qui a continué à construire en utilisant le système poteaux-poutres avec des bardages en bois, contre vents et marées... Et d'ailleurs, la construction en bois marque un retour revendiqué et assumé par les maîtres d'œuvre et d'ouvrage, à la fois de manière très expressive, comme pour les garde-corps d'Edouard François à Paris 20^e, ou de manière plus sobre et élégante comme les projets respectifs de Philippe Prost (Clichy-sous-Bois) et de Pascal Gontier (Paris 20^e). D'un côté une rusticité avec des madriers, des planches à l'apparence mal dégrossis, qui donnent une installation évoquant les échafaudages ou les œuvres de Kawamata. L'utilisation du bois dans le bâtiment de Petitdidier-Prioux interroge sur l'affirmation d'un goût pour l'esthétique du cabanon avec ses grandes terrasses en bois et ses claires-voies. De l'autre, un assemblage très soigné de panneaux, avec le marquage des horizontales des dalles et un traitement de l'intégration des menuiseries. Le bois devient une forme de marqueur environnemental, les projets de Gontier et Prost étant l'un un bâtiment passif et l'autre labellisé THPE.

Autre interrogation sur les pratiques courantes de la fin du XX^e siècle, la préfabrication industrielle et la filière dite "sèche" sont de retour, d'ailleurs souvent dans le cadre de construction de maisons individuelles, avec le prétexte d'en réduire les coûts. L'architecte Eric Lenoir propose un procédé de construction de maisons issu de la construction sèche. A partir d'une structure en acier supportant des façades enveloppes, et d'une trame stricte, il décline des typologies de maisons isolées ou regroupées, qui respectent l'archétype volumétrique de la maison traditionnelle en proposant des espaces ouverts et fluides et des enveloppes métalliques contemporaines. Avec le même procédé, sont produites des maisons individuelles solitaires ou des regroupements de logements semi-individuels.

Innovant, provocateur mais très bien accepté par les habitants, le lotissement expérimental¹⁷⁹ "les villas du Pré Gras" de 24 maisons par Georges Maurios à Saint-Nazaire¹⁸⁰, s'est achevé en 2002¹⁸¹. Ces maisons sont construites à partir de modules porteurs en tôle pliées, préfabriqués en usine, et assemblés sur place avec des techniques simples en seulement trois jours. Ces éléments, de 5,50 m de long sur 40 cm de large, permettent de réaliser en même temps structure et enveloppes. Celles-ci possèdent une part provocatrice, car composées de matériaux perçus par la plupart des Français comme symbole de l'usine ou du bâtiment industriel, elles sont en fait pimpantes et peintes de

¹⁷⁹ Réalisation inscrite dans le programme du Plan Urbanisme Construction Architecture sur *L'architecture absente de la maison individuelle*, 1997.

¹⁸⁰ Dans le quartier de Penhoët, à deux pas des chantiers navals, qui avait pour but de "Densifier pour Régénérer", maître d'ouvrage mandataire : Espace Domicile HLM, La Navale, maître d'ouvrage,

¹⁸¹ voir Elisabeth Courdurier, Christian Sallenave, Camille Petuaud –Letang (GRAIN), *Evaluation de deux opérations expérimentales : les Villas de Pré Gras à Saint-Nazaire, le domaine de Sérillan à Floirac (Gironde)*, juillet 2007, 136 p., PUCA 882

couleurs vives, posées sur leur jardin. Elles font parfois face à des maisons plus traditionnelles, des pavillons bas en bande ou jumelés avec jardins. La première habitante rencontrée est fière de sa maison laquée de rouge mais à peine entrée dans le séjour, la nostalgie de la « vraie maison » saute au yeux : le papier peint qui nous entoure de tous côtés représente un mur de pierre sèche ! L'architecte insiste sur le fait que l'emploi des matériaux tels que l'acier entraînent des économies qui permettent d'augmenter le confort intérieur. Ainsi les baies coulissantes sont en bois et aluminium laqué et l'isolation thermique et phonique sont renforcées. Mais nous sommes là avant les normes thermiques de 2005.

Dans un esprit proche, Lacaton et Vassal ont conçu, également à Saint-Nazaire un ensemble de 53 logements semi-collectifs avec un système constructif – poteaux-poutres en acier et dalle de grande portée – qui permet de concevoir des logements économiques, avec des espaces vastes et potentiellement flexibles. Aucun point porteur sur la surface d'un logement, ce qui lui permet d'évoluer à terme. Les trois bâtiments qui composent cette opération sont couverts par un bardage métallique, d'importantes baies et des panneaux en polycarbonate transparent qui forment une double peau au niveau des balcons.

Ce retour en grâce de systèmes industrialisés est à rapprocher de ces projets récents, où le conteneur devient l'objet même de la construction ou la référence esthétique. Effet de mode, ou réalité économique ? Tentative de rationalisation ou jeu ambigu autour d'une esthétique de la pauvreté, sous travers de celle de la mobilité ?



Façade de l'immeuble d'Apollonia, Courbevoie (92), Jean-Jacques Julien architectes, m.o. Apollonia, 1998, photo Monique Eleb.

Qualités et jeux esthétiques : l'ornement n'est plus un crime

Si certaines évolutions en matière de dispositifs des plans sont lentes, l'expression architecturale des projets de logements récents s'est plutôt emballée, en partie en accompagnement des évolutions constructives, comme nous l'avons vue précédemment. Il est vrai que l'importance de la façade au cours des délibérations des jurys de concours mais aussi l'investissement des architectes qui en ont intériorisés le jugement, le passage en revue et aussi l'impression d'un dernier plaisir créatif, leur laisse peu de chances d'innover ailleurs. C'est aussi l'affirmation d'une volonté de qualité globale. L'expression d'un bâtiment, qu'elle soit de l'ordre du spectaculaire ou de l'ordre de la retenue, est perçue par les architectes comme un engagement pour un paysage de qualité, varié et riche de sens, dépassant le goût populiste pour une architecture pasticho-historiciste.

L'immeuble d'Apollonia à Courbevoie, composé de duplex, signé Jean-Jacques Julien, est largement représentatif de cette importante masse de la production tombée dans le kitsch et le populisme, avec son éclectisme qui fit bondir certains critiques¹⁸² à la fin des années 90. Ses façades renvoient à de multiples écritures : son angle arrondi rappelle les immeubles parisiens des années 30, tandis que Venise semble avoir inspiré les façades latérales : les fenêtres sont géminées, ornées de colonnes, et les couleurs en camaïeu, vont du beige au rouge en passant par le rose. Jacques Lucan, évoque à son propos l'architecture française comme écartelée entre « kitsch et avant-garde » et souligne dans *L'archipel métropolitain* que « le marketing a remplacé la théorie architecturale dans le champ des références ».

Longtemps cantonnés pour la façade dans une esthétique géométrique et blanche, parfois austère, les architectes semblent de plus en plus faire des incursions vers plus de fantaisie. La tendance néo-moderne dominait, avec un travail de la façade composée d'aplats blancs – parfois ponctués de ponctuations de couleurs primaires – , avec des percements réguliers. On peut citer également quelques opérations inspirées du post-modernisme, même ce ne sont pas elles dans lesquels se trouvaient le plus d'innovation en terme d'habitat.

La couleur a ainsi commencé à s'introduire dans des quartiers où elle était absente. A Paris grandit la tentation de proposer des immeubles de couleurs fortes alors que le blanc, le sable et le beige semblaient la règle, comme l'a montré Simon Texier dans l'exposition qu'il a montée au Pavillon de l'Arsenal¹⁸³. Les choses changent. Un débat avait eu lieu en 1997 autour de l'opération de Philippe Gazeau, quai François Mauriac, Paris 13^e, qui avait choisi

¹⁸² Jacques Lucan, « Architectures fin de siècles », *AMC*, n°112, déc. 2000-janv. 2001.

Et « Le voyage immobile » in Jean-Pierre Prnlas-Descours (dir.) *L'archipel métropolitain*, Paris, Picard/Pavillon de l'Arsenal, 2003, p. 352-355.

¹⁸³ Simon Texier, *Accords Chromatiques, histoires parisiennes des architectures en couleurs 1200-2010*, Editions du Pavillon de l'Arsenal, 2008.



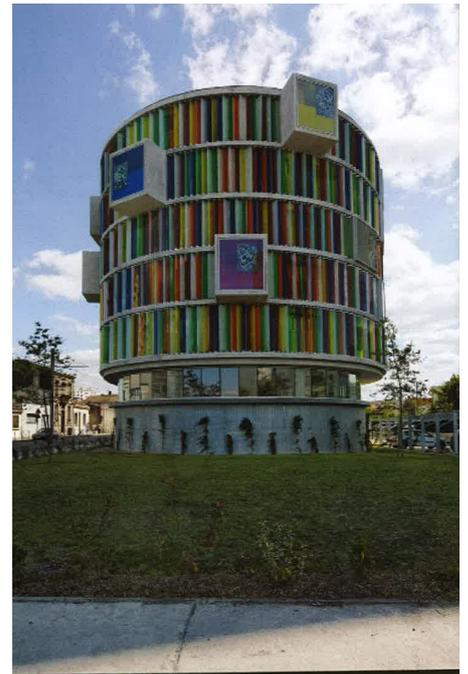
La façade sombre de l'immeuble de 48 logements PLS, rue Hélène Brion, quartier Masséna, Paris 13^e, Aldric Beckmann et Françoise N'Thépé architectes, m.o. SEMIDEP (2007), photo Stephan Lucas.



Les détails vert anis de l'immeuble de logements, 18-30 rue Emile Duployé, 1-3 rue Marcadet 27-29 rue Ordener, Paris 18^e, X-tu architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2009), photo Monique Eleb.



Les gardes corps et les loggias colorés de l'immeuble, rue de Chanzy, cité Prost, Paris 11^e, Bernard et Marie Bühler architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2007), photo Jean-Marie Monthiers.



Immeuble Arc-en-ciel, avenue Emile Counord, Bordeaux (33), Bernard et Marie Bühler, m.o. In cité (2010), photo Vincent Monthiers.

de construire son bâtiment avec une brique noire, qu'il revendiquait comme une austérité distante dans ce quartier alors en plein chantier. L'architecte avait dû réduire la part de cette couleur, alors jugée non parisienne. Pourtant, dix ans plus tard, Beckman et N'Thépe ont édifié à quelques centaines de mètres de là un immeuble en béton brut lasuré en noir, avec quelques aplats de feuilles d'or. Evolution lente, mais évolution quand même¹⁸⁴.

Le vert anis flashant des immeubles X-Tu est relativement trompeur car il est lu comme un relief alors qu'il se réduit à un aplats de couleur : c'est d'abord une couleur qui tranche sur l'aluminium des panneaux de façade. Le premier abord donne de l'extérieur l'impression d'un travail en pointillé sur la couleur et l'échelle des ouvertures¹⁸⁵. Les taches de couleur « vert anis » qui ornent l'intrados des baies et les volets eux mêmes sont visibles d'assez loin. De plus près il apparaît que ce ne sont pas des bow-windows, mais un dispositif réglé sur la profondeur de la baie, un ourlé de la façade en panneaux d'aluminium qui permet de replier en tableau les volets en accordéon. On notera également dans le registre du travail de détail sur l'enveloppe, les volets à galandage qui se dissimulent entre les parois qui composent l'enveloppe. Côté cour, la composition du mur de façade est plus simple avec des murs en maçonnerie peinte. La couleur est également visible par taches de ce côté-ci. La présence chromatique se prolonge à l'intérieur de l'appartement. Les architectes ont donné la liberté aux entrepreneurs de disposer les carreaux de la salle de bains à leur convenance.

Parfois, l'introduction de la couleur est un signe d'intégration contextualiste. Christian Devillers choisit pour une opération mixte (PLA et accession) à Vitry-sur-Seine de faire une façade de béton poli couleur brique, comme les immeubles qui l'entourent.

Bernard Bühler, désormais associé à Marie Bühler, revendique la couleur comme mode d'expression, même comme signature. Son opération de la rue de Chanzy (îlot Prost, Paris 11^e) est spectaculaire la nuit. Des bandes longitudinales et translucides, vertes, bleues, oranges et jaunes, qui en fait constituent les gardes corps cachant des loggias peintes en camaïeu, alternent selon les étages. Qualifié de « Rubik's cube » par une de ces habitantes, de « ludique » par son architecte, cet immeuble haut en couleur à la façade presque entièrement vitrée donne à ses occupants un espace extérieur très utilisé. Les couleurs des loggias se retrouvent dans les parties communes et même dans certains logements comme si les habitants avaient voulu assortir l'intérieur à l'extérieur. Si ce bâtiment parisien tranche sur ses voisins, celui dénommé Arc en ciel à Bordeaux est en rupture radicale avec le

¹⁸⁴ Cf. Melina Chessa, « Façade en béton marron rehaussé d'or », *Le Moniteur*, 7 déc. 2008.

¹⁸⁵ Cf John Bezold, « X-TU architects question the ideal image of Paris », revue *MARK*, n°25, avril-mai 2010, p. 68-69.

contexte par sa forme arrondie et sa façade composée de brise-soleils multicolores et bigarrés.

Certaines évolutions stylistiques sont liées à de nouveaux rapports avec les matériaux. Comme nous l'avons vu précédemment, l'attrait pour des matériaux plus rustiques ou industriels, ou encore pour l'outil informatique, a bouleversé l'esthétique ordinaire des opérations de logements. Avec encore plus de matière et de couleurs, des extrusions, des avancées, les bâtiments sont conçus avec une fantaisie accrue, avec une volonté de se distinguer. Mais si la distinction fonctionne par rapport à une production commune ou passée, elle finit par générer un effet de mode qui produit des architectures semblables à travers toutes les ZAC françaises, avec une attention distante par rapport aux contextes. Cet excès de design tend néanmoins vers une architecture dont l'expression est plutôt qualitative.



Vue de l'opération, 141-143, avenue de Clichy, et rue Lemer cier, Paris 17^e,
Catherine Furet architecte, m.o. Logis transports, RIVP, Unigarages (1996),
photo D.R.

5. Distribution et dispositifs

Les dispositions collectives de l'habitat

Avant d'entrer dans le logement lui-même pour analyser les variations sur son organisation, signalons que selon la taille de l'opération, l'entrée peut être très proche de la rue ou se décomposer en plusieurs séquences qui entraînent des parcours aux ambiances différentes en termes de lumière, de sensations corporelles dues à l'échelle des espaces parcourus, au fait de se sentir ou non déjà chez soi.¹⁸⁶

La façon d'entrer chez soi pose aussi la question du partage des espaces et donc du vivre ensemble. Certains architectes continuent à croire à l'impact de l'architecture sur les relations de voisinage et à s'en préoccuper. Charlotte Perriand préconisait de remettre l'homme au centre, les architectes qui défendent cette posture sont-ils rares aujourd'hui ?

« *Dans ce site, plutôt qu'une rue étanche qui distribue des immeubles avec digicodes, j'ai préféré tenter d'offrir un vivre ensemble.* » écrit Catherine Furet¹⁸⁷. Son travail sur cette question est exemplaire car il est caractérisé par l'enchaînement et la scansion des lieux d'une cour à l'autre, la présence des seuils, et surtout la très grande variété des espaces intermédiaires intérieurs ou extérieurs qui occupent un spectre d'échelles élargi, lesquels doivent permettre l'échange social. Ceci va du retrait hospitalier d'un mur signalant l'entrée de l'immeuble, à la mise en scène des bâtiments en arrière plan des cours comme dans son ensemble de logements et d'équipements avenue de Clichy (Paris 17^e)¹⁸⁸. Viennent ensuite les détails qui font la différence : le rapport au sol qui fait oublier le parking souterrain de 650 places grâce à un jardin en pleine terre et la présence de la végétation, telle la voûte végétale qui longe un bâtiment et mène à son hall vitré. Un plateau sportif est légèrement encaissé afin d'offrir les meilleures vues aux logements. Enfin les cours et les passages sont pavés au lieu des dalles branlantes que l'on rencontre habituellement sur les dalles publiques ou semi-publiques.

La question des espaces intermédiaires entre la rue et la porte de son logement renvoie à la fois à la question des ambiances créées, aux règles d'utilisation négociées entre voisins, au statut des espaces et aux craintes sécuritaires qui font souvent d'un charmant petit jardin intérieur à

¹⁸⁶ Cf. la thèse citée plus haut de Valérie Lebois sur toutes ces questions.

¹⁸⁷

¹⁸⁸ 141-143, avenue de Clichy, et rue Lemercier, Paris 17^e, 1996. 193 logements (PLA, PLI et accession), 7 ateliers d'artistes (40 % de logements en accession à la propriété, 20 % de logements intermédiaires et 40 % de logements P.L.A. (aujourd'hui P.L.U.S.)). Un équipement sportif, des locaux d'activités et 650 places de parking dont 350 de parking résidentiel. Maîtres d'ouvrage : Logis transports, RIVP, Unigarages. Voir *AMC* n° 76, déc. 1996.

Voir aussi sur cette opération la thèse de Valérie Lebois, sur les espaces intermédiaires, cours et autres où se passent les fêtes de voisins, les rencontres, organisées ou non.



Parking à rez-de-chaussée, immeuble rue Louis Blanc Paris 10^e, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec architectes, m.o. RIVP, (2006), photos Benoît Fougeirol.



La cour et le parking, « Maisons dans les arbres », Cité du Petit Bétheny, Reims (51), Marjolijn et Pierre Boudry architectes, m.o. Le Foyer Rémois (2007), photos Jean-Michel Landecy.



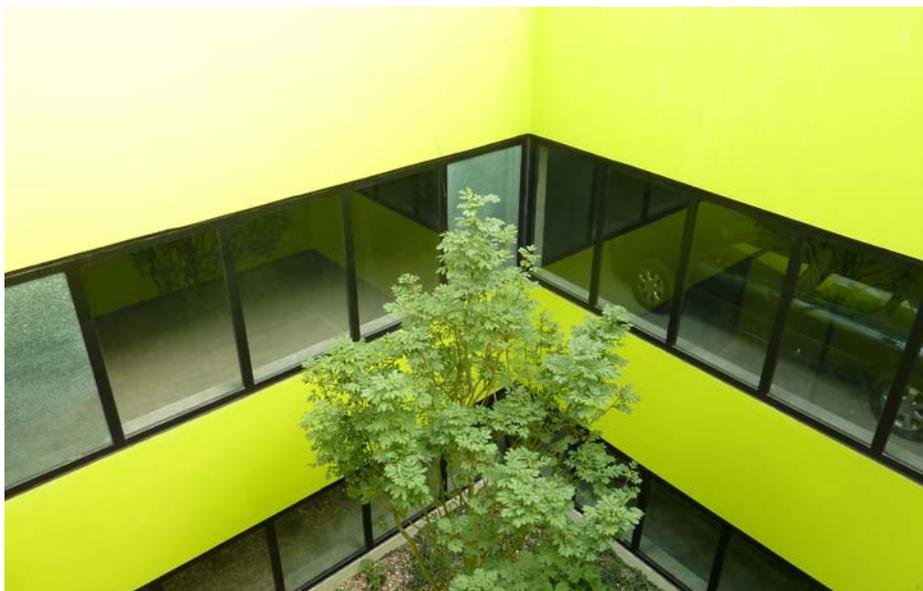
l'immeuble un espace entouré de grilles rébarbatives. Les avis alors sont très partagés selon sa place, son âge etc. La question reste sur la qualité du lieu : A-t-on créé un espace calme, ou accentué l'entre-soi ¹⁸⁹ ?

La place de la voiture

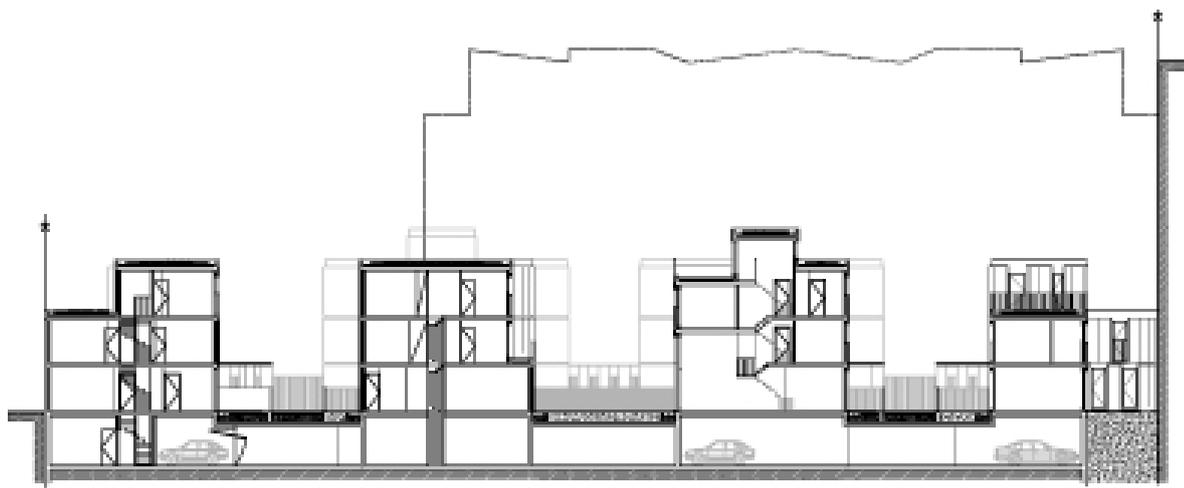
Le parking pour automobile fut longtemps la part obligatoire, mais pauvre, du logement : en sous-sol, triste, réglementaire et sécurisé, mais dont le coût de construction représentait une part non négligeable du gros-œuvre. De plus les règlements urbains avaient tendance à inciter à demander un minimum de deux places de stationnement par logement, ce qui induisait des surfaces de stationnement énormes, parfois disproportionnées par rapport à la surface bâtie totale. Mais la place dominante de la voiture est dorénavant réinterrogée à chaque crise pétrolière ou énergétique. Entre le rejet, ou l'affirmation d'un besoin toujours nécessaire, ou une recherche d'économie, la place des voitures est traitée différemment des pratiques habituelles dans certains projets.

A Paris où le PLU tend à réduire le nombre de places de stationnement obligatoire par logement, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec ont créé, dans un immeuble rue Louis Blanc (Paris 10^e) un parking à rez-de-chaussée ouvert sur la ville, mis en scène par quelques peintures vives, derrière un tissé métallique. Dans ce cas, la dimension de la parcelle entre deux immeubles mitoyens dans un quartier dense occasionnait des surcoûts importants en cas de construction d'un parking en sous-œuvre. Les architectes ont réussi à démontrer qu'une interprétation subtile des règlements permettait une constructibilité supérieure en étage, permettant d'aménager les stationnements en rez-de-chaussée. Le parking est valorisé et fait le lien entre espace public et espace privé. On peut y voir une importation du modèle néerlandais, où, par obligation et économie, les parkings sont peu enterrés, avec des liaisons physiques et visuelles entre intérieur et extérieur, comme dans l'opération de Xavier de Geyter à Bréda. A Reims, le projet de Marjolijn et Pierre Boudry reprend ce dispositif avec quatre logements disposés sur une plateforme surélevée qui forme une cour commune et protège les stationnements, partiellement ouverts à rez-de-chaussée. Dans certains projets, comme la résidence étudiante construite par Lan, Paris 18^e, ce sont les locaux vélos qui se dévoilent à rez-de-chaussée, derrière une protection sous forme de tissé métallique. Avec ces opérations, ne verrons-nous pas réapparaître une typologie moderne négligée, l'immeuble à pilotis qui permet également de résoudre l'implantation difficile de logements à rez-de-chaussée, mais re-questionne le rapport à la rue et à l'espace public ?

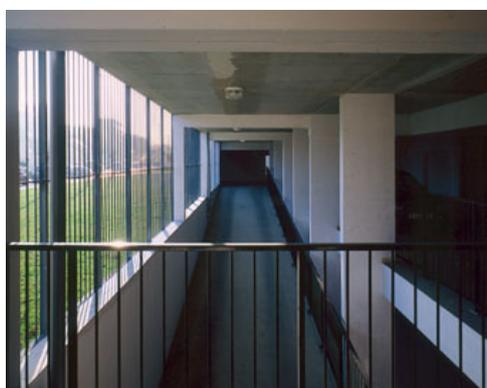
¹⁸⁹ Voir l'article d'Olivier Namias « Parties communes : entre convivialité et représentation » in *Ambiances chez soi*, ed. Le Mook Autrement, 2010, p.18-23.



Le parking de l'opération, 18-30 rue Emile Duployé 1-3 rue Marcadet
27-29 rue Ordener, Paris 18^e, X-tu architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2009),
photo Monique Eleb.



Coupe des maisons avec parking sous la cuisine, passage Chevalier, Saint-Denis (93),
Sabri Bendimérad et Pascal Chombart de Lauwe, Tectône architectes, m.o. Philia, (2008).



Façade et coursive de l'Immeuble, Jardin de la Vesle, Reims (51), Patrice Mottini architecte, m.o. L'Effort Rémois (2001),
photos D.R

Dans l'opération de X-Tu, rue Marcadet à Paris, la rampe du parking se devine sous un jardin, tandis qu'une trémie permet de faire entrer la lumière dans les étages en sous-sol du garage tout en ménageant une zone de pleine terre plantée. Depuis la cour, on voit les voitures dans leur sous-sol, mais derrière des vitrages, comme dans une concession automobile. Et les deux niveaux de sous-sol sont ponctuellement éclairés naturellement, augmentant le sentiment de sécurité. Même recherche de sécurisation du parking, alliée ici à un supplément de confort de vie, un escalier privatif relie le box individuel de stationnement au sous-sol à la cuisine, dans 16 maisons sur les 20 qui composent l'opération de Tectône à Saint-Denis. La liaison parking/cuisine est de plus en plus recherchée par ceux, encore très nombreux, qui continuent à faire leurs courses dans les grandes surfaces et c'est une des qualités pratiques de la maison individuelle retrouvées ici dans un habitat intermédiaire.

A Reims en 2001, Patrice Mottini choisit de ne pas rejeter la voiture directement en sous-sol, contrairement aux pratiques courantes où la rampe d'accès au stationnement souterrain est située immédiatement sur rue. Ici, une partie du parking est à rez-de-chaussée partiellement ouvert sur les jardins, avec des vues de part et d'autre et beaucoup de lumière naturelle. Même la rampe qui donne accès au sous-sol est largement éclairée. Au niveau inférieur, la lumière extérieure reste présente. Dans les halls d'entrée, des transparences mettent en scène les voitures qui passent dans le parking. Un lien est créé, le parking perd son statut ingrat, pour faire partie à part entière de la vie de l'immeuble.

Une autre tendance est celle des parkings mutualisés. Les emplacements sont partagés entre des opérations de logements et des opérations de bureaux, sachant que les horaires respectifs de stationnement sont complémentaires. Autre solution, dans certaines opérations urbaines, comme dans l'Île de Nantes, le nombre de places de stationnement est limité dans les opérations de logements, les compléments devant être bâtis sous forme de parking silo comme celui conçu par Barto et Barto. La réflexion récemment initiée sur la place de la voiture est essentielle. Au-delà des qualités de vie apportées aux utilisateurs, l'enjeu est économique. Le coût des sous-sols enterrés grève énormément le coût d'une opération, ce que montrent des comparaisons faites entre des opérations construites aux Pays-Bas et en France¹⁹⁰. L'argent économisé pourrait permettre de développer d'autres points d'une opération.

¹⁹⁰ Voir *Housing Platform, plateforme d'échange sur le coût de construction et la qualité des logements collectifs*, éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 2009.



L'entrée de l'immeuble et les entrées individuelles des duplex, avenue Victor Hugo, Saint-Ouen (93), Serge et Lipa Goldstein architectes, m.o. OPHLM de la Ville de Saint-Ouen (1999) D, photo D.R., à G. photo Monique Eleb.



La cour et la coursive avec ses panneaux de Reglit, 137 rue de Charonne, 36-38 rue Léon-Frot, Paris 11^e, Jean-Pierre Prnlas-Descours architecte, m.o. SGIM (2005), photos Antoine Guilhem Ducléon.

Entrer et circuler dans l'immeuble

La qualité d'une opération aujourd'hui, pour les professionnels et surtout pour les habitants, est liée à l'existence d'espaces extérieurs, d'un « intérieur extériorisé » ou l'inverse, phénomène que nous avons analysé car présent déjà au tournant du XX^e siècle et qui a rebondi ces dernières années et s'est amplifié avec la vague écologiste.

Le thème de l'accès aux logements dans les grandes opérations semble actuellement être renouvelé, avec une séparation nette des différents espaces collectifs du rez-de-chaussée, avec une hiérarchisation accrue des espaces d'accès et de leur permissivité d'accueil.

Sur le traitement des halls, on trouve deux postures qui dépendent de la taille de l'opération et du nombre de logement. Le principe d'un hall convivial et partagé est parfois remis en cause. Il faut renforcer le "chacun chez soi", dès le franchissement de la première grille d'entrée. C'est le cas surtout dans certaines opérations mêlant collectifs et individuels où le hall d'entrée dans l'immeuble et ses boîtes aux lettres ne concernent pas tous les habitants de l'opération puisque certains ont une entrée directe dans leur logement.

Ailleurs, le hall est valorisé. Un dessin en perspective du hall d'entrée fait partie des éléments demandés aux maîtres d'œuvre par la Foncière Logement dans le cadre des opérations de logements impliquées dans le renouvellement urbain. Il est important pour ce maître d'ouvrage que l'espace d'accueil soit vaste, lumineux, avec la présence de miroir, de matériaux de qualité (bois, pierre, etc.) afin que la première image de l'immeuble ressentie depuis la rue soit valorisante et rassurante. Le hall reste un espace de partage et d'identification. Comme l'a démontré l'agence BMC, dans une opération de réhabilitation de plusieurs tours du quartier de la Grand'mare à Rouen, où des halls amples et vitrés sur deux niveaux ont été créés. Une couleur dominante distingue chacun d'eux. Les immeubles trop anonymes se dotent ainsi d'un espace de contact avec le sol et l'extérieur.

Il est étonnant que l'exiguïté des logements collectifs n'ait pas comme conséquence une valorisation des espaces extérieurs collectifs, comme lieu de partage potentiel. Hormis la fêtes de voisins (avec son horripilante obligation de convivialité partagée tel jour et à telle heure), les cours ne sont que rarement appropriées par les habitants. Elles restent trop souvent des espaces de mise à distance, voire d'auto-surveillance. Godin et son familistère ne sont pas loin.

Rue Léon Frot, dans le faubourg Saint-Antoine, la cour, typique de ces faubourgs de Paris, est particulièrement travaillée par Jean-Pierre Pranlas-Decours, pour lier les espaces différenciés qui l'entourent et rassembler les locataires. Pavée de carreaux de basalte fondu noir et blanc elle fait tableau ou damier. Elle donne tout son charme à ce lieu en unifiant ses parties. C'est pour la plupart des habitants des différents corps de logis, un lieu de passage obligé et donc de rencontre. La coursive sur la façade arrière du bâtiment de 5 étages, rappel du passé ouvrier et industriel de



Les loggias des séjours et des cuisines ouvrant sur la cour,
immeuble de la rue des Vignoles, Paris 20^e, Edith Girard architecte, photo D.R.



Cheminements et cour, Zac de la Réunion, 86-98 rue des Haies et 6-10 passage
Dagorno, Paris 20^e, Philippe Prost architecte, m.o. RIVP (1997-2004),
photo Stefan Lucas.

cette partie du faubourg, relie en fait trois bâtiments. Elle est en partie refermée par des panneaux de Reglit inclinés qui permettent l'aération et la font passer d'espace public à lieu intime. Peinte en rouge, elle orne tout l'ensemble et des plantes y sont installées, parfois un petit fauteuil. La fenêtre de la cuisine et quelquefois celle d'une chambre ouvrent sur cette coursive. Les logements sont donc qualifiés par leurs accès. Ceux situés face à l'ascenseur bénéficient d'un grand palier que les habitants se sont souvent appropriés : poussettes, jeux d'enfant, vélos etc. Les entrées dans les ateliers sont plus privatisées et celles de certaines maisons réhabilitées totalement privées.

La cour conçue par Edith Girard rue des Vignoles, Paris¹⁹¹ ouvre sur un square au fond de la parcelle où sont installées des marches qui font petit amphithéâtre. Dans cette cour on a chanté Verdi » nous raconte l'architecte. Et cette cour plus large et mieux ensoleillée que la rue étroite permet d'y ouvrir des séjours avec balcons ou loggias¹⁹².

Jouer avec une certaine densité associée à une maîtrise des vides devenant jardins ou cours est dans la ligne de nombreuses opérations d'aujourd'hui. Dans celle déjà mentionnée du quartier de la Réunion à Paris, Philippe Prost redonne une unité à ce morceau de ville grâce à la scansion de cours arborées, à une gamme très riche d'espaces extérieurs de statuts différents, et à la transition entre espaces publics et privés. Certains cheminements pavés, végétalisés, ou composés de sols stabilisés, sont dédiés aux logements, d'autres aux parties communes. Ils sont ouverts ou fermés sur la rue et traités de façon différente selon les situations. La densité de cet ensemble est compensée par la générosité des espaces libres. Prost fabrique ainsi un morceau de quartier à partir d'éléments hétéroclites et qui recomposent, à partir d'espaces bâtis, de passages et de cours, une unité cohérente avec l'existant¹⁹³. Elle succède à des opérations commencées dans les années 80 et respecte le tissu des parcelles profondes de faubourg qui caractérisait le quartier.

Comme y insiste Emmanuelle Colboc à propos de son opération à la Courneuve (82 logements Plus à terrasses et loggias), certes dense mais comportant douze bâtiments de faible hauteur (logements superposés deux à deux, plots et un seul bâtiment de 5 étages) organisés autour d'un jardin : « Dans nos paysages je préfère proposer un habitat proche du sol, évidemment sans recouvrir tout l'espace de petites maisons. Cette forme de densité engendre de la convivialité. La densité doit partir de la qualité du logement pour fabriquer de la ville. Entre les deux, il y a cet intermédiaire de la rue à chez soi. C'est là, dans les lieux partagés, que la convivialité est essentielle ; dans les circulations, les espaces vélos et poussettes »¹⁹⁴.

¹⁹¹ 72 logements PLI, m.o. SIEMP, 1996.

¹⁹² « Opération de logements, rue des Vignoles/rue de La Réunion, Edith Girard, architecte », », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 jan. fév. 2006, p.88-89.

¹⁹³ « Opération de logements, rue des Haies/passage Dagorno, Philippe Prost architecte », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 jan. fév. 2006, p.88-89.

¹⁹⁴ Hervé Guénot "Habitat dense. Des volumes ciselés autour d'un jardin", *Le Moniteur*, 5 juin 2009, p. 40-41.



Manières d'entrer chez soi dans l'opération avec escaliers et entrée par le jardin, rue des Vignoles, Paris 20^e, Edouard François architecte (2008), photo Monique Eleb.



La cour surélevée, au Monolithe, Lyon (69), 2010, photo D.R.



La cour commune et la rampe de l'opération, Maisons dans les arbres, Cité du Petit Bétheny, Reims (51), Marjolijn et Pierre Boudry architectes, m.o. Le Foyer Rémois (2007), photo Jean-Michel Landecy.

D'autres architectes multiplient dans la même opération des façons différentes d'entrer chez soi qui définit aussi des types différents : collectif, individuel, intermédiaire. Ainsi dans l'opération d'Edouard François, rue des Vignoles (Paris 20^e), l'immeuble, entre deux venelles, est desservi par des escaliers de béton et de bois accrochés à la façade comme des escaliers de secours qui parfois passent devant des fenêtres. Dans les maisons bi-familiales, de trois ou quatre niveaux, l'on pénètre par un petit jardin ou par un escalier extérieur situé dans ce jardin, pour l'appartement superposé. Les escaliers de l'immeuble central, qui allient également le béton et le bois, partent des jardins, clos par une barrière continue en ganivelle de châtaignier telles qu'on les trouve d'habitude sur les plages, et grimpent jusqu'au 3^e niveau pour atteindre, par des courives, des logements à terrasses.

Au Monolithe, à Lyon, une cour surélevée de plusieurs mètres unit les opérations, donnant accès aux différents programmes. Son aspect fortement dénudé et minéral, et sa résolution ambiguë du rapport aux rues la rendent peu aimable. Ainsi, les escaliers monumentaux qui relient la cour et les rues, sont fermés par des grilles, qui délimitent l'espace public et privé, mais annulent l'invitation à rejoindre l'espace intérieur. De même, pour des raisons de respect des règles PMR, une rampe à 4%, avec les paliers réglementaires, zigzague de haut en bas et atterrit contre une grille sans grande subtilité.

Dans l'opération de Marjolijn et Pierre Boudry, à Reims que nous avons vu précédemment, une cour commune et surélevée est partagée par les quatre logements. Ce nouveau sol de référence, accessible par une rampe et par un escalier, est la toiture du stationnement, percée par une trémie d'où émerge un bouquet de trois bouleaux plantés au niveau du sol naturel, référence à bon nombre de projets néerlandais. Elle est un espace à soi, à partager avec ses voisins, ici peu nombreux. Mais l'opération est disposée au centre de sa parcelle, reflet d'une tendance actuelle de remise en cause de la logique urbaine traditionnelle que les années 70 et 80 avaient réanimée. En effet aujourd'hui, on retrouve de plus en plus de projets qui se retirent loin de l'alignement pour proposer des espaces intermédiaires, mi-jardin, mi-cour, mais rarement identifiables et encore plus rarement appropriables. La cour quand elle existe encore devient un lieu resserré, symptôme d'un repli sur soi-même et sa communauté. Parfois les immeubles ne sont que des plots isolés, compacts, avec des entredeux comme uniques espaces extérieurs, sans plus.

Distribuer le collectif

Une fois entré dans l'immeuble, le paradoxe à traiter pour les architectes est le rapport entre le nombre de circulations verticales et la volonté, actuellement très forte, de disposer d'appartements traversants. Une distribution faite à partir d'un couloir collectif intérieur – éclairé naturellement ou



L'escalier éclairé par des briques de verre à tous les étages, avenue de l'Arche, ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92), Christophe Ouhayoun & Nicolas Ziesel (Koz) architectes, m.o. Groupe immobilier 3F (2007-2010), photo Monique Eleb.



Les coursives des logements THPE, Parc des Prés Lacoste (rue Aristides de Sousa Mendes) Bègles (33), Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin architectes, m.o. SAEMCIB (2010), photo D.R.



La coursive du bâtiment, plateau de Haye, Nancy (54), Nicolas Michelin (ANMA) architectes, m.o. OPAC de Nancy Solorem (2010), photo D.R.



L'immeuble « à vélos », 6 et 6bis Avenue Marie Reynoard - ZAC Vigny-Musset Grenoble (38), Isabel Hérault et Yves Arnod architectes, m.o. Grenoble Habitat, Icade Cités (2005-2010), photo A. Morin.

pas – revient à concevoir des logements mono-orientés, ou disposant de vues plus ou moins diversifiées selon le découpage de la volumétrie de l'immeuble, le plot ou le redans étant alors plus réponses satisfaisantes pour retrouver des vues multiples. Longtemps la règle, les escaliers éclairés naturellement sont devenus très rares. Catherine Furet s'impose de le faire dans ses projets comme dans son bâtiment central de l'avenue de Clichy, Paris, où les escaliers communs sont éclairés par de hautes fenêtres. Ceux-ci sont en encorbellement sur la façade et sont déportés à partir du 1^{er} niveau vers une cage « jumelle » permettant de gagner la surface d'une chambre, aux étages. Odile Seyler explique qu'éclairer naturellement les escaliers d'un bâtiment contribue à respecter l'ambiance d'un quartier : « dans le cadre de l'architecture proprement dite, travailler sur l'ambiance, c'est, par exemple, comme je l'ai fait dans les logements du Passage Josseaume, se battre pour construire un escalier éclairé : cela inscrit la montée de cet escalier à la suite d'expériences connues, sans pour autant que l'écriture architecturale du nouveau bâtiment soit du pastiche ou de l'imitation superficielles de formes du passé »¹⁹⁵

L'idéal pour une distribution dense de grands logements traversants serait d'avoir deux appartements par palier. Cela engendre cependant un coût en terme de travaux et ensuite de charges. La réponse, en fonction de la taille de la parcelle et d'un nombre de logements suffisant, revient à distribuer l'immeuble par des coursives. Le plus souvent, comme le font des architectes tels Fabienne Gérin-Jean à Bagneux, ou Leibar-Seigneurin à Bègles, ces coursives sont privatisées au maximum, mais il arrive qu'elles passent devant des cuisines ou, pire devant des chambres, comble de la difficulté si on veut respecter l'intimité des habitants. D'autres projets arrivent à décoller la coursive de la façade principale, reliant la circulation horizontale et les entrées des logements par des passerelles, ou des terrasses semi-privatives. Avec cette mise à distance, des seuils sont créés, préservant l'intimité des entrées des logements. Nicolas Michelin (ANMA) à Nancy dans un ensemble composé de deux bâtiments presque parallèles de 6 étages, utilise ce procédé et l'amplifie en ajoutant, sur quelques terrasses intermédiaires, des serres privatives. Les coursives deviennent également le sujet de l'expression des deux bâtiments. Elles définissent la cour, comme un espace d'entre deux, encadrée par un jeu d'escalier qui dessine de longues diagonales superposées.

Isabel Hérault et Yves Arnod, avec l'immeuble surnommé « à vélos », à Grenoble, proposent de faire monter les bicyclettes dans les étages, grâce à des ascenseurs surdimensionnés par rapport à leur usage habituel. Les logements sont ensuite desservis par des coursives également d'une largeur au delà des habitudes, percées de trémies qui mettent à distance circulation commune et fenêtres privées. L'entrée au logement se fait donc par une extension de la coursive, située entre une trémie et une pièce de rangement en tôle d'aluminium largement coloré qui est affectée à

¹⁹⁵ Odile Seyler, « Architecture et convention », propos recueillis par Eric Lapierre, *AMC* n°128, octobre 2002 et aussi « Opération de logements passage Josseaume, Odile Seyler, architecte », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 jan. fév. 2006



Plan des maisons groupées, quartier de Sérillan Floirac (33), Bernard Bühler architecte, m.o. Domofrance (2009).

chaque appartement. Les logements, majoritairement des T3, sont traversants, avec une large terrasse à l'opposé de la coursive.

La taille des logements

Le prix du foncier ne cessant d'augmenter en ville, les surfaces des logements stagnent ou se réduisent en particulier dans le collectif, et, autant sinon plus dans le privé, qui s'adapte aux moyens financiers de sa clientèle, que dans le public¹⁹⁶.

La surface moyenne des logements collectifs construits entre 1949 et 1981 était de 68m², pour passer à 64m² entre 1982 et 1992, et stagner depuis à environ 60m², alors que dans le même temps la surface moyenne des logements individuels passait de 102m² à 112m² vers 1975 pour conserver cette taille depuis¹⁹⁷.

L'exposition « Voisins-Voisines »¹⁹⁸ portant sur *Les nouvelles formes d'habitat individuel en France* montrait d'un côté, des réalisations comme celles de Mulhouse, s'appuyant sur la position manifeste qu'un bon et beau logement est un grand logement, selon le slogan diffusé par Jean Nouvel, et qu'il est serait possible de donner, pour le même coût de réalisation, plus de surface¹⁹⁹. Il est alors proposé de faire appel à tout un arsenal de produits industriels dont l'image est d'autant plus affirmée qu'elle permet de marquer la rupture avec les images stéréotypées des maisons individuelles conventionnelles ou d'en jouer.

D'un autre côté, des réalisations plus traditionnelles restreignent les surfaces en affirmant, comme le fait Bernard Bühler interviewé pour cette même exposition, qu'un bon logement peut être de surface réduite pourvu que celle-ci soit bien agencée et qu'elle tienne donc compte des mœurs et du confort, tout en arrivant à une construction peu onéreuse, l'économie ainsi acquise se répercutant directement tant sur le coût de l'acquisition que sur celui des loyers. L'écueil à éviter dans les opérations valorisant l'augmentation de surface étant, bien sûr, le dérapage des coûts et

¹⁹⁶ Le même Bruno Corenti, de Nexity, affirme en décembre 2010 : « Les surfaces tendent à se réduire. A Paris pour les primo-accédants, le T3 est à 58-59m². Pour les *secundo* accédants, ou en première couronne parisienne, on arrive à remettre un peu d'air » loc. cit. p. 39.

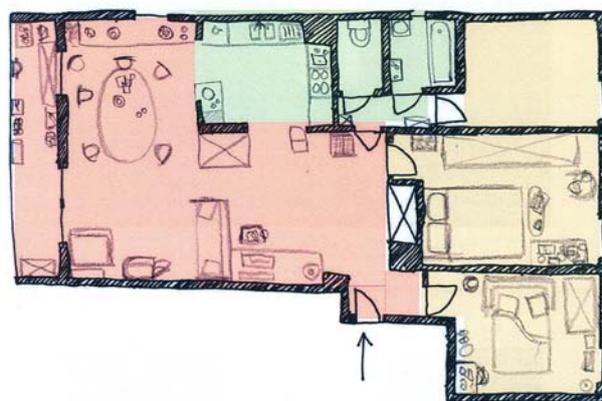
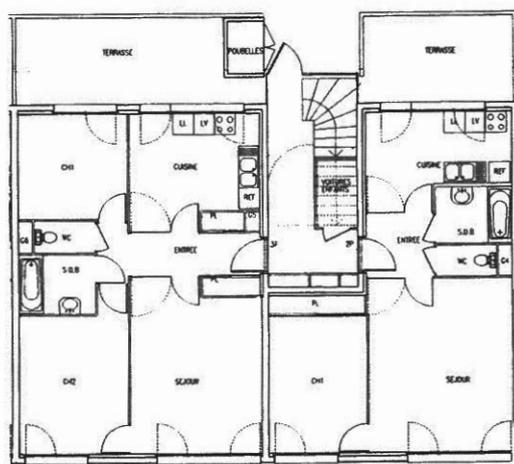
¹⁹⁷ Nous avons les chiffres de la taille des logements en France dans le privé car « l'Enquête Nationale Logement (ENL) réalisée par l'Insee permet, entre deux recensements généraux de la population, de disposer d'une source statistique majeure sur le logement. [...] En 2006, la taille moyenne des logements a augmenté pour atteindre 91m² en moyenne contre 90m² en 2002, et 82 m² en 1984. Cet accroissement de la surface moyenne résulte en grande partie du phénomène de périurbanisation, et de l'accroissement de taille des maisons individuelles (111m² en 2006 contre 108m² en 2002). La taille des logements collectifs progresse peu (66 m² en 2006 contre 65 m² en 2002). » in INSEE, *Chiffres clés sur le parc privé*, 08 février 2010.

¹⁹⁸ *Voisins-Voisines. Nouvelles formes d'habitat individuel en France*. Exposition produite par la Cité de l'architecture et du patrimoine, Institut français d'architecture. Paris du 15 juin au 11 septembre 2005 ; Bordeaux, Arc en rêve et PUCA. Catalogue édité par Les éditions du Moniteur, 2005.

¹⁹⁹ Mais en réalité le loyer tient compte de cette grande surface (via la surface corrigée) et les locataires s'en plaignent. Voir l'exemple de l'immeuble de Jean Nouvel à Bezons, in Armelle Lavalou « Bezons deux ans après » (enquête Catherine Derivery), *L'architecture d'aujourd'hui*, n°303, fév. 1996.



Façade des maisons groupées et vue sur cuisine-placard, quartier de Sérillan Floirac (33), Bernard Bühler architecte, m.o. Domofrance, (2009), photos Arc-en-rêve architecture + Monique Eleb.



- Espaces publics
- Espaces privés
- Espaces de services

Plan de logements, celui de gauche obéit strictement au jour/nuit et celui de droite non car la chambre est ouverte sur le séjour, immeuble à Vitry-sur-Seine (94), Christian Devillers architecte, m.o. Semise (1997).

Immeuble, logement avec tripartition, public, privé, service, 75-79 rue de la Chapelle, Paris 18^e, David Elalouf architecte, m.o. Paris-Habitat OPH (2005-2008), relevé de plan habité.

ZAC des Brouets
Mantes-la-Ville (78)

M.O.A. Association Foncière Logement
producteur: Immodieze
M.O. Hondelatte Laporte Architectes

date: 20/01/11

Appartement A03 3 pièces
91,1 m²

entrée	5,14 m ²
cuisine	7,30 m ²
séjour	24,35 m ²
chambre 1	14,43 m ²
chambre 2	12,85 m ²
sdb	6,81 m ²
wc	2,25 m ²
buanderie	2,32 m ²
circulation	4,22 m ²
SURFACE HABITABLE	79,8 m²

ECHELLE
0 0,5 1 2m

Plan susceptible de légères variations en fonction d'imperatifs techniques ou administratifs.



Plan d'un 3 pièces, obéissant à la partition jour/nuit, Zac des Brouets, Mantes-la-Ville (78), Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte architectes, m.o. Foncière Logement - Immodieze (2008-2011).

des loyers. Une tendance consiste donc à proposer, dans des zones moins tendues, des petites surfaces, pour ouvrir l'accès à la propriété à ceux qui en sont, en général, exclus. Certains architectes, comme le même Bernard Bühler, qui se fait le défenseur des petits budgets, prône le petit logement accessible à tous. Ceux qu'il a construits à Floirac dans le quartier de Sérillan avec Domofrance se sont très vite vendus. Les petites surfaces rendaient les 18 maisons en bande ouvertes sur un jardin, accessibles²⁰⁰. Mais certains dispositifs tels que la cuisine-placard sont difficiles à vivre pour les grandes familles qui ont repoussé ses portes sur les deux côtés et installé des appareils devant elles, ce qui entame l'intégrité du séjour et provoque des critiques. De plus on pénètre dans le séjour sans sas, ce qui permet d'observer immédiatement le désordre d'une cuisine difficile à ranger. Le jardin et le calme du quartier, l'élégance des façades et les grandes baies, le fait d'être enfin propriétaire, fait-il oublier ceci ? La petite surface des logements, même revendiquée, induit des dispositifs intérieurs qui ne conviennent pas à tous. Rappelons ici que la réflexion sur la distribution est marquée par cette donnée et que nos voisins européens font autrement dans des conditions réglementaires et économiques différentes.

