

grain

GRUPE DE RECHERCHE,
D'AMENAGEMENT ET D'INTERVENTIONS NOUVELLES

82,rue Pixérécourt-75020 PARIS -Tél: (33) 01 58 53 58 57
fax : (33) 01 43 58 51 80 - e-mail : grain.gie@wanadoo.fr

EVALUATION DE DEUX OPERATIONS EXPERIMENTALES VILLAS DE PRE GRAS – SAINT-NAZAIRE SERILLAN - FLOIRAC

PREMIERE PARTIE VILLAS DE PRE GRAS – SAINT NAZAIRE



Ministère de l'Équipement, des Transports,
de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer
Marche de procédure adaptée : F04.49-CO04000057

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	- 3 -
2. LES « VILLAS DE PRÉ GRAS » – RAPPEL DES OBJECTIFS.....	- 5 -
2.2 – Les intentions portées par la maîtrise d’ouvrage : les options programmatiques.....	- 7 -
2.3 – Les objectifs de l’architecte.....	- 8 -
3. LES INTERROGATIONS PORTÉES PAR L’EXPÉRIMENTATION.....	- 14 -
3.1 - Questions urbaines.....	- 14 -
3.2 - Questions sociales.....	- 14 -
3-3 - L’espace en plus : quelle appropriation ?.....	- 15 -
3.4 - L’expérimentation au regard de la gestion.....	- 15 -
4. ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS.....	- 16 -
5. QUESTIONS PREALABLES – NOUVELLES QUESTIONS.....	- 47 -
5.1 – Les questions préalables à l’enquête.....	- 47 -
5.1.1 – <i>l’insertion dans l’environnement urbain</i>	- 47 -
5.1.2 – <i>l’insertion dans l’environnement social</i>	- 48 -
5.2 - Synthèse des résultats des enquêtes.....	- 49 -
5.2.1 - <i>Appréciations générales</i>	- 49 -
5.2.2 – <i>Les aménagements</i>	- 50 -
5.2.3 – <i>Les projections sur l’avenir</i>	- 54 -
5.3 – Nouvelles questions.....	- 55 -
6. RETOUR A LA MAITRISE D’OUVRAGE ET A LA MAITRISE D’ŒUVRE.....	- 59 -
6.1 – Entretien avec Franck Gourdel.....	- 59 -
6.2 – Entretien avec Georges Maurios.....	- 61 -
<i>Sur le travail d’évaluation</i>	- 61 -
INTRODUCTION.....	- 66 -
1. SERILLAN - LE CADRE DE L’EXPERIMENTATION	- 68 -
1.1 - La mise en place du processus expérimental.....	- 69 -
- <i>Un processus de programmation – conception innovant</i>	- 70 -
1.2 – Retour sur le processus expérimental.....	- 72 -
- <i>La phase de programmation</i>	- 73 -
- <i>Insertion dans le processus – relations entre « partenaires »</i>	- 74 -
- <i>Du projet architectural à la réalisation</i>	- 76 -
1.3 – La question du projet urbain.....	- 77 -
1.4 - La valeur ajoutée sur le plan professionnel.....	- 78 -
1.5 – Le bilan des initiateurs.....	- 79 -
2. LES DIFFÉRENTS PROJETS ET LES RÉACTIONS DES HABITANTS.....	- 83 -
2.1 – Le processus d’enquête.....	- 84 -
2.1.1 - <i>L’insertion dans l’environnement</i>	- 85 -
2.1.2 – <i>Les systèmes de représentation</i>	- 86 -
2.2 – Intentions – projets et réalisations – réactions des habitants.....	- 88 -
2.2.1 – <i>Les maisons d’Agnès Dorianne et Jean-Luc Goulesque (Agence Saint Projet) – « Les maisons en bois »</i>	- 89 -
2.2.2 – <i>Les maisons de Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin – « Les maisons blanches »</i>	- 96 -
2.2.3 - <i>Les maisons de Bernard Büller – « Les cubes gris »</i>	- 100 -
2.2.4 - <i>Les maisons de Patrick Hernandez –« Les maisons jardin »</i>	- 107 -
2.2.5 - <i>Les maisons de Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte –« Les maisons avec vue »</i>	- 113 -
2.2.6 - <i>Les maisons de Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi –« Les maisons en métal »</i>	- 120 -
3. CONCLUSION.....	- 125 -
3.1 – Le statut d’une expérimentation.....	- 125 -
3.2 – Dispositifs spatiaux et modes de vie : les acquis de l’expérimentation.....	- 127 -
3.3 - Les images architecturales : innovation et rupture.....	- 132 -
3.4 – Usages et images : les acquis surprises de l’expérimentation.....	- 133 -

3.4.1 - Du point de vue des habitants.....	- 133 -
3.4.2 - Du point de vue des maîtres d'ouvrage : retour d'expérimentation.....	- 135 -

1. INTRODUCTION

Le projet « Villas de Pré Gras » à Saint Nazaire, dont la phase de conception s'est déroulée entre 1999 et 2001, s'est inscrit dans un programme de recherche lancé par le PUCA sur le thème « l'architecture absente de la maison individuelle »¹. En marge de ce programme de recherche, cinq réalisations expérimentales ont été menées sur des thématiques différentes, à Rézé, à Bordeaux (Sérillan Floirac et la Grenouillère), à Reims et à Saint-Nazaire. Elles ont fait l'objet d'un suivi qui a donné lieu à des rapports rendant compte des processus en acte et de l'évolution de la matérialisation des intentions tout au long de la phase de maturation des différents projets. A l'issue des réalisations, elles ont donné lieu à une exposition organisée par arc en rêve – centre d'architecture sous l'intitulé « *Voisins Voisines* »².

A l'issue de ce processus, le PUCA a souhaité que soit effectuée une évaluation de ces réalisations auprès des habitants. GRAIN se trouve ainsi chargé d'effectuer deux d'entre elles, les Villas de Pré Gras, dont ce rapport rend compte, et Sérillan Floirac. GRAIN avait auparavant assuré le suivi de la phase de conception réalisation de l'opération de Saint-Nazaire.

Il s'est agi, à travers des rencontres avec les locataires usagers et un retour auprès des maîtres d'ouvrage et des architectes, d'apprécier les intentions portées par les initiateurs de ces différentes opérations à l'aune des pratiques répondant à tel ou tel dispositif spatial ou technique – le mode de vie dans son sens matériel (l'utilisation des espaces) – mais aussi des pratiques symboliques au sens d'une appréciation qui situe le logement dans sa fonction de représentation pour ceux qui l'occupent ; l'espace rapport social, de valorisation ou de stigmatisation (l'usage de l'espace).

Plutôt que chacune des équipes réalise des analyses et des présentations contextuelles des cinq réalisations expérimentales sans lien les unes avec les autres, il a été décidé, en accord avec le PUCA, de réaliser, au terme des rencontres avec les habitants, une analyse transversale qui puisse s'inscrire en écho avec les recherches effectuées dans le cadre du programme « l'architecture absente de la maison individuelle » et approchant ce troisième temps fondamental ce que nous retenons comme le troisième volet de la production du logement : la maîtrise d'usage.

Quelques grands thèmes ont été anticipés au cours des réunions collectives des équipes chargées des évaluations, thèmes qui seront précisés, complétés, enrichis en tant que de besoin à l'issue des travaux réalisés sur les cinq terrains.

Parmi les premiers thèmes retenus, nous nous intéresserons :

- à la question du statut de l'expérimentation. Une expérimentation est toujours, pour ses initiateurs, un moment exceptionnel dans la production du logement au cours duquel il est possible de réinterroger les normes, les modèles (en termes d'architecture formelle et d'anticipation par les maîtres d'ouvrage des modes de vie de leurs locataires), donc de réfléchir collectivement à la production et de s'interroger sur la mission même de bailleur social dans un monde en évolution. Pour les architectes, il s'agit également d'un moment privilégié, un temps de réflexion dans leur démarche de conception qui leur permet de

¹ Voir l'ouvrage « *Maison individuelle, architecture, urbanité* » sous la direction de Guy Tapie. Editions de l'aube, 2005.

² Exposition accompagnée par un ouvrage « *Voisins Voisines* ». Le Moniteur, 2006.

revisiter un grand nombre de présupposés et de proposer, voire de tester des espaces susceptibles de mieux répondre aux attentes des habitants. Dans ce sens, l'expérimentation est porteuse de nouvelles images architecturales – formes et organisations spatiales – en rupture avec la production courante. Elle se situe ainsi dans l'anticipation de l'évolution des modes de vie et de l'usage. On tentera donc d'approcher cette difficile notion de mode de vie ainsi que celle, tout aussi difficile à cerner, de culture de l'habiter dont sont porteurs les occupants du logement social.

- à la caractérisation des formes d'habitat qui allient enjeu d'urbanisme, d'urbanité et d'habiter. Comment l'insertion et surtout l'échelle d'insertion d'une réalisation résidentielle dans un tissu existant, participe-t-elle à sa régénération et à sa modernisation ? Quels sont les facteurs d'urbanité (relations des habitants à leur lieu de vie) générés ? Quelles formes et quelles modalités privilégier qui participent au renouvellement du lotissement traditionnel ?
- troisième questionnement, quelles sont les images architecturales véhiculées par ces opérations qui, le plus souvent, s'inscrivent en rupture avec la production courante de logements sociaux ? Peut-on miser sur une plus grande acceptabilité des habitants ? Doit-on à l'inverse s'attendre à des demandes plus classiques, donc plus convenues et quels sont les présupposés qui fondent la nature de ces demandes, quels en sont les référents ?
- quatrième thème au cœur de ces cinq démarches d'évaluation : mettre en relation critique des dispositifs spatiaux traduisant les intentions des concepteurs et les pratiques des espaces habités. De nombreuses situations éclairent cette dimension puisque l'une des intentions clairement affirmée est de s'adapter à de « nouveaux modes de vie ». Ce thème peut générer une réflexion plus générale sur les pratiques, des modes de vie et les usages des espaces du logement. « *Que signifie le fait pour des chercheurs, des décideurs publics et des techniciens de la construction le fait de s'interroger sur l'usage ? Cela signifie-t-il que dans le registre de la description on postule l'existence d'usages légitimes, soit 'normaux', soit 'innovants' et 'inaugurateurs' et que dans le registre de la conception on prétend définir des usages conformes aux idées du bien et du vrai en vigueur, au point qu'ils pourraient être retenus en tant que calibres de l'espace à produire ?* » (Ph. Genestier, 1999).

Vaste question à laquelle il n'y a certes pas de réponse univoque. L'intérêt de toute expérimentation, jusque dans ses limites, est justement d'investiguer le champ des possibles, peu importe en définitive que les usages soient normaux (mais pas normés), innovants ou inaugurateurs, l'essentiel est bien qu'ils soient.

« *Dessinez-moi l'usage* », nous a un jour demandé un haut fonctionnaire de l'équipement. L'usage ne se dessine pas, pas plus qu'il ne se décrète. Il est multiple et surtout complexe ; il participe de l'intime comme du collectif. L'approcher, c'est faire preuve d'une certaine humilité, d'une incontestable ouverture et, surtout, d'une grande acceptation des différences.

2. LES « VILLAS DE PRÉ GRAS » – RAPPEL DES OBJECTIFS

On ne saurait rendre compte de l'évaluation de l'opération Villas de Pré Gras auprès des habitants, sans rappeler, même brièvement, la genèse du projet telle que nous l'avons suivie dans sa phase de programmation / conception¹ ; sans expliciter les intentions portées tant par le maître d'ouvrage que par l'architecte ; le résultat auquel cela a donné lieu ; rapporter les interrogations que nous formulions à l'issue de notre mission de suivi.

L'opération expérimentale menée à Saint-Nazaire illustre la rencontre entre un maître d'ouvrage, Espace Domicile et son directeur d'alors, Dominique Clergeau et d'un architecte, Georges Maurios, autour d'un projet fort : proposer aux habitants des maisons résolument innovantes dont ils faisaient l'hypothèse qu'elles pourraient offrir une alternative à une population recherchant des espaces mieux adaptés aux changements qu'ils connaissent dans leur mode d'habiter.

Il ne s'agissait ni pour le maître d'ouvrage ni pour l'architecte de rechercher un modèle reproductible ou généralisable à l'envi mais de situer l'expérimentation dans une réflexion stratégique et, comme nous l'avons noté dans notre introduction, de partir de la démarche entreprise et du projet réalisé pour réinterroger les fondements de la mission de maîtrise d'ouvrage et proposer des alternatives. « *L'essence même d'une expérimentation est de questionner les règles et les normes en vigueur pour libérer la réflexion et nourrir l'action* » soulignait alors Dominique Clergeau.

2.1 – Situation de l'opération

L'opération Les Villas de Pré-Gras se situe dans un îlot qui occupe une position centrale dans le quartier de Penhoët à l'extrémité des bassins du port au Sud-est de Saint Nazaire. Après avoir connu une période faste, liée au rythme de la vie des Chantiers de l'Atlantique, Penhoët « *s'est éteint, frôlant de peu une mort programmée au cours des décennies 1980 – 1990. Avec la spectaculaire relance de l'activité des Chantiers à la fin des années 1990, le quartier connaît un regain d'intérêt. La municipalité de Saint-Nazaire souhaite accompagner sa revalorisation en participant à la restructuration des équipements publics proches visant à redonner au centre de ce quartier une fonction urbaine forte et attractive et en favorisant son désenclavement* ». (Espace Domicile, texte de présentation de l'expérimentation, 1999).

Le terrain de l'opération était autrefois propriété d'une petite société HLM patronale, la SI Chantiers Naval rachetée en 1994 par Espace Domicile. En 1999, le maître d'ouvrage décide de réaliser un nouveau lotissement auquel il assigne trois variables fortes :

- tenir compte des projets municipaux de rénovation urbaine ;
- tenir compte des traces de l'histoire du quartier ;
- tenir compte de la culture considérée comme incontournable en respectant l'attachement de la population voisine à un mode d'habitat, le pavillon avec jardin. L'opération se situe en effet au cœur d'une zone résidentielle comprenant d'une part des pavillons datant des années 1950, à l'origine propriété de la Sa HLM rachetée en 1994 par Espace Domicile et pour partie revendus à leurs occupants et d'autre part une zone de pavillons en propriété privée datant, elle, des années 1990.

¹ GRAIN – Elisabeth Courdurier. Opération « les villas de Pré Gras », audit de la phase préalable à la réalisation. PUCA mars 2002.

Equipements proches



Halle du marché bi-hebdomadaire



Ecole maternelle



Equipement municipal : Ludothèque, DISS, annexe de la mairie

Environnement pavillonnaire



Pavillons années 1950



Pavillons années 1990 (propriétés privées)

2.2 – Les intentions portées par la maîtrise d’ouvrage : les options programmatiques

L’opération Villas de Pré Gras s’est inscrite dans une dynamique sous-tendue par quatre objectifs principaux :

- participer à la dynamique urbaine d’un quartier en rénovation et, pour ce faire, accompagner la volonté municipale visant à redonner au centre de ce quartier une fonction urbaine forte et attractive – ce que traduisent les différents équipements réalisés ou réhabilités montrés ci-dessus - et y écrire une nouvelle page d’histoire en ajoutant une strate d’habitations marquées de modernité tout en respectant la culture de la maison individuelle portée par les habitants du voisinage ;
- proposer des maisons différentes répondant à des modes de vie différenciés ; un logement pour des habitants dont on faisait l’hypothèse qu’ils étaient à la recherche d’un mode d’habiter en décalage par rapport au modèle traditionnel dans lequel ils ne se reconnaîtraient pas (ou plus) ;
- construire ces maisons dans le cadre des financements habituels afin que les loyers de sortie puissent être supportés par les populations visées ;
- participer enfin à une réflexion sur une nouvelle esthétique en rupture avec les modèles qui, dans le secteur de la production sociale du logement, font généralement référence. « *Les opérateurs sociaux, présumant la monoculture, voire l’inculture, de leurs usagers ont souvent sacrifié tantôt à une mode, tantôt à la technicité, sans s’attacher à proposer des offres variées correspondant aux diversités de situations* » (D. Clergeau). Dans les interrogations que nous formulons à la fin de notre mission de suivi de la phase conception, nous nous demandions s’il ne fallait pas inverser le terme de l’analyse et poser plutôt la question de la culture des opérateurs sociaux. On y reviendra en conclusion de cette évaluation, de ce retour vers les habitants.

Au-delà de ces intentions générales, Espace Domicile a souhaité attribuer à l’expérimentation un caractère particulièrement innovant : donner aux locataires un « espace en plus »¹ dont l’affectation serait laissée à leur seul arbitrage. En un mot, ouvrir un champ de possibles à l’appropriation.