Variations sur la distribution

Pour réussir à proposer un espace où, non seulement les pratiques habituelles peuvent se déployer, mais où, aussi, le plaisir corporel soit présent, les architectes ont des ressorts et parmi les thèmes qu'ils travaillent, certains principes sont utilisés couramment : dissocier les parties privées ou publiques, procéder à des regroupements des services ou non, mais également inventer des seuils, des espaces intermédiaires, gérer les vues et la lumière, faciliter les circulations, dilater l'espace²⁰¹, Encore faut-il y parvenir dans les surfaces restreintes d'aujourd'hui et jouer de tout son savoir sur les illusions perceptives, pour donner une impression d'espace ...

Dans ces conditions est-il possible d'améliorer l'organisation ou d'innover ? Pour comprendre ce qui est innovant, en terme de distribution intérieure, une définition du logement « classique » serait utile. Celle donnée sur le site www.logement.gouv.fr, expliquant la loi ENL (engagement national pour le logement) est très intéressante : l'appartement classique serait « un logement pour une famille avec enfant(s) en bas âge (ce que traduisent la taille des chambres et leur faible autonomie les unes par rapport aux autres), où la partie publique (cuisine-séjour) et la partie privée (chambre-salle de bains) sont dissociées. Ce modèle, qui comporte de multiples portes et un sas d'entrée encloué, généralement aveugle, décrit l'appartement que l'on nomme « classique » qui s'oppose à toute autre typologie, dès lors dénommée « atypique ». Ce dispositif « classique » est celui qui est conseillé dans la plupart des cahiers des charges des maîtres d'ouvrage publics et

²⁰⁰ 8 maisons T3 de 50m² : 92 000€, 10 T5 de 75m² : 139 000€ en 2009.

²⁰¹ Comme l'écrit Charles-Henri Tachon, « Un bon logement, c'est un logement qui offre plus d'espace qu'il n'a de surface, plus d'usage et d'habitabilité », « Du soleil au nord », *AMC* n°202, décembre 2010-janvier 2011, p.94.



Façade latérale de l'immeuble avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e, Frédéric Borel architecte, m.o. Kaufman & Broad, photo Nicolas Borel.



Détail de la façade, de l'immeuble avenue Raymond Poincaré, Frédéric Borel architecte, m.o. Kaufman & Broad, photo Nicolas Borel.

« Notre proposition retrouve la tripartition traditionnelle, ainsi que le rythme des bow-windows, mais elle est brisée par un vide sculptural, rappelant vaguement une silhouette féminine, permettant la relation entre l'ambiance minérale de l'avenue et celle, luxuriante, du jardin. De part et d'autre, s'établissent deux blocs différenciés formant une composition dynamique, avec d'une part un volume vertical aux lignes fluides, et d'autre part un monolithe horizontal flottant au-dessus de son socle, comme en lévitation. Enfin, pour accentuer l'effet de profondeur, une tour vient se mettre en scène dans le vide sculptural. Sa découpe évoque à la fois une tour de Pise redressée et le chapeau d'un condottiere peint par Piero della Francesca. Comme si la tourelle habituelle, qui agrémente les immeubles d'angle, s'était soudainement retournée, par un curieux mouvement de rotation, vers l'intérieur de l'îlot, pour témoigner de la présence d'une ville analogue, d'une ville à l'envers... »

in Frédéric Borel, *Présentation de l'immeuble*, 52-56, avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e.

privés qui remplacent « partie publique » et « privée » par « jour/nuit ».

Dans les années 60, le logement de luxe était source d'innovations ou de distributions plus confortables et répondant à des modes de vie bien étudiés. Il a perdu son statut d'avant garde et depuis de longues années, c'est dans la production publique qu'il fallait chercher les dispositifs innovants. Qu'en est-il aujourd'hui ? Il semble bien que malgré le changement dans l'accès aux commandes dans la production privée, les plans soient tout à fait comparables : « dans une opération plus chère, il y a peut-être un peu plus de parquet, la façade est en pierre plutôt qu'en enduit... mais il n'y a pas de différence flagrante dans les plans » explique Jean Rizet directeur général d'Arc Promotion²⁰².

Mais nous allons voir que les choix faits dans deux situations et contextes différents peuvent ménager des surprises. La comparaison entre deux bâtiments de Frédéric Borel, l'un de luxe pour le promoteur Kaufman et Broad, comprenant 54 logements au 52-56 avenue Raymond Poincaré, dans le 16^e arrondissement de Paris (2006) et l'autre social pour la Siemp, l'immeuble M3H1 (48 Logements HQE), dans la Zac Masséna, Rue Lagroua Weill-Hallé, Paris 13^e, (2008), nous permet de mesurer et de mettre en évidence des différences, certes attendues dans les prestations, mais aussi des choix qui peuvent paraître paradoxaux.

La question du luxe, presque taboue pour une génération d'architecte ayant fait ses études jusque dans les années 90 dans certaines écoles²⁰³, implique de réfléchir autrement. « L'architecture contemporaine, souvent austère, avec ses volumes primaires, ses modénatures élémentaires, est-elle encore capable d'exprimer le luxe, la volupté ? » s'interroge Frédéric Borel²⁰⁴.

La tripartition classique de l'immeuble parisien, soubassement, étages et couronnement traités de façon spécifique, se retrouve avenue Raymond Poincaré, mais remarque-t-il, ce 16^e arrondissement rassemble toutes les tentatives, que nous qualifieront d'éclectiques du tournant du XX^e siècle : « Ici, les colonnes classiques dialoguent avec les galbes gothiques, tandis que plus loin les tours médiévales affrontent les pyramides ou les tombeaux de Mausole ». Cela permet en somme la liberté de puiser dans toutes les écoles et les époques qui caractérise ces éclectiques travaillant pour les classes aisées. Qu'en retient Frédéric Borel ?

Ce ne sont pas, selon lui, dans les prestations « ajoutées » (matériaux luxueux, hall et paliers très généreux, etc.) que se trouve le luxe mais dans la liberté de proposer une rêverie sur l'espace sculptural qui valorise les habitants de l'immeuble pensé par l'architecte comme une œuvre unique « Ainsi se retrouve, au-delà du simple étalage du marbre et autres matériaux onéreux, cette légère

²⁰² « Festina lente », interview de Soline Nivet d'a 2007, loc. cit p. 64

²⁰³ Voir les travaux de Jean-Louis Violeau, notamment : *Les architectes et mai 68*, Ed. Recherche, 2005

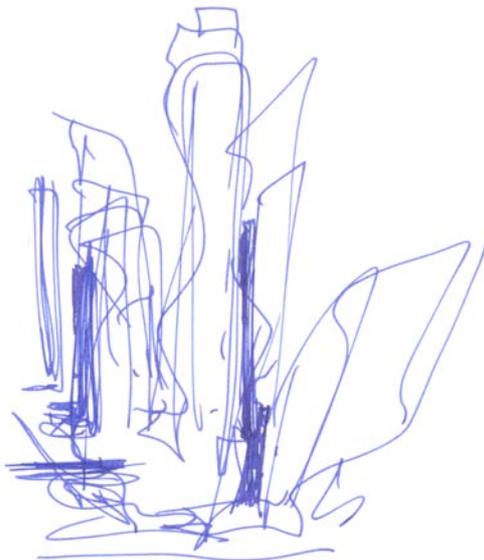
²⁰⁴ « Profondeurs », texte de présentation du bâtiment 56 avenue Raymond Poincaré.



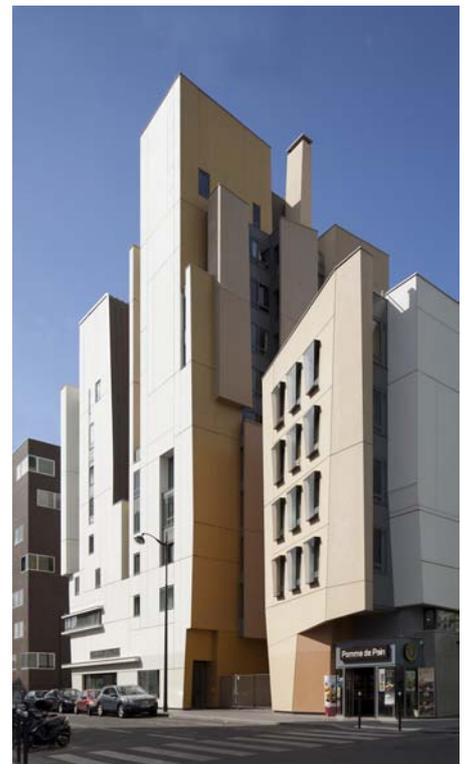
La façade avec rotonde de l'immeuble avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e, Frédéric Borel architecte, m.o. Kaufman & Broad, photo Nicolas Borel.



Hall d'entrée de l'immeuble avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e, Frédéric Borel architecte, m.o. Kaufman & Broad, photo Nicolas Borel.



Dessin de Frédéric Borel, document de présentation de l'immeuble de la Zac Masséna, rue Lagroua Weill-Hallé, Paris 13^e, 2008, m.o. Siemp.



Façade de l'immeuble Paris 13^e, Frédéric Borel architecte, m.o. Siemp, photo Nicolas Borel.

vibration onirique, ce léger vent de folie qui rend le luxe plus raffiné, plus cultivé, plus élégant».²⁰⁵

Cependant le hall renoue avec ceux, démonstratifs de statut, des années 60 : grande surface, boiseries aux murs, belles dalles au sol, sculpture géométrique en forme de brise soleil jaune etc. Dans ce hall qui dit le statut de l'immeuble, la présence d'un doorman (portier) le dit encore plus !! L'exercice était intéressant aussi par la différence de l'insertion urbaine, l'un demandant de s'insérer dans un quartier à îlots ouverts tels que pensés par Christian de Portzamparc, l'autre dans le contexte courant de cette partie de Paris : « *s'intégrer dans un îlot fermé tout en ouvrant l'ambiance calme et voluptueuse du jardin protégé de l'ancien couvent du Saint Sacrement aux regards des passants* » et Borel se demande « *Comment concevoir un immeuble de prestige avec une architecture généreuse, à la volumétrie clairement affirmée, capable de se substituer aux façades écrans et au triste minimalisme actuel.* »²⁰⁶

La présentation de l'architecte pour le bâtiment de logements sociaux dans le 13^e arrondissement de Paris, montre cependant toute l'attention et les références savantes qu'il y met et malgré les différences dues au respect du contexte, l'écriture sculpturale s'y retrouve : « Nous avons subdivisé les volumes définis par Christian de Portzamparc, pour obtenir une volumétrie dynamique et festive, une architecture verticale et rythmée, apte à composer avec les jeux d'écrans tramés de Christian Devillers, comme avec les arbres du futur square. Accentuer les verticales, aérer, imaginer une éclosion de tours en jouant uniquement sur les échelles (amincir les masses, remplacer les fenêtres traditionnelles par des baies semblant courir sur plusieurs niveaux...) : l'îlot est éclaté en trois plots satellites alimentés par une tour centrale qui renferme les circulations. L'ensemble est partiellement recouvert d'une végétation interstitielle rappelant ces jardins infimes que Gordon Matta-Clark s'amusait à inventorier sur les gratte-ciel new-yorkais. »²⁰⁷

La description du bâtiment lui-même montre l'ambition de transformer la commande d'un immeuble destiné aux classes populaires, en une œuvre sculpturale qu'il est possible d'habiter et dont, peut-être, on peut être fier : « Sur la rue le sol se plisse et se gonfle pour mieux accueillir commerces et équipement, tandis qu'au-dessus de cette horizontale de référence s'élancent les différents blocs d'habitation. Effilés, taillés comme des mégalithes, plus étroits à la base et au sommet pour donner l'impression contradictoire de pesanteur et de lévitation, ces masses dynamiques et opaques sont animées sur leurs angles par des cristaux transparents qui mettent en scène la vie sociale des séjours et leur offrent une triple orientation. »

²⁰⁵ « Profondeurs », op.cit. p. 2

²⁰⁶ « Profondeurs », op. cit. p.1.

²⁰⁷ Texte de « présentation architecturale » de l'immeuble M3H1, par Frédéric Borel



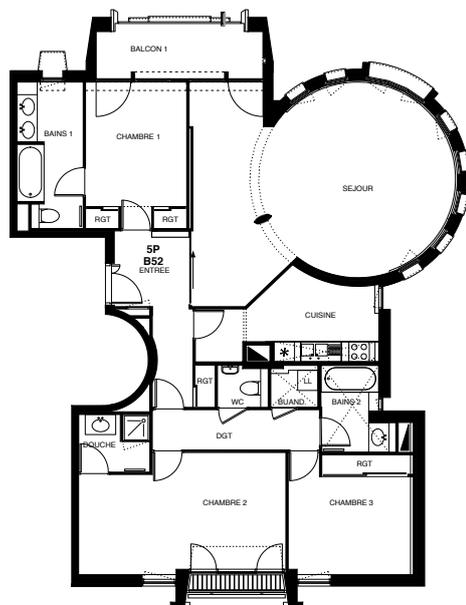
L'entre-deux immeubles avec passerelles, Frédéric Borel architecte, rue Lagroua Weill-Hallé, Paris 13^e, photo Nicolas Borel.



L'éclairage des parties communes, Frédéric Borel architecte, rue Lagroua Weill-Hallé, Paris, 13^e, photo Nicolas Borel.



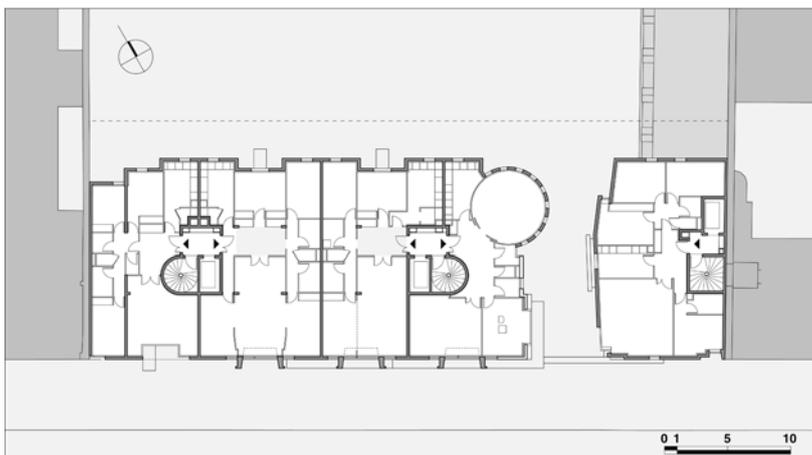
La chambre à paroi coulissante ouverte sur le séjour, Frédéric Borel architecte, rue Lagroua Weill-Hallé, Paris 13^e, photo Nicolas Borel.



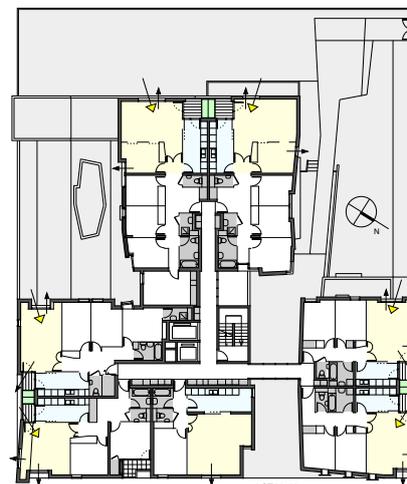
Plan du T5 avec séjour rotonde, Frédéric Borel, avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e, photo Nicolas Borel.



L'intérieur d'un séjour rotonde, Frédéric Borel, avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e, photo Nicolas Borel.



Plan d'étage courant, avenue Raymond Poincaré, Paris 16^e.



PLAN D'ÉTAGE COURANT (R+4)
LOT M3-H1
Plan d'étage courant, rue Lagroua Weill-Hallé, Paris 13^e.

Malgré des ressemblances dans l'écriture architecturale et dans les choix esthétiques, Frédéric Borel, interrogé²⁰⁸, pointe des différences liées à la commande et aux populations auxquelles s'adressent ces bâtiments, mais aussi au coût du foncier, différent selon les quartiers. Ainsi le bâtiment est-il construit en pierre avenue Raymond Poincaré, car c'est un argument de vente pour la population à laquelle il est destiné, et, insiste-t-il, en « beau béton, pour Masséna, qui durera plus longtemps ». On retrouve du parquet dans les deux bâtiments.

Mais si la lumière naturelle a pu être proposée sur les paliers pour le logement social, ce n'est pas le cas pour l'opération de promotion privée car « la commercialisation prime sur tout » et c'est aussi vrai pour l'organisation intérieure où les m² sont très comptés. Ainsi « plutôt que de faire un 3 pièces généreux avec espaces de services, on préfère faire un 4 pièces sans ». Ce qui n'était pas le cas dans les appartements conçus pour la bourgeoisie jusque dans les années 1960.

Par ailleurs il précise aussi que des dispositifs sont « plus contemporains » pour le logement social, tels que la cuisine ouverte sur le séjour, avec paroi coulissante.

Dans le bâtiment de l'avenue Poincaré, un 5 pièces bénéficie d'un grand séjour circulaire entièrement vitré avec accès à un balcon latéral. La cuisine est une pièce indépendante accessible depuis l'entrée et chaque chambre est liée à une salle de bains avec baignoire ou douche ce qui n'est pas le cas dans le 13^e où chaque logement a une seule salle de bains. Dans le 16^e, deux chambres et le couloir sont équipés de rangements et une buanderie jouxte l'une des salles de bains. Cette pièce n'existe pas dans le 13^e.

Dans les autres appartements de 4 et 5 pièces de l'avenue Raymond Poincaré, la cuisine est de l'autre côté du couloir par rapport au séjour, comme il était de règle dans l'habitat bourgeois jusque dans les années 60. Et si quelques-uns de ces appartements obéissent à la partition jour/nuit, la plupart obéissent à la tripartition, les chambres ne sont pas regroupées, certaines ouvrant sur le séjour sur la façade avant, d'autres sur la façade arrière. Mais tous les logements du 13^e obéissent à la partition jour/nuit. Dans tous les appartements du 16^e, traversants et parfois à trois orientations, une entrée de bonne surface est équipée de placards. Alors que dans les logements souvent à double orientation de l'immeuble du 13^e arrondissement, la petite entrée est parfois équipée d'un placard de petite dimension et la cuisine est une enclave du séjour. Des placards équipent deux chambres et les logements vont du deux au quatre pièces.

En termes de dispositifs intérieurs, outre les plus grandes surfaces et, dans un cas, un élément toujours attaché à l'apparat qu'est la forme circulaire d'un séjour, c'est la recherche d'orientations multiples et donc de plus grande luminosité ainsi que l'augmentation des éléments de confort et de pièces de service, qui signe ici le luxe.

²⁰⁸ par Monique Eleb le 20 juin 2012

« Donner au collectif les qualités de l'individuel »

Ce slogan né dans les années 80-90 est en train de produire des effets sur le collectif en ville et en zone moins dense. Edith Girard explique sa posture et la nécessité d'être à l'écoute des Français quand 80% d'entre eux élisent la maison individuelle : « Le logement collectif représente un mode de vivre ensemble que je défendrai toujours par rapport au tout individuel et à ses ravages sur le territoire. Mais il est utile d'écouter ce que signifie le désir affiché des Français pour l'habitat pavillonnaire. Ce n'est pas simplement un terrain et une maison loin des autres, c'est un jardin où l'on se repose, où l'on mange, un bout de ciel privé, un espace flexible où les cloisons peuvent bouger, appentis possible. Certains de ces aspects sont transposables dans le collectif. Il reste à ce niveau beaucoup à inventer »²⁰⁹.

Interrogés par Catherine Séron-Pierre sur l'existence de plans-types, des maîtres d'ouvrage et des promoteurs répondent de façons diverses. Patrick Descadilles maître d'ouvrage social à Nancy affirme qu' « Il n'y a pas de cellule type puisque nous souhaitons offrir des logements avec des caractéristiques spécifiques. Ainsi les logements de même typologie n'ont ni la même taille ni la même configuration, c'est le rôle de l'architecte. Il n'est pas là pour reproduire des cellules-types. »²¹⁰. Et d'insister sur la collaboration maître d'ouvrage/architecte sans laquelle, nous le savons, il n'y a pas de bon projet. Avec Bruno Corenti, directeur général du Pôle logement chez Nexity, on retrouve la question des normes contraignantes et il avoue crûment : « Les standards sont établis par le cumul des contraintes réglementaires, la variable d'ajustement reste le séjour et la cuisine ».

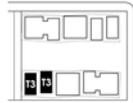
Par ailleurs tous les professionnels de l'habitat non architectes et notamment les producteurs de mobiliers et les décorateurs observent ou prédisent que l'avenir est à l'organisation par activité et non par pièces car elles auraient désormais plusieurs fonctions, ce que l'on peut déjà observer depuis longtemps pour la cuisine. Mais cette plurifonctionnalité a des limites, celles notamment liés aux équipements. Et pour analyser cet habitat il faut tenir compte des divisions proposées dans la réalité, donc nous avons procédé par pièces mais aussi par thèmes. Nous allons voir comment architectes et parfois maîtres d'ouvrages ou promoteurs, attentifs à ces questions de pratiques, d'usage, de confort et de bien-être, inventent des dispositifs actuels ou reprennent, en les actualisant, des façons de faire éprouvées.

²⁰⁹ « Offrir au collectif les qualités de l'habitat individuel » Interview d'Armelle Lavalou, op.cit. p.36

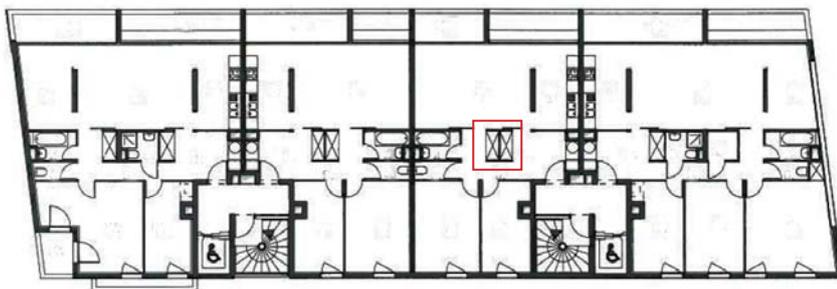
²¹⁰ « Un état des lieux du logement d'aujourd'hui. Quatre maîtres d'ouvrages s'expriment sur le logement en France », Propos recueillis par Catherine Séron-Pierre, *AMC, 2010, une année d'architecture en France*, n°202, janv. 2011, p. 38.



0 1 2 3 4 5 10

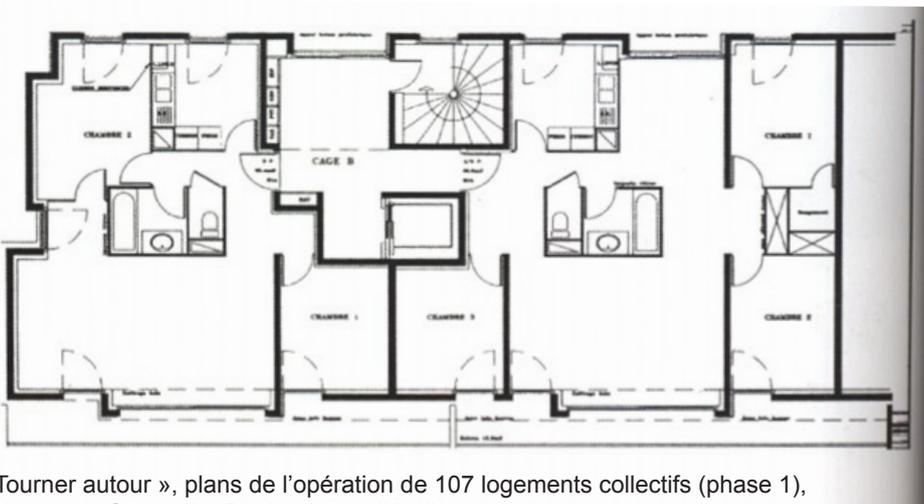


Plans de logements dans l'opération du Bois Habité,
Lille (59), avec bloc central regroupant cuisine, W.C,
salle de bains et rangement,
Philippe Dubus architecte,
m.o. Palm Dubois promotion (2007).



Plan d'étage type.

Plans de logements avec assemblage de deux placards dos à dos pour créer un bloc central, dans l'opération de la rue de la Colonie, Paris 13e, Bob 361 architectes,
m.o. RIVP (2003).



« Tourner autour », plans de l'opération de 107 logements collectifs (phase 1),
Reims (51), Gaëtan Le Penhuel avec l'Atelier 3 architectes,
m.o. L'Effort et le Foyer Rémois (2000).

Fluidité ou cloisonnement, deux façons de faire

La fluidité et le volume pour être moderne ?

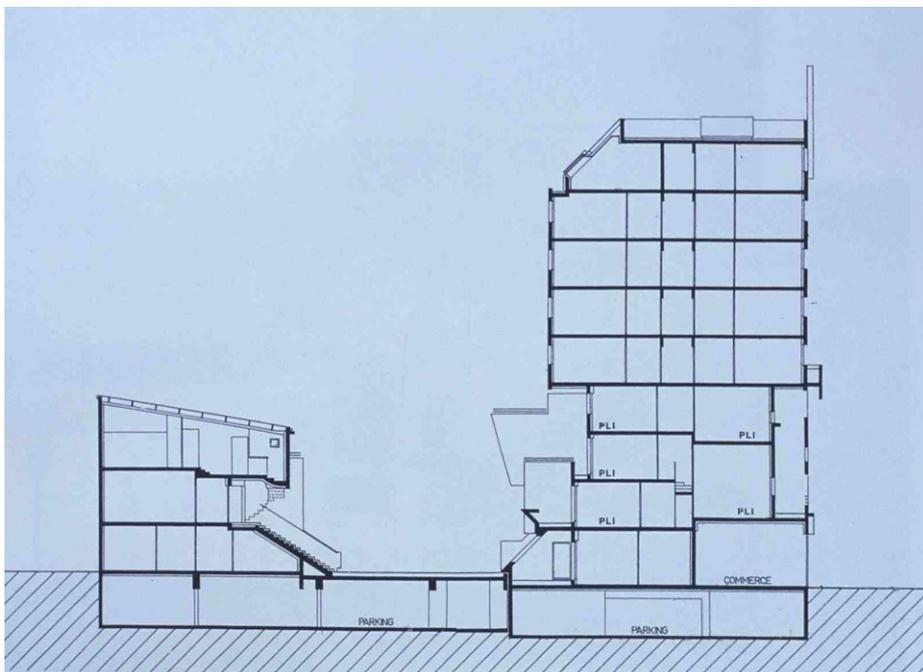
Les publicités et les décors de télévision et de cinéma, les revues de décoration, ont diffusé une image de la modernité liée à la fluidité, aux grands volumes pourtant présente depuis longtemps dans l'architecture savante mais ignorée ou peu accessible jusqu'alors au grand public²¹¹. Ces dernières années cet espace a pris dans l'habitat le nom (fautif) de loft, devenu véritable objet du désir dans certains milieux. Les tenants du cloisonnement classique, plus silencieux, moins démonstratifs, restent cependant majoritaires car l'espace fluide, s'il est flatteur et photogénique dévoile ses défauts ou ses contraintes dès que les espaces domestiques deviennent partagés entre parents et enfants, quel que soit leur âge. Et ce qui est nommé loft ne touche en général pas l'espace des chambres. Sont ainsi habituellement désignés un séjour à grand volume et une cuisine ouverte dite « américaine ». Ces dispositifs se retrouvent plus souvent dans la maison individuelle particulière, rarement dans la commande de promotion privée ou publique. L'espace dit ouvert s'oppose ainsi aux plans très cloisonnés, ou encore au « plan neutre », à pièces de taille équivalentes, au plan déterminé avec espaces affectés.

Ces choix mêlent ou opposent esthétiques et valeurs régulant les gestes de la vie quotidienne, commodité et modernité, quant à soi et transparence dans tous les sens du terme. Mais ces dispositifs protègent souvent mal la vie privée à l'intérieur du groupe familial et les architectes tentent de préserver une certaine intimité pour la partie privée. Philippe Dubus à Lille dans son opération du Bois Habité, regroupe cuisine, W.C, salle de bains et rangement dans un bloc central autour duquel court un espace ouvert qui dessert les chambres et devient séjour à l'opposé. Bob 361, rue de la Colonie à Paris 13^e, utilise un assemblage de deux placards dos à dos pour créer un bloc central. L'entrée, plutôt spacieuse, dessert d'un côté le séjour et de l'autre un couloir qui donne accès aux chambres et qui en se retournant revient vers le séjour. L'impression de fluidité est renforcée par des portes coulissantes. De même Gaëtan Le Penhuel, avec l'Atelier 3, dans les 107 logements collectifs construits à Reims en 2000²¹² propose des logements organisés autour d'un bloc salle de bains-WC, qui structure le plan, et permet de « tourner autour » en évitant la circulation par couloirs.

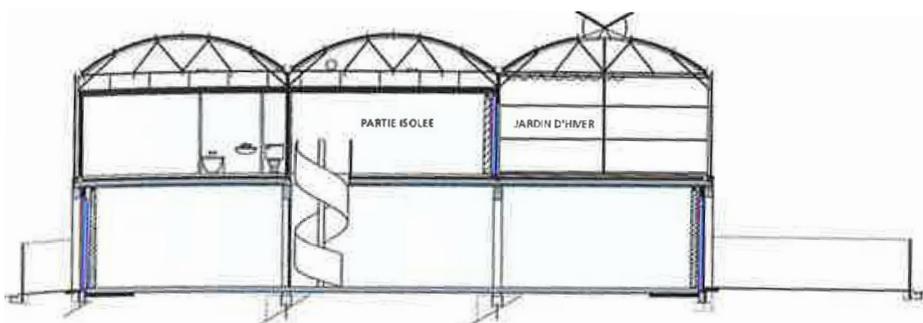
De nombreux autres exemples de logements à espaces ouverts, qui, même s'ils revendiquent une ressemblance avec les lofts, ne sont que des sous-produits qui n'obéissent qu'aux contingences

²¹¹ Voir le chapitre « La valorisation des grands volumes » dans Monique Eleb, Anne Debarre, *L'invention de l'habitation moderne, Paris, 1880-1914, Architectures de la vie privée. Suite*, co-édition Hazan/Archives de l'Architecture Moderne, 1995, rééd. 2000, p. 76-102.

²¹² Phase 1, M.o : L'Effort et le Foyer Rémois.



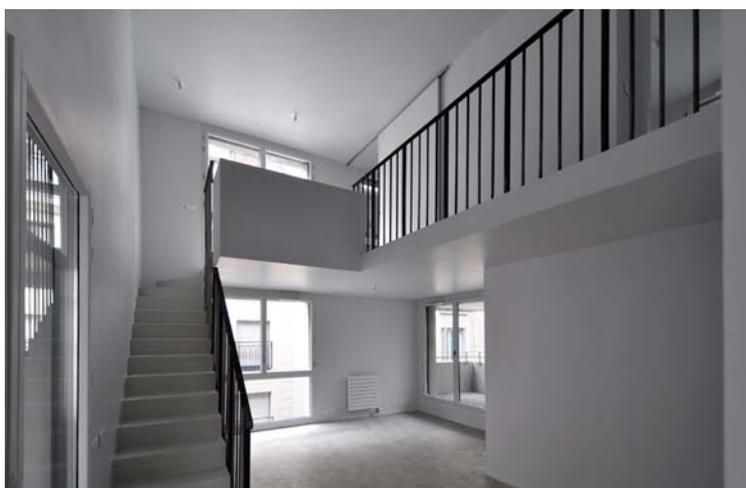
Coupe de l'immeuble à logements (PLA et PLI) et des maisons (PLA), avenue Victor-Hugo, Saint-Ouen (93), Serge et Lipa Goldstein architectes, m.o. OPHLM de la Ville de Saint-Ouen (1999).



Coupe des logements, Cité Manifeste de Mulhouse (68), où la hauteur sous plafond des séjours atteint 3,20m, Lacaton et Vassal architectes (2005).



Un séjour à sur-hauteur, 1-3 rue Marcadet 27-29 rue Ordener, Paris 18^e, X-tu architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2009), photo Monique Eleb.



Duplex imbriqué, immeuble rue René Boulanger Paris 10^e, Frédéric Schlachet, architecte, m.o. SIEMP (2011), photo D.R.

des surfaces et des règlements²¹³.

Par ailleurs les tenants des demi-niveaux et sur-hauteur appartiennent à ce courant prônant des espaces fluides et des grands volumes. Les représentants les plus reconnus de ce courant sont les frères Goldstein qui, depuis leurs premiers bâtiments, sont des adeptes des différences de hauteurs sous plafond qu'ils aiment à faire varier et qui qualifient les logements : 3,30m, deux tiers de hauteur en plus ou double hauteur dans certains duplex. Les différences de niveau au sol sont, elles, utilisées pour dissocier les pièces : ainsi quelques marches dessinent les contours du séjour et du coin-repas ou de la cuisine, ou encore de l'entrée et du séjour, sans qu'un cloisonnement soit utile. Plutôt que le cloisonnement, les différences de niveau marquent donc la destination des pièces. Ce type de dispositif, emprunté à l'habitat de luxe et donnant un sentiment de plaisir corporel par la complexité des parcours, est désormais limité par les règlements récents protégeant les personnes à mobilité réduite. Depuis la loi sur l'accessibilité de 2007, il faut qu'une unité de vie avec salle d'eau se situe en continuité de sol du séjour et de la cuisine, ce qui exclut presque totalement les différences d'altimétrie à ce niveau.

La double hauteur reste un signe « flatteur » d'après certains habitants, un autre affirme qu'on « y respire mieux ». A la Cité Manifeste de Mulhouse (2005), dans les logements de Jean Nouvel dont le rez-de-chaussée est peu cloisonné, et dans ceux de Lewis-Scape +Block, la hauteur sous-plafond est double dans une partie du séjour et dans ceux de Lacaton et Vassal, elle atteint 3,20m.

Dans les immeubles d'X-Tu, rue Marcadet (2009), la hauteur sous plafond, est haussée sur une partie du séjour alors que le reste est standard et l'escalier d'accès aux chambres de l'étage est dissimulé derrière l'entrée et derrière un pan de mur. La cuisine est ouverte sur le séjour, mais dans cette configuration, elle n'est pas visible depuis l'entrée. Par cette fluidité et cette absence de cloisons, la pièce paraît ainsi plus grande qu'elle n'est. Hormis la hauteur de la baie, cette pièce ne donne aucun signe de l'organisation sur deux niveaux de l'appartement. L'organisation inversée des appartements traversants, « tête bêche », positionne le séjour tantôt sur la cour et tantôt sur la rue. Côté rue, on trouve une chambre à RDC, signe du respect de la réglementation pour les PMR. L'étage haut du duplex correspond à la plus partie privée du logement. En haut de l'escalier, on découvre une chambre sur cour avec sa terrasse. Certains duplex disposent d'une terrasse de chaque côté du bâtiment.

Frédéric Schlachet, rue René Boulanger à Paris (10^e), utilise les différents types de duplex pour optimiser la parcelle étroite sur laquelle il construit et arrive à y imbriquer sept grands logements et quatre petits. Ainsi l'offre des appartements est variée, chacun disposant de dispositifs

²¹³ Voir l'article de Pauline Charreyron « Un nouvel habitat le loft » résumé de son diplôme de CEA en architecture, sous la direction de Monique Eleb en 1987, publié dans *In extenso*, n°15, *Petites pièces d'architectures domestiques*, p.117, 1992.

particuliers : un duplex inversé avec un séjour, cuisine au niveau haut, deux duplex imbriqués dont les niveaux hauts sont en décalage l'un par rapport à l'autre, multipliant ainsi les vues vers l'extérieur, un duplex avec une double hauteur au niveau du séjour...

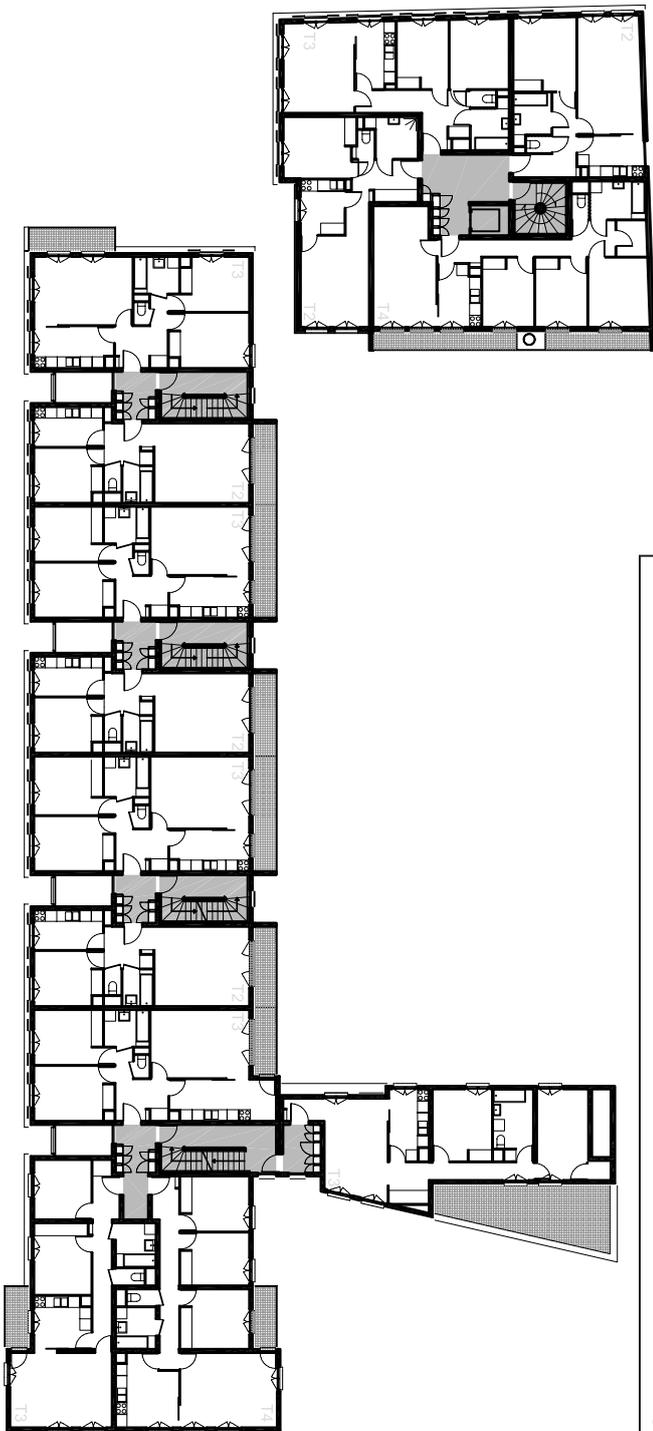
Le prétexte du décroisement (le loft, la cuisine « américaine ») auquel s'ajoute l'accumulation des règles PMR évoquées précédemment, entraîne la multiplication d'un dispositif dans lequel l'accès au logement se fait directement dans le séjour sur lequel la cuisine est ouverte, comme parfois une chambre. Ce plan permet de répondre à l'exigence d'une surface minimum en intégrant l'accès du logement au séjour. La distance obligatoire de 1,5m face aux éléments de cuisine est résolue par la suppression de la cloison séparative. La cuisine peut également être disposée au fond du séjour (proche de la gaine de la salle de bains et des toilettes, afin d'optimiser le coût de construction) et en second jour. Ce plan, qui ne répond à aucun des modes de vie actuels, devient systématique dans les productions des promoteurs privés mais aussi parfois publics, grâce à sa facilité et à l'économie globale de surface qu'il permet. Des architectes, habituellement attachés à la qualité, se trouvent dans la situation de devoir appliquer uniformément ce dispositif dans lequel chacun tente alors, à l'entrée dans le logement, de disposer des têtes de cloison, des placards, créant des renforcements et des séparations qui procurent un peu d'intimité, marquent un espace intermédiaire entre public et privé ou cachent les éléments de cuisine... Bricolage qui en général ne satisfait personne, les habitants intervenant pour cacher ce qui est exposé aux regards, fermer ce qui a été livré ouvert, interprété comme « pas fini », comme nous le disent de nombreux habitants de logements livrés récemment.

Le cloisonnement pour avoir et marquer son territoire ?

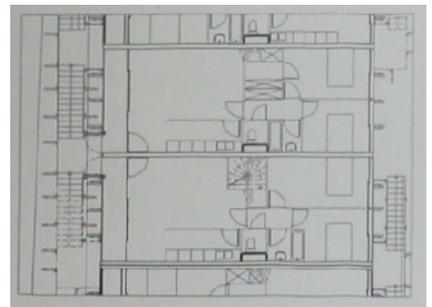
Ce goût pour des espaces que l'on peut choisir de montrer ou cacher, ouvrir ou fermer selon les circonstances, semble être majoritaire et il n'est pas besoin de s'attarder ici sur ce dispositif car il est développé tout au long de ces analyses. En effet les espaces cloisonnés sont le banal de l'héritage de la plupart des habitants et il faut se souvenir qu'appartement signifie espace divisé en parties. Ces organisations permettent aussi que chaque membre du groupe domestique ait un territoire, nécessité qui nous est sans cesse affirmée au cours de nos enquêtes sur le terrain.

Les dispositifs les plus courants encore aujourd'hui sont ceux où les fonctions sont séparées par des cloisons, avec des espaces de transition clairs. Parfois des variations sont proposées, nous y reviendrons par la suite, avec des descriptions précises des articulations entre pièces.

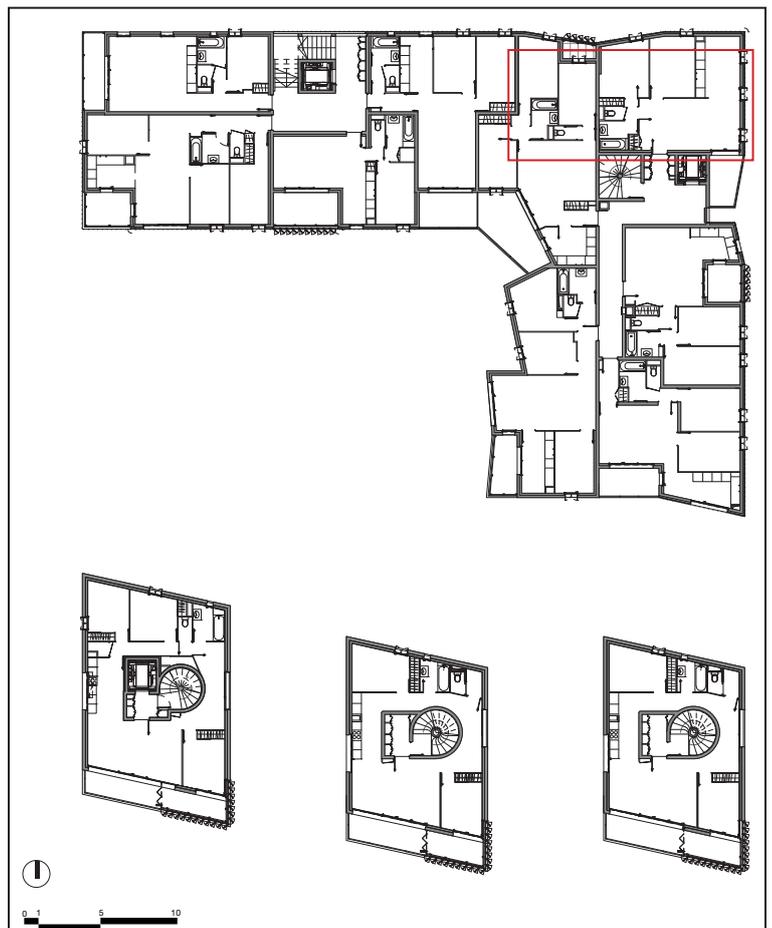
Dans les 49 logements locatifs sociaux PLUS (47 logements collectifs et 2 maisons individuelles) de l'Atelier TGTFP au Blanc-Mesnil, les pièces de service sont regroupées au centre du bâtiment ce qui permet de libérer les pièces et parfois d'avoir un circuit en boucle.



Logements avec pièces de service regroupées au centre du bâtiment permettant de libérer les pièces, opération rues Henri Barbusse et Lecoq, Blanc-Mesnil (93), Atelier TGTFP architectes, m.o. OPDHLM de Seine-Saint-Denis (2010).



Le noyau central de service dans l'immeuble-barre de la rue des Vignoles, Paris 20^e, Edouard François architecte, m.o. Paris Habitat-OPH (2008).



Plan à entrée directe sur le séjour et cuisine et chambre ouvertes sur le séjour, La Duchère, Lyon (69), Petitdidier et Prioux architectes, m. o. Groupe Alliade (2011).

D'autres principes, le plus souvent implicites, sauf dans les cahiers de prescriptions de certains maîtres d'ouvrage, touchent la hiérarchie et la taille des pièces, la contiguïté entre elles ou l'éloignement, leur rapport à l'extérieur, etc.

L'attention des architectes à ces questions évolue avec les modes de vie et l'on verra que la configuration du groupe domestique, l'âge de ses membres notamment, entraîne à choisir des types de proximité et des regroupements entre pièces.

La distinction jour/nuit, la partition privé/public/service

La répartition devenue classique dans les années 50 en France, entre espace de jour et de nuit semble encore dominante²¹⁴. Mais on observe de plus en plus la dissociation d'une des chambres que l'on place près de la porte d'entrée et qui casse cette dichotomie. Nous y reviendrons. Cependant une recherche de Bernard Huet et Michèle Lambert montrait déjà à la fin des années 80, qu'au-delà des discours et des prescriptions des maîtres d'ouvrages, seuls les appartements de 3 et 4 pièces obéissaient à cette règle spécifiquement française, et que les logements petits ou grands n'y obéissaient jamais²¹⁵. Et si les logements sociaux de l'Atelier TGTFP au Blanc-Mesnil (2010), sont un exemple d'obéissance au jour/nuit, dans les deux pièces, la cuisine et une chambre sont opposées au séjour ce qui confirme la persistance de cette pratique mixte dans le même immeuble.

Certains architectes semblent hésiter à reproduire systématiquement la partition jour/nuit. David Elalouf joue des deux. La tripartition public-privé-service caractérise notamment certains logements placés aux angles des immeubles avec regroupement des services, souvent au centre. Mais d'autres obéissent à la règle du jour/nuit, tant aimé de certains maîtres d'ouvrages. Ses logements bénéficient le plus souvent de plusieurs orientations, de ventilation traversante naturelle, et des diagonales de vue y sont ménagées.

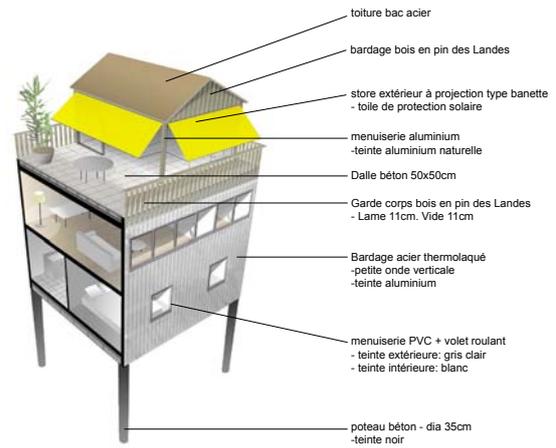
Dans l'immeuble-barre de la rue des Vignoles, (Paris 20^e), Edouard François a conçu des logements dont l'organisation intérieure est réglée par un noyau central de service qui dégage les pièces éclairées de part et d'autres de deux venelles et permet d'intervertir le plan, séjour/cuisine d'un côté ou de l'autre. L'organisation est donc tripartite (partie publique, privée, services). Souple, elle permet les changements au cours de l'existence ou de la préférence pour une orientation par rapport à une affectation de pièces qui peut donc être transitoire. Et les rangements n'ont pas été oubliés.

²¹⁴ cf C. Moley «La genèse du jour/nuit : scission de l'espace du logement en deux parties », in Monique Eleb (ed.), *La maison, espaces et intimités*, collection *in Extenso*, n°9, Ecole d'architecture de Paris-Villemin, 1985, p. 259-281.

²¹⁵ Bernard Huet avec Michèle Lambert et Jean-Yves Toussaint, *Orientation tendancielle du logement collectif contemporain*, IERAU/Plan Construction et Architecture, Paris, 1990.



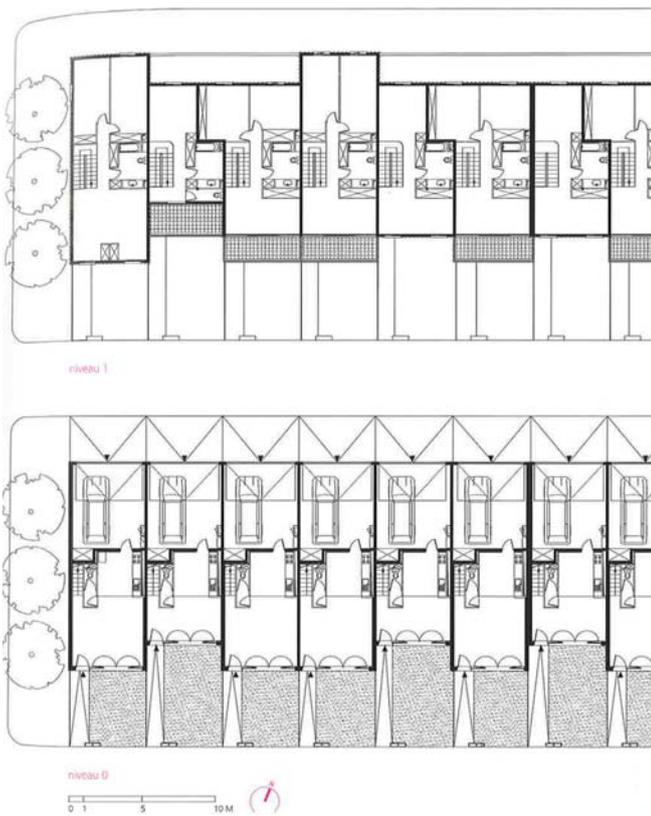
PLAN DU POU



Assemblage d'une maison type avec matériaux mis en oeuvre
Les Diversités
Raphaëlle Hondelatte architecte

Plan obéissant au « jour/nuit » de l'opération coopérative « La Salière », Grenoble (38), Christian Charignon (Tekhnê) architecte, m.o. Collectif la Salière (5 familles) (2010).

La distribution inversée dans les maisons sur pilotis, *Diversités*, Bordeaux (33), Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte architectes, m.o. Domofrance (2009).



Plans des maisons à services regroupés au centre et organisées par tripartition, Cité Manifeste, Mulhouse (68), Art'M Poitevin et Reynaud architectes, (2005).