Autre point important de l’expérimentation, et non des moindres, les loyers pratiqués ne sont pas calculés sur la surface des logements, identique pour tous les types, mais sur l’équilibre de l’opération. La surface supplémentaire n’est ainsi pas comptabilisée. La question que nous posons en conclusion de notre rapport de suivi de la phase conception réalisation portait sur l’acceptabilité d’Espace Domicile à ne pas augmenter les loyers lorsque des aménagements auraient été effectués qui conduiraient à modifier le type ipso facto (création de chambres en particulier dans les types 3 et 4). Par ailleurs également on pouvait se poser la question de l’acceptabilité des autres locataires devant ce qui pourrait apparaître comme une injustice à leurs yeux – un Type 3 aménagé en Type 5 dont le loyer resterait celui du Type 3.

¹ Nous garderons cette appellation « espace en plus » tout au long de notre exposé.

2.3 – Les objectifs de l’architecte

La rencontre entre le directeur d’Espace Domicile et Georges Maurios traduit la convergence de deux volontés clairement exprimées : réaliser une architecture de maison individuelle en rupture radicale, une architecture dont le caractère innovant porte à la fois sur l’économie de production et d’utilisation, une architecture plus ouverte à l’usage et qui valorise le vécu et l’appropriation de leur habitat par les locataires. Cette rencontre s’est faite autour du pavillon réalisé impasse Monténégro à Paris par Georges Maurios, maison réalisée en acier et dont la double problématique – économie et esthétique – a retenu l’attention du maître d’ouvrage. Le choix de construire les Villa de Pré Gras en acier ne s’est donc pas imposé au fil du processus de conception. Il a été inscrit dans l’expérimentation dès l’origine de celle-ci car considéré comme un produit moderne pour une image moderne de remodelage du lotissement... et pour une population réputée elle aussi moderne. Ce choix s’est trouvé plus tard conforté par la nature du terrain « *pourri* » comme l’a qualifié l’architecte, terrain qui ne pouvait supporter sans coûts excessifs des constructions lourdes.

Une esthétique de maisons pour le moins originale

Le long et minutieux processus de conception en quête d’innovations formelles et économiques a finalement abouti à ce que Georges Maurios propose un parti architectural qui se voulait résolument simple : les 24 villas du Pré Gras sont de forme cubique, elles ont été réalisées en tôle d’acier plié (procédé CIBBAP¹) qui met en œuvre non pas une ossature métal avec un remplissage mais un mur métal porteur.



Alignement des cubes sur rue

¹ Composants Industriels pour le Bâtiment à Base d’Acier Plat. Procédé mis au point par USINOR. Le concept tient en trois mots : mur porteur modulable. Il résout d’un seul jet la question de l’enveloppe et de la structure avec brio. Plus qu’un procédé, c’est une philosophie qui repose sur l’industrialisation pour une grande maîtrise de la construction des coûts et des délais au millimètre près. Un défi pour les concepteurs : une esthétique à développer (archimetal.com). « Les panneaux en U, réalisés à partir de bandes de tôle mince d’acier de 70 cm de large dont les bords sont repliés pour les rigidifier jusqu’à obtenir une largeur finale de 40cm et qui sont débitées à la longueur voulue. Ces panneaux sont ensuite clichés entre eux et des plaques de tôle apposées pour constituer le panneau en façade. Le principe est de produire des éléments finis en usine et de les assembler sur le chantier monté à sec » (Gwenaël Querrien, Archiscopie, 2005).



Vue arrière - Alignement côté jardins



Jeu de couleurs

« Cette esthétique industrielle, accentuée par l'emploi de couleurs variées et de caillebotis pour les balcons, est atténuée par l'emploi de palissades de bois pour les clôtures. Contrairement aux lotissements classiques, les maisons sont implantées à l'alignement et le garage, intégré au volume habitable, est disposé parallèlement à la rue. Il fut donc nécessaire de créer un retrait dans la clôture pour permettre aux véhicules de pénétrer dans le garage. Cette solution crée aussi un espace extérieur de stationnement en dehors de l'emprise publique qui rend les véhicules moins visibles dans la rue. Cette synthèse entre architecture industrielle et domestique tranche avec la forme des maisons voisines mais s'insère finalement bien dans le quartier bordé d'un côté par les bâtiments industriels encore présents et de l'autre par un petit immeuble de logements collectifs¹ d'inspiration néo corbuséenne ». (Ph. Dehan, 2005).

¹ Au rez-de-chaussée duquel ont été aménagés les équipements municipaux montrés plus haut.



Détails : Balcon en tôle pliée



Panneaux galva perforés assurant la luminosité

La possibilité offerte par des panneaux perforés a permis de concevoir des éléments de façade protégeant du soleil mais laissant passer la lumière et derrière lesquels on a pu passer une vitre. Le recours à des panneaux pliés a également permis de créer des balcons offrant une ouverture vers l'extérieur et facilitant le nettoyage des parois vitrées situées à l'intérieur. Chaque maison bénéficie de quatre orientations pour favoriser le maximum d'éclairage.



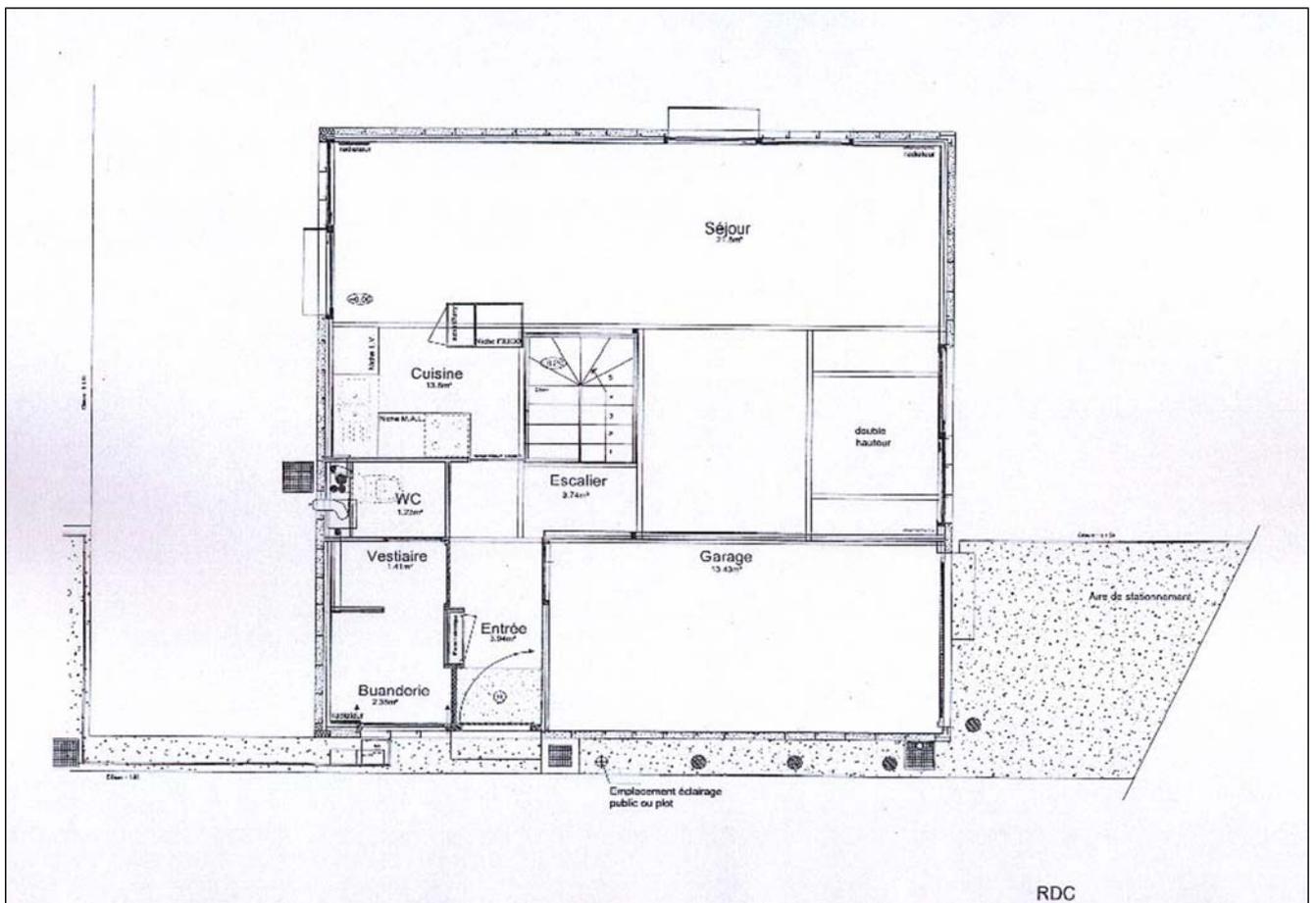
Entrée garage et espace de stationnement. La clôture ne permet pas d'accès direct sur le jardin. Certains locataires ont installé un portail.

Les jardins, d'une superficie d'environ 250 m² s'étalent en largeur autour de la maison. La limite de fond de parcelle est volontairement dessinée en ligne brisée, de manière à créer des

lieux extérieurs différenciés sur la parcelle, « dilater l'espace jardin de chaque villa et casser l'effet de rigidité d'une clôture rectiligne » (G. Maurios) et permettre des vues traversantes d'une rue à l'autre. Tous les jardins ont été livrés engazonnés et arborés.

Les espaces intérieurs :

Nous rappelons ci-dessous les éléments de la conception des maisons qui participent à la représentation des intentions architecturales du projet dont le socle était ainsi formulé par Georges Maurios : « se poser en amont la question des fonctions objectives du logement (ce que nous nommons l'utilisation) pour y apporter la solution la plus approprier et libérer ainsi l'appropriation (l'usage) ». Il s'agissait de « donner à profiter de l'espace » en résolvant en amont la question des espaces utiles (entrée, cuisine, WC, buanderie à rez-de-chaussée, salle de bain et WC à l'étage) pour ouvrir plus largement et plus librement les champs du possible de leur appropriation aux habitants.



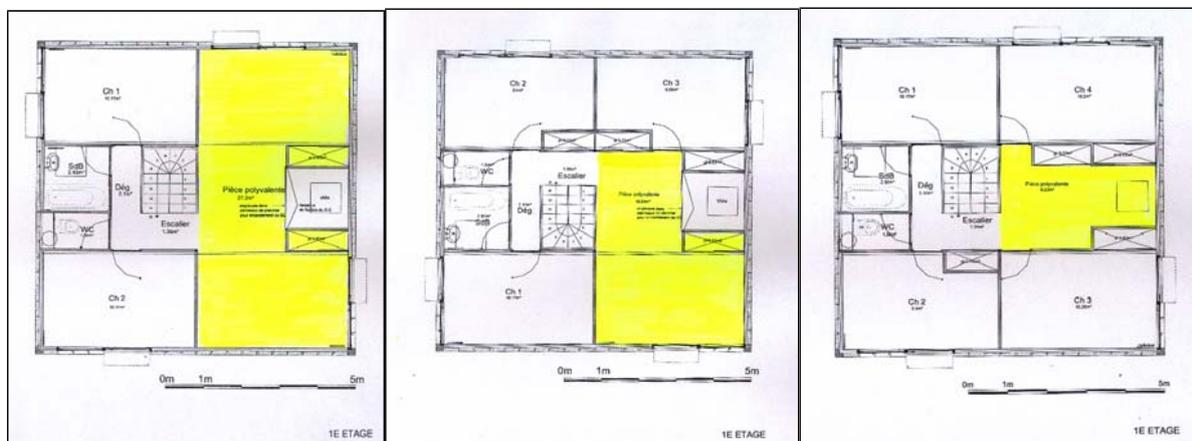
Rez-de-chaussée, l'espace séjour cuisine s'articule autour de l'escalier central.

1 - principes structurants de l'organisation de l'espace : les fonctions objectives¹

Les maisons ont une surface au sol et un même volume quelque soit le type (3, 4 et 5) : 106m².

A une exception près : la suppression du puits de lumière / mezzanine pour le type 5, l'espace du rez-de-chaussée a été traité de manière identique pour tous les types de maisons :

- le garage est intégré au volume ;
- l'entrée est nettement marquée, préservant par une porte sur le séjour l'intimité de la maison ;
- une buanderie / vestiaire est aménagée dans l'entrée ;
- l'escalier est en position centrale ; séjour et cuisine se développent en U autour de l'escalier, favorisant ainsi les vues traversantes et la luminosité (3 baies vitrées) ;
- un coin « cave/cellier » est aménagé sous l'escalier côté cuisine ; le sol est en gravier ; la porte entre l'entrée et la cuisine, lorsqu'elle est rabattue, sert à fermer cette cave / cellier ; un bloc frigo menuisé pivotant entre la cuisine et le séjour, qui figure sur le plan ci-dessus a ultérieurement été supprimé, il n'a été installé que dans une seule maison à titre de prototype ;
- la cuisine « coin repas » et le séjour sont séquencés. Utilitaire : cuisine / repas ; représentation : séjour ;
- cuisine et séjour ont un accès direct sur le jardin ;
- un puits de lumière – skydome en toiture – crée une petite mezzanine permettant une vue plongeante depuis l'étage (à l'exception du type 5 dans lequel, à l'étage, la dalle est continue ; dans ce cas, l'espace récupéré participe, avec le palier, à créer l'espace en plus éclairé par le skydome) ;



Espace en plus : Type 3

Type 4

Type 5

- à l'étage, on retrouve les mêmes aménagements pour les espaces fonctionnels – salle de bain et toilettes ainsi que deux chambres. La variation se joue avec l'espace en plus dont la superficie varie selon le type : 27 m² pour le type 3 ; 16,60 m² pour le type 4 ; 8,20 m² pour le type 5 ;
- comme on peut le voir sur les plans, l'espace en plus du type 3 est un grand espace ouvert, sans cloisonnement ; un coin rangement a été aménagé dans chacune des pièces le

¹ Les fonctions objectives du logement, sont pour Georges Maurios des « utilités fonctionnelles » que nous retenons pour notre part comme étant de l'ordre des réponses à apporter en termes d'utilisation de l'espace pour en favoriser l'usage.

constituant, de part et d'autre du vide sur séjour ; des espaces placards ont été installés sur le palier dans le type 4 ; un placard sur le palier dans le type 5, les deux autres sont intégrés dans les chambres existantes ;

- les chambres et les pièces en plus disposent toutes d'un balcon ;
- la salle de bain est éclairée par un skydome en toiture. Les WC sont séparés.

2 - les prestations : des choix et des arbitrages entre esthétique et économie

Nous n'insisterons ici que sur les prestations qui relèvent des décisions prises au cours du processus de conception des maisons. Elles relèvent donc des choix et des arbitrages formulés par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage et revêtent également, en tant que telles, un caractère expérimental.

Le caractère métallique industriel qui marque l'extérieur des maisons se retrouve, volontairement, à l'intérieur : les poutres et les bacs aciers des planchers collaborants ont, en effet, été laissés bruts. L'effet a été atténué par les huisseries bois qui confèrent aux pièces un caractère plus chaleureux.

Il n'y a pas de point lumineux au plafond, l'éclairage des pièces est un éclairage indirect.

Volontairement également, les baies vitrées du rez-de-chaussée et les fenêtres des pièces à l'étage ne sont pas équipées de volets.

3. LES INTERROGATIONS PORTÉES PAR L'EXPÉRIMENTATION

En conclusion du suivi que nous avons réalisé tout au long du processus de conception du projet, avant que les maisons ne sortent de terre, nous nous posons, et posons à l'expérimentation, trois ordres de questions qui ont, pour partie, nourri notre retour sur le terrain et notre approche de la réalité vécue de l'opération.

3.1 - Questions urbaines

Le premier ordre de questionnement portait sur l'approche urbaine. La problématique développée : rénover le quartier en créant de nouveaux équipements (action municipale), en recomposant les voies de circulation (mairie et Espace Domicile dans le cadre de l'expérimentation) et en réalisant une opération de logements résolument nouveaux ouvrait à deux types d'interrogations au moins :

- la première avait trait à l'insertion d'une zone jusque là relativement protégée dans un ensemble plus vaste, plus ouvert, plus composite et plus complexe. Interrogation qui portait sur la capacité des résidents de longue date à s'insérer dans cette dynamique. La vivraient-ils comme une dynamique positive (en particulier en terme de valorisation de l'image du quartier mais également de leurs habitations) ou, au contraire comme une intrusion mettant en danger la cohésion qu'ils avaient peu à peu construite sur la base d'une identification collective et d'une homogénéité sociale (même origine socio professionnelle, même type de maisons) et de pratiques qui risquaient d'être quelque peu bousculées par la venue de nouveaux habitants aux modes de vie supposés décalés ?