Duplex de 5 pièces avec une chambre équipée d'une salle de bains au niveau bas, (réglementation pour les PMR), rue du Nord, Paris 18^e, Charles-Henri Tachon architecte, m.o. SIEMP (2010).

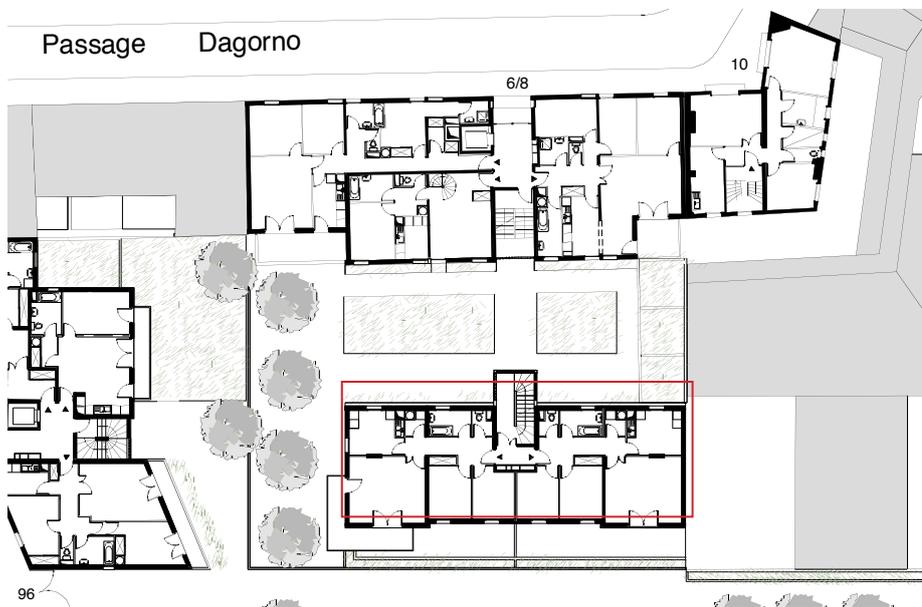
A Grenoble, l'opération « La Salière » est atypique par la nature de sa commande, l'opération étant fondée sur une logique coopérative autour de 5 familles. L'aventure a duré 8 ans, de 2002 à 2010²¹⁶. L'architecte Christian Charignon (Tekhnê) a conçu cinq logements répondant à des modes d'habiter différents, selon les demandes des futurs occupants. Les souhaits des futurs acquéreurs débouchent en fait sur des partitions classiques. La partition jour/nuit reste marquée fortement, ce qui n'est pas pour nous étonner car la reproduction par les futurs habitants de ce qui est connu avait déjà été remarquée dans de telles opérations et notamment celles de Marelles citée plus haut. Mais deux des logements se distinguent, dans leur rapport à cette partition. En duplex, ils possèdent un niveau jour et un niveau nuit, chaque étage avec un accès depuis l'escalier collectif, ce qui autonomise la partie nuit.

Dans les maisons sur pilotis de Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte aux *Diversités* à Bordeaux la décision de mettre une terrasse sur le toit dans certains logements (des T4) réorganise la distribution et l'inverse au regard de l'organisation habituelle de la maison. Deux chambres, avec une salle de bains se situent au 1^{er} étage, ce qui les rend indépendantes et donc permet une pluralité d'utilisation dans le temps (adolescent, jeune couple, amis, etc.). On trouve au second un séjour et une chambre (ou bureau) tandis que le 3^e niveau, avec terrasse de 22m², comporte une grande cuisine, à façade entièrement vitrée à panneaux tri-rails, où l'on peut manger, ce qui tient compte des rites actuels mais aussi des pratiques saisonnières. On imagine les longs déjeuners du dimanche en famille ou le petit moment de farniente en semaine, au moindre rayon du soleil d'hiver. Cette organisation n'est satisfaisante que grâce à un monte-charge qui doit soulager notamment les personnes avec enfants car monter les courses pour une famille au 3^e étage reste pénible, mais prévu par les architectes il n'a pu être installé. Les maisons sur rue disposant d'une serre aux parois de polycarbonate sont, elles, organisées de façon plus classique : local d'activité au RDC, séjour et cuisine au premier, deux chambres avec grande salle de bains au second, et chambre avec salle d'eau et terrasse au 3^e étage. L'organisation de ces types de maisons ne tient d'ailleurs pas compte du règlement PMR et l'affectation des logements doit se faire selon cette variable.

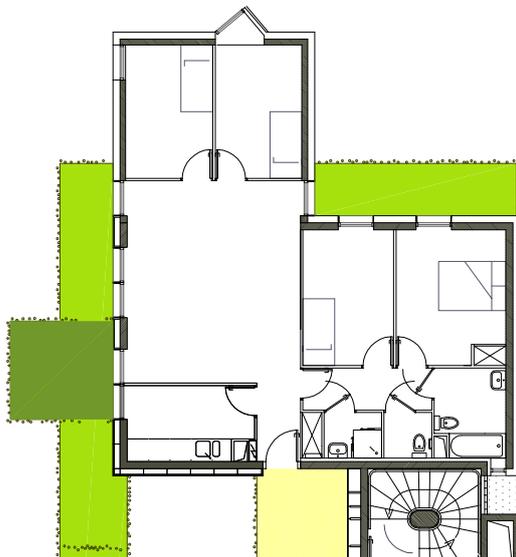
A la Cité Manifeste de Mulhouse (2005), les maisons à services centraux regroupés au centre de Art'M Poitevin et Reynaud obéissent à la tripartition puisque ces éléments, y compris l'escalier, instaurent une rupture entre public et privé.

Charles-Henri Tachon, rue du Nord à Paris dans son bâtiment pour la SIEMP, continue à annoncer qu'il obéit au jour/nuit alors même que son duplex de 5 pièces comporte une chambre équipée d'une salle de bains au niveau bas, comme l'exige désormais la réglementation pour les PMR, alors que les autres chambres sont au niveau haut. Cette organisation n'est pas encore

²¹⁶ Ariane Wilson, « La Salière. Habitat groupé, Grenoble », *ecologiK*, n° 19, fév. 2011, p. 67-73



Plan de logement avec chambre à l'entrée, Zac de la Réunion, 86-98 rue des Haies et 6-10 passage Dagorno, Paris 20^e, Philippe Prost architecte, m.o. RIVP (1997-2004).



L'une des chambres ouvertes sur le séjour, a été choisie par des parents pour mettre de la distance avec celles des enfants malgré l'éloignement de la salle de bains, av de l'Arche, ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92), Christophe Ouhayoun & Nicolas Ziesel (Koz) architectes, m.o. Groupe immobilier 3F (2007-2010).

dénommée de façon stable (« appartement principal associé à un studio », « pièce en plus » ou pièce indépendante », « studio près de la porte » etc.). De plus on remarque que la notion de jour/nuit devient de plus en plus floue.

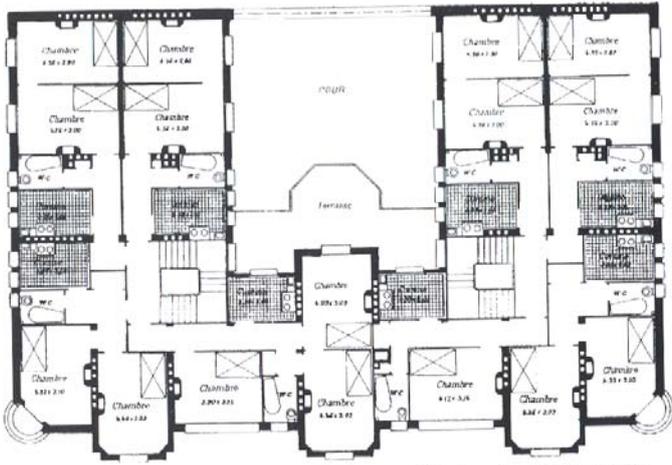
Logements à chambre autonome ou commandée

Comme nous venons de le voir, certains logements, qu'ils soient sur un niveau ou plusieurs, sortent donc de la stricte obéissance à la classique répartition jour/nuit demandée par les maîtres d'ouvrage. Ils sont conçus selon une partition qui autorise à rendre indépendante une chambre à l'entrée de l'appartement, dispositif qui se diffuse de plus en plus, comme nous l'avons vu, par exemple avec l'opération de Philippe Prost, Paris 20^e, et devient ainsi *canonique* pour notre époque. Cette chambre est parfois liée à une salle d'eau, ce qui lui donne une autonomie supplémentaire par rapport au reste de l'appartement. De même chez X-Tu la disposition des pièces de nombreux logements respecte la règle conventionnelle de la partition jour/nuit à l'exception des duplex où une chambre communique avec le séjour. Lorsque la porte de cette chambre est ouverte on perçoit la profondeur du logement « traversant », de la façade sur cour à la façade sur rue.

Cette organisation correspond à ces évolutions des usages et des modes de vie évoquées plus haut (grand adolescent, jeune autonome, ou parent qui cohabite avec la famille classique). Ce dispositif s'est développé dans le collectif public et est adopté régulièrement par les promoteurs privés.

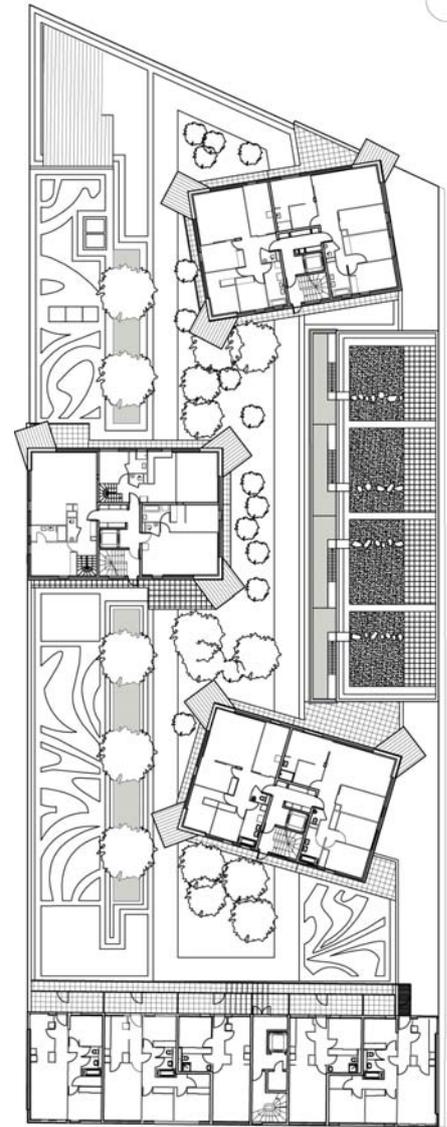
Autre dispositif, celui de la chambre attenante et desservie par le séjour, et ouverte parfois largement sur celui-ci, qui bouscule également la stricte partition jour/nuit. Cette liaison directe entre le séjour et une chambre peut permettre à terme une souplesse dans l'évolutivité du logement, car quand l'usage d'origine de la chambre n'est plus une nécessité dans la famille, elle peut devenir petit salon, salle à manger, salle de jeu ou de musique, bureau, cellier à vin...

Quand la chambre est conçue comme une extension trop directe du séjour, ouverte par une « baie libre » (à deux battants) sur celui-ci, deux réactions se font jour, qui dépendent de la structure du groupe domestique. Quand les enfants sont petits et que la taille de la famille correspond au nombre de chambres c'est un dispositif très critiqué car les parents se disent « obligés de choisir » cette pièce ouverte sur le séjour car ils veulent avoir la maîtrise de celui-ci. Et ils se retrouvent installés dans une pièce sans porte qui met à mal leur désir d'intimité et, qui plus est, le plus souvent séparée de l'unique salle de bains par le séjour. A l'inverse quand au moins un des enfants est grand, cette pièce lui est affectée pour lui donner un peu plus de liberté de mouvement, mais en général après avoir installé une cloison mobile, une armoire, un lourd rideau ou tout type d'occultation pour retrouver un semblant d'intimité, qui semble ne jamais pouvoir être atteint.



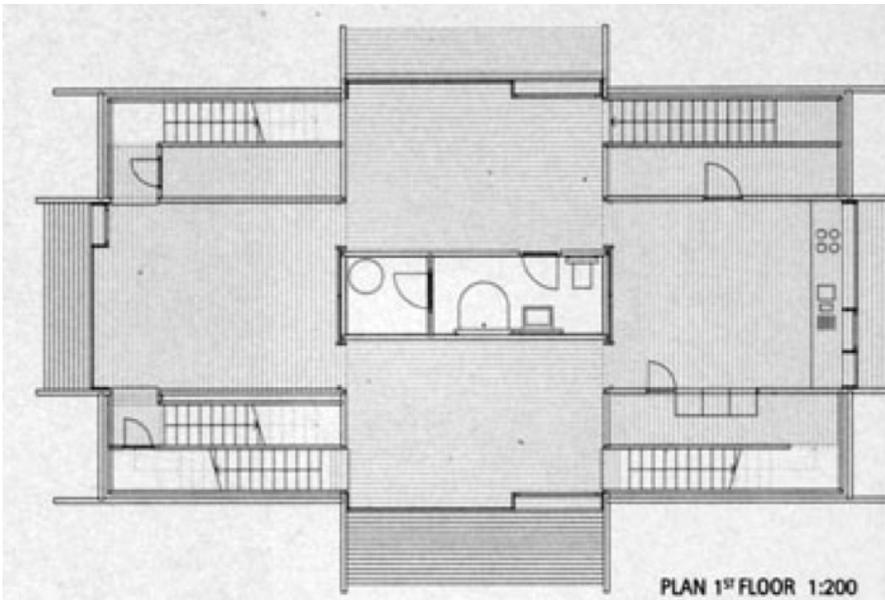
Immeuble du boulevard de l'Hôpital, H. Sauvage et Ch. Sarazin, architectes, 1908, Société Anonyme des Logements Hygiéniques à Bon Marché.

Plan du bâtiment du boulevard de l'Hôpital, Paris 13e, Henri Sauvage architecte (1907), in G. Lefol, *Grandes constructions à loyers économiques*, Paris, Ch. Massin, ed. s.d. c. 1920.



PLAN DU REZ-DE-JARDIN

Rééquilibrage de la taille des pièces dans le bâtiment de Nicolas Michelin, Nantes, avec grandes chambres (jusqu'à 16m²) et séjour avec cuisine ouverte proportionnellement plus petit.



PLAN 1^{er} FLOOR 1:200

Plan du premier niveau de la Haus Luzi, à Jenaz en Suisse, Peter Zumthor, architecte, 2002.



Plan neutre avec pièces de 15 m² dans la résidence La Sécherie, La Bottière-Chénaie, Nantes (44), Boskop architectes, m.o. Atrealis Promotion (2008).

Le plan neutre

A l'opposé de la façon courante de composer les plans de logements en France, la notion de plan neutre commence timidement à être convoquée. Devant les incertitudes quant à l'évolution des modes de vie, des architectes ont proposé l'idée de logements avec pièces équivalentes, de bonne surface qui permet des choix différenciés selon le groupe familial ou dans le temps. Les Suisses l'ont dénommé aujourd'hui « le plan neutre »²¹⁷ mais déjà Henri Sauvage avait construit, en 1907²¹⁸, un immeuble composé selon ce principe, avec uniquement des « chambres » de surfaces équivalentes que les habitants pouvaient affecter eux-mêmes. Remarquons que toutes les tentatives de cet ordre proposent une surface de pièces entre 15 et 16m². Cette solution du « plan neutre » permettrait de mettre en place son mode de vie du moment, de choisir ses aménagements de façon plus libre selon l'évolution du groupe domestique et de ses intérêts. Ces pièces d'environ 16m², y compris la cuisine (qui voit ainsi confirmé son statut de pièce principale), laissent le loisir de jouer selon les temps entre le privé et le public, par exemple dans les chambres, ou d'élargir à certains moments son territoire, ou encore de choisir son orientation préférée pour le séjour ou pour une chambre.

Quelques exemples internationaux montrent un intérêt européen pour ce type. Hans Kollhoff à Berlin, ou Peter Zumthor qui propose pour la Haus Luzi, tout en bois, à Jenaz en Suisse une organisation où toutes les pièces ont des surfaces équivalentes y compris la cuisine et s'organisent autour d'une salle de bains.

L'équipe de Boskop²¹⁹, qui utilise cette solution de « plan neutre » à Nantes ne lui donne pas de nom. Ces architectes proposent des pièces de 15m², dans la résidence La Sécherie à Nantes (2008), très remarquée par la critique. Pour ces architectes, ce n'est pas la taille de la pièce qui lui donne sa qualité première mais « ses prolongements, son orientation, ses vues, les colorations extérieures et le type de baie »²²⁰. Hormis la cuisine, l'habitant choisit l'usage qu'il souhaite attribuer à chacune des pièces principales.

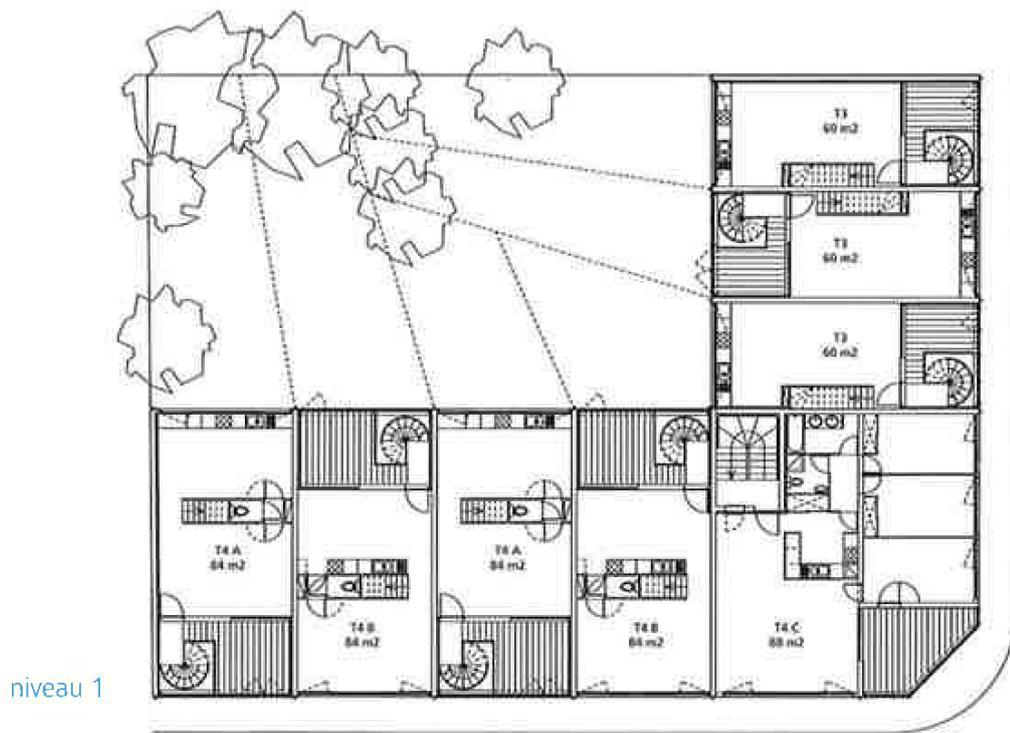
Dans la même veine, le thème du ré-équilibre des surfaces entre pièces est revendiqué par certains architectes. Nicolas Michelin dans son projet nantais propose des grandes chambres, jusqu'à 16m² pour les parents, qui contrebalancent un séjour avec cuisine ouverte

¹⁷⁸ « Réflexions sur le logement contemporain. Débat entre Michael Alder, Roger Diener, Meinrad Morger, Rainer Senn et Martin Steinmann ». Revue *Faces*, Typologies, n°38, été 1993.

²¹⁸ boulevard de l'Hôpital, Paris, 13^e.

²¹⁹ François Delhay, Sophie Delhay, Franck Ghesquière, David Lecomte, Laurent Zimny architectes

²²⁰ Catalogue de l'exposition, *Vers de nouveaux logements sociaux*, Cité de l'architecture & du patrimoine/Silvana Editoriale, juin 2009, Français et anglais.



Cuisine et séjour de 20m² dans les sept maisons et les deux appartements d'angle aux *Diversités*, Bordeaux (33), Florence Champiot architecte (2009).

proportionnellement petit. Odile Seyler²²¹ esquisse une tentative du même ordre, affichant la volonté de proposer des pièces dont les caractéristiques seraient plus neutres : « Ne plus raisonner en surface mais en nombre de pièces : les affectations figent les modes d'occupations quand des pièces indifférenciées, neutres, d'une taille d'environ 15 mètres carrés, peuvent servir à plusieurs usages »²²². Elle interroge aussi, ce faisant, la dualité jour/nuit.

Mais donner la même dimension à toutes les pièces apparaît comme une solution extrême. Quelques rares architectes retiennent une des dimensions de ce dispositif. Ils en excluent les chambres mais donnent la même surface à la cuisine et au séjour. Dans les sept maisons et les deux appartements d'angle de Florence Champiot aux *Diversités* à Bordeaux, la cuisine et le séjour font chacun 20m², ce qui indique la valorisation d'un mode de vie particulier, partagé par de nombreux jeunes couples avec enfants. Dans ce cas la vie quotidienne de la famille autour de la table de la cuisine est perçue comme un choix hédoniste.

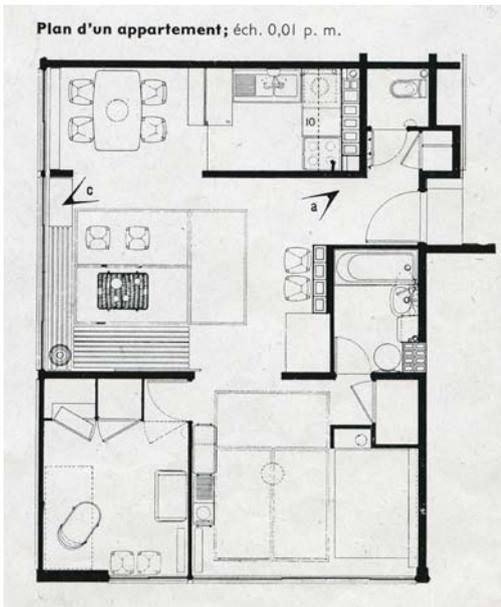
Dans ce type de dispositif permettant une grande souplesse d'adaptation des habitants, quelques points durs sont incontournables. Le souhait d'une flexibilité des usages affectés aux pièces bute sur les pièces dites techniques, cuisine, salle de bains et sanitaires. Ce n'est pas qu'un problème de réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau propre et sale, mais des questions de prises électriques, de points d'éclairage, de ventilation, de bouches d'entrée d'air en façade, de type de placoplâtre pour les cloisons ou de revêtement de sol et de murs, de prise de terre pour les baignoires... Il existe des normes, des DTU qui spécifient tout cela, et les pièces techniques deviennent quasiment immuables une fois qu'elles sont bâties. Cependant une marge de manœuvre (certes réduite) existe encore au moment de la conception, à travers le dialogue avec les maîtres d'ouvrage ou les futurs occupants du logement. Une fois passé le temps de la conception, la modification de l'organisation technique des pièces revient à démolir et à reprendre lourdement certaines installations. Est-ce que des expériences des années 60/70 comme « les Marelles » à Boussy-Saint-Antoine de Georges Maurios où les plans pouvaient permettre de disposer quasiment n'importe où la salle de bains et les pièces d'eau seraient encore des pistes possibles à revisiter²²³? Même si on sait que ces logements ont été peu modifiés depuis leur construction.

²²¹ 42 logements, 22-24 rue d'Aubervilliers, 13-19 rue du Département et Passage Goix, Paris, 19^e, m.o. Ville de Paris et Sagi . Voir Armelle Lavalou, « Odile Seyler, plaidoyer pour le confort » *D'Architectures* n°148, août-sept. 2005, p. 64-66.

²²² Idem p. 66.

²²³ Voir à ce sujet le site : <http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing/index.php>

et Maurios, G. et Herrou, M., 1976, " les Marelles, une structure servante irriguée de fluides ", *Les Cahiers du CSTB* n°167, mars 1976.



Le logement de 65 m² flexible avec utilisation différente le jour et la nuit de l'ensemble « Les Buffets » Fontenay-aux-Roses, G. Lagneau, M. Weill, J. Dimitrijevic, J. Perrottet architectes, m.o. SCIC. (1957).

Comment je fais évoluer mon appartement

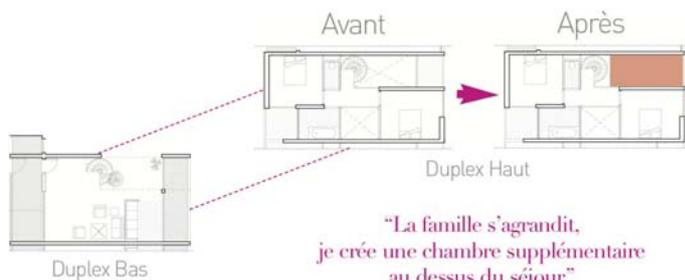


“Le départ de nos enfants nous a permis d'arrondir notre retraite en abritant un étudiant dans un studio indépendant.”



“Ma mère est venue habiter chez nous tout en gardant son autonomie.”

“Notre aîné a pris son indépendance.”



“La famille s'agrandit, je crée une chambre supplémentaire au dessus du séjour.”

Flexibilité et réversibilité imaginée par Frédérique Monjanel avec ING et des architectes, “Comment je fais évoluer mon appartement”, document de présentation d'un programme d'ING à Evry (2008).

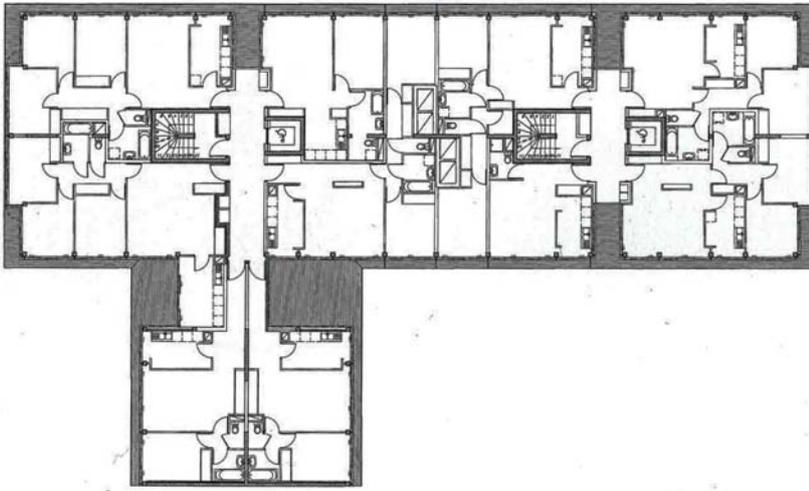
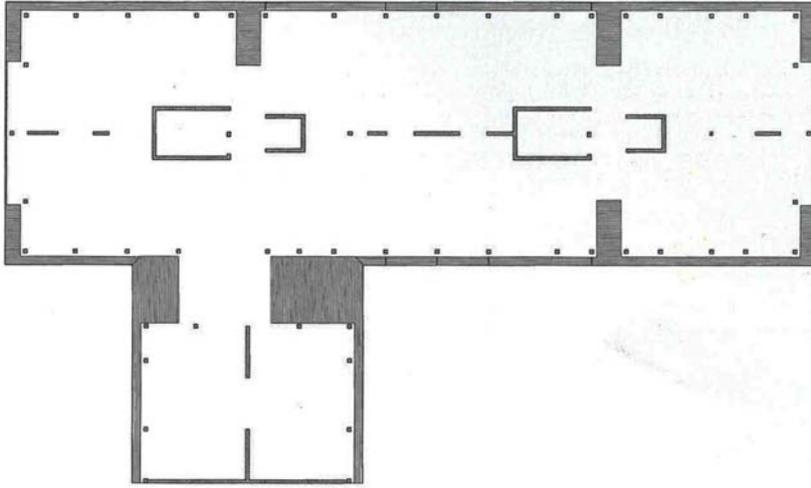
Flexibilité/Réversibilité

L'interrogation présentée comme nouvelle de la possibilité de mêler réversibilité des dispositifs et mixité fonctionnelle, semble étrange à des observateurs de l'histoire de l'architecture. En effet de nombreuses expériences qui mêlent liberté du plan et mixité de fonctions, ont eu lieu dès la fin du XIX^e siècle, la plus connue étant celle des immeubles à commerces, bureaux et appartements de la rue Réaumur dont certains continuent à rendre possibles les changements d'occupation dans le temps. Dans ces immeubles, selon l'évolution de la demande et des valeurs de la société, selon la valorisation ou la dévalorisation ou les changements de qualification du quartier, les bureaux peuvent devenir des logements et l'inverse. De simples cloisons partagent l'espace selon les besoins et l'affectation souhaitée par l'occupant car l'emplacement des pièces humides et les gaines regroupées le permettent.

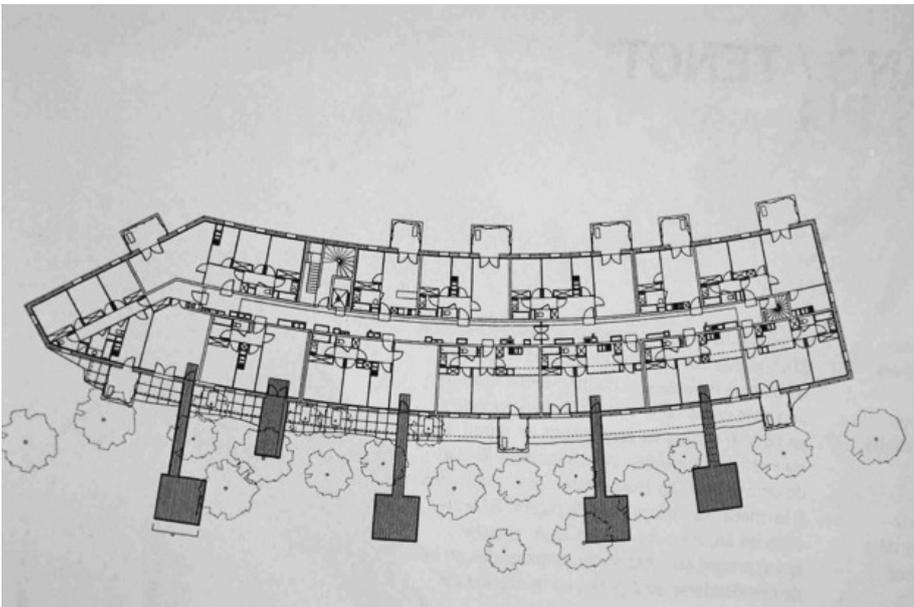
Cette question de la flexibilité, qui peut signifier transformation facile, pour les uns et éléments à reproduire et assembler pour d'autres, intéresse aujourd'hui beaucoup les spécialistes de l'habitat car c'est une solution qui permettrait justement une meilleure adéquation aux divers usages et temporalités du groupe domestique - à une époque de sur-valorisation de la mobilité, du nomadisme et des réseaux -.

Mais c'est un thème qui n'est jamais abordé spontanément par les habitants dans les enquêtes menées ces dernières années, alors qu'il est très présent dans les revues de décoration censées promouvoir des styles de vie. Dans l'enquête déjà citée de Leroy-Merlin (en 2002) cette qualité vient après la plupart des autres sauf en ce qui concerne le séjour. Mais dans ce cas, le changement de place des meubles peut suffire et la distribution du logement devrait être étudiée systématiquement pour permettre plusieurs types d'aménagement dans toutes les pièces principales. Il ne faut pas nier l'importance pour se sentir soi-même évoluer, des transformations dans la maison, de la reconquête de la mobilité des meubles, et du réaménagement facile, questions qui se posent à de nombreuses personnes, à différents moments de passage et de turbulence de la vie (vie de couple, moments de vie solitaire, arrivée et départ des enfants, recomposition des familles etc..). Peut-être la maison constitue-t-elle encore pour beaucoup ce qui est stable face à un monde instable, ce qui expliquerait les résistances aux changements qu'elle suscite. Rappelons simplement que la mobilité n'est pas valorisée de la même façon selon sa position dans le monde du travail.

Cette flexibilité fait toujours rêver le milieu architectural, mais très peu de réalisations suivent alors qu'elle apparaît comme une des solutions pour tenir compte des changements des modes de vie ou des structures de la famille. Mais quand elle se résume à proposer un plateau libre avec des cloisons mobiles qui permet de choisir l'affectation des pièces, elle déçoit les habitants car ces



Plans, immeuble de logements, allée Paul Signac, Clichy-la-Garenne (92), Francis Soler architecte, m. o. Sarel, (1997-2001).



Plan d'étage de l'opération du Château-le-Lez, Montpellier (34), Edouard François architecte, m.o. Pragma immobilier (2000).

cloisons sont très rarement isolantes en terme de bruit. Pourtant ces thèmes apparaissent de façon récurrente. Les logements modulables, identiques et pouvant s'additionner pour en constituer un plus grand qui s'adapte à la taille de la famille, au moment de l'entrée dans le logement ou à l'occasion d'un déménagement de locataires dans l'immeuble est l'une des solutions préconisées. Mais la résistance des gestionnaires qui craignent à la fois une augmentation des coûts et des difficultés de gestion explique que ces solutions, souvent perçues comme trop radicales, n'ont été que très peu construites.

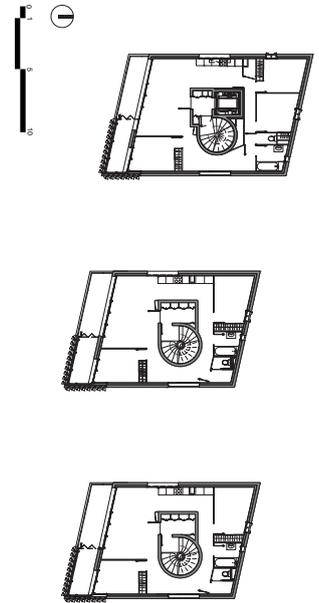
Le plan libéré

Quelques tentatives sont à remarquer pour libérer le plan et permettre d'augmenter sa capacité de transformation. Quand les services et leurs circulations sont regroupés en bande par exemple et séparés des pièces principales, on peut utiliser celles-ci avec plus de liberté, enlever ou ajouter des cloisons. Certaines pièces peuvent aussi, à l'occasion d'un déménagement, être affectés à un appartement contigu. Le Plan libre de Le Corbusier est devenu le plan libéré, ou prêt à toutes sortes d'appropriations par les habitants, chez quelques architectes qui renouent avec ce mode de conception, avec cloisonnement évolutif²²⁴. Par exemple Francis Soler, à Clichy (70 logements PLA/PLI, m.o. Sarel), réduit la structure du gros-oeuvre au minimum, avec des poteaux de 22cm en béton haute performance en façade, et un noyau porteur composé essentiellement des circulations verticales. Développant un système neutre et répétitif pour l'enveloppe – des cassettes en aluminium toute hauteur -, l'immeuble est conçu d'emblée pour avoir la capacité à accepter facilement un changement d'affectation²²⁵. Edouard François explique²²⁶ à propos de son opération du Château le Lez, à Montpellier : « Il n'y a aucun point porteur dans le logement. Même les logements qui atteignent 120m², il n'y a aucun poteau dedans. Donc à tout moment on peut bouger les cloisons, faire une chambre de 30m² si on veut, une plus petite, un bureau ; et j'ai pris des dispositions pour qu'on puisse mettre les salles de bain absolument partout. Donc les gaines sont dans les parties communes et en surabondance, si bien que celui qui veut 4 salles de bain ou la cuisine à tel endroit, parce qu'il estime que pour bien vivre, c'est mieux d'avoir la cuisine dans sa chambre, et bien il peut le faire ». En fait des bandes de services se trouvent au centre, dans le corps du bâti, ce qui libère les pièces principales car les gaines sont regroupées. L'architecte reprend ce dispositif dans la barre de son opération rue de Vignoles. Là encore les gestionnaires

²²⁴ Voir ce thème traité par Thierry Mandoul sur les différentes formes de flexibilité dans *Penser l'habité. Le logement en questions* (Monique Eleb, Anne-Marie Châtelet, Thierry Mandoul), Ed. Mardaga, 1988, p.100 à 114.

²²⁵ Axel Sowa, « Logements sociaux et commerces, Clichy », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°335, juil. 2001, p. 88-91.

²²⁶ Interviewé par Monique Eleb, à l'occasion du film *Innovation* de la série « Architectures de l'habitat », La cinquième/Lieurac production, 2000.



Façade et plan de l'immeuble et plans des maisons plateaux (un étage = un logement) ZAC de la Duchère, Lyon (69), Cédric Petitdidier et Vincent Prioux architectes, m.o. Groupe Alliadé (2011), photo D.R.



Les parois coulissantes des logements, rue de Chanzy, cité Prost, Paris 11^e, Bernard et Marie Bühler architectes, m.o. Paris-Habitat OPH (2007), photo D.R..

peuvent freiner ou passer sous silence ces solutions vis à vis des habitants ou les signaler. Les propriétaires eux peuvent librement transformer au cours du temps l'intérieur de leur logement.

Nicolas Michelin et associés proposent un système semblable à Nantes dans les trois immeubles en accession. Des logements évolutifs, car sans voiles porteurs, ce qui permet de rassembler des pièces à l'occasion d'un changement du groupe domestique.

A la Duchère à Lyon, Cédric Petitdidier et Vincent Prioux ont conçu des « maisons plateaux » disposées dans des plots presque carrés, mis à part leur déformation biaise. Le principe est simple, un logement par niveau avec un noyau central de circulation verticale commune et une logique de plan sans mur ni point porteur : un plan a priori adaptable, à part les emplacement des gaines et des baies. Autour de la circulation verticale, s'enroule un couloir qui, part du séjour, et dessert successivement la cuisine ouverte, une première chambre, les pièces d'eau sanitaires et une seconde chambre pour revenir dans le séjour. Ce dispositif permet d'éviter l'effet "cul-de-sac" du logement, mais occasionne des couloirs fortement consommateurs en surface habitable.

Moins radical, le recours aux cloisons mobiles, quand il y en a plusieurs, rend la distribution très fluide. C'est le cas dans certains logements de l'opération de Bernard Bühler rue de Chanzy qui bénéficient parfois de plusieurs parois coulissantes, trois pour certains, entre la cuisine et le couloir ou le séjour, la salle de bains, et une chambre ouverte sur le séjour à paroi mobile. Reste à étudier la capacité de ces cloisons à protéger du bruit. Il arrive que le séjour distribue les autres pièces ce qui réduit sa surface, mais il est très bien éclairé par des fenêtres d'angle dans les grands logements.

Dans les opérations en accession, une autre forme d'adaptation du plan existe. Lors des phases d'étude préalables à la construction, les futurs acquéreurs font des demandes de modifications, dont certaines portent sur les plans, et que les promoteurs peuvent, ou non, accepter. Dénommés travaux modificatifs acquéreur (TMA), ces demandes vont parfois à l'encontre de normes, de règles ou de contraintes constructives. Mais elles reflètent surtout certains souhaits pour rendre le logement plus habitable selon les goûts de chacun. Par exemple, certains futurs habitants souhaitent que la cuisine ne soit pas aménagée telle que prévue selon les plans initiaux, mais qu'elle reste vide, dans l'attente de l'intervention du cuisiniste de leur rêve. Des cloisons et des emplacements de portes sont également souvent déplacés, pour agrandir ou réduire des pièces. Parfois, le futur propriétaire propose un renversement complet, inversant les pièces telles que conçues initialement.

L'agence Badia-Berger qui construisait un immeuble pour Bouwfonds Marignan, promoteur privé, rue des Maraichers en 2007, cherchait « une neutralité des espaces du logement, leur non-

fonctionnalisation ».²²⁷ Ces deux anciens collaborateurs de Jacques Bardet et de Christophe Lukasiewicz proposent, à partir d'une trame régulière pour chaque plateau et la façade, des modulations offertes à chaque logement : « faire varier la taille du logement : les trois ou quatre-pièces autour d'un studio qui peut leur être associé, pour servir à agrandir l'appartement ou pour recevoir une utilisation connexe : bureau, chambre indépendante, etc. Cette association est réversible et s'adapte à des variations de situation professionnelle ou financière : vendre le studio et conserver l'appartement, vendre l'appartement et conserver un pied-à-terre, etc. ; faire varier l'affectation des espaces : le plan en grille est conçu à partir d'une unité capable d'accueillir indifféremment une chambre, une salle à manger ou une cuisine ; le séjour compte deux, trois unités. Sur la façade, des loggias, occultables par des volets coulissants, offrent une pièce extérieure. »²²⁸ La grille se matérialise par un dispositif structurel composé de poteaux porteurs au centre de l'immeuble, avec quasiment aucun mur de refends porteurs. Les studios pouvaient être utilisés de façon séparée mais avec une porte de communication, de façon à pouvoir donner son indépendance à un enfant ou pour tout autre usage ou habitant, associé à la famille de base. Comme l'écrit Jean-Paul Robert « Chaque appartement est une maison ». Mais l'aventure n'a pas été suivie d'effet : « Pareille flexibilité pouvait sembler intéressante pour le vendeur, ainsi en situation de proposer aux acquéreurs une gamme élargie de logements adaptables aux besoins de chacun (les logements étaient vendus sur plan). Les architectes ont été dépités en voyant les appartements partir un par un et tels quels sans que leur belle et souple mécanique soit davantage exploitée. La rareté des logements à Paris et le prix avantageux ont permis de les vendre très vite, sans autre effort. »²²⁹ Ces dispositifs évolutifs, qui permettent de suivre les changements de la vie, peuvent apparaître pertinents quand les enfants grandissent et au moment de la revente ou d'une location nouvelle.

Frédérique Monjanel d'ING relate leur expérience de logements évolutifs « milieu de gamme » à Tours, qui permettent une grande souplesse d'occupation par la proposition de : « toutes sortes de typologies. Il y a des petites maisons à RDC, des appartements avec balcons à volets ou loggia appropriable, des grands 2 pièces de 60m² transformables en petits T3, des T3 qui disposent d'une loggia pouvant être annexée à l'appartement, pour transformer celui-ci en T4. Tous les accès sont extérieurs et se font par coursives etc. [...] L'évolution est dans l'organisation, à la fois l'échelle, l'intimité, le rapport intérieur/extérieur »²³⁰.

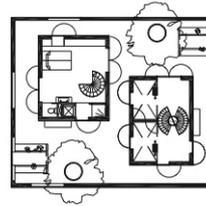
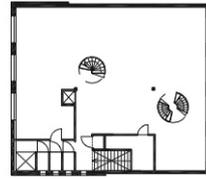
Ces dispositifs plus souples rencontrent la demande de certains groupes sociaux qui peut-être indiquent une orientation nouvelle des comportements. Guillaume Erner remarque dans

²²⁷ Marie-Hélène Badia, « L'évolutibilité au cœur des projets », in *Bien habiter la ville*, sous la direction d'Ariela Masbounji, éd. du Moniteur, 2010, p. 60-67.

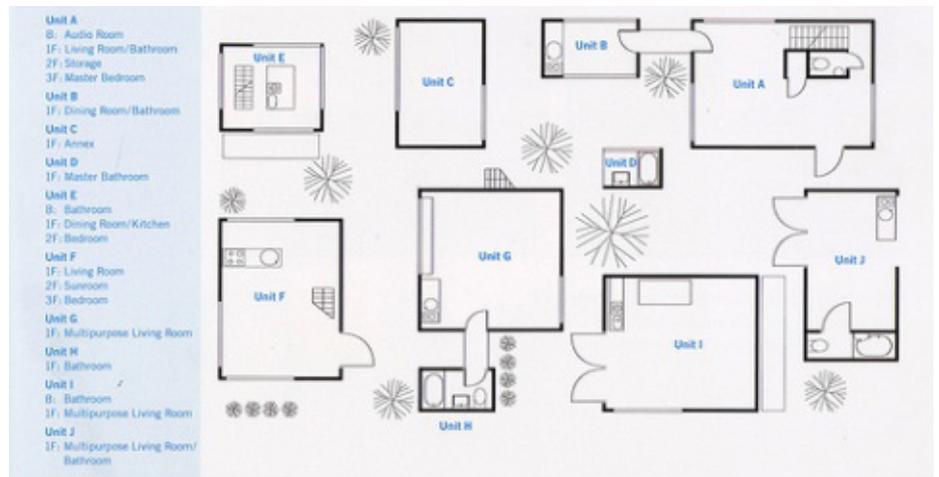
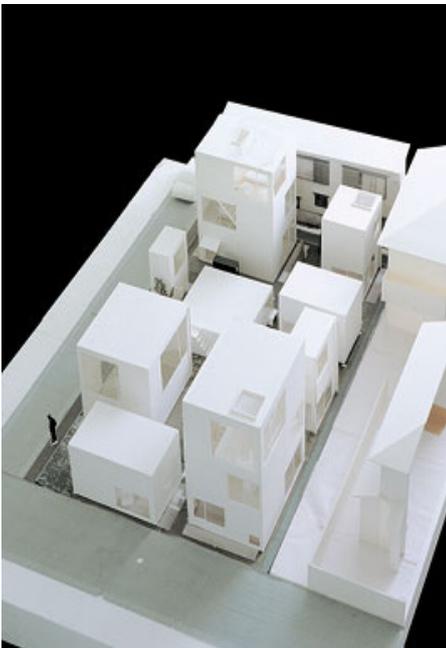
²²⁸ Marie-Hélène Badia, op. cit., p.63-64

²²⁹ Jean-Paul Robert, *D'A*, op.cit p. 70.

²³⁰ Interview de Catherine Séron-Pierre, loc.cit. p. 39



Vue et plans du Didden Village, MVRDV, Rotterdam, Pays-Bas, 2008.



Plan de la MORIYAMA House, Ryue Nishizawa, Ohta-Ku, Tokyo, Japon, 2002.

Maquette de la MoriYama house (source : El Croquis n° 121-122, in Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa, Sanaa, 1998-2004).



Vue du plateau avec plusieurs pièces/logements indépendants.
Photo Takashi Homma.

« Quelques tendances lourdes dans le domaine de l'habitat »²³¹ : « La polyvalence est un souci constant de l'époque que l'on retrouve notamment dans le domaine automobile au travers de plusieurs modèles récents (Citroën C3 Pluriel, Monospace en général, etc.). Dans l'habitat, cette tendance aboutit à opter pour des solutions mobilières et immobilières modulables :

- Les meubles se transforment : canapé-lit, tables gigognes ou pliantes, lit-tiroirs, etc.
- Les pièces ont plusieurs fonctions : bureau et chambre d'amis, salle de bains dotée d'un appareil de gymnastique, garage transformé en bureau ou en chambre, etc.
- Les pièces changent de fonction : en témoigne la propension à préférer des cloisons modulables, ce qui peut permettre de transformer un coin du salon en pièce où l'on dort, une partie de la chambre des parents en coin bureau ».

Mais ces expériences semblent bien sages quand on interroge ces questions de fluidité de l'espace dans l'histoire plus ou moins récente de l'architecture savante. Où sont les espaces domestiques « nomades », où des cases ou des cabanes aux relations fluctuantes semblent flotter dans un espace clos comme dans la Naked House de Shigeru Ban (2000) ou la maison flottante des frères Bouroullec et de l'architecte Denis Daversin, à Chatou (2006) ou encore la maison de MVRDV, le Didden Village, composé de parties autonomes, dont un atelier et des chambres qui permettent l'autonomie des différents membres de la famille, mais reliées entre elles, construites sur le toit d'un immeuble existant, le but étant de montrer que l'on peut densifier les centres-villes en utilisant les toits ?

Quant à la désormais célèbre maison Muryama de Ryue Nishizawa, elle met elle aussi en espace le slogan « ensemble mais séparément », tellement représentatif de notre époque, en fragmentant le bâti. Dix unités de vie, plots bâtis sur une terrasse se situent sur un plateau avec vue à 350 degrés et 6 personnes peuvent y cohabiter. Seule la pièce centrale, C, fait office de Living-room.

Un projet plus ancien de John Habraken and the Star de 1963 proposait un immeuble composé des caravanes superposées séparées par des plateaux, renvoyant aussi au concept de « bouteille dans un casier » remplissant une structure d'immeuble, élaboré pour le Pavillon Suisse de la Cité Universitaire de Paris par le Corbusier (1921). Cette réflexion touche aussi bien la division des espaces intérieurs et Olivier Mourgue avait proposé dans son projet Visiona 3 au début des années 70 de camper dans la maison avec des équipements modulaires, des chariots qui correspondaient à autant d'action ou d'actes et non pas de pièces : « unité sommeil », « repas et jeux », « self service » pour la cuisine à bar etc.²³².

Ces tentatives qui renvoient à une réflexion sur une maison mouvante, composée de parties

²³¹ *A la découverte de la maison relationnelle*, op. cit. (Site www.maisonsdenfrance.com/files/Etude.pdf)

²³² A. Arbousse-Bastide, O. Mourgue, « Camping dans la maison » *L'architecture d'aujourd'hui*, n° 161, avril-mai 1972, pp. 54-56.



Une cuisine avec fenêtre haute, logement de l'avenue de Clichy, Paris 17^e, Catherine Furet architecte, m.o. Logis transports, RIVP (1996), photo Monique Eleb.

autonomes, fragmentées, qui se rapprochent ou s'éloignent selon le moment de la vie des habitants et qui se recomposent, sont encore de l'ordre de l'expérimentation, plus proches du concept presque artistique d'architectes qui continuent à vouloir changer la vie en tenant compte d'un autre rapport à l'espace et au temps créé par l'habitude, que nous sommes en train d'installer durablement dans nos vies, de surfer, de naviguer librement, mais dans un intérieur²³³.

L'attention aux orientations, aux vues et à l'éclairage des pièces

Le bon éclairage naturel d'un logement, avec une double ou triple orientation, est l'un des éléments princeps dans le choix d'un logement aujourd'hui : « Le besoin de lumière fait l'objet d'un intérêt croissant et devient un critère de valeur dans le choix d'un lieu de vie (annonces immobilières). La maison idéale pour les consommateurs est une maison claire, lumineuse et près de la nature (enquête IPSOS, Lab' du bien-être VELUX, Observatoire du Cetelem 2004, 2005) » résume le sociologue de la famille François de Singly, en indiquant ses sources²³⁴.

La recherche d'une bonne qualité d'éclairage pour toutes les pièces, y compris la salle de bains, est aussi une constante chez certains architectes. L'obstacle principal est la disposition des parcelles qui ne favorise pas toujours une bonne orientation. Les tracés urbains et les logiques d'urbanisme obligent parfois à installer des logements dont des ouvertures sont orientées obligatoirement au Nord. Heureusement d'ailleurs, la seule logique de la bonne orientation ayant conduit nombre d'architectes et d'urbanistes habités par la Charte d'Athènes à produire des plans de ville désastreux, niant parfois tout contexte et toute réalité autre que celle du soleil. L'intelligence d'un projet tient alors à la manière dont il se joue des contradictions ; comment une mauvaise orientation devient le support d'un point de vue, comment les logements trouvent des orientations multiples...

L'attention à la lumière va de pair avec l'intérêt que certains architectes portent au logement. Ainsi Catherine Furet déploie-t-elle une attention fine à tous les détails de la conception en prenant en compte les modes de vie et les gestes des habitants ainsi que le plaisir procuré par l'espace et la vue. Avenue de Clichy à Paris, elle a fait le choix de réserver les meilleures orientations à la partie sociale du programme car « *quand on vit dans un logement social, on n'a pas de maison de campagne : il faut donc bénéficier des meilleures situations urbaines* ». Dans les derniers étages le bâtiment central perd de son épaisseur mais gagne des terrasses. Son profil Est, découpé en raison des prospects de vue réglementaires, évoque (une forme d'hommage ?) l'attique de la Cité du refuge que Le Corbusier construisit à Paris dans les années 30. Au 7^e étage se trouvent des

²³³ Voir à ce propos la thèse d'Anne Roqueplo sous ma direction : "Rencontres de l'art et de l'architecture : le projet d'habiter des artistes", Prest-Est, Ecole doctorale VTT, septembre 2012.

²³⁴ François de Singly, « La « pièce en plus » face aux évolutions des familles », étude pour Lab' du bien-être Vélux, p.5, s.d. (2008 ?)



Vue d'un séjour avec vues multipliées, rue du Nord, Paris 18^e, Charles-Henri Tachon architecte, m.o. SIEMP (2010), photo D.R.



Le jeu des fenêtres, 22 avenue Walwein, Montreuil (93), Vincen Cornu architecte, m.o. Icade G3A (2004), photo Jean-Marie Monthiers.

duplex descendants (dont certaines chambres sont au niveau bas), ainsi que des appartements plus atypiques (3-4 pièces) dont les terrasses en forme d'équerre se succèdent. Certaines cuisines ont alors des fenêtres hautes (qui cadrent la vue sur Montmartre) pour éviter les vues directes sur ces terrasses. Les appartements de 4 pièces « classiques » sont caractérisés par l'optimisation des vues selon la position des fenêtres. Celles-ci sont placées dans le champ de vision élargi d'une diagonale de vue. L'espace du mur de façade du séjour n'est pas totalement vitré pour permettre de meubler les coins. Dans tel appartement de 2 pièces, on a depuis sa salle de bain une vue sur Montmartre et les toits de Paris, dans tel autre (3/4 pièces), on a depuis l'entrée une fenêtre haute pour la cuisine, les autres vues ainsi que la lumière arrivant de biais.

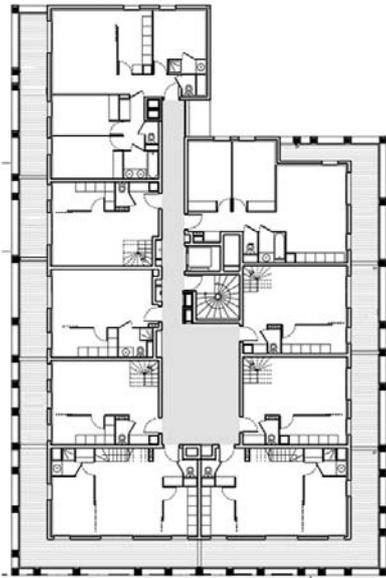
Maîtriser les vues pour magnifier l'espace, surtout s'il est petit, reste donc un des buts de nombreux architectes. Dans l'opération du quartier de la Réunion à Paris, l'alignement des portes et fenêtres permet à Philippe Prost de tirer le meilleur parti de la double orientation de la majorité de logements, le plus souvent traversants. L'orientation solaire et la création de cours-jardins rendent possible l'ouverture de la plupart des séjours vers le cœur de l'îlot.

Certaines opérations semblent organisées pour capter les vues, à la fois par leur position dans le site et par leurs ouvertures. Charles-Henri Tachon, dans le 18^e arrondissement de Paris, organise son opération pour que « tous les appartements bénéficient de vues multiples qui permettent, par leur diversité, de mieux appréhender et comprendre le territoire dans lequel on vit »²³⁵. Dans ce cas, un site urbain dense, avec des échelles bâties très variées, la démultiplication des vues et des possibilités de regard vers l'extérieur, permet de compenser l'environnement bâti omniprésent, en évitant de n'avoir que son voisin d'en face comme seul point de vue.

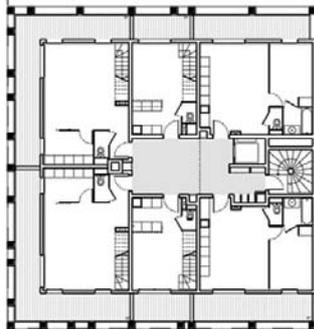
A Montreuil, deux immeubles de Vincen Cornu, dans la Zac Walwein²³⁶ s'inscrivent dans un plan d'urbanisme de l'architecte portugais Alvaro Siza. Le petit plot taillé en biseau et le bâtiment principal ont pignon sur rue, et une cour jardin donne accès aux bâtiments. Cette implantation permet cependant de posséder la vue, de toute part. Admirateur de Mondrian, l'architecte se livre à de réjouissants jeux plastiques et a choisi ça et là d'accrocher l'œil par des aplats de couleur souvent primaires. Les façades ne répondent pas seulement aux plaisirs esthétiques de l'architecte, elles sont composées aussi par le statut des logements, simplex ou duplex, ou par la distribution intérieure. Et pourtant les fenêtres semblent percées de façon aléatoire et cohabitent avec des balcons. Certaines très grandes fenêtres carrées sont composées de multiples panneaux, d'autres étroites et en hauteur ont trois panneaux.

²³⁵ Charles-Henri Tachon, « Du soleil au nord », *loc.cit* p.94.

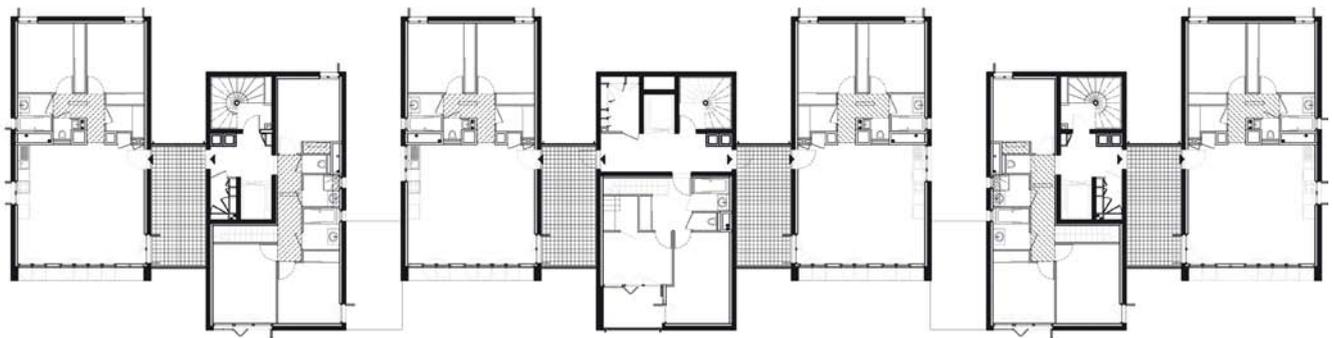
²³⁶ Assisté de Damien Afanasieff. 80 Logement PLA (Programme locatif aidé) du 2 au 5 pièces, dans deux bâtiments de 6 étages. Bâtiment A = 57 logements, bâtiments B = 23 logements. 22 avenue Walwein, Montreuil, Seine-Saint-Denis, 2004. Maître d'ouvrage : S.A.I.E. montreuilloise d'habitation. Maître d'ouvrage délégué : Icade G3 A. Parkings en sous-sol.



Reconversion de l'usine Gondrand en 35 logements avec patio, Zac de La Joliette, Marseille (13), Ateliers Lion architectes, m.o. Apollonia (2004-2007), photo D.R.



Certains logements sont mono-orientés, ZAC Berthelot, Lyon (69), Clément Vergely architecte, m.o. Apollonia (2007).



Les pièces ouvertes selon leur place dans la hiérarchie, plan de logements simple et duplex et ateliers d'artistes, Lyon Confluence (69), Clément Vergely architecte, m.o. Bouwfonds Marignan, (2010).

La mono-orientation, le plus souvent réservée aux studios et deux pièces, apparaît aujourd'hui comme un pis-aller, sauf cas rare et c'est une des tendances fortes de ces quinze dernières années. Pourtant certains ont recours à cette solution car elle permet la rentabilisation du plan et l'optimisation du rapport entre le nombre et l'ampleur de circulations communes et le nombre de logements. Clément Vergely, dans la ZAC Berthelot à Lyon, pour Apollonia en 2007, travaille par plots verticaux et les logements sont mono-orientés selon le plan devenu canonique pour ce promoteur. Cette organisation a été mise en place par celui-ci, qui l'a maintenue pendant une dizaine d'année, quels que soient les architectes des opérations, qui ont accepté cette contrainte imposée par le promoteur, relevant d'une logique de rentabilité. Depuis de nouveaux architectes ont rejoint l'entreprise en tant que promoteurs²³⁷. Ici Vergely dispose presque tous les logements selon des plans en duplex, avec, au niveau bas, un séjour, une chambre équipée et de larges terrasses à double hauteur, les autres chambres se situant au niveau haut. Dans un même logement et malgré une même orientation, les vues sont différenciées. L'absence d'orientation multiple est compensée par ce jeu de niveaux, par ce rapport différent entre intérieur et extérieur, qui rappelle la logique des maisons individuelles. Au niveau du séjour la vue se fait au travers d'un balcon de plain-pied qui définit un premier plan, alors qu'à l'étage, le regard n'a pas d'obstacle et part directement vers le lointain. Il en est de même pour les opérations des Ateliers Lion²³⁸ à Bordeaux, Lyon ou Marseille avec dans cette dernière ville, dans la Zac de La Joliette, une variation apportée par la reconversion de l'usine Gondrand en 35 logements avec patios²³⁹.

Le même Clément Vergely pour l'opération plus luxueuse de Bouwfonds Marignan (39 logements simplex et duplex + 4 ateliers d'artistes au RDC) à Lyon Confluence²⁴⁰ fait un choix radicalement différent en donnant quatre orientations à ses logements. Utilisant la scansion de sept plots séparés par des terrasses qui accueillent un logement par étage, il ouvre plus ou moins largement les pièces selon leur place dans la hiérarchie qui va du séjour à la salle de bains. Les logements de trois des plots décalés situés au Nord ont la vue sur le parc.

La fenêtre mise en vedette

Le bon éclairage du logement passe le traitement de la fenêtre. Mais, outre le fait qu'elle permet de contrôler les apports de soleil, de le chercher ou de s'en protéger, grâce au contrôle des orientations et des occultations, la fenêtre intègre d'autres rôles qui lui donnent sa qualité : traiter l'acoustique, permettre des variations dans la ventilation des pièces et préserver l'intimité des

²³⁷ Voir « Un architecte chez les promoteurs » *D'Architectures*, n°167, octobre 2007, p.66-69.

²³⁸ Voir Armelle Lavalou, « Yves Lion : la promotion privée », *d'A* n°148, août-sept. 2005, p.58-60.

²³⁹ Ateliers Lion associés, pour Nexity Apollonia.

²⁴⁰ Il s'agit de l'îlot B défini par l'agence Fuksas, François Grether étant l'urbaniste du quartier. L'opération comprend : 4 T2, 23 T3, 4T4, 4T5 et 4 ateliers en accession à la propriété.



Les occultations : volets hauts et stores en bois, rue des Suisses, Paris 14^e, Herzog et de Meuron architectes, m.o. RIVP (2000), photo D.R.

occupants. Objet de plus en plus technique et sophistiqué, la fenêtre n'en demeure pas moins un élément d'expression architecturale. Elle est donc redevenue un élément central de l'écriture ou de l'esthétique architecturale.

C'est le dispositif par excellence et son importance est bien suggérée par Deleuze relisant Foucault : « Si les architectures, par exemple, sont des visibilitées, des lieux de visibilité, c'est parce qu'elles ne sont pas seulement des figures de pierre, c'est à dire des agencements de choses et des combinaisons de qualités, mais d'abord des formes de lumière qui distribuent le clair et l'obscur, l'opaque et le transparent, le vu et le non-vu »²⁴¹.

Comme la logique constructive traditionnelle du mur en béton doublé intérieurement d'un isolant tend à disparaître, le positionnement de la fenêtre dans ce complexe est remis en cause. Posée au niveau de l'isolation, elle était en retrait du nu extérieur de l'équivalent de l'épaisseur du voile de béton. Des projets comme Wozoco de MVRDV à Amsterdam, ont eu une influence indéniable, qui peut d'ailleurs n'être qu'esthétique ou visuelle, et l'on voit de plus en plus apparaître des fenêtres à large débord – à l'image de boîtes accolées à la façade – ou en retrait du nu de la façade. La fenêtre devient alors un espace particulier entre intérieur et extérieur, donnant une épaisseur à cette interface, créant un lieu spécifique. Écriture architecturale encore enrichie par des variations aléatoires, avec des jeux de pleins et de vides qui procurent des effets de profondeurs. Pour des raisons thermiques et acoustiques, la fenêtre intègre la question des occultations d'été et nocturne. Ces registres de volets roulants, stores, volets coulissants ou battants, en bois, métal ou textiles donnent des variations, des effets de mobilité, de continuité ou d'opposition de matière qui renouvellent l'image du logement collectif. Herzog et de Meuron, rue des Suisses (Paris 14^e) font des occultations l'expression architecturale de leur projet. Ils traitent les façades du bâtiment sur rue avec des volets haut d'un étage en caillebotis métallique, se fermant en accordéon. Ils forment une enveloppe à la fois protectrice et filtrante, variant selon l'ensoleillement et les nuages parisiens. Dans le bâtiment sur cour, un autre système se développe avec des stores en bois qui se déroulent sur la hauteur d'un étage pour protéger leur balcon, mais en suivant des guides courbes qui leur donnent, quand ils sont fermés, une forme rebondie douce et généreuse²⁴².

Les deux bâtiments qui encadrent la Bibliothèque Nationale de France perpendiculairement à la Seine, traitent chacun à leur manière de la question des percements. D'un côté, Franck Hammoutène propose des baies hautes et étroites disposées selon un ordre aléatoire et permettant de cadrer des vues sur le monument en vis-à-vis, sans distinction de l'affectation des pièces. La longue façade de son bâtiment est scandée par des césures verticales qui abritent des loggias profondes éclairant des séjours et mettant à distance la vue sur le monument. De l'autre

²⁴¹ Gilles Deleuze, *Foucault*, Les éditions de Minuit, 1986 et 2004, p.64

²⁴² Sarah Jackson, "Elevating The Everyday", *Architectural Review*, July 2002, pp. 42-49.



Les vitrages décorés de sérigraphies évoquant des fresques de la Renaissance italienne, rue Emile Durkheim, Paris 13^e, Francis Soler architecte, m.o. RIVP (1997), D.R.



La « maison », représentée par sa fenêtre, à l'angle des rues Léon Frot et de Charonne, Paris 11^e, Jean-Pierre Pranlas-Descours architecte, m.o. SGIM (2005) photo Antoine Guilhem Ducléon.

côté, Francis Soler développe une façade vitrée unitaire, précédée par un étroit balcon qui joue le rôle d'allège pour les menuiseries (93 logements PLI, m.o. RIVP, 1997)²⁴³. Les pièces s'ouvrent vers l'extérieur sur toute la longueur de la façade, dont les vitrages sont décorés de sérigraphies évoquant des fresques de la Renaissance italienne. Deux façons de penser filtre et vue, de constituer le vocabulaire d'une écriture architecturale, mais qui toutes deux négligent l'usage et empiètent sur les possibilités d'ameublement, mais ce paysage prégnant ne vaut-il pas quelques concessions ?

Les logements conçus par X-Tu à Paris 18^e, avec leurs éléments de fenêtres vert anis ou ceux de Jean-Pierre Pranlas-Descours, à Paris 11^e, proposent des traitements de fenêtres particuliers, véritables lieux spécifiques. Ainsi à l'angle des rues Léon Frot et de Charonne figure, dans une partie réhabilitée de l'opération menée par ce dernier, une sorte de maison, représentée par sa fenêtre, surdimensionnée et seule sur cette façade, mémoire d'une maison ancienne qui a brûlé. Elle signale aussi l'intérêt de l'architecte pour le travail sur les ouvertures. Avec stores à lames et châssis coulissants ou volets en bois repliables, les fenêtres sont toujours particulières dans cette opération, car liées à la fois à la situation urbaine et à la destination de chaque pièce, quel que soit le statut du bâtiment (neuf, réhabilité, composé d'ateliers d'artistes contigus avec terrasses). Les fenêtres habillent la pièce et les habitants ont tous utilisé les tablettes qui parfois ressemblent à un autel. Il s'agit aussi de donner à l'intérieur un sentiment d'épaisseur en soulignant les fenêtres, à la française le plus souvent, avec ou sans ouvrant, grâce à une de ces tablettes qui donne l'illusion d'un mur épais. Dans certains logements, devant les grandes fenêtres, d'élégants garde-corps en verre permettent de profiter de la vue sur la rue Léon Frot. Et évidemment, les ateliers d'artistes proprement dits, où l'on arrive par un escalier éclairé grâce à une verrière, ont de grands châssis.

A Montreuil-sous-Bois, (ZAC Franklin Walwein), dans une opération commencée avant celle de la rue Léon Frot mais terminée en 2008, Pranlas-Descours propose un jeu graphique dans ses immeubles en forme de Z, grâce à une façade composée de grandes loggias de 2,50m de profondeur avec volets coulissants métalliques au nu extérieur des loggias et des panneaux de tôle perforée. Les fenêtres sont en bois et aluminium. Malgré les trois éléments qui se répètent : « un garde corps, un coulissant et une fenêtre », la façade se transforme inlassablement au grès des rythmes des habitants, auxquels elle permet tous les choix, et semble en mouvement. Et remarque-t-il « certaines personnes referment systématiquement tout, d'autres laissent tout ouvert. Derrière on peut imaginer mille vécus »²⁴⁴.

Et cette gamme volontairement restreinte d'éléments architecturaux permet aussi de rester dans les contraintes de prix. Pranlas-Descours explique les ressorts de sa conception : « [Cette double

²⁴³J-P. R., « Trois immeubles de logement à Paris », *AMC*, n°83, octobre 1997.

²⁴⁴ Voir sa monographie, *Architecture, Situations Pranlas-Descours*, AAM éditions, Ante Prima, 2011, p.101.



Façade des immeubles à grandes loggias de 2,50m de profondeur avec volets coulissants métalliques, ZAC Franklin Walwein, Montreuil-sous-Bois (93), Jean-Pierre Prnlas-Descours architecte, m.o. Arc Promotion (2008) photo Antoine Guilhem Ducléon.



Les fenêtres des logements du Monolithe, lot C Lyon Confluence, Lyon (69), avec au premier plan, Erick van Egeraat Associated Architects (EAA) architectes, m.o. ING Real Estate - ATEMI (2010), photo D.R.

peau] est venue de deux choses. D'abord quand les volets sont fermés - ce qui n'arrive que le jour de la livraison ! - le bâtiment est un volume élémentaire [...] puis comme tout volume fabrique de la densité, ce qui exprime cette densité est la profondeur du volume »²⁴⁵. Cette façade à double peau avec panneaux coulissants est devenue un poncif de ces dernières années, mais ici la mise en œuvre, la perfection des finitions en fait un exemple.

Les logements du Monolithe à Lyon offrent des distributions très variables selon l'écriture spécifique des cinq architectes et l'attention portée à certains usages, mais son unité impliquait aussi de se distinguer. Les fenêtres ont joué leur rôle dans ce phénomène. Ainsi EEA (22 logements) a choisi des tailles de fenêtres différentes, qui dans un 4 pièces en accession à double orientation, mesurent, selon les pièces, de 1,03m de large à 2,04m en passant par 1,71m. Le séjour, qui inclue la cuisine, est éclairé par quatre fenêtres dont trois grandes. MVRDV a fait le choix inverse en proposant des fenêtres identiques quelle que soit la pièce, plus hautes que larges. Mais un séjour peut être éclairé par 5 et parfois 8 fenêtres. Elles alternent avec des panneaux de tôles de même taille pour composer la façade qui joue avec le sens : quand les fenêtres sont fermées, on peut y lire l'article premier de la Constitution européenne. Pierre Gautier pour sa part semble vouloir contredire le diktat rationaliste qui voudrait qu'une fenêtre dise l'affectation de la pièce : la taille des fenêtres, dans des chambres de surface équivalente, varie sans lien avec l'usage. Certains séjours bénéficient cependant de portes-fenêtres doubles ouvrant sur une loggia ou un balcon. Combarel et Marrec sont dans la même veine car l'alternance des fenêtres en largeur à trois pans et en hauteur à deux, ne tient aucun compte de l'usage des chambres. Seul le séjour bénéficie systématiquement de larges fenêtres. Le dessin de la façade prévaut alors sur les usages des logements²⁴⁶.

A l'inverse des logiques rationalisantes qui induisent un systématisme et la répétition des baies souvent identiques, la fenêtre est parfois pensée comme une forme d'indicateur social. La variation de la taille des percements et de leur distribution dans les logements engendre un moyen de reconnaissance, chacun peut savoir où il habite, sans avoir à compter les étages ou à repérer la couleur de ses rideaux. Tachon, à Paris, revendique cette posture. « Chaque logement a son identité et est repérable depuis la rue : l'appartement avec la grande fenêtre, celui avec la terrasse, ou encore celui sur le toit... On n'est pas perdu, un parmi d'autres, c'est une forme de reconnaissance sociale urbaine »²⁴⁷. Le reproche, fait aux grands ensembles provoquant perte d'identité, à cause de la répétition de fenêtres identiques a été entendu...

²⁴⁵ op.cit. p.99, interview de Patrick Rubin.

²⁴⁶ Olivier Namias, « Dix sept logements sur une parcelle biscornue », *Le Moniteur*, 18 mai 2007.

²⁴⁷ Charles-Henri Tachon, « Du soleil au nord », *idem* p.94.



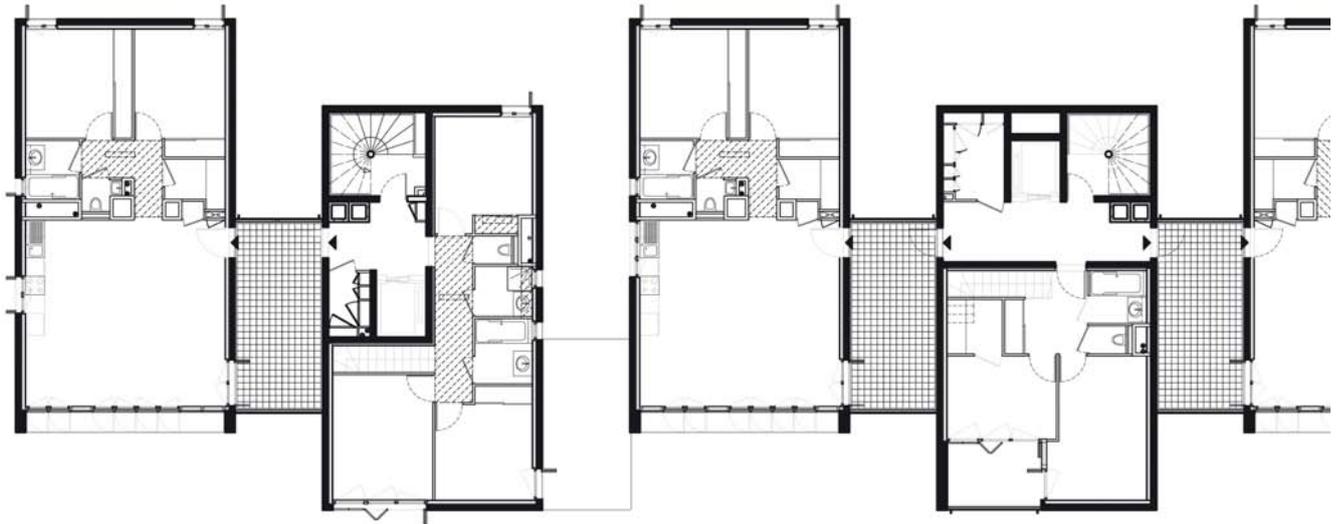
Les logements reconnaissables depuis la rue, rue du Nord Paris 18^e, Charles-Henri Tachon architecte, m.o. SIEMP (2010), photo D.R.

Si pour certains la fenêtre retrouve son statut d'expression architecturale, d'autres, tels Lacaton et Vassal, préfèrent la faire disparaître au profit de longues parois entièrement vitrées. Le côté extérieur des pièces n'est plus un mur plein percé de fenêtres, mais un mur rideau ouvert et transparent. Même si ce dispositif peut gêner le placement des meubles, il ne faut pas oublier qu'un balcon, partiellement clos par des rideaux isolants, lui est attenant, multipliant les usages possibles – pièce en continu, pièce annexe -. Et il est facile, si on le souhaite, d'occulter une partie de la paroi vitrée avec un meuble. Ces architectes utilisent ce même système pour des opérations neuves, comme à la cité manifeste à Mulhouse, et pour les réhabilitations, comme pour la Tour Bois-le-Prêtre.

De manière générale, les auteurs d'opérations de réhabilitation portent une grande attention aux fenêtres et menuiseries, souvent provoquée par le besoin d'une meilleure gestion thermique. Ce qui occasionne pose d'une isolation par l'extérieur et changement des menuiseries. La façade est refaite avec un nouvel enduit, ou un parement neuf. Ainsi l'agence Virtuel architecture à Bondy a créé une enveloppe en bois pour protéger l'isolation et a fait poser sur la façade des loggias-balcons qui se substituent aux anciennes fenêtres.

Quand l'acte architectural consiste à respecter le bâti existant, en préservant les modénatures et effets de décoration ou de matière, il devient fréquent que le seul geste visible après travaux soit le remplacement des menuiseries. La même agence que précédemment, Virtuel architecture lors d'une opération de réhabilitation à Saint-Denis pour un immeuble exposé au bruit routier, a fait changer les menuiseries. Certaines sont protégées par des volets en bois qui se replient dans l'épaisseur du mur, et qui, lorsque qu'ils sont fermés, donnent l'impression d'un cadre en bois massif suspendu, ou bien d'une cage encastrée dans la façade. La façade de cet immeuble de faubourg prend une allure étonnante par ces petits ajouts, discrets et minutieux.

Mais, bien souvent, conserver la finesse des menuiseries anciennes paraît impossible, on ne peut alors que constater que nombre de façades sont maltraités par la substitution des menuiseries en bois par d'autres en PCV, plus performantes acoustiquement et thermiquement, mais tellement plus épaisses.



Plans de logements avec entrée par la terrasse, Lyon Confluence, Lyon (69), Clément Vergely architecte, m.o. Bouwfonds Marignan, (2010).

La fin des espaces de transition

Au deuxième étage, le trois pièces n° 29 ne possède pas d'entrée, la porte donnant directement accès au séjour qui, de ce fait, ne bénéficie plus d'un sas phonique. Même idée d'ouverture entre la cuisine et le séjour.

3 PIÈCES

- Séjour
- Cuisine
- Couloir



Un des 36 logements PLA, rue Descartes quartier des Malassis, Bagnolet (93), avec cuisine à passe-plat et séjour reliés par un balcon, Edith Girard architecte, m.o. OPAC de Paris (2001), photo D.R.

Un des plans des 43 logements locatifs + locaux d'activité, rue Paul-Bert, Cité Prost, Paris 11^e, Odile Bermond-Porchon architecte, m.o. OPAC de Paris (2007), *Les Cahiers techniques du bâtiment*, septembre 2007, p. 57.

L'habitabilité des pièces

L'entrée fût, a été et sera peut-être

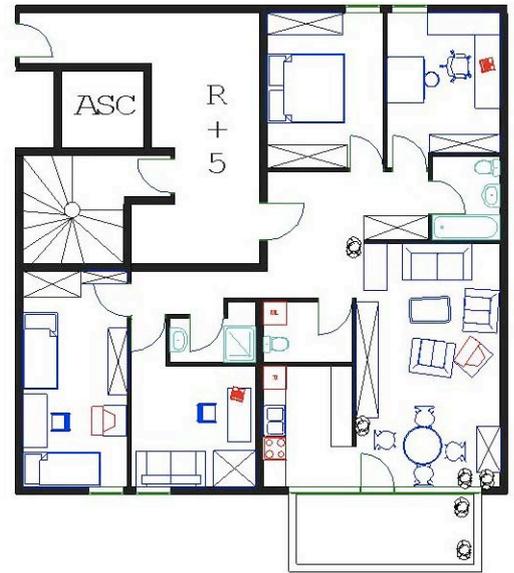
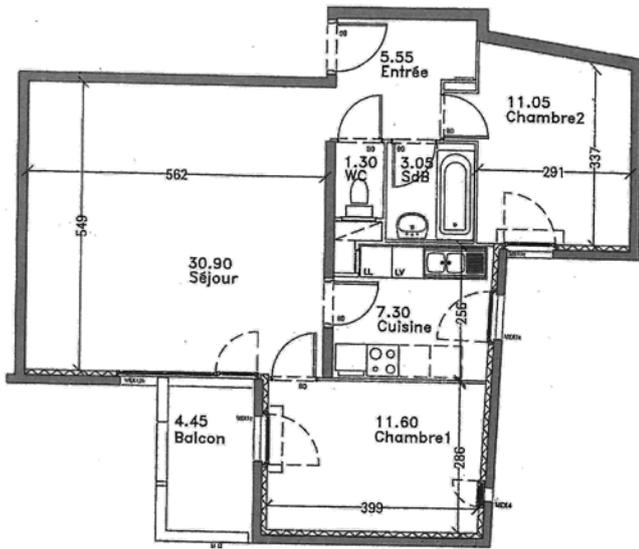
De plus en plus l'entrée disparaît en tant que telle, disparition justifiée par les petites surfaces et la recherche de m² pour les pièces principales. De plus l'engouement pour le décroissement (ou le loft) des acteurs du logement et des journalistes, encourage cette disparition. Enfin, la volonté de rendre fluide les espaces dans la perspective d'un logement adaptable aux handicapés est, nous l'avons vu, une autre donnée qui explique cet abandon. L'obligation d'un espace de manœuvre de porte, dégagé pour laisser passer une personne en fauteuil roulant (1,2 par 2,2m) implique des entrées de surface importante. A cela s'ajoute une autre nouvelle contrainte visant à faciliter pour tous la manœuvre d'ouverture de la porte : la position de la serrure doit être au minimum à 40cm de tout retour de mur perpendiculaire. Une des réponses faciles à ces normes est la suppression de l'entrée, ce que beaucoup finissent par faire, comme nous l'avons déjà évoqué, alors que cet espace peut s'envisager comme carrefour du logement.

Un argument pour le maintien des entrées se trouve dans les questions énergétiques, notamment pour les logements dont les accès et les circulations communes sont extérieurs. L'entrée se conçoit alors comme un sas thermique. L'absence d'une pièce spécifique entraîne une forte déperdition de chaleur à chaque ouverture de la porte. La préservation de l'intimité est également oubliée. Pour pallier cet inconvénient, des architectes installent un espace extérieur privatisé ou « privatisable » avant l'accès au logement, dans les parties communes, ou comme espace intermédiaire. Celui-ci joue alors le rôle d'espace de transition, mais souvent l'entrée en tant que telle est supprimée dans le logement. Ainsi Clément Vergely, à Lyon Confluence, propose ces terrasses privatives qui mettent de la distance entre la cage de circulation collective et le logement.

Les Cahiers techniques du bâtiment présentent en 2007 un encadré avec un plan d'Odile Bermond-Porchon rue Paul Bert (Paris 11^e) avec une affirmation, « La fin des espaces de transition ». On entre directement dans un séjour distributif qui conduit vers la « partie nuit » puisque l'architecte a obéi à la division jour/nuit²⁴⁸. L'entrée supprimée ne peut plus jouer le rôle de sas phonique par rapport au palier.

Certains architectes se souviennent pourtant de l'aspect pratique de laisser ses vêtements ou de poser clefs et sac dans l'entrée, des rituels sociaux et de l'exigence d'intimité rappelée sans cesse par les habitants dans nos enquêtes sur le terrain, qui finissent par installer armoires, meubles de rangements et autres paravents, pour bloquer la vue aux visiteurs depuis l'entrée vers le séjour. Le bruit malheureusement ne peut être évité. De nombreux habitants rencontrés estiment que cette

²⁴⁸ « Logement social. Adapter l'organisation de la cellule aux nouveaux besoins. Dossiers Evolution de la cellule en logement social » (p. 41-62), *Les Cahiers techniques du bâtiment*, septembre 2007, p. 57.



Plans de logements de la ZAC Walwein, un plan de l'architecte et un relevé de plan habité avec placard dans l'entrée. Montreuil (93), Vincen Cornu architecte, m.o. Semimo-B, SAIEM Montreuilloise d'habitation (2004).

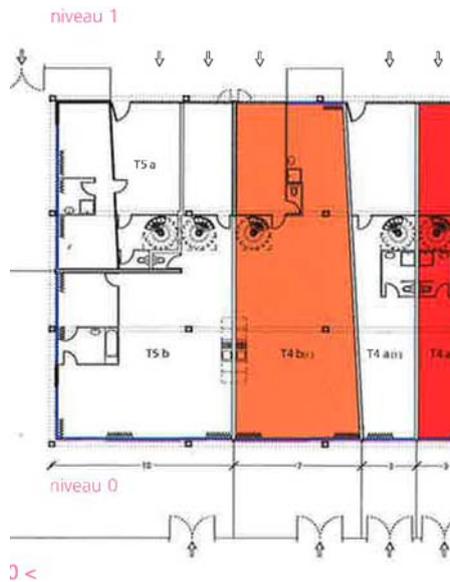


Photo du tambour de porte d'un logement avenue de Clichy et rue Lemercier, Paris 17^e, Catherine Furet architecte, m.o. Logis transports, RIVP, Unigarages (1991-1997), photo Monique Eleb.

Entrée par le jardin ou par le garage des 14 maisons individuelles, Cité Manifeste, Mulhouse (68), Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal architectes, m.o. SOMCO S.A. d'HLM de Mulhouse, (2005).

organisation s'apparente à un « défaut de conception ». Dans les immeubles de Vincen Cornu à Montreuil, toutes les entrées sont traitées selon des règles banales il y a quelques décennies mais devenues rares : souvent en chicane, elles sont équipées de penderies ou de placards, véritables vestiaires qui permettent de se « débarrasser du dehors ».

Edith Girard prête également une attention particulière à l'entrée, qu'elle conçoit comme un espace de transition offrant l'accès d'un côté à la partie privée et d'un autre au séjour et à la cuisine. A Bagnolet, elle dispose une cloison dans l'axe de l'entrée avec deux portes de part et d'autre qui distribuent cuisine et séjour. Derrière cette cloison, se tient le coin repas ouvert sur les deux pièces.

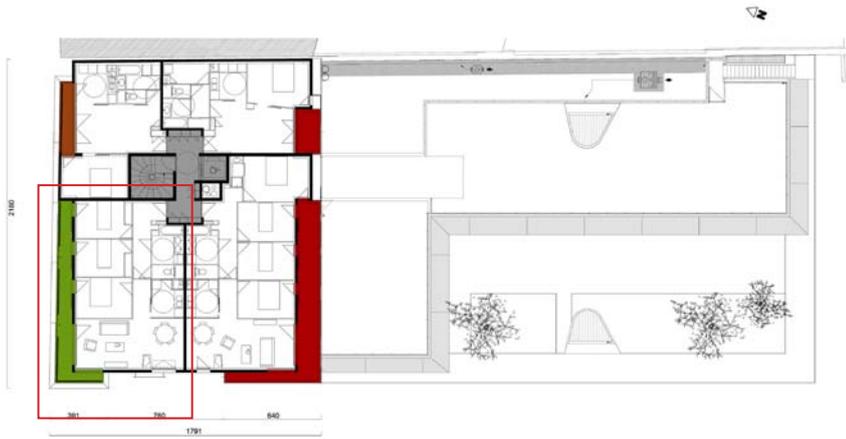
Catherine Furet, elle aussi, traite de façon particulière les seuils en général et les portes. Attention justifiée par la volonté de traiter efficacement l'isolation acoustique entre les pièces tout en gagnant le maximum de place et en optimisant la profondeur des vues. Les tambours de portes de certains appartements, articulant toutes les pièces privées, permettent ainsi de loger dans un espace aussi réduit que nécessaire jusqu'à cinq portes judicieusement placées par rapport aux fenêtres des pièces pour que la lumière entre généreusement. Quant aux portes tierces des séjours qui permettent une ouverture élargie depuis l'entrée de l'appartement, l'architecte a obtenu du maître d'ouvrage qu'elles soient posées, alors qu'elles avaient été supprimés pour des raisons d'économie.

Les entrées dessinées par Nicolas Michelin, à Nantes, pour certains des trois et quatre pièces, sont traitées comme une articulation qui dessert presque toutes les pièces de l'appartement. L'entrée, presque carrée, est un carrefour de toutes les circulations, elle acquière ainsi un statut noble, comme une place en ville.

Multiplier les façons d'entrer chez soi peut être recherché. Ainsi le fait de pouvoir, dans la maison individuelle, accéder chez soi par le garage ou la porte d'entrée est une découverte de potentiels à explorer comme l'explique un habitant de la cité Manifeste de Mulhouse, habitant une maison de Lacaton-Vassal : "Nous avons hésité pendant un an avant de choisir comment agencer nos meubles et si nous rentrerions chez nous par le jardin ou par le garage"²⁴⁹.

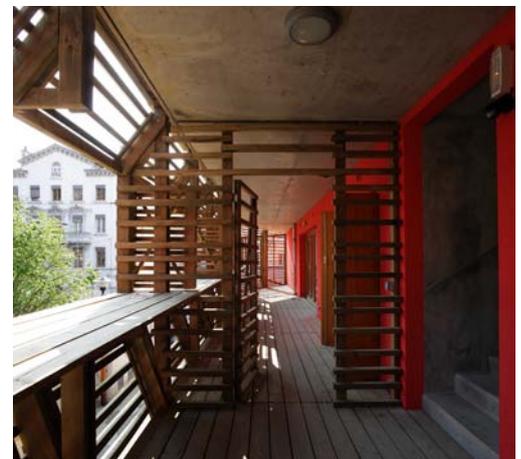
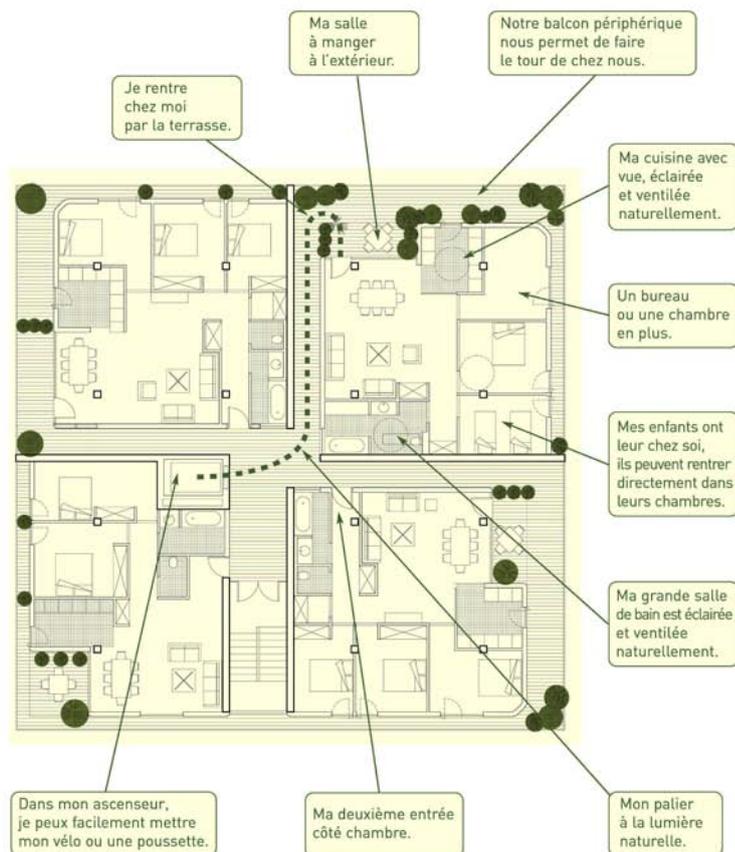
Par ailleurs, la double entrée dans les logements, qui préserve l'autonomie et l'intimité des membres du groupe domestique, ouvre des perspectives en ces temps de développement de la cohabitation ou du travail à domicile. Elle est liée au dispositif de l'« appartement principal associé à un studio ». Le double accès peut permettre de travailler à domicile, d'entrer et sortir librement et de recevoir des visiteurs sans perturber le reste du groupe.

²⁴⁹ Laurent Miquet, « Cité manifeste à Mulhouse : des locataires heureux et critiques », *Le Moniteur, Réalisations*, 22-06-2009. Voir aussi S.T., « Droit de cité à Mulhouse. Cinq manifestes pour le logement social », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°340, mai-juin 2002.



Plan de logements avec entrée par la partie privée, rue de Chanzy, cité Prost, Paris 11^e, Bernard et Marie Bühler architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2007).

Comment j'habite mon appartement



Les entrées par les pièces à partir du balcon des logements intermédiaires, Villefranche-sur-Saône (69), Cédric Petitdidier et Vincent Prioux architectes, m.o. Habitat BVS (2009), photo D.R.

Entrée par les terrasses dans le projet d'opération, Evry (91), Pierre David et John Lampros, architecte, m.o. Ville D'Evry, ING Real Estate et al., (2008).

On observe de plus en plus fréquemment que l'entrée dans le logement peut se faire par la partie nuit, contrairement aux habitudes françaises. Dès l'entrée le regard bute sur les portes des chambres. L'influence de la diffusion massive des recueils de plans étrangers, notamment du Nord de l'Europe est visible dans ces dispositifs inversés. Une remise en cause qu'il serait pourtant possible de considérer comme une avancée à cause de l'autonomisation des usages et des modes de vie des habitants d'un même logement. Chacun peut entrer et sortir sans devoir passer par le séjour collectif. Mais ce dispositif va à l'encontre des rituels de réception en France et de la conception de l'intimité : la règle habituelle est, depuis plusieurs siècles, qu'on n'entre pas par les espaces privés. La raison de cette inversion est aussi à chercher dans l'optimisation des plans des immeubles et du rapport circulation/logement. Le regroupement des circulations au centre du bâtiment éloigne l'entrée des façades. Dans de nombreux cas, les séjours se trouvent disposés sur la diagonale à l'opposé du centre, dans les angles extérieurs, afin qu'ils puissent profiter d'une orientation double et d'un meilleur éclairage. C'est une forme de compromis : un défaut contrebalançant une qualité. Ainsi dans des 4 pièces de Bernard Bühler, rue de Chanzy à Paris, on entre face à la partie privée, celle des chambres, et on arrive ensuite dans le séjour. Cette inversion du plan s'explique par la volonté de faire un séjour d'angle, très bien éclairé et ouvrant sur la loggia qui court tout le long des pièces.

A Evry, dans l'un des immeubles de l'opération d'ING, celui de Pierre David, l'entrée principale se fait par une terrasse donnant sur le séjour avec une entrée secondaire depuis un couloir de l'immeuble, côté chambre d'enfant.

Dans une opération violemment colorée en rouge à Villefranche-sur-Saône, l'agence Petitdidier-Prioux propose des traitements distincts selon deux typologies. D'un côté un bâtiment en bande, long et horizontal, offre des accès aux logements par des balcons privatifs extérieurs disposés tout du long de la façade. L'entrée peut se faire par n'importe laquelle des pièces donnant sur le balcon, abolissant tout espace intermédiaire intérieur. Comme le séjour est largement ouvert sur le balcon et grâce à la cuisine dans le prolongement du séjour, la pièce principale devient traversante. La seconde typologie est plus proche de maisons groupées, avec des appartements de plain-pied en rez-de-chaussée et des duplex dont les entrées sont disposées dans le prolongement des vastes terrasses qui sont le toit des logements du rez-de-chaussée.

L'entrée comme pièce est peut-être, dans les petits logements, ou comme « victime » des normes, en voie de disparition, mais on a vu aussi que les dispositifs d'entrée dans le logement se complexifient par ailleurs.

La cuisine rivale du séjour ?

La cuisine comme pièce à vivre est en train de s'affirmer et c'est la deuxième pièce préférée des Français après le séjour selon l'enquête de l'IPEA²⁵⁰, sensiblement au même niveau que la salle à manger mais cette dernière a pratiquement disparu en tant que pièce dans la plupart des logements neufs même si parfois dans les logements populaires, elle tient lieu de salon, rôle que joue, de plus en plus, la cuisine. Cette pièce est d'ailleurs celle à laquelle les Français consentent à consacrer le budget le plus élevé (le quart de leurs dépenses) juste derrière celui accordé au séjour/salon. Soulignons qu'en un siècle la cuisine a migré du fond de l'appartement à la façade et est passée d'espace de service à pièce principale²⁵¹. Elle devient un lieu plus public où l'on reçoit pour des dîners intimes, où les enfants s'installent pour faire leurs devoirs et que les adolescents envahissent avec leurs copains, avec le frigidaire à portée de main... où la femme reçoit une amie proche pour prendre un café... sans oublier les hommes ! La cuisine est aussi un lieu du don, de l'intime pour les habitants que nous avons interviewés tout au long de ces trente dernières années. Dans l'enquête CSA pour Leroy-Merlin en 2001, la question du lieu où l'on se fait des confidences a été posée et la cuisine arrive en troisième position dans la maison, après la chambre et le séjour. Elle est décrite comme l'une des pièces les plus chaleureuses, pivot du chez-soi où l'on échange des propos intimes surtout quand chacun vit à son propre rythme, alors qu'elle a été longtemps, après la deuxième guerre mondiale, un lieu du rationnel, du fonctionnel, et de la gestuelle calculée, orienté vers l'idée de travail domestique. Cette pièce est donc un lieu de confiance et de discussion. Par conséquent, le séjour n'est plus l'unique pièce de réception.

Les désirs des Français tels que les enquêtes nous les décrivent, est de pouvoir prendre au moins un repas par jour dans leur cuisine. L'enquête de l'INSEE sur le mobilier des Français en 1988 (nous y faisons référence même si elle date, car elle n'a pas été renouvelée depuis avec cette précision)²⁵², indiquait que 81,4% des petits déjeuners étaient pris dans la cuisine, 71,7% des repas du midi en semaine, 63,5% des dîners en semaine, 54,1% des repas le dimanche et 14,4% des repas avec invités. En 2009 l'enquête de l'IPEA, portant sur une population bien moindre nous donne cependant une indication²⁵³ : 47,7% des enquêtés prennent les repas du soir dans la

²⁵⁰ « Les ménages français déclarent que le salon est leur pièce préférée de la maison à plus de 55% (+3,3 pts par rapport à 2001). Le salon est la pièce centrale de la maison, celle qui permet de recevoir, de partager des activités avec la famille ou des amis. Vient ensuite la salle à manger qui tient un rôle sensiblement équivalent et est la pièce préférée de 15,8% des Français, mais qui perd 5,2 points par rapport à 2001. La cuisine complète le trio de tête avec près de 15% des voix. Par opposition au salon, la cuisine apparaît aussi comme un lieu de vie mais plus centré sur la famille, moins ouvert sur l'extérieur. Elle gagne 3,7 points depuis 2001, preuve de l'engouement des Français pour cette pièce » Op.cit.p.8

²⁵¹ Voir le chapitre « La cuisine : de pièce de service à rivale du séjour » in *Vu de l'intérieur*, op. cit. p. 42-49.

²⁵² L'habitat en 1988 (résultats de l'enquête "Biens durables-Ameublement 1988", *INSEE Résultats, Consommation-modes de vie* n°4-5, 1989). Cette enquête est précieuse car l'INSEE étudie peu l'utilisation des pièces. Seules les enquêtes des spécialistes de l'ameublement nous donnent aujourd'hui des indications sur ces sujets.

²⁵³ Enquête IPEA, 2009, op.cit. p. 13.



Bloc-Cuisine d'Alno en 2000.

PROFITER À 100%
DES PLAISIRS DE LA VIE
EN RÉDUISANT SA
CONSOMMATION DE 20%*,
C'EST POSSIBLE,
AVEC LE GAZ NATUREL.

Le gaz naturel reste l'une des énergies les plus confortables pour diffuser une chaleur douce et homogène dans tout votre habitat. Et grâce à la chaudière à condensation, vous pourrez réduire jusqu'à 20%* vos consommations d'énergie pour votre chauffage et votre eau chaude sanitaire, réduisant d'autant les émissions de CO₂. Et en plus, la cuisine, c'est vraiment un plaisir avec le gaz naturel.

Pour en savoir plus :
0 810 124 125 ou www.dolcevita.gazdefrance.fr
(prix de l'appel selon l'opérateur)

Gaz de France
Dolcevita
Une marque de
GDF SUEZ

L'énergie est notre avenir. Économisons-la !
* Sur les consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire par rapport à une chaudière standard moderne (source ADEME).

Publicité de Gaz de France Dolcevita avec passe-plat et inversion des rôles conventionnels.

cuisine. Encore faut-il que la taille et la forme de celle-ci le permettent. 29,5% des enquêtés dînent dans la « salle à manger », qui peut être une pièce dans les grands appartements ou les maisons, ou encore un coin du séjour dans d'autres types de logement. Pendant le week-end, les pratiques sont un peu différentes et ce ne sont plus que 36,5% des enquêtés qui prennent leurs repas dans la cuisine, la salle à manger ou le salon/séjour étant plébiscités par 63,4% (40,2 et 23,2%). Il faut souligner que ce sont les habitants de la région parisienne et surtout de Paris qui mangent le moins dans leur cuisine (par exemple seulement 25,6% des repas du soir en semaine sont pris dans la cuisine à Paris) peut-être car elle est, en général, trop petite. Dans la plupart des logements étudiés, à cuisine laboratoire plus longue que large, cuisine ouverte de petite surface ou avec bar ou comptoir, ces pratiques sont impossibles si l'on est plus de deux.