- la seconde interrogation, très liée à la première d'ailleurs, portait sur l'esthétique des Villas. Deux questions nous paraissaient alors devoir être posées sur les choix esthétiques (forme des villas, matériaux) et leur impact sur le milieu environnant : joueraient-ils un rôle dans le remodelage de l'image du quartier, en d'autres termes, l'inscription du quartier dans une perspective de modernité passe-t-elle aussi par l'architecture des Villas ; la répétitivité du modèle (24 villas identiques) serait-elle vécue comme l'amorce d'un nouvel ordre urbain – selon le souhait de l'architecte – ou, au contraire comme une stigmatisation de l'ensemble ?

3.2 - Questions sociales

Y aura-t-il un effet Villas de Pré Gras sur la cohésion sociale du quartier, sachant que le pari de l'expérimentation est d'y attirer un autre type de population aux pratiques supposées différentes et qui, au-delà des possibilités spatiales qui leur sont offertes (l'espace en plus en particulier), se reconnaîtrait dans l'architecture qui lui est proposée et l'image dont elle est porteuse : la modernité, ce qui constituerait en soi une rupture radicale avec ce qui est généralement proposé.

On sait que la population qui habite actuellement sur le site constitue un groupe relativement homogène (même origine de classe, tout au moins dans les pavillons années 1950 occupés par d'anciens ouvriers des Chantiers navals) ; saura-t-elle accepter sans heurt les nouveaux venus ?

3-3 - L'espace en plus : quelle appropriation ?

- Que va-t-il advenir de l'espace en plus, cœur de l'expérimentation ? Quelle place tiendra-t-il dans l'appropriation ? Va-t-il libérer l'imaginaire ou bien au contraire, et pour quelles raisons, ne va-t-il donner lieu qu'à des aménagements classiques et selon quels référents ? Quelle culture de l'habiter verra-t-on se manifester et se matérialiser dans l'occupation de cet espace ?

- Comment l'espace en plus favorisera-t-il l'ancrage dans la maison : modelage, remodelage, faire et défaire les aménagements en fonction des besoins du groupe familial et de l'évolution de ces besoins ?

- Comment cet espace participera-t-il au vivre ensemble (et si possible au mieux vivre) ? Est-il appelé à devenir territoire individuel (un ou les parents / un ou les enfants) ou, au contraire sera-t-il territoire partagé par l'ensemble de la famille et pour y faire quoi ?

Enfin, quels vont être les modes et conditions matérielles des modifications, de l'intervention légère (relevant du simple bricolage) à l'intervention lourde, ce qui, en incidence, pose la question de l'investissement financier consenti pour les réaliser.

Par ailleurs, les choix techniques interrogent sur les performances de l'habitat. Une approche des charges permettrait de formuler des réponses à cette question.

3.4 - L'expérimentation au regard de la gestion

L'une des grandes questions posées porte sur la capitalisation des réflexions et des options stratégiques de l'expérimentation tant pour le maître d'ouvrage que pour le maître d'oeuvre. Pour Espace Domicile, vision à long terme sur une nouvelle politique à mettre en œuvre, pour Georges Maurios, une étape dans sa vision de la conception du logement ? Vastes questions qui touchent à l'essence même des expérimentations, ce moment exceptionnel où le spectre des possibles s'élargit.

Dans cette vision, et pour rester au plus près des Villas de Pré Gras, les questions portent sur trois points :

- Quelles modifications le bailleur est-il prêt à accepter dans les espaces en plus ? Modifications lourdes (création de pièces modifiant le type du logement) ou modifications légères ?
- Quel droit de regard entend-il exercer sur ces modifications pour s'assurer qu'elles sont réalisées dans les règles de l'art et qu'elles ne mettent pas la chose construite en péril¹ ? Le bailleur va-t-il vouloir, lorsque le locataire quitte les lieux, qu'il rende le logement dans sa configuration première ? Question, oh ! combien récurrente, de comment gérer les logements personnalisés !
- Quelles répercussions des transformations (changement de type) sur les loyers pratiqués ?

¹ Les locataires par exemple ne doivent en aucun cas toucher à la structure de la maison, les modifications ne peuvent porter que sur les espaces intérieurs.

4. ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS

On trouvera ci-après les synthèses de nos rencontres avec des habitants. Nous avons pu interroger 15 locataires sur les 24 que compte l'opération Villas de Pré Gras. Certaines personnes contactées n'ont pas souhaité nous répondre, d'autres ont refusé de nous recevoir, attitudes que nous avons bien sûr respectées.

Dans la totalité des foyers rencontrés, une personne au moins travaille pour les Chantiers de l'Atlantique et, à quelques exceptions près, les locataires ont été orientés vers Pré Gras par les services sociaux des Chantiers par le biais de l'assistante sociale. Résultat, une population homogène socialement qui, aux dires de la maîtrise d'ouvrage, fait partie de « *l'aristocratie ouvrière nazairienne* » au sens où il s'agit d'une population dont les salaires se situent nettement au-dessus de la moyenne locale. Pour l'instant, le cahier de commandes garantit de l'emploi au moins jusqu'à 2012 et le rachat des Chantiers au début de l'année 2006 par le groupe norvégien Aker Yards, filiale de Aker Kvaerner était plutôt bien accueilli par les personnes que nous avons rencontrées. Elles se félicitaient du fait que le groupe acquéreur soit « *quelqu'un du métier* » qui avait effectué le rachat pour les qualités propres au site de Saint-Nazaire (les Chantiers de l'Atlantique disposent du plus grand bassin à flot protégé d'Europe) et le savoir-faire des ouvriers. Seuls nos interlocuteurs travaillant dans les bureaux d'études s'inquiétaient de leur avenir, craignant une délocalisation de ces fonctions sur un autre site du groupe.

Les rencontres dont la durée a varié entre 1 heure et 1 heure 30¹, se sont faites dans des conditions dont nous tenons à remercier tous ceux qui nous ont ouvert leur porte. Forcer l'intimité familiale dans une position quelque peu voyeuriste, même si elle est légitime – ou légitimée – n'est pas toujours chose facile pour l'enquêteur qui se demande s'il ferait preuve de la même ouverture et de la même confiance s'il (en l'occurrence elle) était placé dans une situation semblable !

Sur le plan de la méthode, nous nous sommes appuyé sur un questionnaire commun aux cinq équipes chargées d'effectuer les évaluations qui a vite été débordé par des échanges libres et ouverts, le dialogue avec les habitants suscitant des questions suscitées par leur « expertise » sur leur lieu de vie. Certains des entretiens ont été enregistrés d'autres pas. Dans certains cas également nous avons pu prendre des photos, dans d'autres non, pour des raisons techniques de dysfonctionnement du matériel photographique non parce que nos interlocuteurs se montraient réticents à ce que nous prenions des photos de leur intérieur et nous le regrettons. A cet égard toutes les personnes rencontrées ont fait preuve d'une très grande ouverture et d'une très grande confiance. Nous n'avons pas, comme cela pourrait être le cas dans des situations où les logements seraient tous différents, rapporté sur plan les aménagements et les positionnements des meubles. Nous pensons que les photos que nous avons pu faire rendent assez bien compte des ambiances propres à chacun. Une variation sur un thème en quelque sorte puisque les espaces sont, au moins au rez-de-chaussée, identiques pour toutes les maisons.

Nous avons choisi de présenter les résultats sous forme de synthèses autour de trois grands thèmes que nous reprendrons dans le bilan transversal que nous dresserons de l'opération :

¹ Plus courtes lorsque nos interlocuteurs marquaient leur adhésion au projet et n'avaient que peu de critiques à formuler !

- *les impressions générales.* Nous nous y attendions, peut-être parce que notre statut d'évaluateur n'est pas toujours très clair pour nos interlocuteurs, peut-être aussi parce que nous constituons pour eux une bonne courroie de transmission entre eux, le gestionnaire et, plus loin, le concepteur, il y a toujours, dans des enquêtes de ce type, un côté « chambre d'enregistrement des doléances ». Ainsi, de la qualité du sol au manque de volets roulants, la litanie se déroule-t-elle de visite en visite. C'est ce dont nous rendrons compte dans cette approche synthétique. On nous excusera les redondances d'un entretien à l'autre mais il nous est apparu que les « inconforts » que ces critiques répétitives traduisent constituent un questionnement intéressant tant pour le maître d'ouvrage que pour l'architecte.