Il faut remarquer qu'aujourd'hui, avec la désynchronisation des activités dans certains groupes domestiques²⁵⁴, chacun ayant ses horaires particuliers, les pratiques culinaires et les façons de prendre ses repas se multiplient : plateau devant la télé et donc dans le séjour, plats réchauffés mangés sur un coin de table seul ou à plusieurs, repas de la famille qui se retrouve dans son quotidien, dans la cuisine si celle-ci est assez grande ou dans un coin du séjour, ou enfin repas festifs longuement préparés, en général en fin de semaine et qui regroupent parents et amis. Plutôt que de s'exclure ces pratiques s'additionnent, ce qui n'est pas le cas dans tous les pays européens. Cela signifie que les dispositifs doivent s'y adapter et se multiplier. L'enquête de l'IPEA²⁵⁵ en 2001 nous apprenait que 55% des Français mangent dans la cuisine et 27% dans la salle à manger. Où mangent les autres ? Sur le canapé devant la télévision ? Il serait donc peut-être temps de re-proposer aux Français (comme dans l'après-guerre) la table roulante électrique préconisée dès les années 50, à dispositif chauffant et rangements pour la vaisselle, qui permet de manger confortablement n'importe où dans la maison, et à son heure. Elle a peut-être enfin un avenir et commence à réapparaître chez les fabricants.

Si la cuisine est devenue un lieu de sociabilité elle est aussi un lieu de démonstration de son statut. Dans la mesure où les habitants ont investi beaucoup de temps et d'argent pour la concevoir et la décorer, ils en sont fiers. En cent ans la cuisine est donc passée de pièce à cacher à pièce à montrer. Elle a donc remplacé, quand sa surface le permet, la salle à manger dans son rôle de rivale du séjour.

Que se passera-t-il quand elle aura été agrandie pour tous, conséquence du règlement pour les PMR, et que les mœurs auront changé ?

²⁵⁴ Ce n'est pas le cas dans les familles où les enfants sont encore en bas-âge, et dans le monde rural. Il s'agit ici plus de pratiques en évolution dans les grandes villes et pour des urbains qui ne rentrent pas chez eux pour déjeuner.

²⁵⁵ IPEA, 2001, op.cit.

La salle à manger en tant que pièce a disparu depuis longtemps dans le logement social où elle tenait lieu de salon mais aussi dans le logement des classes moyennes, remplacée par un coin repas. Elle réapparaît dans l'habitat de luxe et il est devenu chic d'avoir un salon et une salle à manger plutôt qu'un séjour, dans les groupes sociaux aisés et conventionnels, non encore convertis au loft par les revues de décoration.

A plusieurs moments du XX^e siècle, la tendance était de faire de la cuisine un lieu aseptisé, sans trace du travail, alors qu'il y a de la morbidité dans le super-hygiénisme, dans la recherche du vide, du « propre en ordre »²⁵⁶, dans la négation de la manipulation de matières sales. Aujourd'hui l'hygiène est un acquis et ces valeurs hygiénistes sont dépassées. Par exemple certains habitants sont revenus, à partir des années 1970, à la cuisine ornée, champêtre, avec décor de paniers d'osiers, ails suspendus, bocaux pleins d'épices ou de nourritures exposés comme dans une cuisine de ferme, ce qui en fait une vraie pièce principale.

Parmi les contraintes données par les maîtres d'ouvrage pour la conception des cuisines, figure le nombre d'éléments de 60 par 60cm, taille considérée comme standard pour le mobilier de cuisine. Le nombre ordinaire, et le plus fréquemment proposé, est de six éléments, correspondant à un évier (120 par 60cm²⁵⁷), une table de cuisson, un réfrigérateur, un lave vaisselle et un lave linge. Pour les projets de la Foncière logement, la demande est de huit éléments, sans compter le lave-linge qui doit être disposé de préférence dans une buanderie ou une salle d'eau. La demande ordinaire ne prend pas en compte la taille de plus en plus importante prise par les poubelles et le tri qui demande des bacs multiples, peu pratiques à disposer dans une cuisine de logement collectif. De même le calcul proposé n'intègre que peu les évolutions des modes de consommation qui montrent deux phénomènes inverses, d'un côté le plaisir de la préparation du repas et celui de faire la cuisine, et de l'autre la consommation de plats surgelés décongelés aux micro-ondes. D'un côté il faut penser à des plans de travail et de rangements conséquents, de l'autre congélateur et micro-ondes deviennent des éléments essentiels, plus que d'autres meubles. Ce nombre d'élément est la base de toute conception, et correspond à cette normalisation de la pièce commencée avec la cuisine des philanthropes à Paris (GMO, 1905)²⁵⁸ et poursuivie par la cuisine de Francfort (1926-1930)²⁵⁹.

²⁵⁶ Voir G. Heller sur la propreté suisse : *Propre en ordre. Habitation et vie domestique 1850-1930 : l'exemple vaudois*, Lausanne, Editions D'En Bas, 1979.

²⁵⁷ Certains architectes préfèrent préconiser la pose d'éviers de 140x60cm qui permettent d'installer sous la paillasse le lave vaisselle. Ce qui permet une paillasse plus longue et un gain de longueur de 40cm sur la totalité des éléments de la cuisine (au lieu d'un évier de 120cm et d'un lave vaisselle de 60cm, seuls 140cm sont occupés.).

²⁵⁸ Voir le chapitre sur la cuisine de Monique Eleb dans *L'invention de l'habitation moderne, Paris, 1880-1914, Architectures de la vie privée. Suite* (avec Anne Debarre), co-édition Hazan/Archives de l'Architecture Moderne, 1995, rééd. 2000, 550 p.

²⁵⁹ cf. sur la cuisine des Modernes, Catherine Clarisse, *Cuisine, recettes d'architecture*, Ed. de l'Imprimeur, 2004. Sur la cuisine de Francfort et de Charlotte Lihotzy, ou sur la position des Modernes et de la modernisation de la cuisine voir Paulette Bernège, *Si les femmes faisaient les maisons*, Mon chez-moi, Orléans, 1928.

Dans les opérations en accession, la cuisine est la pièce qui fait l'objet du plus grand nombre de demande de "travaux modificatifs acquéreurs" dont la grande majorité consiste à demander au promoteur de livrer brut l'espace de la cuisine, avec seulement les prises électriques, les alimentations et évacuations d'eau, parfois l'emplacement pour une hotte. Ce phénomène correspond à la montée en puissance des cuisinistes, qui aménagent la cuisine après la livraison, et proposent au nouveau propriétaire la cuisine qui lui convient, personnalisant ainsi le logement acquis. La contrainte est que la demande pour le futur aménagement doit être faite suffisamment tôt, pour que les adaptations techniques soient anticipées et intégrées dès la mise en place du gros œuvre. On peut considérer ce phénomène comme une forme d'adaptabilité des logements et de résistance à leur trop forte normalisation, que maîtres d'ouvrage et d'œuvre devraient mieux prendre en compte.

Sa place dans le logement

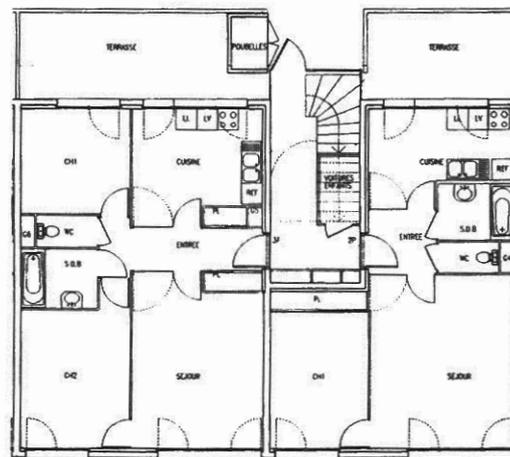
Dans l'opération « la Salière » à Grenoble de Tekhnê, les habitants sont aussi les maîtres d'ouvrage. Cela permet de comprendre comment sont disposées les cuisines dans ce cas où la demande correspond exactement aux choix de vie. Ces logements reflètent la double envie qu'ont certains de donner de la valeur à cette pièce trop souvent mise à part en l'intégrant au séjour, mais également de la tenir un minimum à distance en insérant un meuble bar ou une cloison coulissante. Sur les cinq logements, un possède une cuisine pièce à part entière, une cuisine à bloc technique est installée chez un second, les trois autres offrant des cuisines semi-ouvertes sur le séjour. Tous ont prévu un coin spécifiquement et systématiquement réservé aux repas, dans un espace en articulation entre la cuisine et l'espace dédié au séjour/salon. Toutes les cuisines sont en lien immédiat avec une fenêtre, marquant la priorité des habitants pour la lumière et la ventilation naturelle.

Dans la majorité des opérations, où est située la cuisine ? En un siècle, elle a entrepris une course du fond de l'appartement à la façade, mais n'est-elle pas en passe de redevenir un espace technique sans qualité en annexe du séjour ? Perçue pourtant, comme nous l'avons évoqué, comme un deuxième espace de sociabilité, elle est devenue dans certains cas une pièce principale, et notamment quand elle forme avec une terrasse ou une loggia, un dispositif lié au séjour. Enclave du séjour, certes, mais parfois très valorisée, quand elle est liée à une salle à manger d'été. Antoinette Robain et Claire Guieysse, avenue Daumesnil, Paris 12^e, ou comme Christian de Portzamparc à Bercy disposent ainsi une loggia dans la continuité de la cuisine, lieu de pratiques domestiques comme un rappel des séchoirs traditionnels mais aussi lieu du *farniente*.

Parfois elle est orientée vers une coursive et mal éclairée, position qui n'est pas sans provoquer des réactions négatives chez de nombreux habitants qui se plaignent des regards intrusifs des



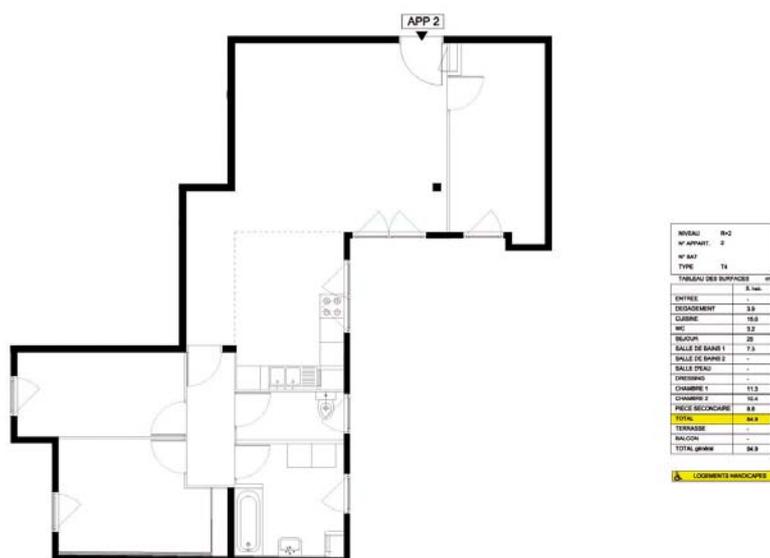
Les cuisines sur la coursive, boulevard Sérurier, Paris 19^e, Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane architectes, m.o. RIVP (2008), photo D.R.



Une cuisine séparée du séjour par un couloir, ZAC des Boulistes, Vitry-sur-Seine (94), Christian Devillers architecte, m.o. OPHLM de Vitry (2005).



Cuisine à passe-plat et donnant sur un balcon vue depuis le séjour, immeuble de la rue des Vignes, Paris 20^e, Edith Girard architecte, photo D.R.



Plan de logement avec cuisine au fond du séjour, immeuble rue Louis Blanc, Paris 10^e, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec architectes, m.o. RIVP, (2006).

voisins ou passants sortant de l'ascenseur. Donc ces cuisines sont sombres avec leurs rideaux tirés quelle que soit l'heure comme dans les bâtiments de Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane, boulevard Sérurier à Paris, où les cuisines et salle de bains sont placées du côté de la coursive, ce qui conduit quelquefois à des plans de 3 pièces où la cuisine est éclairée en « second jour ».

Mais en général la cuisine est contigüe au séjour (ou enclave de celui-ci) et Devillers reprend, pour des logements en accession dans le 15^e arrondissement de Paris, un dispositif très utilisé, depuis les années 30 et qui a vu un renouveau dans les années 60-70, où la cuisine en longueur permet l'installation d'un coin repas vers la fenêtre. Ici elle ouvre, tout comme le séjour, sur un long balcon filant. Le même architecte, de façon à donner une illusion perceptive qui pallie la petite surface des logements d'aujourd'hui, choisit dans son opération de Vitry-sur-Seine de revenir à un autre dispositif ancien mais efficace : des doubles portes qui relient des pièces face à face et qui, ouvertes donnent une impression de grand espace. La cuisine est ici séparée du séjour par un couloir, ou, pour le dire autrement, ces deux pièces se trouvent à gauche et à droite de l'entrée²⁶⁰. Mais ce dispositif est rare aujourd'hui.

La cuisine comme pièce autonome

Quand la cuisine est conçue comme une pièce autonome, plus ou moins de bonne taille, sa disposition par rapport à l'entrée et au séjour devient un enjeu. Elle est parfois rejetée au fond de l'appartement, en contradiction avec les usages les plus ordinaires, comme celui de pouvoir poser les courses facilement. De même, le lien avec le séjour n'est pas toujours direct et évident, le manque de liaison entre les deux pièces obligeant à un passage par un couloir ou l'entrée. A l'inverse parfois ce lien est trop évident car il devient nécessaire de traverser le séjour pour atteindre la cuisine ce qui atteint l'intégrité de celui-ci en en faisant un espace de passage. La cuisine fermée idéale devrait posséder deux accès l'un vers l'entrée de l'appartement et l'autre vers le séjour et le coin repas, accès qui peut se restreindre à un simple passe-plat à volet.

Ces données sont intégrées intentionnellement par certains architectes, grâce à leurs connaissances des pratiques de sociabilité. Ils tiennent compte des rites familiaux et sociaux mais aussi de la diversification des rythmes de la journée de chacun des membres de la famille. D'autres encore analysent les glissements du statut des différentes pièces au regard de comportements nouveaux du groupe domestique et ne conçoivent plus la cuisine comme étant simplement une pièce de service. Ainsi Edith Girard tient-elle compte du fait que la cuisine devient centrale dans la vie quotidienne des familles et certaines de ses cuisines, qui tournent autour des 10m², ont des formes variables mais en général une bonne habitabilité, bénéficient d'un passe-plat

²⁶⁰ Ce faisant il continue à obéir au jour/nuit.



Cuisine avec bar et paroi coulissante en verre teintée,
Cité du Petit Bétheny, Reims (51), Marjolijn et Pierre Boudry architectes,
m.o. Le Foyer Rémois (2007), photo D.R.



Logement avec cuisine ouverte sur le séjour mais orienté vers la vue sur la Seine,
ZAC Seine Rive Gauche, Paris 13^e, Philippe Gazeau architecte,
m.o. Groupe Immobilier 3F (1996), photo D.R.

et d'un balcon, voire d'une terrasse souvent ouverte sur le calme de la cour, lieu de séjour et salle à manger d'été, demande forte des Français depuis plus de 10 ans²⁶¹. Il faut savoir qu'au début du siècle le bow-window agrémentant les salles à manger était le signe de l'accès de celles-ci au nouveau statut de pièce principale. Il peut donc en être de même aujourd'hui pour la cuisine.

Cette qualité de pièce principale est pourtant mise à mal sous le prétexte de gagner de la place et les termes employés le montrent (« coin-cuisine », « kitchenette »), tout autant que les dispositifs à très larges ouvertures qui la font passer de « pièce » à « espace ».

A côté de la traditionnelle cuisine, séparée, cloisonnée, deux courants traversent certains projets contemporains, d'une part la cuisine comme simple équipement technique et d'autre part, la cuisine ouverte, extension du séjour, sans réelle séparation entre eux.

Les cuisines ouvertes

Ouvertes et entrouvertes, ces cuisines forment un second courant, très présent, qui se développe dans la lignée de l'idée du loft et de la cuisine dite « américaine »²⁶². Elles sont disposées dans un coin du séjour, en angle ou en ligne. Parfois elles se retournent pour « fermer » l'espace de cuisine et former un coin spécifique. Marjolijn et Pierre Boudry, à Reims, définissent ainsi ce bloc, où la cuisine est ouverte sur le séjour grâce à un bar, et peut être fermée par une cloison coulissante, translucide et colorée. Quand la cloison est fermée, la lumière naturelle reste présente, colorée de rouge.

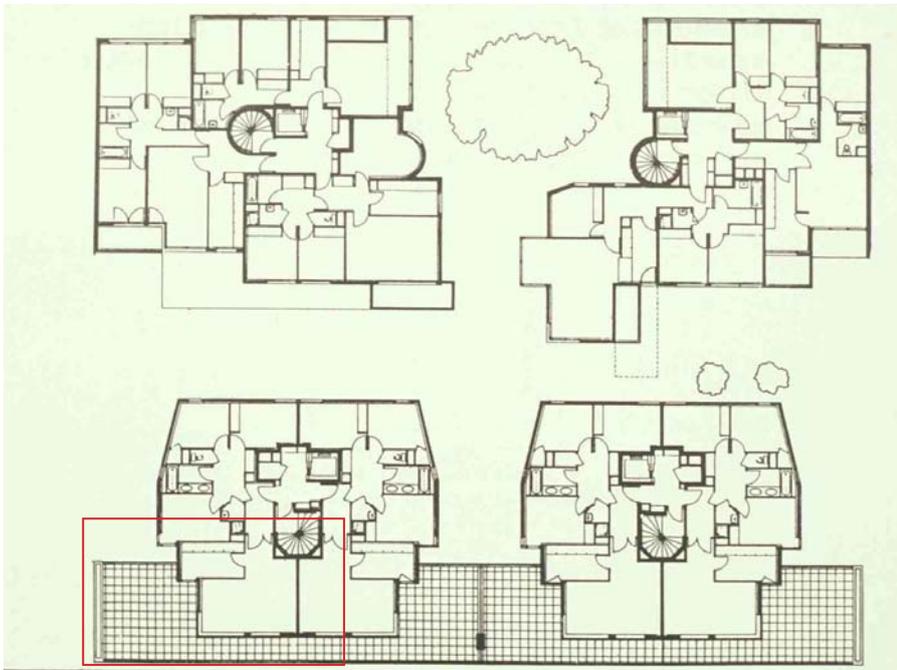
La cuisine ouverte et enclave du séjour peut devenir un espace de plaisir visuel quand elle est bien placée. Philippe Gazeau dans son bâtiment à Seine Rive Gauche, Paris 13^e, prend acte de l'évolution du statut de la cuisine devenue une pièce "habitable" par sa forme, sa surface, sa tablette où l'on peut prendre quelques repas, toutes qualités qui lui permettent de devenir l'un des lieux de la sociabilité familiale, avec en plus une très belle vue sur la Seine pour certains logements.

La cuisine ouverte provoque des discussions passionnées et qui dépassent largement les clivages habituels de génération. Il faut rappeler que 32% de cuisines sont ouvertes en France pour 27% chez les Italiens contre 10% en Espagne. Mais très peu de Français aiment la cuisine ouverte (6% la choisissent en 1947, pratiquement le même pourcentage qu'aujourd'hui). La cuisine ouverte apparaît souvent chez les habitants rencontrés qui vivent en famille, comme un pis-aller, accepté quand on n'a pas les moyens de faire autrement, et qui provoquent une plainte continue au cours

²⁶¹. Voir "L'habitat en 1988 (résultats de l'enquête "Biens durables - Ameublement 1988", *INSEE, op.cit.*

et notre analyse (avec Anne-Marie Châtelet) sur la production de l'habitation depuis les années 80 dans *Urbanité, sociabilité, intimité. Des logements d'aujourd'hui*. Ed. de L'Épure, 1997.

²⁶² En fait proposée dès 1905 par le Groupe des maisons ouvrières, rue Ernest Lefebvre à Paris.



La terrasse liant la cuisine et le séjour, Zac de Bercy,
rue de l'Ambroisie, Paris 12^e, Christian de Portzamparc architecte, (1994).



Cuisine avec passe-plat, Cité du Petit Bétheny, Reims (51),
Marjolijn et Pierre Boudry architectes, m.o. Le Foyer Rémois (2007), photo D.R.

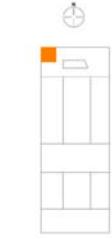
des interviews (odeurs, buées qui salissent les tissus, difficulté d'entretien, désordre, inhérent aux pratiques culinaires, exposé, etc.). Seuls quelques groupes bien connus, jeunes ou âgés, cultivés, qui se veulent d'avant-garde, mais surtout sans enfants, la plébiscitent. Dans la maison individuelle, où les surfaces sont plus généreuses, la question se pose autrement, la distance entre le séjour et la cuisine ouverte la rendant moins présente.

Cette cuisine ouverte a été nommée « américaine » pour ne pas mettre en évidence que ce choix constituait d'abord une économie pour les promoteurs. Même si ces cuisines ouvertes sont encore loin dans leur dessin de leur modèle nord-américain... qui est en fait le plus souvent un bar avec un évier, qui double une grande cuisine fermée. Un des défauts importants de la diffusion de cette organisation provient de ce que des maîtres d'ouvrage se sont emparés de l'idée généreuse de la cuisine ouverte pour l'utiliser comme moyen de réduction des surfaces générales des espaces du logement. Au lieu d'avoir un séjour de 20m² et une cuisine de 9m², on ne produit plus qu'un séjour/cuisine ouverte, souvent d'une surface moindre. Le coût de la construction en est réduit, on économise non seulement des m² mais aussi une cloison et une porte.

La cuisine ouverte possède, cependant aux yeux de certains, une qualité car cette ouverture la rend « noble », elle s'affiche, elle s'affirme dans l'espace de réception qu'est le séjour. Mais paradoxalement dans le même temps, comme elle est vue de partout, elle nécessite d'être constamment nettoyée, ce qui rebute les femmes qui travaillent et les jeunes mères, puisque dans notre société ce sont majoritairement les femmes qui se sentent responsables de l'état de la cuisine. Ce dispositif a donné l'espoir à certains qu'il pouvait entraîner une redéfinition partielle des rôles de chacun dans le quotidien du logement. La cuisine est un des seuls temps de partage, certes encore déséquilibré, des tâches domestiques entre l'homme et la femme. La pièce technique dans laquelle était hier reléguée la mère de famille disparaîtrait au profit, on le souhaite, d'un partage d'au moins une partie des tâches ménagères. Mais n'est-ce pas une illusion ? Un dispositif transforme-t-il réellement une pratique liée à des valeurs, un ethos ?

Très critiquée, elle est souvent refermée, nous l'avons observé, en particulier dès la naissance du premier enfant, par un meuble, une cloison mobile « Je ne veux pas que la cuisine soit l'ornement de mon salon » nous a dit une femme de 40 ans habitant un logement du quartier de Bercy où la cuisine, vitrée et située au fond du séjour, avait été surnommée par tous les voisins, l'aquarium.

La cuisine idéale décrite alors par ceux et celles qui l'ont refermée est une cuisine de forme carrée, où l'on peut manger, au moins à quatre, ouverte et surtout « fermable ». L'alternative, que l'on voit réapparaître, est la cuisine à passe-plat qui permet de lui conserver une certaine intimité réclamée par de nombreux habitants. Pierre Gautier (28 logements au Monolithe, à Lyon) le propose mais certaines cuisines sont éclairées uniquement par le passe-plat, donc en second jour, un peu loin de la lumière. Celui de Marjolijn et Pierre Boudry dans leurs quatre maisons groupées à Bétheny



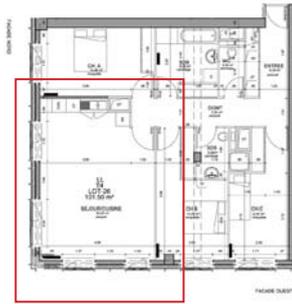
LOT 26- N5.T4
4 PIÈCES-DOUBLE ORIENTATION

ENTRÉE	8,30 m ²
DORT	7,20 m ²
CHAMBRE A	14,40 m ²
CHAMBRE B	14,00 m ²
CHAMBRE C	12,50 m ²
REJOUISSANCE	32,20 m ²
SALLE DE BAIN	6,80 m ²
SALLE DE BAIN	3,80 m ²
WC	2,30 m ²

SURF. HAB. 101,50 m²
MAISONNEN

NOTA: Les surfaces indiquées sont indiquées pour un usage d'habitation. Elles ne comprennent pas les surfaces de circulation, les surfaces de stockage, les surfaces de service, etc.

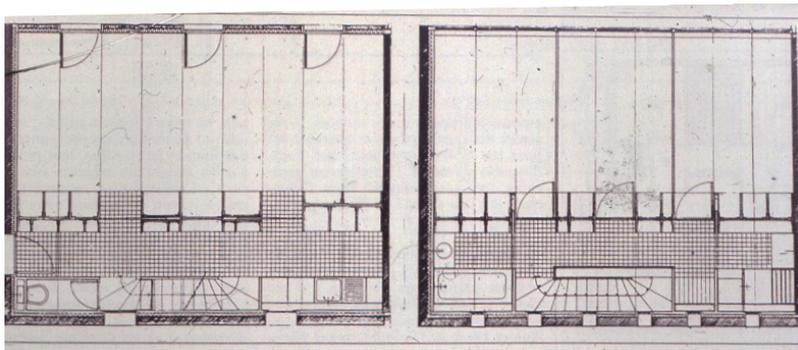
ÉCHELLE GRAPHIQUE



La surface de la cuisine et du séjour sont additionnés, logements du Monolithe, Lyon (69), Erick van Egeraat Associated Architects (EAA) architectes, m.o. ING Real Estate - ATEMI (2010).



Cuisine dans le séjour avec séparations symboliques, dans certains des 20 logements sociaux BBC, Parc des Prés Lacoste Bègles (33), Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin architectes, m.o. SAEMCIB (2010).



La cuisine placard le long du mur, projet pour le PAN 14 de Xavier Fabre et Vincent Speller en 1987 (in *Penser l'Habiter. Le logement en questions*, ed. Mardaga, 1987).

semblent un ornement du séjour et permet de protéger l'intimité de la cuisine. Mais sa hauteur mériterait peut-être d'être augmentée.

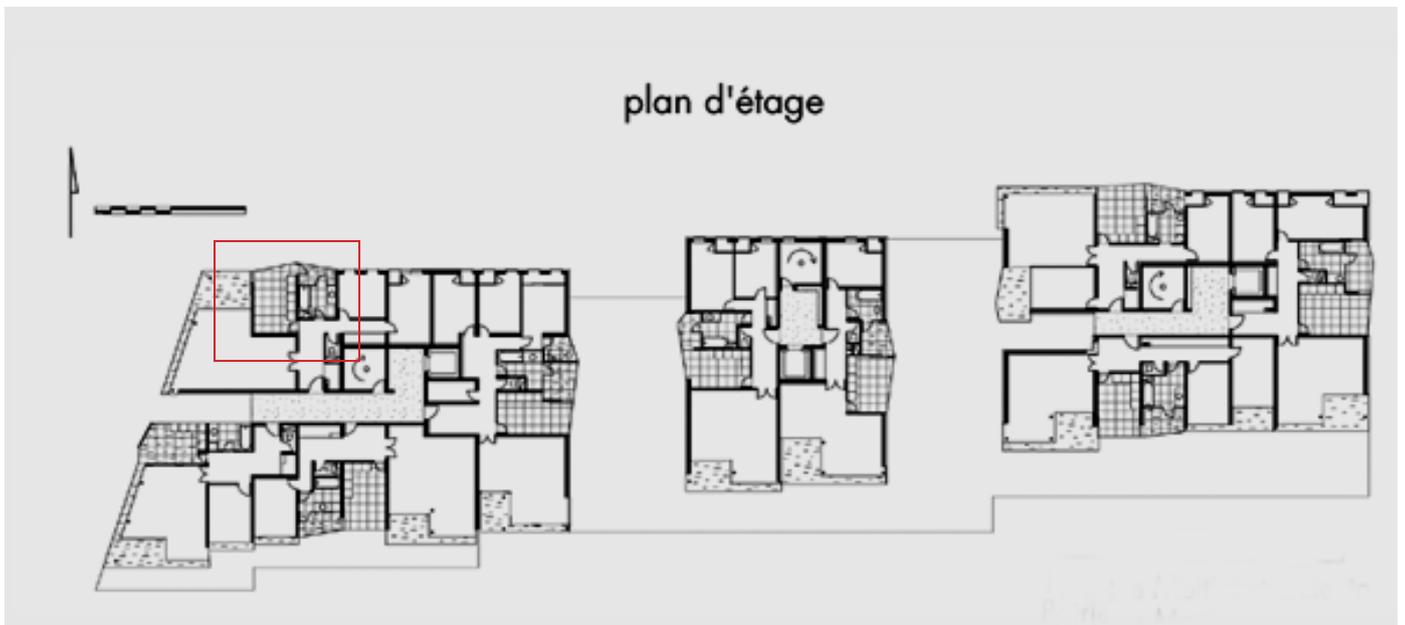
La cuisine « équipement technique »

La cuisine peut aussi être un coin du séjour, avec des équipements alignés contre un de ses murs latéraux ou au fond. Encore faut-il qu'elle soit bien éclairée. Et dans certains cas comme dans des logements du Monolithe de Lyon conçus par Erick van Egeraat Associated Architects (EAA), les m² de la cuisine et du séjour sont additionnés. Preuve qu'ils font partie de la même pièce et que la cuisine est une partie du séjour ? De la même manière, Leibar et Seigneurin à Bègles installent la cuisine dans le séjour, comme cela se fait dans de nombreux projets actuels, mais utilisent les armoires électriques et des morceaux de cloisons pour déterminer, modestement, mais qualifier quand même, un espace dont l'usage ne peut être que différent, comme le font d'ailleurs, nous l'avons observé, mais de façon bricolée, de nombreux habitants mécontents de leur cuisine trop ouverte sur le séjour, comme pour lui redonner son individualité, sa qualité de pièce autonome.

Quand la cuisine devient un simple objet technique, dans des logements de petites surfaces, ou non destinés à des familles, ou encore dans des habitats de vacances, elle se trouve enfermée dans un placard, ou fermée dans une armoire. C'est le dispositif le moins courant. Déjà visible dans le projet du PAN 14 de Xavier Fabre et Vincent Speller²⁶³ en 1987, il trouve aujourd'hui sa pertinence dans les modifications des modes de vie (micro-onde, lave-vaisselle, livraisons, surgelés). Dans ce cas, la cuisine est souvent regroupée dans un bloc avec les autres pièces d'eau, ce qui a un avantage économique certain : une seule gaine, une seule ventilation, mais pas ou peu d'éclairage naturel. Cela a aussi un avantage spatial : un bloc qui fait partition et permet souvent d'éviter le couloir en impasse et de créer une circulation en boucle. Tetrac à Nantes intègre même dans ce bloc l'escalier du duplex qui mène au niveau supérieur.

L'annexe de la cuisine fait aussi sa qualité, même si l'office est obsolète, et l'existence d'un cellier fait aujourd'hui rêver, dans les m² contraints du logement collectif. Un maître d'ouvrage qui souhaite distinguer son opération des autres, saura utiliser ce type d'argument justement qualifiant, comme le pratique la Foncière Logement qui exige que des celliers soient liés aux cuisines. L'attention aux détails domestiques chez Catherine Furet et sa rencontre avec des maîtres d'ouvrage compréhensifs se manifeste justement par la présence très appréciée des celliers dans certaines cuisines des logements de l'avenue de Clichy à Paris, qui permettent d'installer aussi une machine à laver car, dit-elle, « on ne mélange pas le linge avec la nourriture ».

²⁶³ M. Eleb, A-M. Châtelet et T. Mandoul, *Penser l'habité. Le logement en questions (PAN 14, 1987)*, Liège, Paris, Éditions Mardaga, 1988, 183 p., (rééd. 1990).



La cuisine ouvrant sur un balcon-buanderie ou cellier dans l'immeuble, Jardin de la Vesle, Reims (51), Patrice Mottini architecte, m.o. L'Effort Rémois (2001).



Publicité de MOBALPA sur la « cuisine living », 2011.

Patrice Mottini, à Reims, ouvre les cuisines sur un balcon fermé par un vitrage, qui peut être utilisé comme buanderie ou cellier.

Nous avons observé le retour, avec les meubles à roulettes chez les cuisinistes en 1998, des meubles mobiles ou courants dans la cuisine et qui peuvent changer de destination, ce qui augmente la flexibilité des pièces et rapproche la cuisine du séjour, en faisant un second lieu ou séjourner, une rivale du séjour. Le cuisiniste MOBALPA a sauté le pas puisqu'il fait sa publicité sur une « cuisine living », « pièce à vivre entre la cuisine ouverte et le salon, où les meubles se mélangent pour plus d'harmonie ». Il propose des « rangements qui s'harmonisent entre les deux univers pour n'en devenir qu'un : l'espace à vivre »²⁶⁴.

Quand Laprade remarque en 1950 que les habitants « organisent [la cuisine] pour y vivre », il ne sait pas si bien dire !²⁶⁵ La tendance à fréquenter sa cuisine en dehors des heures de préparation des repas est bien vivante aujourd'hui. Et cette pièce cherche sa dénomination. Dans le même ouvrage sur les habitations collectives, Pierre Bourget propose de la nommer « cuisine-studio »²⁶⁶. Sonrel évoquait en 1947 les termes différents employés pour désigner les cuisines anglaises « cuisine-living-room » (20m² environ), « cuisine laboratoire » (9m²) « près du living-room où l'on mange », et « cuisine à manger » (12m²)²⁶⁷. Nous serions aujourd'hui à l'ère de la « cuisine-living-room » sans utiliser ce terme, mais, pour beaucoup, cela reste encore une aspiration étant donné la taille réduite de cette pièce dans les logements collectifs.

Forme et confort du séjour

Le séjour, bien protégé thermiquement et en termes d'intimité, bien éclairé, parfois prolongé par un espace extérieur, est sans conteste la pièce préférée des Français selon les enquêtes consultées. C'est aussi la pièce à laquelle ils consacrent la plus grande part de leur budget d'ameublement (34,6%). Dans cette enquête de l'IPEA²⁶⁸ plus de 55% la plébiscitent en 2009 (+3,3% depuis 2001) et investissent le plus dans son aménagement, ce qui est cohérent avec l'observation que le temps passé chez soi a augmenté et que les loisirs s'y développent, ce que nous appelons *internalisation*.

²⁶⁴ <http://www.univers-habitat.eu>, 21 février 2011.

Univers habit@t. Le magazine professionnel de l'univers de la maison.

²⁶⁵ Albert Laprade, Introduction à Pierre Bourget, *Habitations collectives. Documents d'architecture française contemporaine*, c. 1950, p. 6

²⁶⁶ « Les règlements sanitaires » id. p. 27.

²⁶⁷ Pierre Sonrel « Les fonctions de l'habitation », *Techniques et Architecture*, VII, 5 et 6, 1947, p. 248.

²⁶⁸ Op.cit. p.8



Le séjour devient espace distributif, Villefranche-sur-Saône (69),
Cédric Petitdidier et Vincent Prioux architectes, m.o. Habitat BVS (2009),
photo Stefan Lucas.

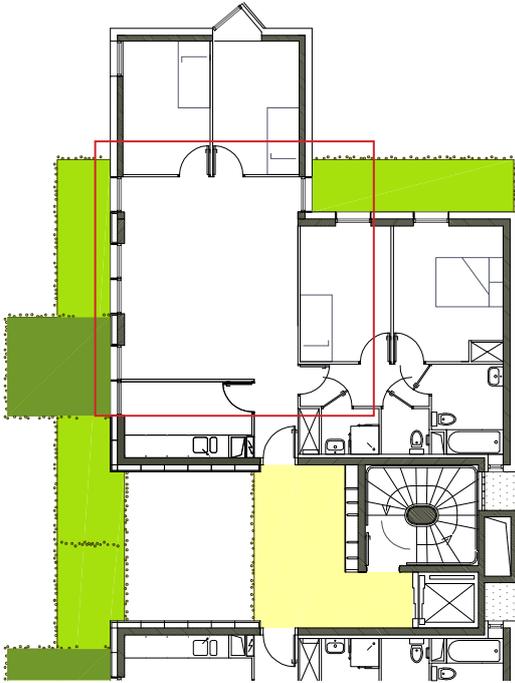
Prendre ses repas dans le séjour est le choix de 23% des enquêtés, que ce soit le soir ou le week-end. Mais c'est une indication floue car la table de la salle à manger peut être dans le salon/séjour et on peut aussi manger sur la table basse quand les horaires du groupe domestique sont décalés ou que l'on a choisi de manger un plat tout préparé en regardant la télévision, ce qui se pratique de plus en plus dans les jeunes générations. Nous avons en effet eu la surprise, dans certains petits logements de célibataires ou de couple, de ne voir qu'une table basse et de nous entendre dire qu'une table haute n'était pas nécessaire. Faut-il y voir le signe de cette « génération vautrée »²⁶⁹ pour laquelle les spécialistes de l'ameublement dessinent des meubles adaptés, canapés à haut dossier (dormeuses, sofas, méridiennes etc.), petits fauteuils bas, capitonnés, et tables basses, tendance diffusée d'abord dans les cafés ? Rappelons simplement qu'il était valorisé autour de Mai 68 de « vivre au ras du sol »...

L'habitude, qui semble réapparaître dans les façons d'organiser le logement en France, est de faire du séjour un espace distributif, qu'il faut traverser pour rejoindre les autres pièces. Longtemps cette distribution était bannie, par les maîtres d'ouvrage notamment. C'était au début du XX^e siècle, il faut s'en souvenir, un dispositif des logements populaires les moins coûteux. Malgré les contraintes qu'il impose, il évite d'utiliser des mètres carrés pour la circulation. On la retrouve cependant de plus en plus dans des logements aux surfaces réduites dans les grandes villes, ce qui n'est pas sans poser de sérieux problèmes d'habitabilité, puisque les espaces de cheminements doivent être libres de meubles. Faut-il comprendre ainsi les 10% de personnes interrogées qui pensent que le séjour est « le véritable carrefour de la maison » ou encore les 1,9% d'habitants qui estiment, dans l'enquête de l'IPEA en 2009, que c'est juste « une pièce de passage »²⁷⁰ ? Nous l'avons observé, dans ce cas où le séjour est distributif les canapés ou fauteuils sont rassemblés au centre du séjour pour dégager le passage sur les côtés et les habitants rencontrés semblent ne pas aimer montrer le dos de ces meubles, qui parfois ne sont pas dessinés dans ce but. Les « couloirs virtuels » contournent alors la table et les chaises du séjour ou le canapé, fauteuils, table basse. L'habitabilité réelle du séjour se réduit donc à la surface non traversée pour rejoindre les autres pièces. Cette solution est acceptable et pleine de charme seulement quand les surfaces sont importantes, ce qui est le plus souvent le cas dans les exemples proposés dans les magazines de décoration. Il nous est arrivé de mesurer la « surface habitable » ou utile d'un séjour de 20m² : elle finit par être réduite à 9m² !

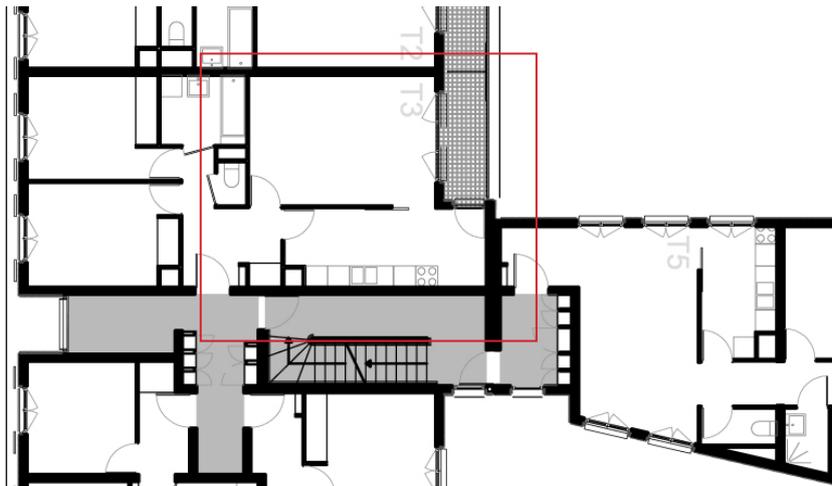
Dans une opération à Villefranche-sur-Saône, l'agence Petitdidier-Prioux fait du séjour la pièce distributive de toutes les autres, y compris de la salle de bains pour quelques logements, disposée ici à l'opposé des chambres. C'est aussi le cas des quatre pièces d'Eric Lapiere dans l'îlot

²⁶⁹ Cf. l'intervention de Gérard Laizé, directeur général du VIA : « Décryptage des salons internationaux en 2011 et analyse des courants de création » à propos des tendances dans le design et l'ameublement aux journées de l'UNIFA en juin 2011.

²⁷⁰ Op.cit p. 11



Un plan centré avec séjour distributif, avenue de l'Arche, ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92), Christophe Ouhayoun & Nicolas Ziesel (Koz) architectes, m.o. Groupe Immobilier 3F (2007-2010).



Plan de logement avec séjour et cuisine ouvrant sur un long balcon et vers le jardin, rues Henri Barbusse et Lecoq, Blanc-Mesnil (93), Atelier TGTFP architectes, m.o. OPDHLM de Seine-Saint-Denis (2010).

Berthelot à Lyon pour Apollonia, situés à l'angle du bâtiment, où le séjour de forme carrée distribue trois chambres, le tout éclairé par trois loggias.

Ce dispositif revient à proposer un plan centré, avec pièce principale, cœur de la maison, passage obligé vers les chambres et autres pièces. S'il convient bien aux populations habituées aux maisons à cours, dispositif banal de nombreux pays méditerranéens, qui rappellent l'organisation de la maison autour d'un vide mais aussi la maison palladienne, il met à mal les habitudes de se meubler des Français. Aujourd'hui ils veulent appuyer ou adosser leurs meubles à des murs et sont pourtant obligés de ménager des couloirs virtuels qui réduisent d'autant l'espace habitable et donc la place des meubles. « Je n'ai pas assez de pan de mur pour mettre mes meubles » nous ont-ils répété pendant plus de 30 ans d'enquêtes dans la région parisienne. Et il est indéniable que la multiplication dans ce séjour, des portes, des fenêtres, auxquels s'ajoute souvent l'ouverture vers l'entrée et la cuisine (et parfois des poteaux !!²⁷¹), ne rend pas l'ameublement aisé et entame l'habitabilité de la pièce. Et c'est encore plus vrai quand une chambre ouvre par une porte à deux battants sur le séjour.

Par ailleurs, comme nous l'avons déjà décrit, de façon à obéir à la réglementation relative aux PMR, le sas d'entrée est supprimé et l'on entre directement dans le séjour. On est bien loin de l'attention de certains architectes qui, pour préserver l'intimité du séjour et empêcher la vue directe, ménagent des chicanes ou ferment l'entrée en l'équipant de placards comme dans des exemples présentés plus haut.

Une grande attention semble portée sur le lien entre le séjour et les espaces extérieurs, par l'intermédiaire de baies larges et généreuses donnant sur des balcons, loggias, terrasses, jardins d'hiver, qui sont autant de prolongements potentiels de séjours souvent trop restreints.

Les architectes de l'Atelier TGTFP au Blanc-Mesnil, choisissent d'ouvrir les séjours, et parfois la cuisine, vers le sud est, sur le jardin calme en cœur d'îlot. Le plus souvent la cuisine et le séjour attenants donnent sur un long balcon de 1,20m de large ce qui permet d'y installer une table et donc d'y manger aux beaux jours devant le jardin. Simple mais toujours apprécié.

Fabrice Dusapin, à Nantes, dessine un ensemble cuisine/séjour en équerre, avec souvent un coin repas à proximité de la cuisine, mais surtout avec une terrasse disposée dans le creux de l'équerre, accessible par ses deux branches. Par son implantation, elle complète la géométrie du séjour/cuisine, et offre des vues diagonales vers l'extérieur.

Quand les surfaces le permettent des architectes choisissent d'éviter de faire du séjour une pièce à la géométrie trop simple, en proposant des coins ou des espaces annexes. Puig Pujol, à Blagnac, détache ainsi un coin du séjour, qui est largement ouvert sur la cuisine, et donne

²⁷¹ Voir l'opération de l'agence ECDM, rue Louis Blanc à Paris.



« Tourner autour », plans de l'opération de 107 logements collectifs (phase 1), Reims (51), Gaëtan Le Penhuel avec l'Atelier 3 architectes, m.o. L'Effort et le Foyer Rémois (2000).

également accès à la partie nuit du logement. Ainsi le séjour comporte une partie plus noble, du côté de l'entrée et agrémenté par un balcon, et une partie plus privée, dans un renforcement, pour les repas du quotidien. Gaëtan Le Penhuel à Reims propose dans certains logements des séjours traversants divisés en deux parties inégales, mais largement reliées entre elles. Un coin est alors disponible pour le repas, à proximité immédiate de la cuisine, sans que l'espace ne soit trop scindé. Le séjour, en deux ou plusieurs coins, possède l'avantage de permettre la simultanéité des présences et des pratiques différentes des membres du groupe domestique. C'est en effet sur cette pièce que dans les familles avec enfants la pression est la plus grande, les uns voulant recevoir leurs amis, les autres lire ou regarder la télévision. Quand le séjour est grand la question est réglée et parfois la cuisine devient une alternative au séjour quand elle est de taille suffisante, comme nous l'avons vu. Par ailleurs le séjour en plusieurs coins permet de moduler l'apport de lumière naturelle le jour car les écrans sont plus confortables dans un coin moins éclairé.

La salle de bains, lieu de désirs contrariés

Les habitants rencontrés au cours de nos enquêtes rêvent souvent d'une grande salle de bain lumineuse avec un coin détente, une baignoire à bulles - malgré le discours environnemental insistant- une douche d'hydrothérapie, un coin pour faire de la gymnastique... mais cela reste le plus souvent du domaine du rêve²⁷². La salle de bains est, d'après l'enquête de 2009 de l'IPEA, la moins aimée des pièces de la maison (1,3% la préfèrent), alors qu'elle devrait selon les habitants être très bien équipée aussi pour la détente. Ce n'est donc plus seulement une pièce dédiée à l'hygiène mais la conception actuelle ne prend pas encore en compte ce changement de mœurs.

Eclairer naturellement la salle de bains relève toujours de l'exploit. L'habitude de préférer les bâtiments épais mais moins coûteux de type « barre » a transformé sa position et la diffusion de la VMC au début des années 50 a signé l'arrêt de la fenêtre dans la salle de bains. Et aujourd'hui celle-ci se situe le plus souvent dans le cœur du logement. Elle est petite dans l'habitat collectif, autour de 3,50 à 5m² (près de 8m² dans la maison individuelle) et non éclairée naturellement donc noire. Cette réalité peut expliquer un paradoxe : à l'heure où les soins du corps augmentent, c'est la pièce qui décourage le plus la majorité de la population en terme d'équipements puisque c'est celle à laquelle on consacre le plus petit budget de la maison : 3,5%. Sa taille semble en être la cause, parfois aussi le pré-équipement fait par les maîtres d'ouvrage : outre les meubles sanitaires, sont souvent prévus les pare-douches, les meubles vasques avec rangement, le miroir, etc. qui ne sont pas toujours du goût des habitants.

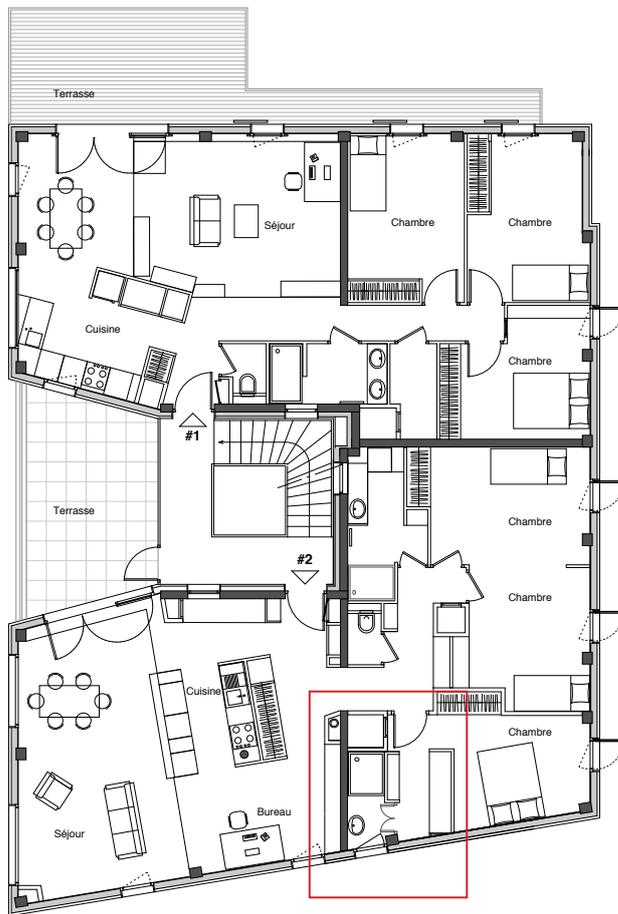
²⁷² cf. Monique Eleb « La salle de bains est un lieu de désirs contrariés », Entretien réalisé par Olivier Waché, *Domovision 2012, Au Bain. Design & Architecture d'intérieur* (Gérard Laize, Ed), 2012.



Une grande salle de bains dans un deux pièces, boulevard Sérurier, Paris 19^e, Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane architectes, m.o. RIVP (2008), photo D.R.



La salle de bain avec douche de plain-pied (in Domovision, VIA 2012).



PLAN DU R+1



Plan d'étage et photo d'une salle de bain en chantier de l'opération la Salière, Grenoble (38), Christian Chalignon et Sarah Viricel (Tekhnê) architectes, m.o. Collectif la Salière (5 familles) (2006), photo D.R.

La réglementation pour les personnes à mobilité réduite va augmenter sa surface pour permettre la rotation d'un fauteuil roulant mais elle va aussi parfois obliger les habitants à renoncer à la baignoire pour adopter la douche de plain-pied²⁷³, plus facile d'accès pour une personne à mobilité réduite. Ce choix entre douche et baignoire est lié à l'âge, en particulier celui des enfants, mais aussi à des habitus culturels. Ainsi on constate depuis une vingtaine d'années un retour du bain pour la détente, alors que la France avait fait le choix au tournant du XX^e siècle du bain et de la douche hygiénique. Et cela passe par des équipements comme la balnéothérapie, les spas à domicile. Mais malgré tout, la douche reste le choix premier dans l'équipement, en raison de son aspect pratique et tonique. Pour autant, la baignoire ne disparaît pas et garde un rôle important car c'est un marqueur social. S'en séparer signifie pour nombre de Français une baisse de statut.

L'enquête de l'IPEA souligne que l'équipement de salle de bains, bien qu'il représente un petit budget, est celui qui est le plus difficile à acquérir et nécessite de nombreuses visites à des enseignes différentes, ainsi qu'à divers sites internet, ce qui n'est pas le cas pour l'équipement des autres pièces car « les consommateurs visitent peu de magasins avant l'achat de meubles [...] mais la salle de bains contredit ce comportement habituel : offre relativement pauvre, solutions de poses complexes et coûteuses, solutions d'aménagement peu adaptées à la majorité des logements des Français compliquent le processus de décision des consommateurs qui multiplient les visites d'enseignes à la recherche de la solution la plus adaptée »²⁷⁴. Il est en effet difficile d'équiper cette pièce de rangements ou de placards quand parfois les équipements de base sont encore de trop grande taille par rapport à celle de la pièce. Les industriels proposent d'ailleurs depuis peu de temps des appareils moins encombrants.

Pourtant, à leur niveau, des architectes tentent de pallier certains des défauts actuels de la salle de bains non pas en termes de taille mais de confort, et dans de nombreuses opérations de qualité, par exemple rue Léon Frot (Pranlas-Descours), certaines salles de bains sont éclairées d'autres pas, selon la place des logements dans la parcelle. Il en est de même dans les immeubles de Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane. Mais certaines d'entre elles apparaissent toutefois suffisamment grandes pour y installer un lave-linge, pratique qui satisfait des habitants qui n'appréciait pas de devoir l'installer dans la cuisine, faute de place. La logique impose en effet de ne pas mélanger deux ordres du sale, celui du linge et celui de la nourriture.

L'immeuble de La Salière à Grenoble, de Tekhnê, conçu par des habitants-promoteurs, montre des salles de bains et salles d'eau plutôt de petites dimensions mais dans deux appartements sur cinq, elles sont installées en façade avec un éclairage naturel. La demande des coopérateurs a

²⁷³ Les conséquences de l'installation de douches de plain-pied avec la salle de bains se situent au niveau de l'évacuation des eaux sales, qui doivent se faire dans l'épaisseur de la dalle, avec des retombées dans le plafond de l'appartement du dessous, et la pose d'un faux plafond réduisant la hauteur de la pièce du dessous.

²⁷⁴ Enquête IPEA, op.cit. p. 26-27.



La salle de bains ouvrant sur un espace extérieur des 53 logements, Jardin de la Vesle, Reims (51), Patrice Mottini architecte, m.o. L'Effort Rémois (2001).

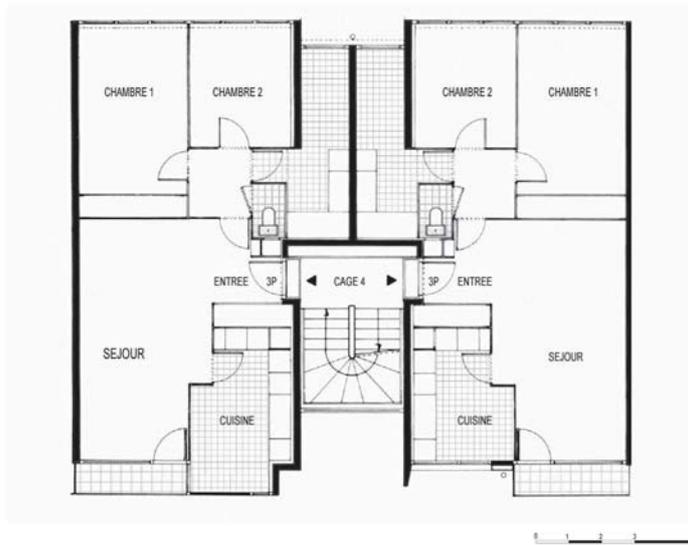
conduit l'architecte à disposer presque systématiquement, en plus de la salle de bains, une salle d'eau de très petite surface, desservie uniquement et directement par la chambre parentale. Un espace très technique et optimisé, et surtout à forte intimité par sa proximité immédiate avec la chambre. Ce qui confirme l'enquête de l'INSEE (sur le mobilier), qui montre que les Français interrogés préfèrent deux petites salles de bains plutôt qu'une grande, surtout dans les familles avec enfants. Or la réglementation en faveur des PMR va dans le sens inverse car elle tend vers l'agrandissement d'une salle de bains qui dans le logement collectif est le plus souvent unique.

Autour de la salle de bains au sens classique, c'est-à-dire lieu des ablutions quotidiennes, viennent se greffer des enjeux liés à la rationalisation du plan du logement (ou à son appauvrissement). Ainsi les WC, traditionnellement disposés au fond du couloir et près de l'entrée, sont de plus en plus souvent installés dans la salle de bains, y compris dans des logements de trois pièces et plus, alors que jusqu'à présent cela était seulement toléré dans les studios et deux pièces. Cela est contraire aux pratiques d'intimité françaises, mais plutôt courant dans d'autres pays comme en Amérique du Nord. Pour trouver un intérêt à cette organisation qui va à l'encontre des usages habituels, disons que le WC autrefois installé dans une pièce étroite et sans confort se voit enfin enrichi d'un lavabo.

De même, se repose la logique des circuits du propre et du sale, avec la lancinante question de l'emplacement du lave-linge qui trouve difficilement sa place, surtout depuis qu'il est accompagné d'un sèche-linge²⁷⁵. Dans les logements à la surface mesurée le traitement du linge laisse sérieusement à désirer et nous observons la gêne des habitants d'immeubles récents quand ils nous reçoivent, à l'improviste ou non, et que le linge sèche au milieu du séjour ou dans leur chambre. L'étroitesse de la salle de bains, l'absence de séchoir intérieur, associés à l'interdiction de mettre le linge à sécher sur les balcons de certains règlements intérieurs, rend la situation difficile. La salle de bains devrait pouvoir accueillir ce sèche-linge qui rend alors tant de service en compensant la petite surface des logements. Une autre solution serait de mutualiser ces équipements dans l'immeuble, au RDC par exemple, ce qui est courant en Suisse ou aux Etats-Unis mais les Français semblent résister à cette pratique, par peur du contrôle social ou d'une intrusion dans l'intimité.

Patrice Mottini, à Reims, a traité la question du linge en adjoignant à la salle de bains un espace semi-extérieur, qui peut devenir buanderie, et qui permet de l'éclairer en second jour. De plus comme ce balcon fermé par des vitrages ouvre sur la cuisine, il produit un dispositif innovant où les pièces d'eau sont liées, et où il est possible de circuler librement dans l'appartement, sans que ces pièces fassent impasse.

²⁷⁵ Le sèche-linge qui est une forme d'aberration environnementale, peut s'expliquer par l'absence d'espace pour faire sécher le linge ailleurs que dans les pièces principales pratique très courante selon nos observations.



Plan étage courant

La salle de bains éclairée naturellement avec coin buanderie, Passage Lacour, Saint-Ouen, (93), Paul Chemetov et Borja Huidobro, architectes, m.o. Semiso, (1997).



Détail de logements à buanderie de l'îlot D'Armagnac, quartier Belcier, Bordeaux, Euratlantique, Catherine Furet architecte, m.o. HLM Gironde Habitat, 2010.



Deux chambres d'enfant avec salle de bains à baignoire ou douche longeant la façade, ZAC des Hautes Bruyères, Villejuif (94), Yves Lion architecte, m.o. OPHLM de Villejuif (1992), G. photo Monique Eleb, D. photo D.R.

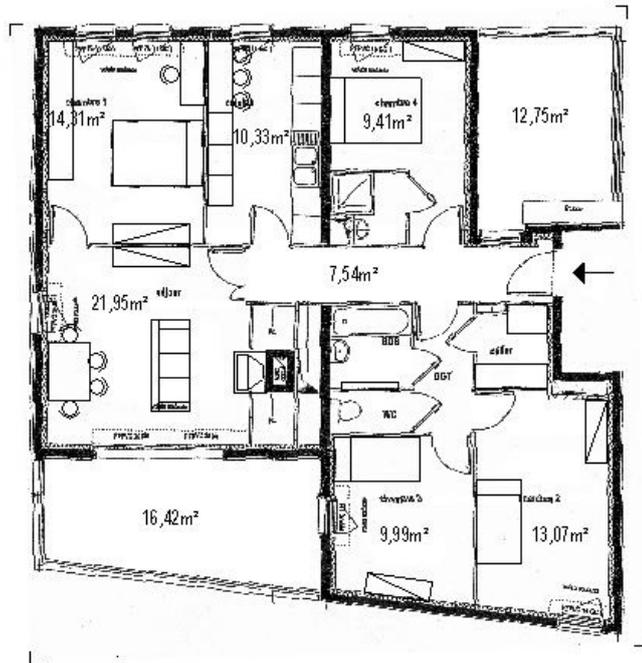
Paul Chemetov et Borja Huidobro adeptes de la salle de bains éclairée naturellement tiennent aussi compte de la plainte des Français concernant le traitement du linge. Comment éviter le lave-linge dans la cuisine? Où sécher le linge? La buanderie qui, dans l'immeuble de Saint-Ouen, suit la salle de bains règle ces questions. Elle n'est pas nouvelle, mais il serait souhaitable qu'elle redevienne un dispositif banal et la voir réapparaître dans la récente opération de l'îlot d'Armagnac à Bordeaux (2010) est peut-être un signe. Catherine Furet l'installe dans de nombreux logements (maitre d'ouvrage HLM Gironde Habitat) de son opération dans le secteur Euratlantique, le plus souvent entre salle de bains et WC.

Enfin, un exemple qui rapproche la salle de bains du dispositif de la chambre d'hôtel ou de l'appartement au sens classique puisque les ateliers Yves Lion, à Villejuif, en ont équipé chaque chambre. Le projet était de faire produire en usine des salles de bains qui seraient installées le long de la façade, mais pour de multiples raisons et notamment la difficulté de trouver des produits abordables, les salles de bains ont été construites selon la manière habituelle. Les habitants de Villejuif bénéficient néanmoins d'une partie de cette innovation puisque la majorité des pièces possède une salle de bains avec baignoire ou douche. Les plans des logements sont donc très inhabituels, ils accentuent l'autonomie et l'intimité de chaque membre de la famille, qui en fait bénéficie d'un petit appartement privé au sens du XVIII^e siècle, quel que soit son âge. Une autre idée remise en question est celle de la salle de bains comme pièce unique. Car les équipements de bains pourraient être distribués partout le long de la façade, sans former obligatoirement une pièce équipée traditionnelle.

Cependant la salle de bain, nécessite, quand elle est partie prenante de la chambre, que les membres d'un couple aient les mêmes horaires²⁷⁶. Ces inconvénients sont largement compensés, si l'on en croit les habitants, par les qualités d'espace et de lumière, et il est agréable d'avoir la vue sur le parc, ou le canal depuis sa salle de bain ou sa cuisine. Positionner tous les services en façade, libère entièrement l'intérieur du logement et permet d'avoir une plus grande fluidité. Les habitants les plus satisfaits habitent des duplex qui, agrémentés d'une terrasse donnent à ces logements les qualités d'une maison individuelle. De plus les espaces ouverts en façade participent à agrandir la perception des espaces principaux mais il faut veiller, en travaillant sur les percements, à ne pas assombrir les pièces principales.

Deux plaintes sont récurrentes dans nos entretiens avec les habitants sur la salle de bains, l'une est relative au rangement, l'autre à l'éclairage et l'aération. L'impossibilité d'installer des rangements dans la salle de bains, du fait de sa taille ou de sa forme, indique qu'il faudrait aussi que les fabricants et équipementiers repensent leur propositions et adaptent mieux leurs placards

²⁷⁶Voir l'analyse de Jean-Michel Léger dans *Yves Lion. Logements avec architecte*, ed.Créaphis, 2006.



Bâtiment B (central)
Appartement T5 ~ 105 m²
PARIS - 75013
50, rue du Chevaleret
7ème étage, porte gauche
1:100

Un cinq pièces avec deux grandes chambres, dont l'une, dissociée, est accessible depuis le séjour. Une autre chambre se trouve près de la porte. Relevé de plan habité de J. Barrios, Ensa Paris-Malaquais, Immeuble central de la rue du Chevaleret, Paris 13^e, Olivier Brénac et Xavier Gonzalez architectes, m.o. La Sablière, SNCF, Ville de Paris (2005).

pour accueillir notamment le linge. En fait, il faudrait travailler sur deux types de propositions : d'une part, sur l'amélioration des équipements du parc existant ; de l'autre, sur ceux des futures salles de bains, qui seront plus grandes, en évitant l'esthétique rappelant l'hôpital (barres d'appuis disgracieuses, chaises de confort rappelant le handicap etc.)

Certains architectes militent pour un éclairage naturel dans la salle de bains, et cela sans faire fi du confort thermique. L'espace et la lumière sont deux conditions qui permettraient de matérialiser les revendications légitimes pour le bien-être corporel. De plus, l'aération naturelle est encore le meilleur moyen de lutter contre les maladies respiratoires comme l'asthme. Et la salle de bains est justement au centre de ces préoccupations environnementales.

Dans les années cinquante des architectes comme Ginsberg proposaient pour les petits logements des blocs eaux préfabriqués qui ont fait long feu en France mais pas au Japon où les salles de bains en plastique moulé sont courantes. Les prototypes existent ici mais restent encore du niveau de l'expérimentation dans l'habitat individuel de luxe. Cependant dans les maisons des industriels, notamment Maison Phénix, les salles de bains « moulées », au coût très bas, arrivent en un bloc sur le chantier et sont installées grâce à une grue dans l'espace prévu. Il en est de même pour des projets spécifiques où les dispositifs sont répétés à l'identique, comme les hôtels ou les hôpitaux. Paradoxalement, si l'expérimentation reste intense, la diffusion qui devrait suivre, est limitée, voire inexistante.

Les chambres, une attitude contrastée

Traditionnellement les chambres sont situées en France dans une partie privée, souvent protégée par une porte. Elles restent le lieu de l'intime, offrent la possibilité d'être seul ou pas et de fermer sa porte. Mais nous avons vu plus haut quelques cas de distribution inversée où la porte d'entrée ouvre sur les portes des chambres. Soulignons d'abord une différence flagrante de perception et d'évolution entre chambre conjugale ou d'adulte et chambre d'enfant. Cette dernière, à l'inverse de la première est meublée et décorée très vite au moment de l'emménagement et à plusieurs étapes de la vie de l'enfant. Elle est devenue en effet un véritable séjour, protégé, pour organiser à la fois le repos de l'enfant mais aussi équipée pour être un bureau et un lieu de loisirs en tous genres où les nouvelles technologies ont toutes leur place.

Alors que les revues féminines et de décoration décrivent à l'envie des scènes de la vie quotidienne, regroupant en particulier mère et enfants sur le lit conjugal, soulignant ainsi l'importance de la chambre dans les nouvelles sociabilités familiales, les observations *in situ* et les réponses aux enquêtes montrent au contraire dans la plupart des groupes sociaux une relative désaffection de la chambre conjugale. Si en effet c'est la pièce que l'on aménage très vite car

acheter un lit est une nécessité²⁷⁷, on la décore en dernier, comme nous avons maintes fois pu le constater au cours de nos visites dans des immeubles collectifs depuis plus de 30 ans. C'est aussi une pièce que l'on montre avec réticence car le manque de rangements fait d'elle une lingerie où l'on sèche souvent le linge sur un séchoir pliable. Et la plupart des habitants rencontrés dans le collectif se plaignent de sa taille, trop petite et parfois de sa forme, quand elle « bénéficie » d'un ou deux angles aigus notamment. Seuls 5,3% des enquêtés de l'IPEA la « considèrent comme leur pièce préférée et seuls 8,1% pensent que c'est une pièce à vivre. La chambre à coucher des Français souffre d'un fort déficit d'image car, même si 51,5% des ménages estiment que c'est d'abord une pièce confortable, essentielle pour le repos, 22,8% d'entre eux la voient surtout comme une pièce « juste pour dormir »²⁷⁸. Dans ce cas, paradoxalement, l'offre actuelle dans la plupart des logements neufs correspond à ce type de demande : une chambre de petite dimension (souvent ce sont les enfants qui s'installent dans la grande chambre – celle qui a les dimensions obéissant à la réglementation pour les PMR), qui n'est plus qu'un espace répondant à un usage de repos et de rangement. Certains parents pour donner une chambre calme aux enfants font des choix particuliers. Ainsi, dans l'opération de Catherine Furet déjà citée, certains logements « atypiques », très ouverts, ont fait l'objet d'aménagements originaux par des « primo-habitants » dont la famille s'est agrandie. Témoin, ce lit escamotable formant faux-plafond le jour qui, descendu électriquement, permet de gagner l'espace d'une chambre dans le séjour, la nuit. Et chaque enfant a sa chambre.

Pour la plupart des urbains, la chambre est en souffrance à cause de sa surface, le plus souvent 9m², ou à peine plus, dans le logement récent. Difficile à meubler, partagée, elle n'abrite plus que le sommeil et ne permet plus de recevoir ses amis intimes. Les habitants interviewés au cours de nos recherches rêvent tous d'une pièce en plus, souvent d'une « chambre à soi » qui mettrait donc en question la chambre conjugale, ce qui constitue une autre explication à ce désir. Il est lié au fait qu'aujourd'hui la chambre est pour la plupart des Français une pièce partagée : la banalisation de la chambre conjugale, que l'on pourrait considérer comme liée à l'amour dans le mariage, est malgré tout concrètement associée à une perte de territoire personnel. Elle se diffuse en effet à la fin du XIX^e siècle, au moment où la sphère du privé se confond le plus avec la figure du féminin, paradoxalement, la femme aisée qui avait une chambre personnelle, perd ses prérogatives sur son espace privé. On lui accorde toute la maison mais pas d'espace personnel²⁷⁹. Pendant longtemps

²⁷⁷ C'est la pièce qui nécessite un achat immédiat, et coûteux, de literie dès l'installation, mais les armoires et commodes ne semblent plus si nécessaire si l'on en croit l'enquête IPEA d'octobre 2009 et l'achat de l'ensemble de chambre à coucher si important à la veille du mariage jusque dans l'après deuxième guerre mondiale ne s'impose plus.

²⁷⁸ Enquête IPEA op. cit. p.18.

²⁷⁹ Voir le chapitre « La chambre » de Monique Eleb dans *L'invention de l'habitation moderne, Paris, 1880-1914, Architectures de la vie privée. Suite* (avec Anne Debarre), co-édition Hazan/Archives de l'Architecture Moderne, 1995, rééd. 2000, p. 139 à 160.

Et l'analyse historique de Michelle Perrot, *Histoires de chambres*, ed. du Seuil, 2009.

encore, jusqu'à la deuxième guerre mondiale, les nantis résistent à la chambre conjugale qui est choisie par la petite bourgeoisie et les classes populaires. La réduction de la taille des habitations va dans la deuxième partie du XX^e siècle avoir raison de ces résistances. Mais aujourd'hui, quand la maison est individuelle, le choix d'une chambre personnelle se banalise. Le chiffre de 20% de couples qui ne partagent pas la même chambre a été avancée dans la presse spécialisée dans la décoration. Mais quand elle est partagée et ouverte sur le séjour nous avons vu que la revendication d'intimité du couple s'exprime²⁸⁰.

Pourtant certains architectes accordent encore une importance à la chambre conjugale, en lui donnant de bonnes dimensions, en lui adjoignant une pièce d'eau ou un dressing et en l'ouvrant sur une terrasse, ce qui lui redonne sa qualité de pièce principale.

Le luxe est dans les rangements

L'absence ou l'insuffisance des rangements est, après le bruit dans la maison, une des plaintes récurrentes des habitants rencontrés. La surprise de l'enquête Leroy-Merlin, en ce qui concerne les caractéristiques du logement, vient de la place accordée aux rangements et à la " facilité d'entretien " qui sont aussi importants pour les interviewés que l'isolation et l'éclairage. Ce sont des préoccupations classées comme féminines, dans notre société, et qui sont mal prises en compte dans la conception des logements neufs, si l'on en croit de nombreuses enquêtes sur le terrain. Le confort, c'est aussi d'avoir des appartements qui ne sont pas en contradiction avec nos arts de vivre et le slogan « propre en ordre » a été intériorisé par toutes les couches sociales, tout au long du XX^e siècle²⁸¹. On a trop négligé en France la question du traitement et du rangement du linge et des objets de ménage qui sont pourtant le soutien nécessaire à la détente chez-soi. Or le charme d'une habitation, le calme et l'harmonie sont liés à la capacité qu'offre le logement de " cacher les embarras " selon l'expression de Palladio²⁸². Les annexes au logement font aussi sa qualité. On sait que le luxe est lié aux espaces de service bien conçus. Ils permettent aussi de ne pas multiplier les tâches ménagères inutiles et encore trop mal partagées dans notre pays²⁸³.

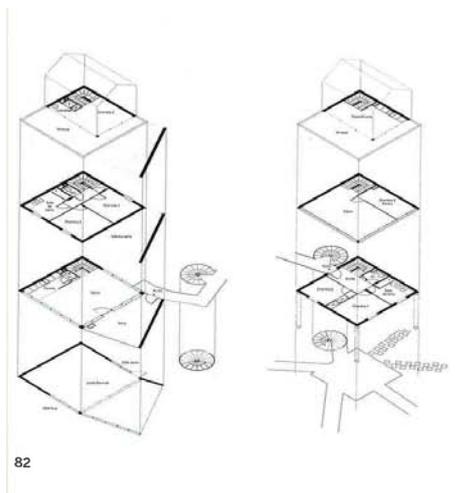
Heureusement, des dispositifs de certains architectes sont remarquables par la présence de pièces de rangement et de grands placards. Est-il alors étonnant que pour l'opération d'auto-

²⁸⁰ Voir le thème ci-dessus « Logements à chambre autonome ou commandée » p. 97.

²⁸¹ Voir G. Heller sur l'invention de la propreté suisse : *Propre en ordre. Habitation et vie domestique 1850-1930 : l'exemple vaudois*, Lausanne, Editions D'En Bas, 1979.

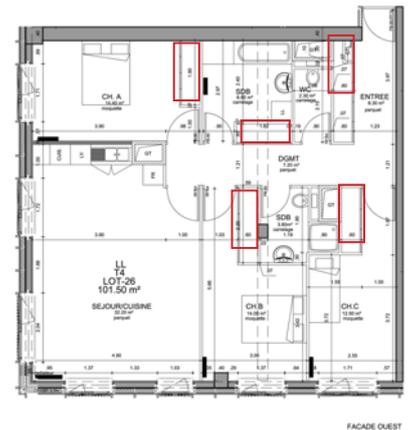
²⁸² Andréa Palladio, *Les quatre livres de l'architecture*, Paris, Arthaud, 1980, rééd. de la traduction intégrale de Fréart de Chamblay, 1650.

²⁸³ Voir les enquêtes régulières de l'INSEE sur « L'évolution des temps moyens d'une journée moyenne » pour les hommes et les femmes. Le travail domestique représente en 1999 pour les actifs : 1h59 pour les hommes (8 minutes de plus qu'en 1986), 3h48 pour les femmes (une minute de moins qu'en 1986). Et plus de deux heures de différence entre homme et femme si on ne compte que le ménage. Les chiffres pour 2010 devraient bientôt être publiés.



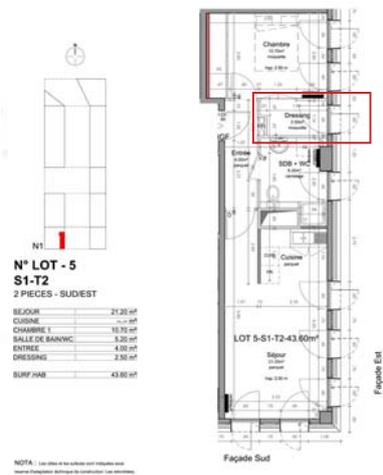
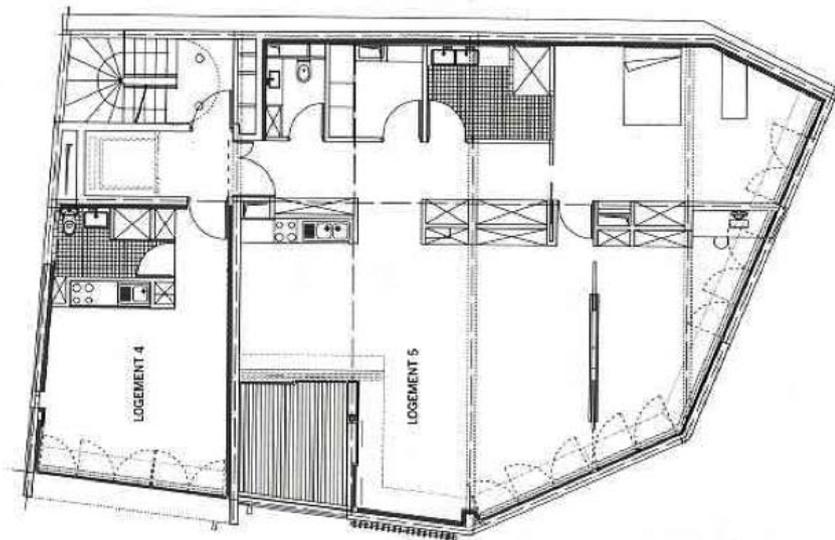
82
Les deux chambres du RDC séparées par une cloison épaisse composée de deux placards tête-bêche, maisons individuelles les *Diversités*, Bordeaux (33), Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte architectes, m.o. Office HLM Domofrance (2009).

Les rangements du niveau 1, dans les logements de la Salière, Grenoble (38), Christian Chalignon et Sarah Viricel (Teknné) architectes, m.o. Collectif la Salière (5 familles) (2006).



FACADE OUEST

Les nombreux placards de certains logements du Monolithe, lot C Lyon Confluence (69), Erick van Egeraat Associated Architects (EAA) architectes, m.o. ING Real Estate - ATEMI (2010).



NOTA: Les plans de cet ouvrage ont été réalisés sous la supervision de l'architecte en chef de l'opération.

Façade Sud

Mur de placards aménagés dos-à-dos et ouverts des deux côtés, dans l'immeuble d'habitation «Maison Rouge», Ivry-Sur-Seine (94), Marjolijn et Pierre Boudry architectes, m.o. SVC Maison Rouge (2009).

Un dressing éclairé naturellement au Monolithe, lot C Lyon Confluence (69), MVRDV architectes, m.o. ING Real Estate - ATEMI (2010).

promotion "la Salière" à Grenoble, avec les architectes de Teckhnê, Christian Chalignon et Sarah Viricel, cette donnée ait été très bien étudiée ? Les différentes organisations choisies par les habitants (5 familles) montrent une constante : une entrée parfois de la taille d'une pièce, équipée de rangements et les chambres disposent toutes d'un placard de bonne taille (cf. niveau 1).

Marjolijn et Pierre Boudry, à Ivry-sur-Seine, dans un petit immeuble urbain de huit logements construit sur une parcelle d'une forme irrégulière, développe un mur de placards aménagés dos-à-dos et ouverts des deux côtés pour composer les plans de certains logements. Cette épine dorsale sépare l'entrée, un couloir et la partie nuit du séjour. Ce mur de rangement est percé par des passages qui relient les deux faces du logement, permettant de lire son épaisseur et de fluidifier la circulation. Dans l'un des logements, un bureau et les meubles de la cuisine sont inscrits dans la continuité de ce mur.

Mais, par ailleurs l'existence même de placards relève quelquefois de l'aléatoire. Certains semblent y avoir pensé, d'autres non. Dans les maisons sur pilotis de Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte, aux *Diversités*, celles sur la rue n'en disposent pas, tandis que dans celles situées au cœur de l'îlot, les deux chambres du RDC sont séparées par une cloison épaisse composée de deux placards tête-bêche. Cela signifie-t-il que proposer des placards dans un logement n'est pas nécessaire et encore moins obligatoire ? Dans les appartements en accession à la propriété d'Erick van Egeraat Associated Architects (EAA) au Monolithe de Lyon, le confort est recherché, deux salles de bains servent trois chambres (de 12,50m² à 14,50m²) équipées de placards, auquel se rajoute celui du dégagement. De même un deux pièces de MVRDV dispose d'un dressing de 2,50m², éclairé naturellement tout comme la salle de bains. On peut noter que ces architectes, étrangers, continuent à penser au confort domestique, peut-être aussi grâce à une situation de plus grande liberté permise par la maîtrise d'ouvrage. On pourrait penser aussi bien sur, que le coût joue un rôle... Oui mais les architectes français, mis dans la même situation que leurs homologues étrangers, n'auraient-ils pas intériorisé la réduction banale en France des surfaces et du confort ?

Des cahiers des charges de maîtrise d'ouvrage indiquent parfois l'obligation d'un seul placard, dans une seule chambre. Pas plus, pas d'obligation pour les autres chambres, ni dans l'entrée. Il est donc remarquable que la Foncière Logement, dans le cahier des charges donné aux maîtres d'ouvrage qui réalisent ses opérations, indique qu'un placard équipé doit être présent dans chaque chambre, qu'un dressing, équipé lui aussi, doit se tenir à côté de la chambre principale, que l'entrée dispose d'un placard, qu'un cellier doit être accolé à la cuisine et qu'une cave est attribuée à chaque logement.

Nous avons déjà évoqué la disparition de la buanderie et du cellier dans la production courante. On peut également regretter celle du dressing, véritable pièce de rangement dans laquelle on

entre et qui avec la salle de bains permettrait de reconstituer le fameux appartement privé si confortable, que l'on retrouve aujourd'hui seulement dans l'habitat de luxe, dans la maison individuelle, quand elle est grande, ou dans les hôtels.

A la recherche de l'espace en plus

La pièce en plus

Nous avons déjà remarqué en 1995 que la "pièce en plus", non affectée, qui permet de se livrer à ses *hobbies*, de ranger ou d'installer un petit salon intime réservé à la famille est le rêve de beaucoup²⁸⁴. C'était déjà l'une des idées du projet de G. Roux et P. Soria, lauréats du PAN 2 en 1972, "Collectif à prestations d'individuel", qui proposaient un "espace polyvalent privé de 16m², variable selon le type de logement, non destiné à une fonction précise, prolongeant les chambres"²⁸⁵.

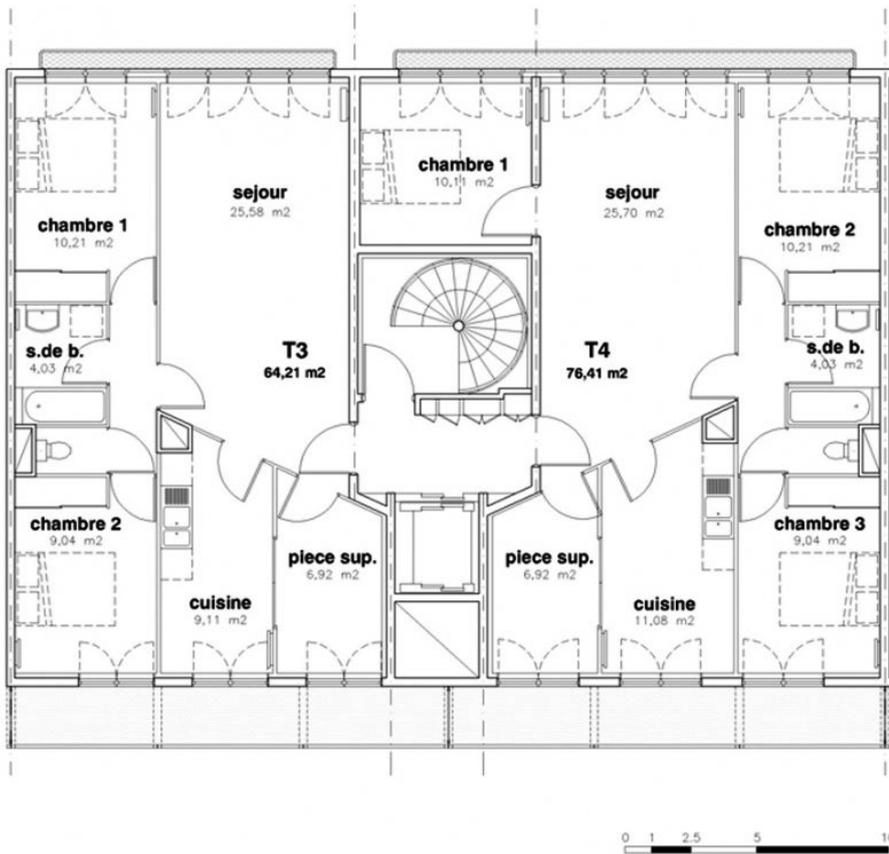
Ce sujet que l'on trouve comme piste de questionnement chez Georges Perec dans *Espèces d'espaces*, autour de la notion d'un "espace inutile"²⁸⁶, fascine les architectes. Comment sortir de la spécification limitée des usages et des pièces telle qu'elle est demandée dans les programmes et cahiers des charges ? Comment dans un cadre donné, installer un espace supplémentaire, qui ne serait immédiatement, ni rangement, ni chambre, ni séjour, espace que les habitants pourraient affecter à l'usage qui leur serait le plus utile ? Ou le moins utile mais le plus désiré ? Le boudoir hante encore bien des rêves...

Au delà de ce désir d'avoir un coin ou une chambre à soi, la pièce en plus ou à usage variable correspond aussi à la montée des loisirs créatifs chez soi, bricolages en tous genres, peinture, jeux sur écran solitaires ou en groupe. Elle peut aussi devenir bureau pour l'un ou l'autre des membres de la famille. Par ailleurs elle est la « soupape de sécurité » des familles recomposées à regroupement stable ou aléatoire selon les semaines ou le week-end. Elle convient aussi à ceux qui veulent donner une relative indépendance à un des enfants ou accueillir un ascendant à demeure mais autonome ou loger la jeune fille au pair. Enfin certains membres du groupe domestique peuvent souhaiter se regrouper par affinité élective ou goût commun et dans ce cas elle jouera le rôle de lieu de sociabilité, familial ou non, en quelque sorte de second séjour, pièce de musique ou bibliothèque. Enfin elle permet de recevoir ponctuellement, pour dormir, des amis

²⁸⁴. L'enquête de l'INSEE en 1988, citée plus haut, montre à ce propos que cette pièce en plus est souhaitée par les Français avec des différences selon leur appartenance sociale et leur âge. Par exemple entre 25 et 40 ans, les cadres supérieurs et les employés sont 73% à la souhaiter tandis que les agriculteurs sont 56% à accorder la préférence par ordre croissant à une pièce de rangement, une chambre d'enfant, une chambre d'amis et enfin à une pièce à usage variable.

²⁸⁵. Revue TEL n°175, 16 octobre 1972. Voir aussi *Programme Architecture Nouvelle, 20 ans de réalisations*, Édition Techniques et Architecture/ Plan Construction, 1992.

²⁸⁶ Georges Perec, *Espèces d'espaces*, éditions Gallilée, Paris, 1974, ré-édition 1983, pp. 47-49.



La pièce supplémentaire, ZAC Jean-Bouin, Gagny (93),
Pierre du Besset et Dominique Lyon architectes, m.o. Travail et Propriété (1998).



Les boîtes ou les nids des immeubles de
27 logements sociaux, avenue de l'Arche,
ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92),
Christophe Ouhayoun & Nicolas Ziesel
(Koz) architectes, m.o. Groupe Immobilier
3F (2007-2010), photo D.R.



Logements à pièce supplémentaire de l'autre côté de la venelle,
ZAC de la Bottière Chénaie, Nantes (44), Boskop architectes, m.o. la Nantaise
d'habitation (2009).

ou de la famille, phénomène qui se développe de plus en plus avec les nouvelles façons de prendre des vacances qui se sont récemment diffusées, consistant à rester en France et à faire le tour de ses amis. Dernière utilisation mais pas des moindres en ces temps d'allongement de la vie ou en cas d'accident, elle peut à l'occasion être occupée par une personne aidante pour aider l'habitant handicapé.

Pour finir rappelons à ce propos, que la pièce en plus (ou l'appartement principal et son studio annexe) permet la cohabitation trans-générationnelle et que les prévisions de L'INSEE à 2030 suggèrent une montée de la cohabitation à différents âges de la vie et en particulier entre génération, ce qui est déjà le cas avec la crise, associé à une désaffection de la vie de couple²⁸⁷. Par ailleurs la Fondation Abbé Pierre évalue à un million le nombre de jeunes retournés chez leurs parents ou leurs grands-parents en 2009²⁸⁸. Les logements devront donc être adaptables et organisés de façon à permettre à tous une vie qui ménage autonomie et convivialité dans le groupe domestique et pourtant le cadre banal de la commande publique ou de la promotion privée entrave presque toutes initiatives à ce sujet.

Mais il existe pourtant quelques variations autour de ce thème dans certains projets. Du Besset et Lyon, à Gagny en 1998 (55 logements PLA, m.o. Travail et Propriété), avaient réussi à imposer qu'une « pièce supplémentaire » de 7m², soit présente dans tous les logements. Ouverte sur le séjour, elle est contiguë à la cuisine, séparée par une cloison non porteuse. Outre des usages spécifiques, la possibilité d'ouvrir la cloison fait que la pièce peut, facilement, devenir une extension de la cuisine, portant celle-ci à 18m², l'autre possibilité étant d'agrandir le séjour²⁸⁹.

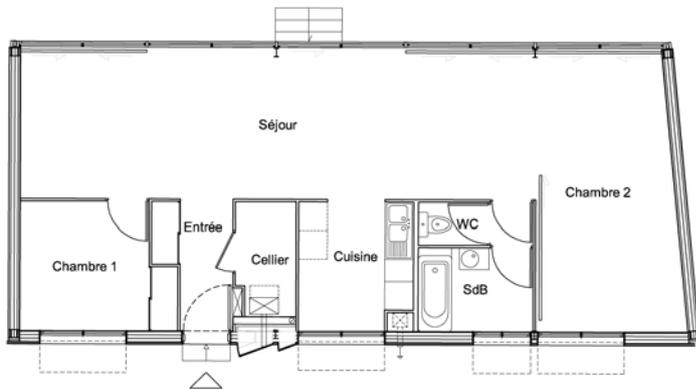
L'agence KOZ pour son immeuble livré récemment à Courbevoie (m.o. I3F, 28 logements sociaux) proposait initialement des loggias évolutives, appelées « pièces à secret ». Dans les plans finalisés du projet, ces pièces, boîtes largement débordantes en façade, sont dorénavant dénommées « chambre ». Conséquence d'un passage entre la poésie d'une idée et la réalité d'un projet, de son financement et de son maître d'ouvrage. Heureusement leur position, en lien direct avec le séjour, leur confère un potentiel d'usages autre que celui d'une chambre.

Nous l'avons déjà mentionné, l'agence Boskop dans son opération à Nantes, dispose pour certains logements d'une pièce supplémentaire, installée en vis-à-vis du logement principal, de l'autre côté de la venelle. Six pièces indépendantes qu'ils dénomment « + » sont associables à trois logements différents, ce qui permet de modifier leur taille et apporte une souplesse au moment des changements familiaux. Cette solution permet de renouer avec la flexibilité ou la réversibilité présente dans le logement bien avant Haussmann. Elle permet, nous l'avons vu,

²⁸⁷ INSEE *Enquête Projection des Ménages, France métropolitaine à l'horizon 2030, 2009.*

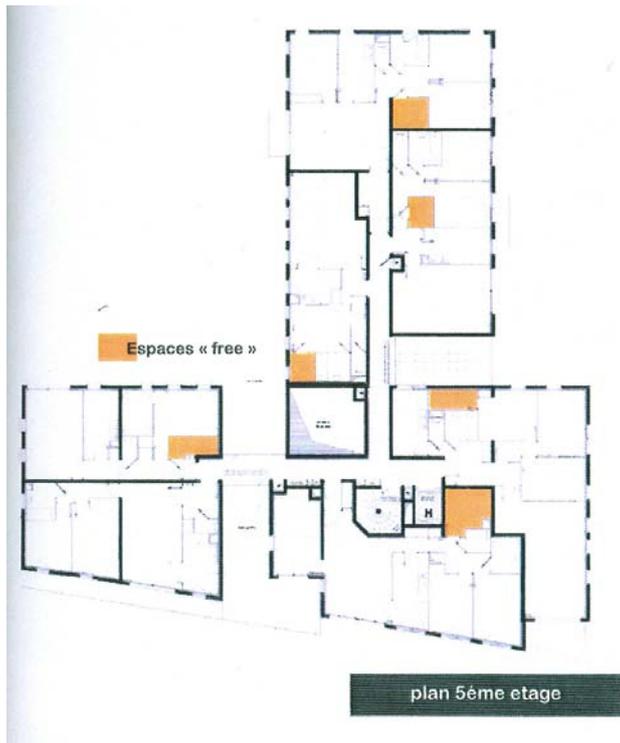
²⁸⁸ *Rapport Etat du mal-logement en France, 2010.*

²⁸⁹ « Logements à Gagny, France, P. Du Besset et D. Lyon », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°323, juil.1999.

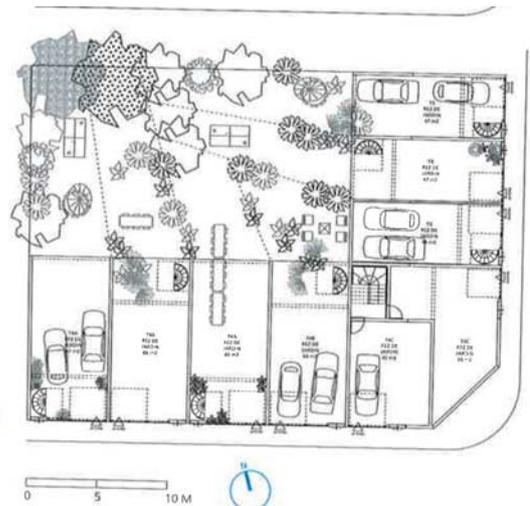


Bande 5 / Type 3

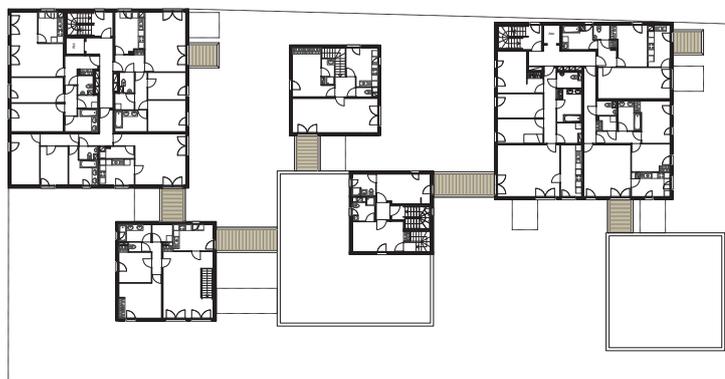
La grande pièce en plus des maisons groupées, domaine de Sérillan, Floirac (33), Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi architectes, m.o. Domofrance (2006).



« Espaces free », gratuits et libres d'affectation, opération rue du Chevaleret, Paris 13^e, Olivier Brénac et Xavier Gonzalez architectes, m.o. La Sablière, SNCF, Ville de Paris (2005).



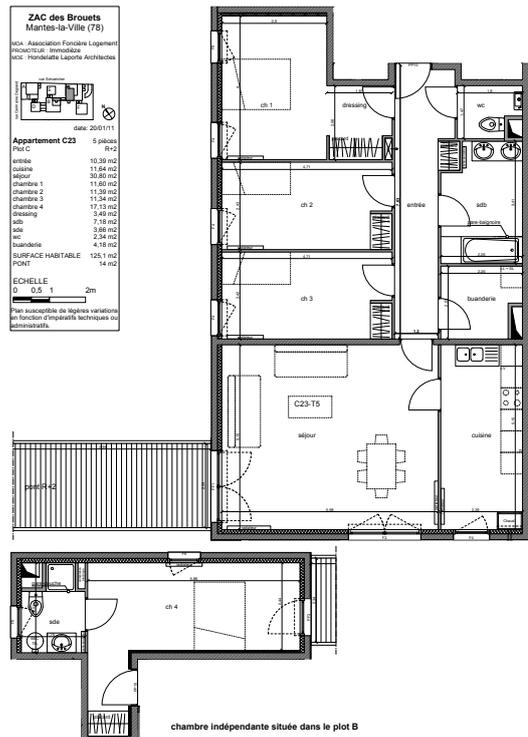
Pas d'usage préétablis pour les espaces du rez-de-chaussée, logements des *Diversités*, Bordeaux (33), Florence Champiot architecte, m.o. Domofrance (2009).



ZAC des Brouets Mantes-la-Ville (78)
 via Association Foncière Logement
 producteur: Immodieze
 o.c.: Hordelatte Laporte Architectes
 date: 2011/11

Appartement C23	
5 pièces	R+2
entrée	10,59 m ²
cuisine	11,64 m ²
séjour	30,50 m ²
chambre 1	11,60 m ²
chambre 2	11,50 m ²
chambre 3	11,34 m ²
chambre 4	17,13 m ²
dressing	3,49 m ²
alcôve	7,18 m ²
alcôve	3,66 m ²
wc	2,34 m ²
buanderie	4,19 m ²
SURFACE HABITABLE	125,1 m²
PONT	14 m²

ECHELLE
 0 0,5 1 2m
 Plan susceptible de légères variations en fonction d'équipements techniques ou administratifs.



Logement à pièce ou studio supplémentaire liés par une terrasse, Zac des Brouets, Mantes-la-Ville (78), Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte architectes, m.o. Foncière Logement - Immodieze (2011).

autant de favoriser des adaptations familiales que d'inventer de nouveaux usages et d'éviter des conflits au sein du groupe domestique.

A Sérillan (Floirac), Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi proposent, dans des maisons groupées, une grande pièce en plus (plus grande qu'une chambre), sans affectation déterminée, située souvent à l'opposé des grands séjours, parfois fermée par une cloison mobile, dans leurs quatorze logements de 3 à 5 pièces, (de 74m² à 121m²)²⁹⁰.

Olivier Brenac et Xavier Gonzalez nomment « Espaces free », des espaces en plus, gratuits et libres d'affectation, dans les logements de leur opération de la rue du Chevaleret qui peuvent agrandir une chambre, une salle de bains ou servir de dressing, selon leur emplacement et les besoins des habitants heureux de ce potentiel mais qui n'ont pas toujours compris que cette solution qu'ils voient souvent comme une aubaine, était intentionnelle²⁹¹.

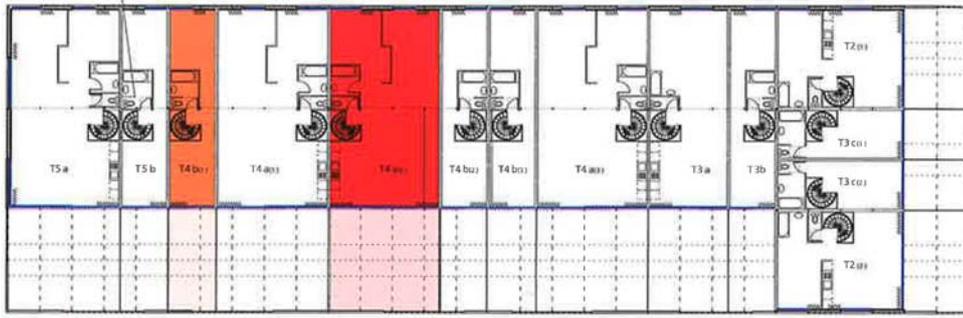
Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte pour le projet « les Brouets » à Mantes-la-Ville ont proposé qu'une pièce supplémentaire soit adjointe à quelques grands logements. L'opération est divisée en six plots de dimensions et de hauteurs différentes²⁹². Des passerelles en bois relient les plots, créant des terrasses et mettant en place une double échelle entre individuel et collectif. Quelques terrasses desservent, outre le séjour d'un grand logement, une pièce supplémentaire dans le plot en vis-à-vis. Un T4 est donc associé à un T1. Annexes au logement, ces pièces, véritables studios, possèdent un accès indépendant dans leur propre plot, ce qui permet leur autonomie, et suggère donc une occupation familiale atypique. Serait-ce un pas vers cette réflexion sur un habitat adapté aux familles recomposées ou plus banalement à celles dont les enfants grandissent ou reviennent s'installer pour un temps dans leur famille?

La contrainte de l'inondabilité dégage des espaces à rez-de-chaussée qui ne peuvent pas être des pièces à vivre ordinaires. Y bâtir une pièce revient alors à ne pas lui donner d'usage préétabli. Dans les sept maisons et les deux appartements d'angle de Florence Champiot aux *Diversités* à Bordeaux, outre une grande terrasse qui fait serre (entre 8 et 12m²), les habitants disposent d'un espace à rez-de-chaussée qui peut devenir une buanderie, un espace de bricolage ou de musique (le fameux garage des adolescents) assez vaste d'ailleurs pour y avoir plusieurs activités (il mesure 45m² pour les T3 et 60m² pour les T4).

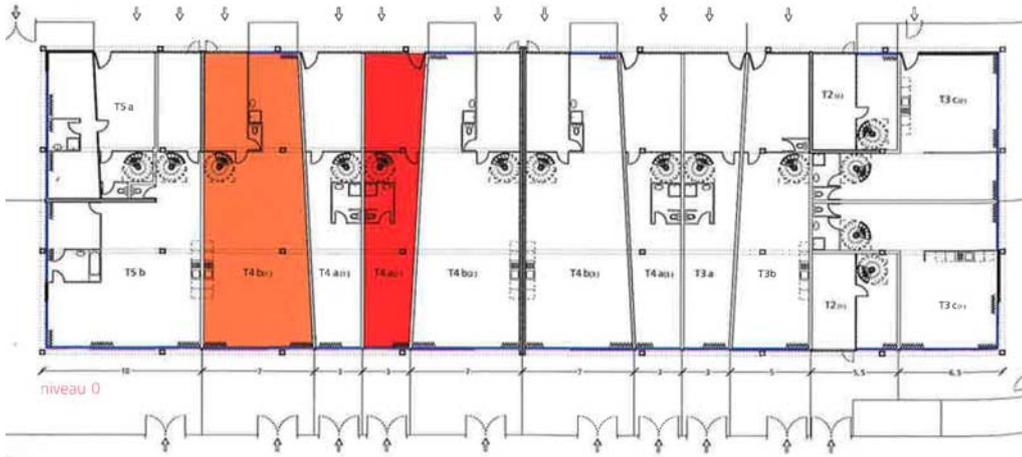
²³⁵ Voir Elisabeth Courdurier, Christian Sallenave, Camille Petuaud-Letang (GRAIN), *Evaluation de deux opérations expérimentales : les Villas de Pré Gras à Saint-Nazaire, le domaine de Sérillan à Floirac (Gironde)*, juillet 2007, 136 p., PUCA 882

²⁹¹ m.o. La Sablière, SNCF, Ville de Paris, 2005.