On est en effet, sur ce point au centre de la question sur le tout, cohérence globale, et la totalité (la somme de...). Les attentes des habitants de Pré Gras, très généralement mais il y a des exceptions, se situent dans le second positionnement. Ils attendent en effet qu'aient été préalablement posés et résolus tous (donc la somme) les éléments et les moments de leur vie quotidienne... et traduits dans l'espace. Certaines des difficultés rencontrées sont communes à tous (et c'est celles que nous avons prioritairement retenues comme un écho aux intentions premières), d'autres sont nettement plus individuelles. Expliquer les options, les choix, les arbitrages et la vision globale n'a pas toujours été chose facile, les exigences sont fortes et la somme des « inconforts » peut parfois l'emporter sur l'appréciation générale !

Nous avons regroupé sous ce thème des impressions générales les appréciations – positives et/ou négatives – que les locataires nous ont exprimées. On y trouvera à la fois les impressions ressenties à la première visite – quelques fois d'ailleurs au moment du chantier – face à une architecture pour le moins perturbante, et l'expression du vécu après plusieurs années passées dans les lieux et le rapport extérieur / intérieur. Notons à ce sujet que le fait de rencontrer des habitants installés depuis plusieurs années, nombre d'entre eux depuis la livraison de l'opération, s'est montré très positif¹. Leur vécu, l'appropriation de leur espace de vie, les transformations qu'ils y ont apportées, le bilan qu'ils tiraient également sur le plan des charges et de l'entretien nous ont permis de mieux appréhender la relation espace / mode de vie.

- *les aménagements effectués.* Au-delà de la pratique, les modes d'appropriation se révèlent de manière éclatante à travers les aménagements effectués par les occupants, qu'il s'agisse des aménagements réalisés dans les « espaces en plus », objet principal de l'expérimentation ou des aménagements réalisés dans le reste de la maison. Ces derniers relèvent à la fois de l'embellissement, de ce qu'on donne à voir de soi aux visiteurs, et des transformations visant à améliorer le confort ou à rentabiliser l'utilisation de l'espace.
- *la projection sur l'avenir.* Se projeter dans l'avenir, exprimer ses rêves est un indicateur précieux pour comprendre les ressorts qui animent les habitants parlant de leur lieu de vie. Il s'agit en quelque sorte d'une appréciation en creux de l'espace qu'ils occupent à un temps T, en l'occurrence celui de notre rencontre. Qu'on ne s'y trompe pas, il ne s'agit pas obligatoirement de l'expression d'un rejet de la maison mais d'une projection vers un monde meilleur dans lequel on serait soi-même meilleur puisqu'on aurait réussi à atteindre ce but ultime et qui dans l'instant paraît hors d'atteinte : la propriété.

Par respect et par discrétion nous désignerons nos interlocuteurs par des initiales.

¹ Lorsque nous avons rencontré à Espace Domicile la personne chargée des relations avec les habitants, elle nous a informé qu'il n'y avait eu que deux départs depuis 2001 dont l'un d'ailleurs parce que les locataires, un jeune couple avait emménagé dans la maison qu'ils avaient pu faire construire.

ENTRETIEN CN

Entretien réalisé avec Monsieur et Madame.

T4

2 Adultes et 3 enfants (2 pré-adultes et 1 adolescent).

Occupent la maison depuis 2003.

Monsieur est en invalidité après un accident du travail. Madame travaille aux Chantiers de l'Atlantique. La famille a habité pendant 7 ans dans un immeuble collectif HLM (Silène). Avant cette période Monsieur et Madame C. occupaient une maison HLM.

Ils ont souhaité se rapprocher du lieu de travail de Madame C. ; recherchaient un « *meilleur environnement et une meilleure qualité de vie* » représentés pour eux par une maison avec jardin.

Ils ont eu connaissance du programme par l'assistante sociale des Chantiers une année après la fin de l'opération. La localisation, la taille de la maison, le montant du loyer et le quartier correspondaient à ce qu'ils recherchaient, ils n'ont donc pas visité d'autre logement.

Impressions générales

S'ils disent ne pas avoir été choqués par la maison lorsqu'ils l'ont visitée – la qualité des espaces intérieurs l'ayant emporté sur l'apparence extérieure – Monsieur et Madame CN. ont cependant ressenti l'impression qu'ils « *étaient pris en otages par Espace Domicile, les personnes qui nous faisaient visiter l'opération nous disaient que jamais elles n'habiteraient dans des maisons pareilles* » !

Dans l'appropriation de leur espace de vie, Monsieur et Madame C.N s'inscrivent dans ce qu'on peut qualifier de véritable démarche « patrimoniale ». A preuve, ils souhaiteraient acheter la maison et regrettent ne pas pouvoir le faire... tout en espérant qu'ils le pourront à terme, si les conditions (légales) étaient amenées à changer. Ils sont de ceux qui auraient aimé que ces maisons soient ouvertes à la Location avec Option d'Achat (LOA).

Témoin de cette attitude, les frais engagés pour les aménagements intérieurs et le jardin : 4500 € (lors de notre rencontre en janvier 2006), même si la plupart des travaux ont été réalisés par M. CN. Au regard de cette attitude patrimoniale, les critiques qu'ils formulent sur ce qui constitue semble-t-il pour eux une gêne « à l'usage », que nous taxerons plutôt de gêne à l'utilisation sont nombreuses et exigeantes. Elles portent à la fois sur des questions relevant de la conception, sur les choix de prestations « *sans doute imposés par Espace Domicile* » et, semble-t-il sur des lacunes dans la mise en œuvre au cours du chantier, plus difficiles à identifier celles-ci.

Sur la conception :

Notons tout d'abord, comme dit plus haut, qu'ils expriment une très grande satisfaction sur la qualité des espaces intérieurs et des volumes ; sur le fait que l'architecte ait laissée ouverte l'appropriation, « *que l'espace ne soit pas contraint comme trop souvent dans les logements HLM. Qu'autant de logements visités, autant de logements différents* ».

Les « points noirs » :

– la taille de la salle de bain (« *pourquoi séparer les WC de la salle de bains ce qui aurait permis de gagner de la place* »). D'ailleurs, si Monsieur et Madame CN. pouvaient plus tard acquérir la maison après le départ de leurs trois enfants, ils supprimeraient la cloison séparative pour récupérer, sans entraîner de gêne, la place qui leur manque aujourd'hui.

- l'aménagement de la cuisine. Il leur est impossible de mettre un lave-vaisselle à l'endroit prévu par l'architecte, « *mauvais positionnement de l'évier* » ;
- l'absence de volets roulants. La gêne est surtout ressentie dans les chambres (problème presque toujours évoqué pour et par des personnes faisant les 3/8 et qui ont besoin de récupérer, ce qui nécessite à la fois du calme et de la pénombre). M. et Mme CN ont donc investi dans des rideaux occultants que, comme la plupart de ceux qui y ont été contraints, ils ont trouvé onéreux.
- les déperditions de chaleur. Sont-elles dues à la taille des baies vitrées ? A l'absence de volets ? A la présence de ponts thermiques ? Résultat : les chambres sont froides (16° l'hiver), tout particulièrement la chambre située au-dessus du garage, ce dernier n'étant pas isolé. Dans ces conditions, la consommation de gaz est importante, ce qui entraîne des dépenses de chauffage élevées. Sur la diminution souhaitée – et souhaitable – de ces dépenses, Mme CN., rencontrée à nouveau lors de notre dernière visite à Saint-Nazaire, proposait une idée qu'elle souhaitait soumettre à Espace Domicile : installer un poêle à bois dans la salle de séjour comme chauffage d'appoint. L'accord d'Espace Domicile reste à obtenir. La démarche en tout cas pose une question intéressante : comment, en évoluant, l'usage peut-il faire évoluer le suivi des logements par le propriétaire ? Autre regret, également intéressant à souligner que la toiture ne soit pas une toiture végétalisée, ce qui aurait, outre le fait d'isoler davantage la maison, donné aux toitures terrasse un aspect « *amusant* ».