²⁹² 27 logements à Mantes la Ville (78), m.o. Foncière Logement-Immodieze, 2010.

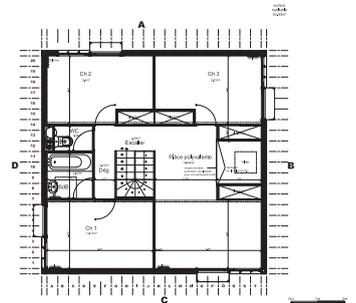
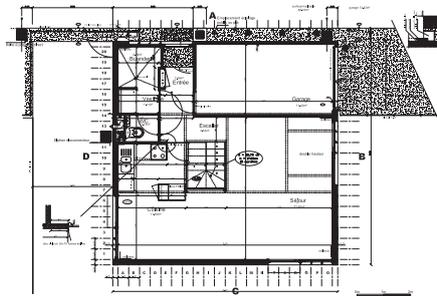
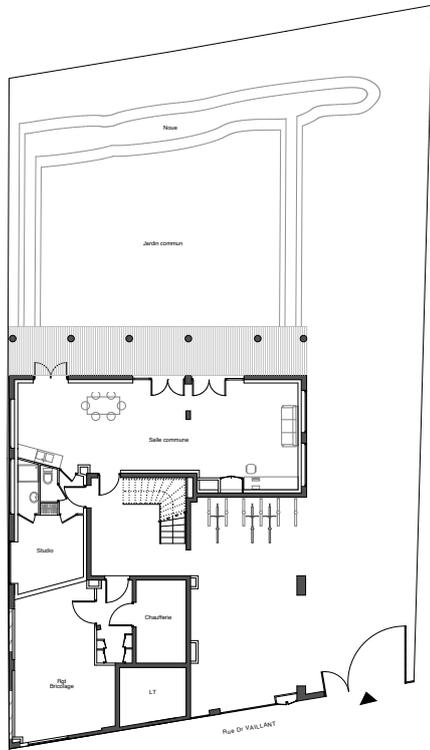


niveau 1



niveau 0

Plan des 14 maisons individuelles, Cité Manifeste, Mulhouse (68),
Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal architectes, m.o. SOMCO S.A. d'HLM de Mulhouse
(2005).



Surface en plus, des villas du Prégras, plan des maisons individuelles de 3 pièces,
Quartier de Penhoët, Saint-Nazaire (44), Georges Maurios, architecte,
m.o. Espace Domicile - HLM La Navale (2003).

Rez de chaussée avec équipements
partagés du projet d'autopromotion,
la Salière, Grenoble (38), Tekhnê
architectes, m.o. Collectif la Salière
(5 familles) (2006).

A La Cité Manifeste de Mulhouse, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ou Jean Nouvel proposent une variation de la « pièce en plus » dans la mesure où les garages ou les combles sont pensés pour être détournés ou utilisés comme espaces habitables.

Mais parfois l'espace supplémentaire est caractérisé et nommé pour être attribué à tel usage et selon des temporalités variables. Allant plus loin dans l'autogestion, l'opération d'autopromotion à Grenoble, déjà évoquée, met en place des « pièces en plus », gérées collectivement par les cinq appartements qui composent ce projet. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est un socle commun à tous les occupants, avec des espaces dont les usages sont partagés : un local rangement/bricolage et une salle commune. A cela se greffe un studio disponible à tous, à la demande. Plus qu'une « pièce en plus » individuelle, s'offre ici une gamme d'usage en extension des logements qui demande une sage et conviviale gestion à l'échelle de tout l'immeuble.

Plutôt qu'une véritable pièce on peut aussi proposer une surface supplémentaire associée aux chambres. Dans le quartier de Penhoët en rénovation sociale à Saint-Nazaire, pour les 24 maisons en acier de Georges Maurios, l'idée de l'architecte et du maître d'ouvrage Espace domicile, était de proposer dans le cadre des financements habituels (loyers PLA), de la « surface en plus » qui permette un usage spécifique à chaque locataire et qui peut évoluer dans le temps avec la transformation du groupe domestique, en jouant sur l'économie de production et le coût des matériaux mais aussi sur le montage : des éléments usinés transportés et assemblés sur le chantier, ce qui permet de réduire les coûts de construction. Mais de façon assez étonnante - peut-être ce choix est-il contraint par le module de la maison qui fait 106m² au sol quel que soit le nombre de chambres - ces « surfaces en plus », situées au niveau haut, sont inversement proportionnelles à la taille de la maison : 26,93m² pour le type 3, 16,84m² pour le type 4, 8,95m² pour le type 5, à l'étage, ce qui réduit son intérêt pour le type 5 car ce n'est plus une pièce mais un simple coin voire un dégagement.

De la rue au balcon ou à la terrasse

La recherche d'une surface complémentaire ne doit pas être uniquement cantonnée à l'intérieur du logement, ou à la gestion de surface ou de dispositif d'agencement entre pièces. Réfléchir à la qualité des abords, et des espaces extérieurs ne permet certes pas d'offrir des m² supplémentaires, mais peut aider à compenser la petite surface des logements. Certains lieux tirent tout leur charme d'un rapport bien pensé entre bâti et espaces plantés bien composés. La rue la Marcel Duchamp imaginée par Patrick Céleste (1993) a fait date car elle permettait de dessiner un charmant jardin intérieur apprécié et très approprié par ses habitants. De plus, il est



Les ateliers d'artistes de la rue Marcel Duchamp, Paris 13^e, imaginée par Patrick Céleste, architecte (1993), photo D.R.



Les « villas », Lille (59), Jean Léonard et Martine Weismann architectes, m.o. Lille Métropole Habitat (LMH) (2011), photo D.R.



Terrasses et balcons dans les deux immeubles de 27 logements sociaux, avenue de l'Arche, ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92), Christophe Ouhayoun & Nicolas Ziesel (Koz) architectes, m.o. Groupe Immobilier 3F (2007-2010), photo D.R.

rare que l'on crée ou que l'on remodèle complètement une rue. Aujourd'hui la rue Rebière²⁹³, Paris 17^e arrondissement, transformée en réduisant la voirie, est composée d'une alternance de bâtiments et de scansions végétales, d'arbres d'alignements et d'un square de 800m². Elle profite aussi des frondaisons du cimetière des Batignolles. Les voitures se gareront dans la rue entre les arbres. De plus celle-ci est reliée à un mail (rue André Bréchet). Est créé ainsi un parcours « vert » complexe, une promenade qui inclut éventuellement le passage par les allées plantées du cimetière.

De la rue au balcon, le végétal, les jardins par lesquels on passe ou par lesquels on arrive chez soi structurent le territoire, ajoutent au plaisir du lieu et accompagnent les cheminements. Dans un quartier de tours et de barres Jean Léonard et Martine Weismann en ont remplacé une par des petits immeubles et soulignent les continuités que cela permet : « L'alternance entre villa et jardin, entre plein et vide, établit une cohérence entre les morphologies, mais permet également la mise en place des continuités. Continuité du végétal qui se fabrique entre les arbres du boulevard et les jardins de la résidence. Continuité des parcours qui permet un cheminement de l'espace public vers l'espace privé. Continuité visuelle par les cours-jardins qui laissent passer le soleil, donnant à tous la vue des jardins. »

Le refus des balcons instauré par certains maîtres d'ouvrage dans les années 80/90 semble s'estomper, la présence de ce type d'espace correspondant à une demande claire des habitants. La crainte des maîtres d'ouvrage tenait à la libre disposition que les habitants pouvaient faire de leur balcon. Relégué à un rôle de débarras extérieur, avec le dépôt et l'accumulation de tout ce qu'ils ne pouvaient ranger à l'intérieur, il exprimait l'insuffisance de surface de rangement, de cellier ou buanderie dans les logements et l'absence de caves individuelles. Tout ce que les maîtres d'ouvrage ne donnaient pas à leurs locataires ou acquéreurs. On voit donc de plus en plus de placards, souvent à claustres, séparant deux balcons d'appartements contigus, qui évitent cette impression de désordre depuis la rue, impression qui déplaît tant aux gestionnaires et parfois au voisinage. A Courbevoie, Koz (plan 01) met en place deux dispositifs complémentaires, d'une part, une coursive privative qui s'enroule autour de chaque logement et dessert toutes les pièces (une entrée réelle est néanmoins présente) et d'autre part une excroissance de cette coursive sous forme de terrasse « pré-canissée » sur toute sa hauteur, en lien avec le séjour, et parfois la cuisine. Chaque habitant peut disposer de cet espace comme bon lui semble, salon d'été, rangement, serre, etc. La grille déjà existante permettant un filtre, cache plus ou moins l'usage fait. Dans son opération de la rue de Chanzy, Bernard Bühler installe des panneaux à maille d'acier faisant office de brise-soleil devant des balcons-loggias de bonne surface courant le long

²⁹³ Le document de présentation de cette vaste opération souligne que dans la ligne des propositions issues du travail des équipes du Grand Paris « cette recomposition de la rue Rebière est peut-être l'un des premiers exemples de réutilisation d'un « foncier invisible » (c'est à dire des espaces insoupçonnés et inutilisés qui sont rendus constructibles) » in « 1. La rue Rebière. La création d'une rue jardin », *ANRU 2011, op. cit.*, n.p.



Panneaux coulissants à maille d'acier faisant office de brise-soleil devant les balcons-loggias, 20 logements locatifs + une crèche, rue de Chanzy, cité Prost, Paris 11^e, Bernard et Marie Bühler architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2007), photo Jean-Marie Monthiers. Intérieur d'une loggia, idem, photo David Abittan.



« Les pièces en plus extérieures », Château le Lez, Montpellier (34), (64 logements en accession à la propriété), Edouard François architecte, m.o. Pragma Immobilier (2000), photo D.R.

des pièces du logement. Ces brise-soleil coulissants permettent aussi de cacher le linge qui sèche, évitant le bras de fer permanent entre habitants qui préfèrent mettre le linge à sécher dehors à l'air et au soleil et des gestionnaires qui n'y voient que du désordre et l'interdisent. Cette opération devait compter deux cents logements, qui ont été réduits à 20 car elle a fait l'objet d'une bataille de résidents du quartier qui tenaient à conserver un jardin qui s'étend aujourd'hui au bas de l'immeuble. L'existence de ce jardin instaure une nette hiérarchie entre les loggias de la façade sur rue et celles ouvertes sur lui.

La difficulté actuelle d'ajouter un espace extérieur à un plan de logement est due à la gestion des règlements, avec d'une part, l'obligation de réduire les ponts thermiques et d'autre part celle de rendre accessibles aux handicapés quasiment tous les espaces extérieurs. La combinaison de ces deux contraintes est devenue un casse tête pour tout architecte et entreprise. Il faut traiter les ponts thermiques dans le cas d'isolation par l'extérieur sans qu'il y ait de seuil supérieur à 2cm entre l'intérieur et l'extérieur. Des règles de construction viennent ainsi contredire les demandes PMR. La manière de traiter le détail du pied de menuiseries tient du compromis entre l'obligation du ressaut maximum de 2cm et le combat pour éviter les infiltrations des eaux extérieures. A terme, les handicapés auront du mal à franchir la plupart des seuils et les sinistres pour dégât des eaux augmenteront. Pourtant tous ces accès intérieur/extérieur auront reçu un visa positif des bureaux de contrôle. L'accessibilité totale à tout espace extérieur revient à fabriquer des « usines à gaz » à fort surcoût et à mauvaise pérennité.

Donc l'idée selon laquelle l'espace extérieur semblait permettre de développer une forme de liberté conceptuelle est quelque peu contredite par la lourdeur des contraintes concernant l'intérieur du logement. Mais quand cet espace existe, il permet de proposer et d'accueillir des formes d'adaptation aux usages et aux appropriations des futurs habitants. Edouard François imagine, dans l'immeuble qu'il a conçu à Montpellier, des pièces en plus extérieures, installées dans des espaces largement décollés du volume même de l'immeuble, utilisées comme de petits salons ou salles à manger d'été. Ou encore, le même architecte offre, à Louviers, des espaces semi-ouverts à la libre appropriation des occupants. Les logements sont répartis dans des volumes bas séparés les uns des autres, avec, entre deux immeubles, un bloc isolé qui contient l'escalier qui dessert les logements. Les paliers s'ouvrent sur un espace clos, mais non chauffé, semi-ouvert, d'une surface d'une dizaine de m², qui forme un sas avec la passerelle desservant chaque logement. Cet espace d'entre-deux permet l'installation d'un lieu aménagé, en extension du séjour, ou peut être utilisé comme espace de stockage et de rangement.

Nicolas Michelin et Associés pour leur opération « Habiter les Quais », à Nantes en 2006, valorisent ainsi les espaces extérieurs. Trois bâtiments de huit niveaux, en quinconces sur un



Séjours en débords et balcons des logements de l'opération «Habiter les quais», Nantes (44), Nicolas Michelin (ANMA) architectes, m.o. Ing Real Estate, GLEEDS, SAMOA (2007), photo D.R.



Les rideaux thermiques translucides des logements HQE, boulevard Sérurier, Paris 19^e, Dominique Jakob et Brendan Mc Farlane architectes, m.o. RIVP (2008), photos Nicolas Borel, Philippe Ruault.



socle ménagent à chaque logement un horizon lointain²⁹⁴. De plus les séjours en débord vers la Loire, semblent avancer un de leurs angles vitrés vers les balcons pour mieux profiter de la vue. Ouverts sur le séjour par de grandes baies coulissantes, ils en sont le prolongement, avec un même sol en bois. Des volets, coulissants eux aussi, les protègent du vent, et un rail est prévu en sous face du plafond pour y accrocher une toile et transformer le balcon en « pièce lanterne ». Tetrac, dans une opération voisine de celle de Michelin, installe des balcons aux deux niveaux de duplex. Le balcon attenant au séjour supporte un arbre en pot, tandis que le balcon supérieur qui donne accès à une chambre, ne couvre qu'une surface réduite. Un escalier droit extérieur relie les deux niveaux, permettant une circulation inédite entre la grande chambre de l'étage haut et le séjour bas²⁹⁵.

De même, le thème de la double façade qui permet cette distance et cette transition entre intérieur et extérieur, est devenu commun à de nombreux projets, jouant sur deux avantages complémentaires, le confort thermique et l'usage d'un espace privatif extérieur. L'opération de Jakob-McFarlane à Paris 19^e offre des entre-deux qui forment des espaces tampon thermiquement et socialement. Des rideaux thermiques translucides permettent en effet de protéger du froid les terrasses et les logements largement vitrés. Il serait possible d'obtenir quelques degrés en plus par rapport à la température extérieure, ce qui permet en théorie d'envisager des usages de type « pièce en plus » pour cet espace qui peut également se soustraire à la vue depuis l'extérieur. On les ferme en hiver et ils sont censés faire gagner 5° de température dans le logement. Ils sont en fait très difficile à fixer pour une personne seule, qu'il soit homme ou femme, « quand on l'a mis, on n'y touche plus, quoi » dit une des habitantes interviewées. De plus la distance instaurée avec la lumière se répercute dans le séjour notamment, qui devient sombre en hiver... Re-travailler sur la transparence, sur la solidité et la facilité de pose s'avère donc nécessaire si l'on veut poursuivre l'expérience.

Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, proposant au 1^{er} niveau de leurs logements duplex à Mulhouse, des serres agricoles à l'enveloppe translucide avec rideaux thermiques, préviennent aussi, grâce à cette solution, les craintes des habitants d'être trop exposés à la vue des passants. Ils utilisent encore, avec Frédéric Druot, pour la réhabilitation de la Tour du Bois-Le-Prêtre à Paris²⁹⁶, le même système. Un simple rideau très lourd, mais qui coulisse et ne s'attache pas, habille la grande baie du séjour devant un large jardin d'hiver (entre 20 et 30m²), non chauffé et ventilé. Ce jardin d'hiver est fermé lui-même par un séparatif vitré et des coulissants en polycarbonate devant lesquels on peut tirer un deuxième rideau, donnant sur un étroit balcon.

²⁹⁴ Edwin Herkens chef de projet, 62 logements en accession sur un socle de bureaux, commerces et parkings et 18 logements sociaux, m.o. : ING Real Estate. Voir *D'architecture* n°148, août-septembre 2005.

²⁹⁵ Voir *AMC* n°170, mai 2007, p. 66-69

²⁹⁶ Tour de 17 étages et de 96 logements. Cf. plus haut ses caractéristiques.



Rideaux thermiques coulissants, jardin d'hiver et séparatif vitré avec coulissants en polycarbonate et second rideau thermique, réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, Paris 17^e, Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2006-2011), photo D.R.



Ventelles mobiles de verre et de résine imitation bois ferment les jardins d'hiver des 14 logements en location et 41 logements en accession, ZAC de la Duchère, Lyon (69), Cédric Petitdidier et Vincent Prioux architectes, m.o. Alliade (2011), photo D.R.



Entrée par l'espace extérieur dans les logements sociaux HQE, Louviers (27), Edouard François architecte, m.o. Plaine Normandie (2006), photo D.R.



Accès au logement par l'extérieur, Lyon Confluence (69), (39 logements simple et duplex et 4 ateliers d'artistes) Clément Vergely architecte, m.o. Bouffonds Marignan, (2010), photo Erick Sallet.

Cette succession de filtres plus ou moins occultants ne sont pas évalués de la même façon en hiver et en été. Très appréciés en été car ce dispositif complexe maintient une fraîcheur appréciée dans les pièces, il peut être perçu comme pesant en hiver car il en fait composé de quatre filtres et « empêche la lumière de pénétrer » ou encore produit une « lumière glauque », selon certains habitants, mais aussi selon l'orientation de leur logement et selon l'étage. De plus quelques locataires, aux dires d'un membre de leur association ont supprimé les premiers rideaux « pour remettre les leurs qu'ils trouvaient plus beaux ». Un travail pédagogique pour expliquer le rôle thermique de ces rideaux continue donc à être nécessaire car s'ils ne jouent pas leur rôle, la facture de chauffage de tous risque d'augmenter, ce qui inquiète les autres locataires²⁹⁷. Mais la qualité spatiale de ces espaces intermédiaires entre dedans et dehors, pièce à vivre pendant les beaux jours, accueillant en toutes saisons les jeux d'enfant, reste encore à découvrir par les habitants, au fil des saisons.

De nombreux projets proposent donc des jardins d'hiver qui deviennent autant un élément de l'expression architecturale des bâtiments qu'un espace offrant un usage complémentaire. Petitdidier-Prioux à la Duchère à Lyon offre un jardin d'hiver de 9m par 2m à chaque logement. Des ventelles mobiles de verre et de résine imitation bois permettent de fermer le large balcon, le transformant en extension du séjour. La tablette qui court le long de ce jardin d'hiver montre qu'il est traité comme une pièce à usages multiples. Ni réelle barrière thermique, ni réelle occultation visuelle, la paroi mobile est une réponse à ce double besoin d'espace extérieur et de surface complémentaire. Leibar et Seigneurin à Bègles font de même avec des balcons protégés par une paroi de verre partiellement mobile, qui permet le contrôle de température déjà évoqué précédemment tout en maintenant un apport qualitatif de lumière naturelle.

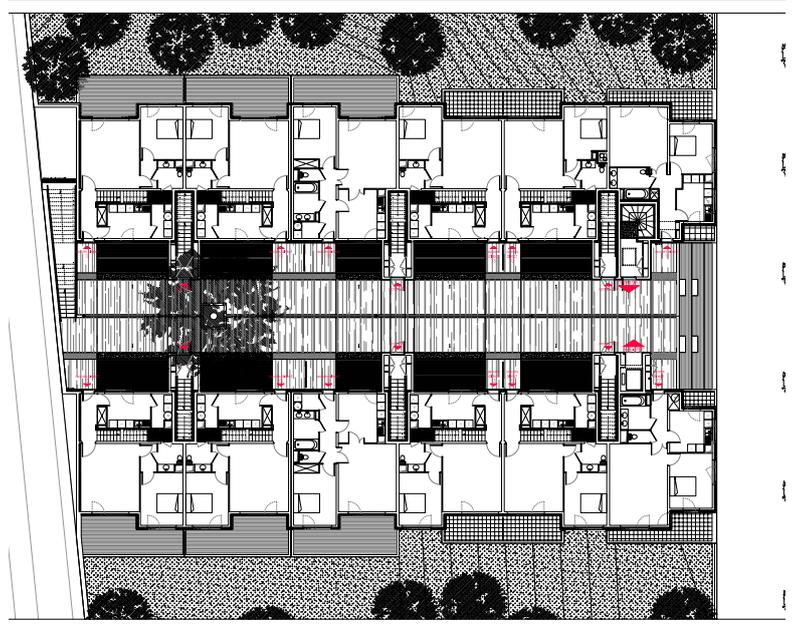
Dans certains projets, nous l'avons esquissé plus haut, l'espace extérieur constitue également l'accès au logement, comme dans un bâtiment d'Edouard François à Louviers, ou celui de Clément Vergely à Lyon Confluence. Piste de recomposition des dispositifs, il demeure néanmoins un inconvénient consécutif à cette adaptation qui implique souvent la disparition de l'entrée comme pièce autonome. Certes un balcon ou une coursive privatisée offre un rappel des entrées directement extérieures des maisons individuelles, mais on entre rarement dans une maison par le séjour.

Le jardin d'hiver à double hauteur des logements PLI de l'opération des frères Goldstein à Saint-Ouen (1999) est une véritable pièce, utilisée par exemple, comme salon-fumoir par un habitant trentenaire rencontré, et meublé comme un séjour avec table basse et fauteuil club. Selon les architectes l'intérêt premier de ce jardin d'hiver était de faire tampon, sas protecteur, entre le

²⁹⁷ Paris-Habitat prévoit des économies d'énergies de 50%.



Jardin d'hiver à double hauteur des logements PLI de l'opération de Saint-Ouen (93), Lipa and Serge Goldstein, architectes, m.o. OPHLM de la Ville de Saint-Ouen (1999), photo : Olivier Wogenscky.
A droite, le jardin d'hiver devenu salon-fumoir, idem, photo : Monique Eleb.



Les failles entre plots abritent des loggias, 1-3 rue Marcadet, 27-29 rue Ordener, Paris 18°, X-tu architectes, m.o. Paris Habitat-OPH (2009), photo D.R.

Plan des 24 logements locatifs HQE avec jardins à rez-de-chaussée, terrasses sur cour, toits traités en jardin, loggias... ZAC de la Duchère, Lyon (69), Christian Devillers architecte, m.o. Bouwfonds Marignan Immobilier (2005).

séjour et un boulevard bruyant, mais il présente aussi un aspect poétique car on a l'impression d'être dans une boîte à lumière : façade composée de réglettes de verre ouvrables sur le boulevard, pavés de verre et fenêtres sur le séjour, sur-hauteur et vue plongeante depuis la chambre du second niveau. Les maisons de la cour bénéficient de terrasses ou de patios, tandis que de nombreux logements de la barre s'ouvrent sur des prolongements extérieurs au logement qui sont de véritables pièces vertes.

Quelques architectes donnent une telle importance aux espaces extérieurs qu'ils en partent pour composer le plan. C'est le cas d'Eric Lapierre se coulant dans les règles d'Apollonia pour penser un projet de logements de l'îlot Berthelot à Lyon. Pas de fenêtres mais des loggias plus ou moins grandes, qui composent une façade particulière où la contiguïté ou l'éloignement des loggias crée un rythme singulier et un dessin de pleins et de vides profonds. Dans les studios, une loggia éclaire tous les espaces, et quand la taille du logement augmente, le plus souvent, le nombre de loggias suit le nombre de chambres.

De plus en plus la multiplication des ouvertures, failles, cour-jardins, courettes, loggias et autres espaces, extérieurs mais appartenant à l'opération, font oublier la densité. Dans l'opération de X-Tu (rues Marcadet et Duployé, Paris 18^e), les failles entre plots abritent des loggias et le dernier niveau en retrait permet les terrasses privées. Le long de la rue, les bâtiments organisés en « *maisons de ville* », « *laisse(ent) deviner le jardin intérieur* » au droit des failles. Du côté droit, un bâtiment-placard ménage des courettes au droit des « *jours de souffrances* » des bâtiments contre lequel il s'adosse. Sur la cour, des « *balcons-jetées* » prolongent l'espace intérieur des logements.

L'un des avantages de l'adjonction de terrasses, loggias et jardins d'hiver sur la longueur de la façade et qui court le long de l'appartement dans de nombreuses opérations neuves ou de réhabilitations, provient d'un dispositif qu'il serait peut-être judicieux de revisiter : l'enfilade qui double le flux de circulation. Elle donne une impression de liberté car le circuit en boucle permet d'éviter de revenir en arrière: quand la plupart des pièces ouvrent sur un extérieur elles sont reliées entre elles de plusieurs façons. Les parcours possibles sont ainsi multipliés.

Les 12 maisons du quartier de la Duchère à Lyon que Christian Devillers a livrées en 2007 pour Bouwfonds Marignan Immobilier, sont organisées en deux bandes autour d'une cour-belvédère et abritent chacune deux logements locatifs à entrée individuelle ou groupée deux par deux. Posées sur un coteau, sur la pente, elles bénéficient de la vue sur la vallée. La double orientation des logements permet d'admirer le paysage et de voir la cour, où les enfants peuvent jouer. La plupart des séjours sont à double hauteur. Ici, la multiplication des espaces extérieurs fait la qualité de l'opération : jardins à rez-de-chaussée, terrasses sur cour, toits traités en jardin, loggias.

La mode des jardins partagés en ville est en train d'atteindre des opérations de logements mixtes. Ainsi Frédérique Monjanel d'ING fait état d'une de leur expérience à Tours dans un « habitat de moyenne gamme [...] Il y a aussi un jardin commun partagé, pris en charge par la copropriété »²⁹⁸.

Patios et cours individuelles

Dans des opérations de maisons ou de logements intermédiaires, les patios font donc une ré-apparition. Typique des opérations des années 60, ils sont devenus une façon de créer un espace extérieur intime. Ils sont fréquents dans le cadre d'opérations denses, dans lesquels les espaces de jardins sont souvent réduits, comme aux *Diversités* à Bordeaux. L'objectif est alors d'optimiser l'emprise bâtie sur sa parcelle, et de trouver un juste équilibre avec les espaces extérieurs. A Montreuil et Saintes, Babled-Nouvet-Raynaud²⁹⁹ ou Jean et Aline Harari à Saint-Jacques de la Lande, ont su trouver cette mesure pour que des jardins et patios paraissent suffisamment vastes sans contredire la densité globale des opérations.

Les ateliers Lion à Marseille ont choisi de faire en 2008³⁰⁰, pour la reconversion de l'usine Gondrand, dans la Zac de La Joliette (rue des Pontèves), à côté de bâtiments collectifs à coursives et maisons sur le toit, 35 logements avec patios insistant sur le type loft qui ont eu un grand succès auprès des habitants. Entouré de végétation, le bâtiment à shed et oculi donne sur une petite place, et les patios, souvent accolés deux à deux, donne une impression de surface à ciel ouvert agrandie.

Dans une autre opération de reconversion de chais, quai des Chartrons à Bordeaux, Bernard Bühler, avec Bouygues Immobilier, certaines des 51 maisons, à deux niveaux, sont posées sur un parking et possèdent un patio central éclairant les pièces. Des chais, sont conservés les épais murs de pierre. Chacun de ces logements de type 5 fait plus de 18m d'épaisseur pour une largeur de moins de 4m. Une terrasse à l'entrée et au centre, un patio qui sépare – et éclaire – le séjour et la cuisine. A l'étage, la salle de bains et une chambre s'ouvrent sur cette cour intérieure. L'architecte utilise le même dispositif pour d'autres logements de la même opération. Ces patios permettent d'éclairer et d'ouvrir des vues en compensation de la densité (51 logements sur 3.500 m²) et permettent aussi de respecter la trame parcellaire et les bâtiments existants.

On trouve même des patios dans des opérations collectives. Ainsi Clément Vergely installe des maisons à patios avec toiture végétalisée au dernier niveau de ses bâtiments de la ZAC Berthelot à Lyon.

²⁹⁸ Interview de Catherine Séron-Pierre, loc.cit. p. 39

²⁹⁹ Axel Sowa, « Logements PLA, Montreuil sous Bois, Babled-Nouvet-Raynaud », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°338, jan. fév 2002.

³⁰⁰ Pour Nexity Appolonia



Le dessous des pilotis transformés en pièce verte ou en salon sous la maison, (34 maisons groupées locatives), domaine de Sérillan, Floirac (33), Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi architectes, m.o. Domofrance (2006), photo D.R.

Dans des opérations de logements intermédiaires ou semi-individuels, d'autres modalités de transition intérieur/extérieur plus rares existent qui les rapprochent de la maison avec son jardin.

A Sérillan les poteaux grêles des maisons groupées de Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi, par exemple, donnent parfois une impression de fragilité et de mauvais ancrage au sol. Et le bardage métallique argenté, sans parler de la façade arrière presque aveugle, semble faire référence aux « boîtes » de certaines entrées de ville. Mais le fait de bénéficier d'un jardin et d'un garage parfois transformé en pièce verte sous la maison, organisée par certains habitants comme un salon d'été, fait oublier cette première impression et cette appropriation montre leur attachement. Certains fiers de leur territoire, l'ont meublé comme un salon, ce qui double la surface de la maison. De plus les maisons groupées se font face par deux sur un très grand terrain vallonné (surface des espaces extérieurs collectifs : 2.070m²) ce qui dessine des jardins, partagés ou clos, selon la volonté des habitants (entre 110 et 380m²).

La Cité Manifeste de Mulhouse se caractérise par une grande porosité entre l'intérieur et l'extérieur des maisons. Certains jardins et terrasses sont accessibles par des baies de toute hauteur que l'on imagine entièrement ouvertes en été. Mais les problèmes thermiques rencontrés plus ou moins graves selon les différentes opérations ont quelque peu terni l'image de l'innovation. Pourtant une fois dépassé ces difficultés les habitants apprécient leurs logements d'autant plus que nombreux sont ceux qui les avaient choisis pour leurs qualités innovantes. Ces grandes baies impliquent aussi de se garder des regards étrangers et l'intimité est recherchée si l'on en croit les rideaux tirés le long des rues.

Nous l'avons vu, la modification des rapports intérieur/extérieur dans le logement produit des espaces ayant un rapport immédiat, visuel et physique avec l'extérieur (balcon, terrasse, loggia, cour, jardin), Et c'est souvent aujourd'hui la seule innovation des logements ou encore c'est souvent l'espace qui paraît avoir été le plus étudié dans une opération. Patrick Descadilles maître d'ouvrage social à Nancy insiste sur ce plaisir d'avoir un extérieur à donner aux habitants : « La cellule c'est bien mais il faut que le logement présente une caractéristique spécifique (tels les prolongements extérieurs des logements du Plateau de Haye à Nancy). Nous lançons des programmes avec des m² gratuits qui sont intégrés quand on fait la faisabilité afin d'arriver à un prix d'équilibre [...] Le luxe vient de l'espace, de la surface en plus et non des prestations »³⁰¹.

Donner une impression de luxe dans l'habitat, le plus souvent minimum aujourd'hui reste une gageure.

³⁰¹ Entretien avec Catherine Séron-Pierre, loc. cit. p.38

Air du temps, tentatives, nouveaux idéaux

Comment évoquerons-nous dans 20 ou 30 ans ce moment de l'architecture de l'habitat ? Les façades étaient le plus souvent vertes ou verdies car les architectes semblaient vouloir exhiber leur obéissance au DD, grâce souvent aux profusions végétales. Elles étaient aussi colorisées, ou « dansantes », leurs étages décalés et superposés étaient le signe ostensible de la mixité programmatique, fonctionnelle ou sociale.

Et puis il y avait aussi des résistants adeptes de la retenue, de la géométrie, du blanc et souvent passionnés par l'usage, la domesticité, la convivialité de voisinage, peu invités dans les revues.

Ceux qui commençaient par la façade et pliaient les dispositifs intérieurs à leurs choix avaient souvent beaucoup de succès dans les expositions grâce à la photogénie de leur façade et ceux qui avaient des principes, une « charte de l'agence » pour tenir compte de ce qu'ils percevaient de la demande sociale, de l'air du temps, semblaient moins attirants, face à un tel déploiement formel, moins dans l'air du temps architectural ?

Dans les deux camps cependant des architectes étaient attentifs aux qualités spatiales : halls éclairés naturellement, parfois traversants entre rue et cour ou entre deux cours, boîtes aux lettres protégées de la pluie, escaliers et paliers éclairés ou/et extérieurs, entrée équipée de placard faisant véritablement sas entre le palier et la pièce principale. Celle-ci était de préférence non distributive pour ne pas entamer son habitabilité par des couloirs virtuels non comptabilisés dans la surface et si une chambre s'y ouvrait elle possédait une autre entrée qui permettait d'occulter cette baie, au moins transitoirement. Cuisine ouverte ou fermée ? Ce choix qui semblait, pour certains, qualifier son appartenance et son âge provoquait de violentes discussions contradictoires mais certains plus malins que d'autres trouvaient immédiatement dans l'histoire de l'architecture, un compromis : ouverte elle pouvait se fermer de toutes sortes de façons ou encore elle s'ouvrait sur le séjour par un passe-plat. Sa petite surface, de même que celle de la salle de bains, devenait un vieux souvenir pour ceux qui emménageaient dans un immeuble neuf car la réglementation pour les PMR les avaient considérablement agrandies, au détriment des autres pièces. Et quelques architectes allaient même jusqu'à concevoir des immeubles qui permettaient d'éclairer la salle de bains. De larges balcons étaient devenues de véritables pièces à vivre, rendant les façades habitées.

D'autres et parfois les mêmes se passionnaient pour des organisations spatiales qui étaient censées soutenir des changements de mode de vie ou des transformations inter-individuelles : pièces en plus non affectées pour s'adonner à ses divers penchants, appartements associés à des studios pour donner de l'autonomie à un des membres du groupe domestique, qu'il soit adolescent, jeune adulte, grand-mère ou fille au pair ou pour faire revenir le calme entre enfants dans une famille recomposée etc. Ces utopies construites allaient-elles devenir courantes ? C'était

une interrogation pour certains, mais beaucoup avaient la certitude que les exigences thermiques, phoniques, etc. permettraient de parvenir au logement idéal, l'arrogance techniciste balayant du revers de la main les changements dus aux transformations des modes de vie (le rapport au travail ou la recomposition dans les familles, par exemple), à la multiplication des phases de la vie et à son allongement.

Avec foi et respect, tous espéraient que les ambitions environnementales mises en œuvre ralentiraient les effets de l'action néfaste des hommes sur la planète...

La mixité programmatique, typologique et sociale provoquait les mêmes interrogations. Certains n'y voyaient qu'un slogan politique quand d'autres la concevaient en pariant sur la qualité des dispositifs spatiaux intérieurs et extérieurs pour la faire accepter.

Que dire enfin de ces utopies stimulantes pour l'imagination, si elles n'étaient pas vraiment nouvelles, qu'étaient les projets modulables, l'habitat dans des conteneurs qui plaisait tant aux étudiants tant qu'ils ne les habitaient pas et qui s'apparentaient à l'univers artistique plus qu'à des logements pérennes. La question du confort, de l'habitabilité se posait alors et dans certains cas celle de la reproductibilité.

Avant de commencer cette étude, nous avions un a priori sur la stagnation de la conception et de la production du logement depuis 1995. Il nous semblait que peu de choses s'étaient produites et construites dans un sens qualitatif. Or l'observation a apporté une conclusion fort différente. Des projets sont construits un peu partout en France qui revendiquent et offrent une qualité évidente en matière de dispositif d'habitat. Des expérimentations sont tentées, autant en ce qui concerne la distribution que les logiques constructives ou l'expression formelle.

Nous craignons aussi que la marée réglementaire ne provoque pas, au sein du milieu de la profession d'architecte, de grandes résistances et une situation de blocage. Sur ce point également, il est apparu que l'intégration aux normes est l'occasion de tester des dispositifs différents. Autre constat, le renouvellement des questions est pour partie lié à l'arrivée d'une nouvelle génération d'architectes qui sont redevenus plus attentifs à la question du logement. Même si quelques uns appartiennent à des courants qui les rattachent aux dernières modes souvent connues pour leurs excès formels, il est certain que la qualité d'un logement est primordial à leurs yeux et que la conception d'un programme de logement induit une situation d'expérimentation comme tout autre opération.

Il nous semblait après notre analyse des thèmes de prédilection de certaines revues au cours de cette période que le discours du milieu de l'architecture sur l'organisation intérieure de l'habitat était absent alors que les Français achètent de plus en plus de journaux de décorations pour vivre dans des lieux plus adaptés à leur mode de vie. Dans les conditions très contraignantes de la

production du logement aujourd'hui des architectes talentueux ont rejoint ceux qui tentaient déjà de sortir du dédale des contraintes et des normes pour retrouver le plaisir de l'espace, pour utiliser leur connaissance des usages qui permet de vivre avec plaisir dans un lieu qui devient un chez-soi. Au delà de la conception de l'architecture comme une simple image, au delà de l'apparence privilégiée pour le « passage en revue », ou de l'interprétation plate des règlements qui conduirait à donner un espace strictement adapté et répétitif, de nombreux architectes, tentent, de manière diverse, de magnifier les lieux de la vie quotidienne en donnant le plaisir d'un espace qui facilite les mouvements du corps, qui par ses espaces intérieurs/extérieurs approche des fameux objets à réaction poétique de Le Corbusier... Magnification de la vue, du paysage proche, jeu avec les façons d'entrer chez-soi, ouverture vers de nouvelles pratiques...

La relance de la réflexion sur la qualité du logement semble avoir porté ses fruits³⁰². Elle est liée à plusieurs facteurs : d'abord il est évident que la constante acculturation des étudiants et des architectes depuis une trentaine d'années porte ses fruits. Sujet distant dans l'ancienne école des Beaux Arts, le logement est depuis une préoccupation que les enseignants font partager aux étudiants. Et les nouvelles réglementations et les injonctions environnementales impliquent de rechercher de nouvelles solutions et il arrive qu'elles permettent de mieux réfléchir à l'usage des lieux. Des expositions ont démontré l'intérêt de se pencher de nouveau sur la question de l'organisation intérieure des logements, qu'elles insistent sur la question ou qu'elles la nient de façon trop flagrante et une nouvelle génération d'architectes a pu en tirer les leçons.

Mais comme nous l'avons toujours signalé, cette réflexion, cette exigence ne concernent qu'une partie de la production, les conditions réglementaires entraînant une certaine frilosité chez les différents intervenants de la chaîne de production du logement.

Nous écrivions avec Anne-Marie Châtelet en conclusion de notre bilan de 1980-1995 : « Il ne s'agit pas seulement ici de revendiquer pour les habitants une attention à l'usage, mais aussi de réclamer pour eux que les architectes reviennent à une architecture savante de l'habitation, qu'ils convoquent ou révoquent de façon maîtrisée les principes de la distribution. Qu'ils reviennent au travail savant de la mise en place des pièces, de leurs liaisons, qu'ils réfléchissent, comme tous leurs prédécesseurs, aux dispositifs adaptés aux modes de vie actuels mais assez flexibles pour tenir dans un futur proche »³⁰³. Nous constatons aujourd'hui que certains architectes et des maîtres d'ouvrage ont renoué avec cet intérêt pour la conception savante de l'habitation. Ils ne sont peut-être pas aussi nombreux que nous le souhaiterions mais leur attitude est reconnue et nous espérons qu'elle se diffusera. Mais cette vision optimiste mérite d'être nuancée. A cause de l'amplification des réglementations thermiques, les architectes sont aujourd'hui sommés de surinvestir la question de l'enveloppe et de la compacité de leurs bâtiments, le plus souvent, et on

³⁰² Notamment diverses actions du PUCA ont été menées sur la qualité architecturale et sa définition, sur la qualité environnementale et urbaine.

³⁰³ *Urbanité, sociabilité, intimité...*, 1997, p. 305.

peut le regretter, au détriment de l'espace domestique. La production courante des dispositifs du logement devient alors répétitive, simple obéissance aux normes, elle se réduit à une « architecture réglementaire » malgré la résistance de quelques-uns et l'engouement qui persiste pour les lofts et les grands volumes. Et que reproduisent les revues qui restent les seuls vecteurs de l'éducation et de la formation permanente des architectes aujourd'hui ? Loin d'être traité comme un tout, le logement continue à n'être approché le plus souvent que par son intégration urbaine, l'esthétique de sa façade et l'absence des plans de logements reste problématique, sauf quand il s'agit d'une maison individuelle. S'il y a néanmoins valorisation de la question du logement elle passe actuellement par celle d'une de ses composantes et les revues en sont le reflet. Ainsi Jean-François Caille évoque-t-il dans son article « Balcons et loggias », les « espaces tampons en porte-à-faux », l'« extension filante protégée », « l'annexe extérieure ou chambre supplémentaire », les « coursives pour pratiques communes », ou encore les « boîtes à lumière ventilées ».³⁰⁴

Revenons à la production actuelle la plus courante. La plupart des concepteurs s'affranchissent de la notion d'étage courant et travaillent sur mesure, notamment pour tenir compte de la position des logements dans l'immeuble ou au regard de l'orientation. Des cuisines ouvertes sont de plus en plus proposées alors même que les enquêtes montrent qu'elles devraient être une vraie « pièce à vivre ». Cette évolution va de pair avec une critique de la division jour/nuit, et les architectes s'essayaient à installer une pièce près de l'entrée et non plus systématiquement la cuisine, devenue, le plus souvent, une enclave du séjour proche de la façade. Le regroupement des chambres est globalement remis en question au nom de l'intimité et de la conjugalité. Pour permettre l'indépendance d'un enfant ou l'accueil d'un parent, se diffuse la solution d'annexer un studio équipé à un logement principal.

Si l'organisation intérieure a peu changé, l'appétit de « nature » encourage les architectes à inventer ou à revisiter des dispositifs qui introduisent la végétation et les matériaux naturels dans la vie quotidienne des habitants du logement collectif : murs végétaux, bois en façade, terrasses végétalisées, multiplication des terrasses, serres, jardins d'hiver, etc. Le rapport à ces « extérieurs intériorisés », aux usages divers dès qu'ils ont une bonne taille, devient très important dans les espaces jugés trop minéraux des villes et communes. Ils compensent souvent la petite taille des logements à qui ils donnent une respiration.

La double peau, la façade épaisse (loggias, brise-soleil, etc.), la « cinquième façade », les « maisons sur le toit » font désormais partie du vocabulaire courant de l'architecture du logement. Grâce à ces dispositifs le collectif change d'allure, tandis que les maisons groupées sont présentées comme une alternative à l'immeuble.

³⁰⁴ « Balcons et loggias », Jean-François Caille, in *AMC*, n° 213, mars 2012, p. 91 à 102.

Mais la situation, les conditions économiques et sociales plus générales cadrent aussi la question de la conception. En effet si, en 2009, 99 % des logements bénéficient du confort, la France compte toujours près de 3 500 000 personnes « mal logées » selon la Fondation Abbé Pierre en 2010 et de nombreuses études mettent en relief la difficulté des villes et des collectivités à constituer des réserves foncières à long terme. Cependant on observe une disparité des situations selon les régions car certaines comptent de nombreux logements vacants et c'est la région parisienne qui possède le taux de vacance le plus bas. Celui-ci reste élevé dans les petites communes et concerne essentiellement des logements anciens et vétustes, bien que de nombreux cas récents montrent la part croissante de logements vacants neufs.

La question de l'économie – foncier, construction, assurance, immobilier – n'était pas l'objet de cette étude, il faut rappeler que, bien entendu, le coût excessif des pratiques actuelles a des conséquences sur les dispositifs du logement³⁰⁵. Le logement français étant réputé être parmi les plus chers d'Europe et celui qui n'est pas accessible aux classes populaires ou à celles en grande difficulté. Quels sont les moyens envisagés pour y remédier ? Question toujours posée...

On a longtemps aussi affirmé que le chez-soi devait être transmissible et durer. C'est une représentation courante qui est pourtant en train de se transformer, en relation avec les modifications du rapport au travail, de la technologie mais aussi des rapports inter-individuels spécifiques de notre temps que nous évoquions plus haut.

En effet après avoir longtemps été perçue, par la plupart des Français, comme un bien durable et transmissible, l'habitation apparaît aujourd'hui moins définie par sa valeur financière que par sa valeur d'usage. Dans l'enquête de Leroy-Merlin seulement 20% des personnes répondent qu'un logement « doit être une valeur mobilière » et 27% « un héritage que l'on transmet aux enfants ». L'accélération de l'obsolescence des biens et l'idée, valorisée dans certaines classes de la société, que les enfants doivent à leur tour rêver d'une maison et la « faire » eux-mêmes, connaître ce parcours, ainsi que la banalisation de l'idée de mobilité spatiale et professionnelle (choisie ou subie), expliquent en partie cette transformation des mentalités³⁰⁶. De plus, avec l'allongement de l'espérance de vie, l'héritage est de plus en plus tardif et les enfants, quarantennaires ou plus, n'attendent pas d'hériter de la maison de leurs parents encore en bonne santé, pour rêver de « faire construire »³⁰⁷. Et nombre de jeunes couples trentenaires voient l'achat de leur maison

³⁰⁵ Voir *Housing Platform, plateforme d'échange sur le coût de construction et la qualité des logements collectifs*, éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 2009

³⁰⁶ Voir Michel Serres, *Habiter*, Ed. du Pommier, 2011, à propos de la mobilité dans l'espace des villes

³⁰⁷ cf Anne Gotman, *Dilapidation et prodigalité*, Nathan, coll. Essais et recherches, 1995,

comme la concrétisation de leurs rêves³⁰⁸. Mais dans la période de crise aigüe que nous traversons depuis ces cinq dernières années, un repli sur l'investissement financier dans le logement est constatable.

Si la maison n'est plus perçue en priorité comme un patrimoine, elle doit cependant être stable, sûre et protectrice. Ainsi tous les matériaux qui semblent fragiles ou trop légers vont à l'encontre de cette image et le chez-soi qui peut être qualifié de "maison de carton", ou de "cage à poule" est rejeté. Cette recherche de pérennité se heurte à plusieurs réalités. D'abord la promotion privée tend à considérer le logement comme un produit, ce qui renvoie à des notions de consommation immédiate et sans durabilité, mise à part la garantie décennale obligatoire. De plus, la surenchère permanente du coût de la construction rend plus problématique nombre de travaux d'entretien ordinaires, amplifié parfois par des modes constructifs de piètre qualité. Et le renouvellement permanent des exigences de confort techniques rend obsolète bon nombre de bâtiments et de logements. On peut alors se demander si la maison est encore un bien durable.

Autres questions récurrentes de cette période, celles de la densité et de la mixité qui ont fait l'objet d'innombrables débats. Si la mixité des financements, voire des typologies, semble être aujourd'hui la norme dans la fabrication des nouveaux quartiers de ville, laissant espérer un mélange des classes sociales sans distinction apparente des statuts d'immeubles, la mixité des fonctions, pour en finir avec un zoning mal compris, est plus difficile à mettre en œuvre. En ce qui concerne la mixité sociale on n'en est pas encore, malgré quelques velléités, à une mixité « illisible » qui consisterait à mêler les logements relevant de différents financements dans un même immeuble. Ce sera peut-être la prochaine étape. Pour l'instant les expériences vont dans le sens d'une mixité de quartier, ponctuellement dans l'immeuble, mais le plus souvent avec des cages d'escalier séparées.

Par ailleurs des changements dans la distribution deviennent nécessaires car, nous l'avons vu, toutes les données démographiques, les valeurs, les pratiques des habitants changent mais pas la pensée sur le logement et la réalité de son organisation. Tous les professionnels de l'habitat non architectes et notamment les producteurs de mobiliers et les décorateurs observent ou prédisent que l'avenir est à l'organisation par activité et non par pièces car elles auraient désormais plusieurs fonctions, ce que l'on peut déjà observer depuis longtemps pour la cuisine. Face à tous les changements de mode de vie, une idée simple s'impose : multiplier l'offre, jouer sur la diversité. Une partie des habitants, non encore majoritaire, semble prête à vivre dans des espaces

et *L'héritage*, PUF, Que sais-je, 2006.

³⁰⁸ Les promoteurs ont énormément investi dans ce segment du marché : les primo-accédants.

aménageables dans le temps, flexibles, évolutifs, plutôt que dans des logements où les pièces sont strictement affectées ce qui relève d'un pari, souvent perdu, sur les pratiques et usages des habitants. On peut observer aujourd'hui que la plupart des pièces gardent leur nom traditionnel mais sont en train d'acquiescer plusieurs fonctions selon le moment de la journée : la cuisine peut devenir séjour ou bureau au retour des enfants de l'école, ce qui est aussi le cas du séjour. Les chambres d'enfants sont d'ores et déjà tout à la fois des séjours, des bureaux, des espaces de jeux traditionnels ou informatiques. Soulignons que cette polyvalence ou cette polyfonctionnalité est l'un des paradoxes de notre temps car au moment où l'on évoque le plus la société des individus³⁰⁹, le quant à soi, les lieux les plus intimes de nos vies deviennent ouverts à tous, et le territoire personnel se rétrécit sauf dans les classes privilégiées. Compensation ? Recherche de transparence ? Quoi qu'il en soit certains habitants et des revues de décoration ou des revues féminines prônent le loft et les espaces ouverts en même temps que l'autonomie et l'indépendance des membres du groupe domestique.

Des voies diverses ont été étudiées pour changer les pratiques actuelles liées à la production du logement. Les uns s'attaquent à la question de l'obsolescence du logement et aux possibilités d'industrialisation, les autres à l'organisation socio-économique de sa production.

Patrick Bouchain et ses associés pensent que le *prêt à finir* ou le retour à des solutions de type « Castor », c'est à dire construction de logements par les habitants bénéficiant de l'entraide d'un réseau associatif avec les conseils d'un architecte, et avec la mise en place d'un capital « temps de travail » en remplacement d'apports financiers, a de l'avenir dans notre monde en crise. Cette pratique expérimentale pour revaloriser un bien qui n'avait plus de valeur fait figure aujourd'hui d'expérimentation sociale car elle affronte la question de la solvabilité des habitants et renverse les points de vue mais c'était déjà le fondement des actions des Castors dans les années 50. Et cette question est revisitée aujourd'hui, notamment par le mouvement des coopératives d'habitant³¹⁰.

Mais il est aussi nécessaire de s'adapter aux situations particulières et ils proposent que « chaque opération (ait) son montage spécifique qui pourra être un mélange des principes suivants : l'accession à la propriété par la valeur travail, la location participative et l'accession progressive à la propriété »³¹¹. La préoccupation de réduire les coûts de construction est bien sûr un principe de cette association qui veut par ailleurs réfléchir autrement que par les labels reconnus sur l'écologie. Valoriser l'auto-construction revient dans le cas d'opérations plus classiques à promouvoir le financement de certains travaux de finition par les bailleurs ou les promoteurs.

³⁰⁹ Norbert Elias, *La société des individus*, Paris, Fayard 1991.

³¹⁰ Au Forum des éco-quartiers de Strasbourg en novembre 2010 des réflexions étaient consacrées à l'autopromotion et aux coopératives d'habitants ainsi qu'à la participation citoyenne.

³¹¹ Cf. www.legrandensemble.com/pages/Ce_que_nous_allons_faire-

L'équipe d'Yves Lion avait fait, elle, une tentative d'intégrer à l'habitat courant des composants industriels. C'était une réponse potentielle à l'obsolescence des dispositifs intérieurs.³¹² Des pièces humides usinées devaient être installées sur la façade et leur qualité était d'être remplaçables pour tenir compte de l'obsolescence plus rapide de ces espaces de service par rapport à celle des autres composants du logement, mais aussi de l'apparition de nouvelles techniques. Mais la production française ne permet pas aujourd'hui l'industrialisation à coût raisonnable de ces dispositifs, qu'il imaginait comme des "boîtes" interchangeables. Et, pour finir, au lieu de salles de bains et des cuisines préfabriquées, comme on en trouve d'ailleurs dans les maisons individuelles des constructeurs mais aussi dans le logement banal ou les hôtels de pays comme le Japon, il est revenu à la mise en œuvre courante.

L'écologie est d'abord dans le chez soi...

La réflexion sur l'écologie a permis un retour moins technocratique, sinon moins volontariste, de la part des experts, aux solutions domotiques qui, semble-t-il commencent, pour quelques-unes d'entre elles, à être attractives pour le grand public, surtout quand elles réduisent les charges, notamment de chauffage. Cependant elles ne sont pas encore toutes largement diffusées dans l'habitat banal, collectif des villes. Ce sont plutôt dans les maisons de certains quartiers (dénommés plus ou moins légitimement « éco-quartier »), qu'on les rencontre et l'attention au confort de l'habitant sans l'obliger à trop d'intervention, est mieux étudiée, par exemple avec un système mixte qui permet l'intervention manuelle. Le but est, bien sûr, d'utiliser des énergies renouvelables pour atteindre une sobriété énergétique que les habitants ont hâte de vérifier. On a donc vu apparaître les capteurs solaires et les pompes à chaleur qui réduisent la facture d'électricité, les récupérateurs d'eau et les capteurs de présence qui mettent la maison en veilleuse et la sécurisent. Le contrôle thermique d'hiver et d'été est de mieux en mieux étudié : double vitrage, ventilation mécanique double flux en hiver, simple flux et ventilation naturelle en été, etc.³¹³

La prise de conscience que l'air des maisons était autant ou plus pollué en général que celui de l'extérieur a entraîné une réflexion sur la santé. Et obtenir chez soi un air sain est en train de devenir une préoccupation : ainsi les vasistas qui s'ouvrent automatiquement quand le taux de CO₂ augmente, par exemple, sont appréciés.

³¹² L'architecte qui avait élaboré une réflexion sur l'évolution du logement, des modes d'habiter et des techniques, avec François Leclercq, (*Domus Demain La bande active*, Recherche PUCA, 1987). a réussi en 1995 à construire des bâtiments à Villejuif en suivant les préceptes mis en place au cours de cette étude. Cela consistait à créer une bande servante (appelée la *bande active*) le long de la façade, composée des cuisines, salles de bains préfabriquées en usine (cf. l'ouvrage, cité plus haut, de Jean-Michel Léger sur cette opération)

³¹³ Voir notamment la maison expérimentale *Air et Lumière Velux Model home 2020* installées à Verrières le Buisson, une des 6 maisons installées en Europe (2 au Danemark, une en Autriche, au Royaume Uni, en Allemagne) pour tester « grandeur nature » avec des habitants, la plupart de ces dispositifs, mais adaptés aux climats et aux différentes façons de vivre.

On sait aussi que la lumière est une des variables importantes pour le choix d'un logement et une attention de plus en plus grande est attachée à sa présence et à son contrôle par des protections solaires et autres occultants. Mais les fenêtres à verres s'adaptant à la luminosité, si on le souhaite, sont encore peu diffusées.

Désormais les télécommandes permettent en effet une gestion personnalisée du confort intérieur, associant des fonctionnements automatique et manuel, ce qui donne une impression de liberté à l'habitant qui ne perd pas le contrôle, une fois qu'il sait utiliser l'écran de commande.

Paradoxalement la plainte la plus banale relative au confort chez-soi est encore liée au bruit, surtout dans le logement collectif et sur ce point les acquis sont peu évidents étant donnés les modes constructifs français.

Les incitations de l'Etat (fiscales, réglementaires ou liées à des campagnes de sensibilisation) qui visent à changer les comportements en termes de demande d'énergie n'ont, nous l'avons vu, des effets qu'à long terme et le CREDOC titrait en mars 2008 : « Pour les ménages, la recherche du confort prime encore sur les économies d'énergie »³¹⁴. On peut se demander si le « encore » n'est pas de trop pour la plupart des classes sociales et le Credoc évoque la « hausse des standards de confort individuels » et remarque que « La compréhension des déterminants du comportement des ménages constitue une boîte noire qui pose des limites à tout exercice prospectif sur les consommations d'énergie ». Ce qui met en question l'importance accordée aux normes. Nous avons nous-même observé, au cours de nombreuses enquêtes sur le terrain et visites de logements, à quel point les habitants ne tenaient pas compte des consignes liées à des installations techniques (VMC, simple ou double flux, fermée au moment de l'emménagement par exemple), livret de bonnes pratiques fournies par le maître d'ouvrage jamais lu, méconnaissance des systèmes de chauffage innovants ou des systèmes de récupération de l'eau etc. Ces comportements peuvent aller de pair avec un discours montrant le souci de l'intérêt général et les préoccupations écologiques de l'habitant. La difficulté à changer ses gestes quotidiens est une des explications, et la force des habitus, de l'ethos de classe est ici en question : on a toujours vu faire comme cela, on perpétue des gestes inscrits dans le corps. Changer ses façons de se comporter, intervenir alors qu'auparavant les choses se faisaient sans qu'on y pense est une contrainte trop grande pour la plupart, pour un gain financier perçu comme négligeable et qui plus est, souvent non immédiat³¹⁵. Cependant, depuis ces études des comportements ont-ils changé ? Le tri sélectif est de plus en plus pratiqué et il le serait plus encore si l'équipement des cuisines permettait de le simplifier. C'est évidemment en proposant en amont des pratiques soutenues par des dispositifs

³¹⁴ CREDOC, *Consommation et mode de vie*, n°210, mars 2008. Par exemple « La température moyenne des logements est passée de 19° à 21° entre 1986 et 2003 » et il est probable qu'elle n'a pas baissé depuis et la consommation de l'électroménager et des autres appareils a fortement augmenté à cause des veilles.

³¹⁵ Cf Anne Dujin, Guy Poquet, Bruno Maresca, « La maîtrise des consommations dans les domaines de l'eau et de l'énergie. Les politiques publiques face aux comportements des consommateurs », CREDOC, Cahier de Recherche, n° 237, novembre 2007.

simples que les gestes quotidiens peuvent évoluer.

Autre façon de traiter la question écologique, à une autre échelle, si l'enjeu est de promouvoir la ville dense et responsable, la lutte contre l'étalement urbain et la reproduction infinie de la maison individuelle est nécessaire. Pour cela, la question du logement doit être centrale. Si le logement urbain, qu'il soit collectif ou intermédiaire, apportait des qualités se rapprochant de l'individuel, mais en proposait aussi d'autres ? Le vivre ensemble doit être un enrichissement, pas une contrainte. Les désagréments connus sont à traiter autant d'un point de vue technique – par exemple le bruit des voisins – que spatial, avec des lieux de rencontre et des services communs pour une aménité amplifiée. La taille souvent exigüe des logements est à compenser par une meilleure offre sur les espaces extérieurs, privés ou collectifs, et même publics. Vivre dehors sur son balcon, sa terrasse, dans son patio, sa loggia, son jardin, sa cour... Combien imaginent d'avoir à proximité tout ce qui rendrait facile la vie quotidienne, qui aiderait à résoudre les petites difficultés ou apporterait un plaisir immédiat, vu différemment selon les âges et les moments de la vie, comme un immeuble avec garderie, bureaux partagés, piscine ou jardin sur le toit, dans un quartier avec services en tous genres, équipements sportifs, jardins, cafés... Si de plus, le logement peut procurer les plaisirs de la maison individuelle et ceux de la convivialité de voisinage, on se rapprocherait du mythe, renouvelé, de la ville à la campagne.

Et c'est peut être là l'un des enjeux futurs de l'architecture du logement, que sa capacité à concilier des formes diverses de voisinage avec des services et des activités qui feront la ville contemporaine. Moins de déplacements, plus de calme, une organisation de vie qui pèserait moins sur les femmes, une vie plus saine... Un rêve ? Pourtant des expériences de ce type existent déjà dans quelques villes européennes...

Annexes

Questions de méthodes

Première source mais pas la seule, les publications dans les revues ont été considérées comme élément d'évaluation de la fortune critique d'une opération et de sa reconnaissance par le milieu autorisé. Il est également possible de s'interroger sur le rôle des médias dans la valorisation de telle ou telle opération, pour sa valeur d'originalité ou d'exemplarité par rapport à la production de l'époque.

Nous avons donc analysé ce qu'il en est dit : comment ces opérations de logements sont relayées par la presse spécialisée et comment elles sont présentées (sous quelle forme, quel type d'informations, quel discours, quel point de vue sur l'opération...) ? Dans le même sens, les prix et reconnaissances sont étudiés (par exemple la liste des nommés à l'Equerre d'argent du Moniteur, dont le logement est le programme). Les opérations qui alors nous ont semblé représentatives du courant, de l'émergent, du commun sans qualité ou de l'exceptionnel ont été étudiés aussi grâce aux documents fournis directement par les agences, ce qui nous a souvent permis de découvrir d'autres caractéristiques que celles remarquées par les revues.

Mais cette première plongée dans le corpus n'était pas encore suffisant pour faire un panorama que nous souhaitons le plus fidèle possible de la production. Pour éviter l'excès de parisianisme, les reconnaissances locales moins médiatisées ont été recherchées, notamment à travers la participation des membres de l'équipe et du laboratoire ACS, à des séminaires, des jurys, des rencontres, qui ouvrent d'autres perspectives sur les équipes intéressantes localement. Nous observons aussi certaines des productions des villes ou régions qui ont investi dans le renouvellement de leur politique du logement et qui produisent de l'habitat de qualité voire parfois innovant : Nantes, Rennes, Lille/Roubaix/Tourcoing, Bordeaux et le Sud-Ouest, l'Île-de-France, Lyon, Grenoble, Mulhouse, Rouen/Hérouville, Saint-Nazaire, et toujours Reims, etc. Ainsi nous pouvons conclure à partir du corpus que Paris fait moins modèle qu'auparavant, des villes ont imposé leur manière de concevoir l'architecture.

Des visites d'opérations en province ont été faites (par exemple à Bayonne en novembre 2009, Bordeaux en octobre 2010, Montpellier et encore Bordeaux en mars et avril 2011, où plusieurs opérations ont attiré notre attention, mais aussi à Rennes, Nantes, Lyon, Marseille, etc.

L'information « informelle » comme le « bouche à oreille » etc. nous a conduit à l'exploration des sites internet de certains architectes moins publiés que d'autres, mais parfois tout aussi talentueux.

Le filtre opéré par les postures des revues et des différentes institutions qui se donnent pour but de promouvoir ou de créer une avant-garde, a pu ainsi, du moins nous l'espérons, être contourné.

Pour ce faire, plus concrètement, nous avons étudié des catalogues d'exposition³¹⁶, et analysé la production de l'architecture telle que la perçoivent divers auteurs³¹⁷. Mais le gros de notre travail a consisté à dépouiller systématiquement les principales revues de 1995 à 2011 : *Le Moniteur*, *AMC*, *L'Architecture d'Aujourd'hui*, *Techniques et Architectures*, *D'Architectures*, *Maisons à vivre*, *Ecologik*, *Archistorm*, etc. Ce qui nous a permis d'avoir une idée de la géographie française des projets et la fréquence de publication des opérations. Cela permet surtout de voir émerger certaines thématiques et de noter la persistance de certaines autres, mais de saisir aussi les postures des diverses générations d'architectes ou encore de certains maîtres d'ouvrages spécialisés dans le logement et ainsi de mesurer la place que prend le logement dans les parutions architecturales françaises.

Par ailleurs, Monique Eleb et ses collègues de l'École d'architecture Paris-Villemin puis Paris-Malaquais conduisent, depuis 1984, des études de cas avec les étudiants qui analysent de façon approfondie des opérations à Paris et dans la région. L'analyse part de la production à la réception, du quartier à la salle de bain, les étudiants produisant un mémoire composé de l'observation du quartier, de la vie de l'immeuble et des réactions de l'habitant sur son habitat : analyse des conditions de la construction, lecture et relation de la présentation par la presse spécialisée des articles de journalistes et d'interviews d'architectes, analyse de l'immeuble, caractéristiques (dont les innovations s'il y en a), modes constructifs, etc. Puis ils interviewent un habitant, font un relevé de « plan habité », étudient les réactions des habitants aux dispositifs proposés, font des photos d'intérieurs qui montrent l'aménagement et parfois les transformations apportées par l'habitant à la distribution d'origine. Une analyse conclusive permet l'évaluation du rapport que l'habitant entretient avec son logement en regard de sa trajectoire résidentielle. Avant le travail d'observation sur le terrain, des architectes sont venus présenter leur opération (Pranlas-Descours, Bühler, Cornu, Léonard, KOZ etc. ces dernières années), présentation centrée sur les rapports entre maîtrise d'ouvrage, architecte, entreprises, élus etc. mais aussi sur leur posture et sur les divers ajustements au cours de la conception et du chantier, par rapport à la demande du maître d'ouvrage. En somme des réflexions sur le projet négocié, des attendus de départ à l'objet produit par de nombreux intervenants mais aussi produit d'une époque avec ses façons de faire, ses règlements, ses normes, ses valeurs et ses croyances plus ou moins labiles.

³¹⁶ Par exemple *Vers de nouveaux logements sociaux*, catalogue de l'Exposition Cité de l'architecture & du patrimoine/Silvana Editoriale, juin 2009, français et anglais.

³¹⁷ Par exemple Eric Lapiere et al. « Architecture du réel. Architecture contemporaine en France » Paris, Ed. Le Moniteur, 2003, 5 exemples d'architecture domestique sur 12.

Ces documents permettent une connaissance très approfondie d'une opération, à une échelle rarement atteinte, et permettent aussi de mesurer la façon dont les attendus, les conceptions des architectes sont reçus par les habitants et donc ils nous informent de l'écart entre la vision des professionnels, leurs valeurs, leurs critères, leurs ambitions architecturales et celles des « simples citoyens », destinataires de ces logements, attachés à retrouver un certain mode de vie, mais aussi aptes à découvrir des possibilités spatiales, inattendues parfois.

La question de l'évolution des dénominations et des problématiques émergentes (ou encore des problématiques anciennes remises au goût du jour par simple changement de terminologie), nous accompagne dans nos analyses car elle permet de voir l'évolution du champ lexical lié au logement et l'apparition de termes devenus parfois des poncifs alors qu'ils étaient auparavant peu ou pas convoqués. Enfin, cela permet aussi de noter l'évolution ou/et la diffusion des types, des techniques, des enjeux urbains et la dimension politique contemporaine en ce qui concerne le logement.

Observations sur les documents

Les opérations présentées dans les revues se recoupent en grande partie, mais les commentaires peuvent varier. On observe une tendance de plus en plus évidente à promouvoir les mêmes architectes, même si des figures nouvelles sont apparues. Et même si des architectes expérimentés depuis longtemps continuent à apparaître (comme Christian Devillers par exemple), un renouvellement de génération est évident, avec une sur-représentation des NAJA, très médiatisés. La dimension de la critique libre semble s'être perdue, à de rares exceptions près, la plupart des articles sont des descriptions, des éloges ou les deux. Les interviews des architectes et maîtres d'ouvrage sont, par contre, des objets de connaissances fins et utiles.

Dans l'ensemble, on a noté une baisse très nette de la publication de plans et de photos d'intérieurs après 1995, baisse qu'il faut relativiser depuis peu. L'attention à l'organisation et à la distribution intérieures est moindre. Des immeubles de logements sont publiés sans montrer de plans mais plusieurs photos des différentes façades ou encore à l'occasion d'un article ou à d'un dossier dédié à un dispositif particulier, on évoque en passant et de façon elliptique la qualité du logement.

Quand la thématique de la crise du logement apparaît en 2006, le nombre d'articles augmente mais sans que les détails de leur organisation soient plus nombreux.

Mais depuis quelques temps, un revirement semble poindre. La question du logement retrouve de pleines pages dans les revues. Des expositions ont eu lieu au Pavillon de l'Arsenal (*Logements, matières de nos villes*, 2007), à la maison de l'architecture (*Vu de l'intérieur*, 2011), à la cité de l'architecture à Chaillot, (*Nouveaux logements sociaux*, 2010 et 2012) et des publications (entre autres espagnoles et néerlandaises (*Dash*) spécialisées sur le logement.

Il faut noter également que sur un grand nombre de sites internet d'agences, dont certaines pourtant reconnues pour la qualité de leur production de logements, les plans et les photos intérieures sont rares, et parfois inexistantes.

Ce phénomène de baisse d'intérêt général malgré une petite embellie récente pour les dispositifs intérieurs est corroboré par de nombreux témoignages de membres de jurys de concours qui s'étonnent que les plans soient analysés succinctement, voire parfois peu regardés au profit des façades et perspectives qui deviennent l'élément primordial des choix des lauréats. Mais cela répond à une méthode de travail, comme l'explique Philippe Sandevor, directeur de la construction à Paris Habitat-OPH, « La qualité doit offrir un équilibre entre l'intérieur et l'extérieur. Soyons réalistes : dans le cadre d'un jury, on juge peu de la qualité d'habiter, mais davantage une image, une perspective, un plan-masse et une volumétrie. De fait, pour participer de manière récurrente à des jurys, il me semble que s'y achète essentiellement un concept architectural. Simplement, la pendule ne s'arrête pas à la fin du jury ; au contraire, c'est là que tout commence.

Si le projet au départ n'est pas architecturalement de bon niveau, il ne le sera jamais ; en revanche, quand le projet est « top » en termes d'architecture, il y a une petite chance de conserver cela tout du long. La qualité d'usage, quant à elle, se travaille tout au long de l'élaboration du projet, dans un dialogue entre architecte et maître d'ouvrage. »³¹⁸

Il est possible de mettre en cause l'excès de cahier des charges des maîtres d'ouvrage et l'abondance des normes et règlements comme l'ont fait Dominique Colboc et Catherine Furet ou l'Ordre des Architectes d'Ile de France notamment. Les plans deviennent des adaptations et des variations de règles et de surface imposées, disposées derrière une façade dessinée par l'architecte, mais souvent dans les volumes imposées par les logiques urbaines. Le plan tend à devenir de plus en plus l'œuvre et la propriété du maître d'ouvrage, seule la façade reste l'expression de l'architecte dans son individualité (ou son autonomie relative).

On peut considérer que cette évolution est symptomatique de l'état de la profession, qui perd certaines de ses compétences, (entre autres sur le travail des programmes, ou par ailleurs sur sa place durant le chantier).

³¹⁸ Philippe Sandevor, directeur de la construction à Paris-Habitat OPH, « Paris Habitat : entre qualité architecturales et qualité d'usage », in *Bien habiter la ville*, sous la direction d'Ariela Masbounji, éd. du Moniteur, 2010, p. 121-125.

Bibliographie

Ouvrages

Arnold Françoise, *Le logement collectif*, éd. du Moniteur, 2005.

Bendimérad Sabri (dir.), *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité*, Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche, 2010.

Bernège Paulette, *Si les femmes faisaient les maisons*, Orléans, Mon chez-moi, 1928.

Bosc Serge, *Sociologie de la classe moyenne*, Paris, La Découverte, 2008.

Bouchain Patrick et al., *Construire ensemble le grand ensemble. Habiter autrement*, Actes Sud, coll. L'Impensé, 2010.

Charmes Eric, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, 2011.

Clarisse Catherine, *Cuisine, recettes d'architecture*, Ed. de l'Imprimeur, 2004.

Clément Céline, Bonvalet Catherine, *Les espaces des familles recomposées*, Plan Urbanisme Construction Architecture. Collection Recherche n°138, 2006.

Coloos Bernard (dir.), *Comprendre les marchés du logement*, Paris, L'Harmattan, 1997.

Crowley John E., *The Invention of Comfort: Sensibilities & Design in Early Modern Britain & Early America*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 2001.

Dehan Philippe (dir.), *Qualité architecturale et innovation I. Méthode d'évaluation*. Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche n°112, 1999.

Dehan Philippe (dir.), *Qualité architecturale et innovation. II. Etudes de cas*, Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche n°113, 1999.

Deleuze Gilles, *Foucault*, Les éditions de Minuit, 1986 et 2004.

Eleb Monique, *Se construire et habiter. Propositions d'analyse psycho-sociale clinique*, Doctorat de Sociologie de la connaissance et des idéologies, Université de Paris VII, 1980.

Eleb Monique, Châtelet Anne-Marie et Mandoul Thierry, *Penser l'habité. Le logement en questions (PAN 14, 1987)*, Liège, Éditions Mardaga, 1988, (rééd. 1990).

Eleb Monique avec Debarre Anne, *L'invention de l'habitation moderne, Paris, 1880-1914, Architectures de la vie privée. Suite* (avec Anne Debarre), co-édition Hazan/Archives de l'Architecture Moderne, 1995 (rééd. 2000).

Eleb Monique, Châtelet Anne-Marie, *Urbanité, sociabilité, intimité. Des logements d'aujourd'hui*, Éditions de l'Épure, 1997.

Eleb Monique, Violeau Jean-Louis, *Entre voisins. Dispositif architectural et mixité sociale*, Éditions de l'Épure, 2000.

Eleb Monique, *À deux chez-soi. Des couples s'installent...* Édition La Martinière, 2002.

Eleb Monique, Bendimérad Sabri (dir.), *Vu de l'intérieur. Habiter un immeuble en Ile de France*, Archibooks, 2011.

Elias Norbert, *La société des individus*, Paris, Fayard 1991.

Fabiani Jean-Louis, *Beautés du sud. La Provence à l'épreuve des jugements de goût*, l'Harmattan, 2005.

Francastel Pierre, *La Figure et le Lieu. L'Ordre visuel du Quattrocento*, Paris, Gallimard, 1967.

Gauzin-Muller Dominique, Contal Marie-Hélène et al., *Habiter écologique. Quelles architectures pour une ville durable ?* Actes Sud et Cité de l'architecture et du Patrimoine, 2009.

Gideon Siegfried, *Mechanization Takes Command: A Contribution to Anonymous History*, Harvard, Cambridge Univ. Press, 1941, traduction française : *La mécanisation au pouvoir*, Denoël, coll. « Médiations » (1978, 2004).

Gotman Anne, *Dilapidation et prodigalité*, Nathan, coll. Essais et recherches, 1995.

- Gotman Anne, *L'héritage*, PUF, Que sais-je, 2006.
- Goux Dominique, Maurin Eric, *Les nouvelles classes moyennes*, éd. du Seuil, 2012.
- Heller Geneviève, *Propre en ordre. Habitation et vie domestique 1850-1930 : l'exemple vaudois*, Lausanne, Editions D'En Bas, 1979.
- Joffroy Pascale, *La Réhabilitation des bâtiments*, Paris, éd. du Moniteur, 1999.
- Kaufmann Jean-Claude, *La chaleur du foyer : analyse du repli domestique*, Ed. Méridiens Klincksieck, 1988.
- Landauer Paul, *L'architecte, la ville et la sécurité*, Paris, PUF, 2009.
- Lapierre Eric et al. *Architecture du réel. Architecture contemporaine en France*; Paris, Ed. Le Moniteur, 2003.
- Le Goff Olivier, *L'invention du confort, naissance d'une forme sociale*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 1994.
- Leclercq François, Simon Philippe (dir.), *De toits en toits*, Catalogue d'exposition, Paris, Editions Hazan/Pavillon de l'Arsenal, 1994.
- Léger Jean-Michel, *Yves Lion. Logements avec architecte*, éd. Créaphis, 2006.
- Lucan, Jacques, *Où va la ville aujourd'hui ? : Formes urbaines et mixités*, Etudes et perspectives de l'école d'architecture de la ville et du territoire à Marne-la-Vallée et éditions de la La Villette, 2012.
- Maurin Eric, *La peur du déclassement. Une sociologie des récessions*, éd. du Seuil, 2009.
- Maurin Eric, *Le ghetto Français*, Paris Le Seuil, 2004.
- Mialet Frédéric, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, Plan Urbanisme Construction Architecture, collection Recherche, coédition CERTU/PUCA, 2000.
- Mistral Jacques, Pignol Valérie, *Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement*, Les rapports du Conseil de l'Analyse Economique, La documentation Française, 2008.
- Moley Christian, *L'immeuble en formation. Genèses de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*, Liège, éditions Mardaga, 1991.
- Nivet Soline, *Le Corbusier et l'immeuble-villas*, éditions Mardaga, 2011.
- Palladio Andréa, *Les quatre livres de l'architecture*, Paris, Arthaud, 1980, rééd. de la traduction intégrale de Fréart de Chamblay, 1650.
- Pauly Danièle, Léger Jean-Michel, Weissmann Martine, Léonard Jean, *Tempo urbain-Léonard et Weissmann*. Archibooks+Sautereau éditeur, 2009.
- Perec Georges, *Espèces d'espaces*, éditions Galilée, Paris, 1974, ré-édition 1983.
- Perec Georges, *Penser/classer*, Paris, Hachette, 1985.
- Perrot Michelle, *Histoires de chambres*, éd. du Seuil, 2009.
- Périphériques architectes (dir.), *Autrement rue Rebière*, Pavillon de l'Arsenal, 2007.
- Pranlas-Descours Jean-Pierre, (dir.), *L'archipel métropolitain*, Paris, éd. Picard/Pavillon de l'Arsenal, 2003.
- Serres Michel, *Habiter*, Ed. du Pommier, 2011.
- de Singly François, (dir.), *Libres ensembles. L'individualisme dans la vie commune*, Nathan, 2000.
- Shove Elisabeth, *Comfort, cleanliness and convenience: the social organization of normality*, Berg Publishers, Oxford and New York, 2003.
- Tapie Guy (dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, Editions de l'Aube, 2005.
- Texier Simon, *Accords Chromatiques, histoires parisiennes des architectures en couleurs 1200-2010*, Editions du Pavillon de l'Arsenal, 2008.

Violeau Jean-Louis, *Les architectes et mai 68*, Editions Recherche, 2005.

Ambiances chez soi, éd. Le Mook, Autrement, 2010.

Architecture, Situations Pranas-Descours, AAM éditions, Ante Prima, 2011.

Concours Périphériques « 36 modèles pour une maison », Catalogue d'exposition, Arc-en-Rêve/AFAA/MCC, 1997.

CREDOC, Enquête *Consommation d'énergie 2009*, menée auprès de 2000 ménages français.

Housing Platform, plateforme d'échange sur le coût de construction et la qualité des logements collectifs, éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 2009.

Programme Architecture Nouvelle, 20 ans de réalisations, Édition Techniques et Architecture/ Plan Construction, 1992.

Voisins-Voisines. Nouvelles formes d'habitat individuel en France, Exposition produite par la Cité de l'architecture et du patrimoine, Institut français d'architecture. Catalogue édité par Les éditions du Moniteur, 2005.

Vers de nouveaux logements sociaux, Catalogue de l'exposition, Cité de l'architecture & du patrimoine/Silvana Editoriale, 2009.

Vers de nouveaux logements sociaux 2, Catalogue de l'exposition, Cité de l'architecture & du patrimoine/Silvana Editoriale, 2012.

Articles

Albert, Marie-Douce, Beurrier, Etienne, Chessa, Milena, Véran, Cyrille, « Formes urbaines, la maison s'invite dans le collectif », *Le Moniteur des travaux publics*, n° 5602, avril 2011, pp. 20-25.

Arbousse-Bastide, A., Mourgue, Olivier, « Camping dans la maison », *L'architecture d'aujourd'hui*, n° 161, avril-mai 1972, pp. 54-56.

Bezold, John, « X-TU architects », *MARK*, n°25, avril-mai 2010, pp. 68-69.

Bechman, Rolland, « Maisons extensibles et transformables », *La maison française*, n°19, 1948.

Bouchain, Patrick, « Jouir d'habiter : pour une propriété sociale du logement », in *Criticat* n°4, septembre 2009, pp. 86-97.

Bouchain, Patrick, « Mobile et immobile », interview de Caroline Dionne, in revue *Tracés*, n°13/14, 22 juin 2009, pp.10-13.

Bronner, Luc, « La police s'implique de plus en plus dans l'urbanisme des cités sensibles », *Le Monde*, 22 septembre 2010.

Caille, Emmanuel, Namias, Olivier, Nivet, Soline, « Publier, communiquer, promouvoir : savoir-faire et faire savoir », *D'Architectures*, n° 179, février 2009, pp. 37-49.

Caille Jean-François, « Balcons et loggias », *AMC*, n° 213, mars 2012, pp. 91-102.

Charreyron, Pauline, « Un nouvel habitat le loft » résumé de son diplôme de CEA en architecture sous la direction de Monique Eleb en 1987, *In extenso, Petites pièces d'architectures domestiques*, n°15, 1992, p. 117.

Chessa, Melina, « Façade en béton marron rehaussé d'or », *Le Moniteur*, 7 décembre 2008.

Combe d'Inguimbert, Laurence, Mehiri, Soraya, « Habitat/ville : l'état des savoirs », *Habitat et société*, n° 57, mars 2010, pp. 26-51.

Collet, Anaïs, « Le loft, habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de « nouvelles classes moyennes », *L'espace des classes moyennes, Espaces et Sociétés* n°148-149, 2012.

Cusin, François, « Le logement facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? » *L'espace des classes moyennes, Espaces et Sociétés* n°148-149, 2012, pp. 18-36.

Dana, Karine, « Grands ensembles. 167 000 euros par logement pour quoi faire » Interview de Frédéric Druot, Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal, *AMC*, novembre 2004, pp. 25-29.

Dana Karine, « Tectône. Maisons groupées et collectif » et « interview de Sabri Bendimérad », *AMC* n°183, novembre 2008, pp. 122-125.

Dana, Karine, « Logements et ateliers d'artistes, Paris. Charles-Henri Tachon », *AMC* n°202, décembre 2010-janvier 2011.

Degioanni, Jacques-Franck, « Opération verte à coûts et techniques maîtrisées », *Le Moniteur*, 22 décembre 2006, pp. 40-43.

Degioanni, Jacques-Franck, « Logement social. Quatuor parisien de bâtiment » *Le Moniteur* n° 5503, 15 mai 2009, pp. 76-77.

Desmoulin, Christine, « Les frères Goldstein, un imaginaire bicéphale » *D'Architectures* n°97, novembre 1999.

Desmoulin, Christine, « interview des frères Goldstein », *Archi-Créé*, n° 287, 1999.

Didelon, Valéry, « Atelier BNR, la ville éclaircie », *D'Architectures* n°148, août-sept. 2005, pp. 70-73.

Driant, Jean-Claude, « Les politiques de l'habitat et le creusement des inégalités sociales liées au logement », *Regards sur l'actualité, Ville et logement : quelle politique ?* pp. 44-53.

Eleb, Monique, « Lieux, gestes et mots du confort chez-soi », *Vu de l'intérieur*, pp. 14-49.

Eleb, Monique, Violeau, Jean-Louis : « Dispositifs architecturaux et mixité sociale », *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, sous la direction de M.C Jaillet, E. Perrin, F. Ménard, Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche, n°180, 2008, pp.85-101.

Furet, Catherine, « Habiter en ville: la multiplicité des assemblages », Ariella Masboungi, *Bien habiter la ville*, Paris, Ed. Du Moniteur, 2010.

Guénot, Hervé, « Habitat dense. Des volumes ciselés autour d'un jardin », *Le Moniteur*, 5 juin 2009, pp. 40-41.

Guénot, Hervé, "Habitat dense, ambiance de petit village à Nanterre", *Le Moniteur*, 5 juin 2009, p. 43.

Jacquot, A., « Cinquante ans d'évolution des conditions du logement des ménages », *Données sociales, INSEE*, 2006, pp. 467-473.

Jacquot, A., « Des ménages de plus en plus petits », *INSEE-Première*, n° 1106, 2006.

Joffroy, Pascale, Interview de Jean-Luc Hoguet, *Le Moniteur*, 25 juin 2004, p. 52.

Mboumoua, Irène, « La politique de la ville en Europe. Repères chronologiques et points de convergence », *Regards sur l'actualité, Ville et logement : quelle politique ?* n° 367, janvier 2011, La Documentation Française, pp. 63-77.

Lavalou, Armelle, « Bezons deux ans après » (enquête Catherine Derivery), *L'architecture d'aujourd'hui*, n°303, février 1996.

Lavalou, Armelle, «Habitat collectif: peut-on encore innover? », *D'Architectures*, n°148, août-septembre 2005, pp. 27-73.

Lavalou, Armelle, Interview d'Edith Girard « Offrir au collectif les qualités de l'habitat individuel », *D'Architectures* n°148, août-septembre 2005, p. 36.

Lavalou, Armelle, « Nicolas Michelin : l'habitat durable », *D'Architectures* n°148, août-septembre 2005, pp. 56-57.

Lavalou, Armelle, « Yves Lion : la promotion privée », *D'Architecture* n°148, août-septembre 2005, pp. 58-60.

Lavalou, Armelle, « Odile Seyler, plaidoyer pour le confort », *D'Architectures* n°148, août-septembre 2005, pp. 64-66.

Lenne-Haziza, Michèle, « Résidences Dupleix », *AMC*, n° 214, avril 2012, p. XVII.

Lucan, Jacques, « Entretien avec Jacques Bardet », *AMC* n°39, mars 1993.

Lucan, Jacques, « Architectures fin de siècles », *AMC*, n°112, décembre 2000-janvier 2001.

- Marchand, Bruno, Steinman, Martin, Lucan, Jacques, (dir.) « Cohérences aventureuses : nouvelles approches réalistes », *Matières* n°7, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2005.
- Maresca, Bruno, Duji, Anne, Picard, Romain, « La consommation d'énergie dans l'habitat entre recherche de confort et impératif écologique », Crédoc, *Cahier de recherche* n°264 décembre 2009.
- Massot, André, « La situation du logement dans six pays d'Europe », *Loger les classes moyennes, la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement*, Les rapports du Conseil de l'Analyse Economique, La documentation Française, 2008, pp. 141-159.
- Maurios, Georges, Herrou, Michel, « Les Marelles, une structure servante irriguée de fluides », *Les Cahiers du CSTB* n°167, mars 1976.
- Ménard, Samuel, Volat, Gwendoline (SOeS), « Conditions de logement de 2005 à 2010. Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *INSEE Première* n° 1396, mars 2012.
- Moley, Christian, « La genèse du jour/nuit : scission de l'espace du logement en deux parties », Monique Eleb (ed.), *La maison, espaces et intimités*, collection *in Extenso*, n°9, Ecole d'architecture de Paris-Villemin, 1985, pp. 259-281.
- Miquet, Laurent, « Cité manifeste à Mulhouse : des locataires heureux et critiques », *Le Moniteur*, 22 juin 2009.
- Moutarde, Nathalie, « Neuf équipes d'architectes pour 180 logements, un workshop de l'OPAC », *Le Moniteur*, 8 juin 2007 pp. 32-33.
- Namias, Olivier, « Dix sept logements sur une parcelle biscornue », *Le Moniteur*, 18 mai 2007.
- Namias, Olivier, « Parties communes : entre convivialité et représentation » *Ambiances chez soi*, éd. Le Mook Autrement, 2010, pp. 18-23.
- Namias, Olivier, Violeau, Jean-Louis, « Les éco-quartiers : de l'angélisme à l'expectative, in *D'Architecture*, n°195, décembre 2010.
- Nivet, Soline, interview de Jean Rizet, « Festina lente », *D'Architectures*, n°167, octobre 2007 p. 64.
- Nivet, Soline, « Promoteurs et architectes », *D'Architectures*, n° 126, février 2003, pp. 19-32.
- Nivet, Soline, « Architectes/promoteurs : nouvelles affinités, nouveaux logements ? », *D'Architectures*, n°167, octobre 2007, pp. 59-79.
- Perianez, Manuel, « Vous entendez-vous entre voisins ? : de la signification des bruits, bref retour sur trente ans de recherche », *Espaces et sociétés* 115, n°4, 2003.
- Quinton, Maryse, « Jean-Pierre Pranlas-Descours, logements PLA et ateliers d'artistes, Paris 11^e », *AMC* n°159, mars 2006.
- Raffestin, Claude, « Préface » Offner J.-M., Pumain D. (dir.), *Réseaux et territoires. Significations croisées*, La Tour-D'Aigues, Ed. de l'Aube, 1996, pp. 5-11.
- Renaudin, Luc, « La maison des cohabitations : l'émergence de nouveaux collectifs dans l'habitat ». *Archistorm*, n° spécial #02, Inventer la maison de demain, 1^{ère} assises de l'habitat Leroy Merlin, 2011.
- Robert, Jean-Paul, « Immeuble d'habitation Paris XXe. Architectes Marie-Hélène Badia et Didier Berger », *D'architectures* n°164, mai 2007, pp. 68-71.
- Roze, Thierry, « Modes constructifs et valeur d'usage. Une histoire française », *Vu de l'intérieur*, in Eleb Monique, Bendimérad Sabri (dir.), *Vu de l'intérieur. Habiter un immeuble en Ile de France*, Archibooks, 2011, pp. 66-82.
- Sanchez, Sophie, « Bâtiment durable : les architectes fustigent des normes trop contraignantes », *La Tribune*, 27 janvier 2011, p. 15.
- Scoffier, Richard, « Favela chic. 100 logements sociaux rue des Vignoles Paris XX^e », *D'Architectures*, n°178, décembre-janvier 2009, pp. 66-69.

Séron-Pierre, Catherine, « Le privé mise sur les architectes », *AMC* n°149, février 2005, p. 15.

Séron-Pierre, Catherine, « Cité manifeste : 61 logements, Mulhouse », *AMC* n°157, décembre 2005-janvier 2006, pp. 111-120.

Séron-Pierre, Catherine, « Réhabilitation urbaine. Deux îlots à Paris. », *AMC*, n°145, septembre 2004, pp. 75-79.

Séron-Pierre, Catherine, interview de Frédérique Monjanel, *AMC*, n°204, mars 2011, pp.56-68.

Séron Pierre, Catherine, « Un état des lieux du logement d'aujourd'hui. Quatre maîtres d'ouvrages s'expriment sur le logement en France », *AMC, 2010, une année d'architecture en France*, n°202, janvier 2011, p. 38.

Seyler, Odile, « Architecture et convention », propos recueillis par Eric Lapierre, *AMC* n°128, octobre 2002.

Simon, Philippe, « Darwin ou l'évolution des espaces », *Les premières fois qui ont inventé Paris*, catalogue de l'exposition éponyme au Pavillon de l'Arsenal, 2000.

Soulez, Julien, « Interview : Le logement social par Patrick Bouchain », *Archistorm*, n° 36, avril-mai 2009, pp. 36-37.

Sowa, Axel, « Logements sociaux et commerces, Clichy », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°335, juillet 2001, pp. 88-91.

Sowa, Axel, « Logements PLA, Montreuil sous Bois, Babled-Nouvet-Raynaud », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°338, janvier-février 2002, pp. 16-18.

Sowa, Axel, « Immeubles de logements et hôtel, Nantes, Loire Atlantique, Barto-Barto, architectes », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 janvier février 2006, pp. 78-85.

S. T., « Droit de cité à Mulhouse. Cinq manifestes pour le logement social », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°340, mai-juin 2002.

Tapie, Guy, Mazel, Caroline, Masson, Claire, Gerbaux, Fanny, *Cahier III. Usages et architecture. Les diversités, expérimentation d'habitat social, Bordeaux*. Suivi d'expérimentation PUCA, Programme Maison individuelle, architecture, urbanité.

Weber-Thiaville, Julie, « Développement durable, raison, limites et possibles », *Archistorm*, septembre-octobre 2010.

Wieviorka, Michel, « Logements et mutations sociales », *Habitat et société*, n° 43, septembre 2006, pp. 7-15.

Wilson, Ariane, « La Salière. Habitat groupé, Grenoble », *EcologiK*, n° 19, février 2011, pp. 67-73.

« L'architecture fait vendre », *D'Architectures*, n°167, octobre 2007, p. 62.

« Un architecte chez les promoteurs », *D'Architectures*, n°167, octobre 2007, pp. 66-69.

« Catherine Furet », *AMC* n° 76, décembre 1996.

« Cité manifeste : 61 logements, Mulhouse », *AMC* n°157, décembre 2005-janvier 2006, pp. 111-120.

« Good design is good business », *D'Architectures*, n°167, octobre 2007, pp. 76-78.

« La loi SRU », *Libération*, 20 décembre 2010.

« La rue Rebière », *Le Moniteur*, 8 juin 2007.

« Lotissement de la Piroterie. 30 maisons, Rezé », *AMC* n°157, décembre 2005-janvier 2006.

« Logement social. Adapter l'organisation de la cellule aux nouveaux besoins. Dossiers Evolution de la cellule en logement social », *Les Cahiers techniques du bâtiment*, septembre 2007, n° 272, pp. 41-62.

« Logement social en Europe. Effets des politiques économiques nationales sur la conception des bâtiments. Dossier Des constructions adaptées aux modes de vie » *Les Cahiers techniques du bâtiment*, n°281, septembre 2008, pp. 48-69.

« Logements à Gagny, France, P. Du Besset et D. Lyon », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°323, juillet 1999.

« Nicolas Michelin: l'habitat durable », *D'Architectures*, août-septembre 2005.

« Qualité de ville, qualité de vie », *Le Moniteur*, 26 décembre 1997, n°4909, p. 26.

« Réflexions sur le logement contemporain. Débat entre Michael Alder, Roger Diener, Meinrad Morger, Rainer Senn et Martin Steinmann ». Revue *Faces*, Typologies, n°38, été 1993.

« Saint-Jacques-de-la-Lande. Projet pour un centre urbain », *AMC-Le Moniteur Architecture*, n°106, 2000, p. 160.

« Opération de logements passage Josseaume, Odile Seyler, architecte », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362, janvier février 2006, pp. 100-101.

« Opération de logements, rue des Haies/passage Dagorno, Philippe Prost architecte », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°362 janvier février 2006, pp. 88-89.

« Urbanisme durable. Un écoquartier dense remplace l'ancienne caserne », *Le Moniteur*, 17 juillet 2009.

« Du soleil au nord », *AMC* n°202, décembre 2010-janvier 2011, p. 94.

« Réhabilitation de 50 logements », King Kong, Bègles, France, *Hors-série logement AMC*, n° 210, novembre 2011, p. 98.

« Logement », n° 210, *AMC*, HORS-SERIE, novembre 2011.

Enquêtes, mémoires, études

Attar, Michèle, « Le grand pari : résorber la crise du logement en Île de France ». Réponse de l'équipe MVRDV/ACS/AAF à la réflexion sur le Grand Pari(s). Site du Ministère de la Culture et de la communication, 2009.

Boulmier, Mireille, Rapport officiel au Secrétaire d'état au logement et à l'urbanisme : *L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique, un chantier d'avenir*, La documentation française, octobre 2009.

Courdurier, Elisabeth, Sallenave, Christian, Petuaud-Letang, Camille (GRAIN), *Evaluation de deux opérations expérimentales : les Villas de Pré Gras à Saint-Nazaire, le domaine de Sérillan à Floirac (Gironde)*, juillet 2007, PUCA.

Druot, Frédéric, Lacaton, Anne & Vassal, Jean-Philippe, *Plus-Les grands ensembles de logements. Territoires d'exception*, Ministère de la Culture, 2004.

Eleb, Monique, Violeau, Jean-Louis, *Dans les tours du Centre-sud de Bagnolet. Ceux qui sont partis, restés, arrivés*, Mission du Patrimoine Ethnologique, Ministère de la Culture et de la Communication, 2007.

Guth, Sabine, Trivière, François-Xavier, (IPRAUS, ARDISSA Urbanisme et Paysage), *Evaluation de l'opération Les jardins de la Piroetterie : Rezé, Loire Atlantique*, février 2007, PUCA 883.

Huet, Bernard, avec Lambert Michèle et Toussaint, Jean-Yves, *Orientation tendancielle du logement collectif contemporain*, IERAU/Plan Construction et Architecture, Paris, 1990.

Lajus, Pierre, Ragot, Gilles, « L'architecture absente de la maison individuelle », 1997, appel d'offre de recherche PUCA.

Lebois, Valérie, *Les ressources des espaces intermédiaires. Analyse socio-spatiale dans l'habitat collectif contemporain parisien*, Ecole doctorale « Ville et environnement », Université de Paris 8, directeur de thèse, Monique Eleb, 2010.

Lion, Yves, Leclercq, François, *Domus demain. La bande active*, Recherche PUCA, 1987.

Nivet, Soline, *Architecture d'auteur versus produit commercial. L'immeuble-villas et les villas suspendues : deux stratégies de communication*, Ecole doctorale « Ville et environnement » Université de Paris 8, directeur de thèse, Monique Eleb, 2006.

Roqueplo, Anne, *Rencontres de l'art et de l'architecture : le projet d'habiter des artistes*,

thèse de doctorat, Prest-Est, Ecole doctorale VTT, directeur de thèse, Monique Eleb, septembre 2012.

Schaffroth-Tao, Léa, *La participation des habitants dans les projets urbains, ou la gouvernance en question. Etude de la ZAC Pajol*, ENSA Paris-Malaquais, enseignants : Monique Eleb, Pierre Bourlier, janvier 2010.
de Singly, François, « La « pièce en plus » face aux évolutions des familles », étude pour Lab' du bien-être Vélux, p. 3, (s.d. 2008 ?)

Atlas des Franciliens, INSEE, IAURIF, tome 2, Logement, La Documentation française 2001.
Etude Leroy Merlin, Observatoire sur les valeurs de l'habitat des Français, janvier 2001.
L'habitat et la décoration intérieure en Europe. La maison actuelle et la maison idéale. Etude européenne, tiré à part, IPEA, avril 2002.

Les Français et leur maison. Modes de vie, critères et parcours d'achat du meuble, tiré à part, IPEA, octobre 2009.

« 1. La rue Rebière. La création d'une rue jardin », *ANRU 2011, Appel à contribution : Porte Pouchet. S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère* », Mairie de Paris, 2011.

Statistiques

INSEE :

Louvot, Claudie, « Le BTP depuis 1945 » Division Comptes et études de l'industrie, *INSEE Première* n° 472, juillet 1996.

Bonnaud, Alain, Lévy, Béatrice, Robin, Yves, « Le logement. Reconstruction, grands ensembles et accession à la propriété » Service économique et statistique du Ministère de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme *INSEE Première* n° 456, mai 1996.

Chaput, Hélène, Luu Kim, Kim-Hoa, Salembier, Laurianne, Solard, Julie, (division revenus et patrimoine des ménages, INSEE), *Patrimoine des ménages début 2010. Une recomposition au détriment de l'épargne-logement*.

« L'habitat en 1988 (résultats de l'enquête Biens durables –Ameublement 1988) », *INSEE Résultats, Consommation-modes de vie* n°4-5, 1989.

INSEE, *Enquête emploi*, 2006.

INSEE, *Enquête Projection des Ménages, France métropolitaine à l'horizon 2030*, 2009.

INSEE, *Chiffres clés sur le parc privé*, 8 février 2010.

Autres :

Chiffres 2008, statistiques Ministère de l'écologie, de l'équipement et du logement - http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/I_Activite_immo_cle272aa3.pdf

Sites consultés

<http://www.qualitel.org/accueil/>

Le Moniteur, rubrique « point de vue », octobre 2010 - <http://www.lemoniteur.fr/153-profession/article/point-de-vue/769592-reglementation-accessibilite-la-reponse-de-vincent-sabatier-a-patrick-grepinet>

Site www.legrandensemble.com/pages/Denormer_le_logement_social, article signé N.A.C. pour Notre Atelier Commun (Christophe Catsaros)

Site www.legrandensemble.com/pages/Ce_que_nous_allons_faire-

Guillaume Erner « Quelques tendances lourdes dans le domaine de l'habitat », *A la découverte de la maison relationnelle*, bilan pour Maisons d'en France, 2005, (Site www.maisonsdenfrance.com/files/Etude.pdf).

Dominique Malécot « L'immobilier neuf sous perfusion en 2010, mal parti en 2011 », site Ecofinances du 17 février 2011

Site www.logement.gouv.fr,

Site : <http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing/index.php>

Jacques-Frank Degioanni, « Du collectif à l'allure de maisons à Courbevoie », site *Le Moniteur.fr*, 5-11-2010.

« Immeuble mixte à Grenoble : un 'compilément' improbable, et pourtant... » à propos de Hérault-Arnod

<http://www.cyberarchi.com/actus&dossiers/index.php?dossier=68&article=4520> :

Christophe Leray « Hérault-Arnod : architecture mixte, à l'agence comme à la ville ».

<http://www.cyberarchi.com/actus&dossiers/index.php?dossier=68&article=4520>

<http://www.univers-habitat.eu>

Le projet négocié, bilan de l'appel à propositions de recherche. Document PDF à télécharger ; Puca, mars 2009.