Sur les prestations :

- M. et Mme CN. nous l'avons souligné se montrent très exigeants et regrettent que les prestations « *n'aient pas été à la hauteur de la qualité des espaces* ». Ils critiquent, la mauvaise qualité des sols, le fait que les verres des baies ne soient pas assez isolants, pensent que les huisseries bois étaient inutiles, que du PVC aurait suffi... regrettent qu'il n'ait pas été réalisé une chape dans le jardin, « *quitte à ce que les locataires fassent ce qu'ils veulent ensuite pour la terrasse* » (i.e. qu'ils choisissent le matériau qu'ils préfèrent – caillebotis bois, dalles ou carrelage). Dans le jardin également ils auraient souhaité que soient dressées des palissades tout autour de leur parcelle « *pour éviter les vis-à-vis* ».

Aménagements

La démarche « patrimoniale » de M. et Mme CN. les a conduit à réaliser de nombreux travaux dans la maison ; le processus n'est d'ailleurs pas terminé, M. CN. se montrant un bricoleur averti et le désir de la famille de marquer son appropriation particulièrement développé.

Les premières transformations ont eu trait à l'image de l'intérieur de la maison, à l'embellissement. Il s'agissait de minimiser, voire de camoufler, l'aspect métallique de la boîte à habiter, de l'humaniser en quelque sorte. Les poutres ont été recouvertes de bois, l'un des murs de la salle de séjour et la cage d'escalier de frissette. « *Comme on est dans le métal toute la journée, on n'a pas envie de le retrouver le soir en rentrant chez soi* ». Nous avons souvent entendu cette phrase !

S'ils apprécient la grande salle de séjour et sa continuité avec la cuisine, ils ont cependant choisi de créer des séquences correspondant à des utilisations très différenciées des espaces. La partie salon salle à manger « invités » est ainsi séparée de la partie cuisine par un bar américain qui marque la transition et permet de prendre un repas à une personne ou deux. Dans la partie cuisine une table sert à la fois à la préparation des repas et aux repas à plus de deux mais au caractère familial. Point important, la télévision est positionnée dans le séjour de manière à ce qu'elle puisse être regardée depuis ce coin repas informel.

Outre ces travaux d'embellissement dans la maison, la famille CN. a également lourdement investi dans son jardin : réalisation d'une terrasse où prendre les repas l'été, d'une allée

permettant de faire le tour de la maison sans risquer d'abîmer la pelouse, coin chiens avec niche et grillage pour éviter le vagabondage, abri en bois pour remiser les outils de jardin.



Bar américain côté séjour



Bar américain côté cuisine



Séjour : habillage bois des poutres métalliques et murs recouverts de friséte.



L'espace en plus

La famille CN. composée de 5 personnes, dont deux pré adultes et une adolescente, habite dans un T4. La famille ayant choisi que chaque enfant ait son espace privatif, l'espace en plus a été converti en chambre pour l'adolescente. La fermeture de la pièce est assurée par des portes coulissantes. Les chambres occupées par les pré adultes ont une double fonction, une fonction chambre mais également une fonction plus ouverte. Ils y accueillent leurs amis, y regardent la télévision (dans cette maison de 5 pièces, on comptabilise 5 postes de télévision !). Le côté ouvert, accueil des copains est marqué par la présence d'un canapé lit qui sert à la fois de siège et de couchage.

Sur le palier, coin informatique. Son positionnement est imposé par l'utilisation collective qui en est faite et par l'emplacement de la prise de téléphone dans la chambre des parents, ce qui nécessite de tirer un fil pour son utilisation.



Etage – coin ordinateur sur le palier



Espace « en plus » transformé en chambre

Projections dans l'avenir

Compte tenu de leur âge, Monsieur et Madame CN. n'envisagent pas d'acquérir une maison... si ce n'est celle qu'ils habitent actuellement et dans laquelle ils se sentent bien. Pas question pour eux de déménager ailleurs. Si la possibilité de devenir propriétaire de leur logement actuel ne peut aboutir, ils en resteront locataires. Attitude qui explique largement les investissements en travaux qu'ils y engagent et les frais qu'ils y consacrent comme les demandes d'accompagnement d'usage qu'ils formulent auprès de leur propriétaire. Le souhait d'installer un « *poêle de maison* » comme ils le nomment en est un exemple.

ENTRETIEN DV

T4

2 adultes 2 enfants (7 et 4 ans)

Entretien avec Monsieur et Madame

Habitent Pré Gras depuis 2001

Impressions générales

La famille occupait auparavant un appartement en locatif privé à Saint-Nazaire. Ils ont souhaité déménager car ils voulaient « *une chambre de plus et plutôt une maison avec jardin* ». Ils ont tout d'abord cherché dans le secteur privé (agences immobilières), se sont adressés à la SILENE (OPAC) et à Espace Domicile après avoir vu l'annonce du programme dans le journal. Pour finir, ils sont passés par les services sociaux des Chantiers de l'Atlantique.

Le loyer prévu, la taille de la maison et le quartier leur convenaient (proximité du lieu de travail pour Monsieur, de l'école pour les enfants) ; ils se sont donc inscrits pour un T4.

L'opération étant alors en cours de réalisation, ils ont tout d'abord obtenu les plans. Quand ils ont vu les maisons se construire ils « *les ont trouvées drôles à l'extérieur* ». En revanche, quand ils les ont visitées ils ont trouvé que « *c'étaient des maisons normales* ». Ils se posent une question intéressante : « *pourquoi les maisons n'ont-elles pas été équipées de capteurs solaires ?* », traduisant par là d'une part un souci quant aux charges et, d'autre part, un réel intérêt aux technologies nouvelles permettant de répondre à leur souci.

Ils se présentent comme des locataires plutôt satisfaits et formulent peu de critiques. Certes, à l'instar de la majorité des locataires ils regrettent l'absence de volets mais « *ils ont pris l'habitude en bas* ». En revanche, ils ont investi dans des rideaux occultant dans les chambres.

Ils trouvent que l'espace mezzanine (le vide sur séjour) est de la place perdue et regrettent qu'il n'ait pas été posé un plexiglas au-dessous du skydome pour atténuer le bruit de la pluie (ils font également le constat de bruit réverbéré par les poutres métalliques lorsque les enfants jouent à l'étage). Ils auraient aimé une salle de bain et une cuisine plus grandes (le congélateur est dans le garage). Dans la cuisine, ils ont dû décaler leur cuisinière qui déborde ainsi sur la porte de communication qui dessert le couloir. Le coin repas est situé dans la cuisine, le séjour est consacré à une fonction « salon ».

Ils regrettent que l'occultation des jardins « *n'ait pas été prévue au départ* », le grillage ne leur paraissant pas suffisant pour protéger de vues, ils ont donc ajouté des canisses pour s'isoler du voisinage.

Aménagements

Monsieur et Madame DV n'ont pas effectué d'aménagements lourds. Ils ont plutôt fait des travaux d'embellissement : changé les papiers et peint les poutres dont ils n'appréciaient pas le caractère métal brut.

L'espace en plus sert de salle de jeux et à certains travaux ménagers (repassage) ; il accueille également le coin informatique. L'aîné des enfants a la télévision dans sa chambre.



Rez-de chaussée : peinture des poutres sur lesquelles court une plante verte pour adoucir l'effet métal



Cuisine : déplacement de la cuisinière pour accéder au coin machine à laver la vaisselle



Espace en plus : jeux et coin informatique

Projection avenir

Le couple souhaiterait bien sûr acheter une maison mais ne peut l'envisager « *pour l'instant* ». Leur avenir se situe donc dans la maison qu'ils occupent actuellement.

ENTRETIEN FT

Entretien réalisé avec Monsieur

T3

Couple avec 1 enfant

Monsieur travaille aux Chantiers de l'Atlantique

Madame est vendeuse dans un magasin à Saint-Nazaire

Ils habitent Pré Gras depuis 2001. Auparavant ils occupaient un appartement dans un immeuble privé dans Saint-Nazaire. Ils ont souhaité, avec l'arrivée de leur enfant, « *vivre dans une maison avec un jardin et avoir davantage de surface* ». Ils ont connu le programme par l'intermédiaire de l'assistante sociale des Chantiers de l'Atlantique. Le choix a été motivé par la proximité du lieu de travail de Monsieur.

Impressions générales

« *Au départ, Surpris ! J'ai trouvé que ça ressemblait à des bâtiments industriels. Le cube ne m'a pas choqué ; en tout cas moins que les matériaux. Les couleurs de ce côté sont pas mal, mieux que dans d'autres rues. Ce qui m'a plu, ce sont les volumes qui créent une ambiance intéressante. Ce qui m'a déplu : le manque de volets et la chaleur dans les pièces. On a eu pas mal de canicule depuis un petit moment et la température monte à 37 38° dans les chambres. Pour les enfants, c'est un peu dur. La moindre des choses ça aurait été d'avoir des volets dans les chambres* ». Les FT. n'ont cependant pas acheté de rideaux occultants « *parce que trop cher* ».

La présence du métal dans la maison ne les gêne absolument pas, au contraire, M. FT. « *trouve ça assez sympa !* ». Il apprécie également les espaces, leur agencement, le fait tout simplement (mais ce n'est pas si simple !) qu'il y ait de l'espace...

Que la cuisine soit ouverte sur le séjour constitue également un plus pour le couple qui, d'ailleurs, envisage, s'il fait construire une maison dans l'avenir « *de faire une pièce commune* ».



La table à manger assure la séparation entre séjour et cuisine



La buanderie est très appréciée. « *On y a mis le lave linge et le sèche linge. C'est vraiment bien* ».

Les grandes baies, M. FT reconnaît que c'est bien pour la lumière mais il insiste longuement sur le fait qu'il fait trop chaud dans les pièces en été et trop froid et en hiver, en particulier dans les chambres. Le garage est pourtant isolé dans cette maison mais il semble que cela ne

suffise pas. Ces écarts de température sont vécus comme une gêne insupportable, d'autant plus insupportable qu'elle entraîne des dépenses de chauffage élevées. Il pense que ces inconvénients sont dus au manque de volets et au goudron sur la toiture « *qui ne constitue pas un isolant suffisant* »...

Autre détail gênant, le bruit de la pluie sur les skydômes (celui qui éclaire l'étage et le rez-de-chaussée et celui qui éclaire la salle de bain, là aussi critique récurrente). « *Je regrette que celui de la salle de séjour ne soit pas doublé, cela aurait un peu cassé le bruit ; si cela avait été du verre, peut-être que cela aurait diminué le bruit. J'ai pensé à mettre quelque chose dessous pour atténuer le bruit mais je ne l'ai pas fait...* ». Autre bruit perturbant, le bruit fait par les voisins, des enfants ou des adolescents avec lesquels le dialogue est semble-t-il impossible. Comme beaucoup, M. FT. fait des quarts inversés et a besoin de calme dans la journée, ce que, apparemment, il n'arrive pas à obtenir de ses voisins. « *Ca vient sans doute du fait que les maisons sont trop proches les unes des autres, qu'il y a trop de vis-à-vis. Ils auraient dû mettre des palissades de bois partout pour mieux isoler les maisons* ».

Les aménagements

Le couple ne souhaite pas investir lourdement dans la maison, leurs projets sont ailleurs. Ils ont simplement aménagé le coin cave : mise en place d'un plancher et des étagères. « *La « cave » sous l'escalier, j'ai mis un plancher et j'ai fait des étagères. Mais ça fait bizarre. Je sais que c'était une envie de l'architecte...* ».

La garage a été transformé en atelier et en rangement, la voiture reste dehors.

Le séjour a été orienté différemment de ce que les contraintes pouvaient imposer (emplacement des prises électriques et de la prise TV). M. F. a simplement installé une rallonge qui permet de situer le poste de télévision conformément à l'organisation du séjour souhaitée.



Coin salon



Emplacement de la télévision / coin musique

L'espace en plus

La famille occupe un T3, elle dispose donc d'un grand espace en plus. Celui-ci est d'un côté aménagé en bureau poste informatique – le fil du téléphone a été tiré de la chambre des parents – et coin canapé ; de l'autre, c'est un espace partagé entre le fils du couple, salle de jeu, « *il est important que les enfants puissent avoir un espace de jeu* » et la maman, rangement et activités ménagères, - repassage. Il n'y a aucun aménagement lourd, la seule occupation de l'espace tel qu'il est, moyennant des affectations clairement marquées correspondant à l'appropriation souhaitée.



Coin bureau père et fils et loisir



Coin salon pouvant se transformer en couchage d'appoint



Coin jeu et rangement

Projection dans l'avenir

Le couple est jeune, il peut donc envisager la construction d'une maison sur le long terme « pour avoir quelque chose à soi », projet qu'ils aimeraient réaliser prochainement (début 2007). Ils ont déjà un plan de financement et trouvé un constructeur. Reste, pour réaliser leur rêve, à résoudre l'épineux problème du terrain. Les coûts de terrains ne leur permettent pas de faire construire à proximité de Saint-Nazaire mais ils ne voudraient pas s'éloigner de plus de 30 km de leurs lieux de travail. Ils sont conscients des difficultés que va occasionner une localisation aussi lointaine. Monsieur fait les 2/8, donc des horaires alternés et Madame travaille dans un magasin. Elle sort du travail tard le soir. Dans ce cas, la gestion des déplacements et de la garde de leur fils reste problématique. Pour autant, même en étant conscients des inconvénients et des difficultés induits par ce choix ils sont décidés à aller au bout de leur rêve.

ENTRETIEN GL

T4

4 Personnes (2 adultes et 2 enfants en bas âge)

Monsieur travaille aux Chantiers de l'Atlantique. Madame est sans emploi.

Entrée dans les lieux en 2003.

Avant leur installation ils habitaient Saint André des Eaux. Ils sont dans la région depuis 6 ans. Avant de venir à Saint-Nazaire, Monsieur travaillait aux Chantiers navals du Havre.

Ils ont souhaité changer de logement avec la venue d'un second enfant. Ils occupaient auparavant un appartement de 60m² jugé à la fois trop petit et trop cher. Ils souhaitaient habiter dans une maison individuelle « *pour pouvoir recevoir la famille et avoir un jardin pour les enfants* ». La maison individuelle, pour eux, c'est « *avoir plus de liberté* ». Ils ne pouvaient s'adresser au secteur privé parce que les loyers pratiqués sont trop élevés. Ils auraient été tentés par une maison « *en dur* » propriété d'Espace Domicile et située dans une rue voisine mais n'ont pas pu l'obtenir, Espace Domicile les a alors orientés vers Pré Gras.

Impressions générales

Lorsque Espace Domicile leur a présenté l'opération, le loyer leur est apparu « *modéré donc bien* », ils ont apprécié la taille de la maison et l'organisation des espace intérieurs, le calme du quartier, le fait que Monsieur GL puisse aller à son travail à pied ou à vélo.

Ils se sont pourtant demandés « *s'il ne valait mieux pas attendre pour avoir mieux que ça* ». Ils disent « *avoir été choqués* » par l'esthétique des maisons. Le métal pour eux, c'est le lieu de travail, pas la maison. Par ordre de préférence, ils mettent d'abord en avant la maison en dur (parpaings – béton) et en seconde position une maison en bois dont ils disent qu'ils l'auraient mieux acceptée.

Monsieur et Madame GL sont plutôt critiques sur l'ensemble des prestations, que celles-ci soient formelles ou matérielles. Entre autres choses, ils ne comprennent pas pourquoi on a laissé le métal à l'intérieur ; se demandent pourquoi le vide sur séjour. Ils auraient préféré « *un plancher pour agrandir l'espace en haut car le rez-de-chaussée n'a pas besoin de davantage de lumière, il est bien assez clair comme ça* ». Par ailleurs Madame GL trouve dangereuse la balustrade pour les enfants. Ils critiquent le manque de volets roulants bien sûr et disent trouver intolérable la chaleur l'été « *qui transforme les chambres en fournaise* » et le froid l'hiver « *dans la chambre au-dessus du garage* ». Madame GL trouve également dangereux les balcons situés à l'étage pour un enfant en bas âge qui « *risque de se trouver coincé entre la paroi du mur et le sol du balcon* » ; ils ont donc bouché l'espace. Enfin, ils ne supportent pas le bruit de la pluie sur les skydomes qui empêche de s'entendre et d'écouter la télévision dans de bonnes conditions. La liste est plus longue encore et le statut d'enquêteur difficile à faire passer...

Aménagements

Pour pallier ces critiques, les GL ont fait des aménagements importants, allant jusqu'à réaliser une cloison entre la cuisine et la salle de séjour, ce qui leur a permis de récupérer un coin canapé côté séjour et un pan de mur pour mettre un buffet côté cuisine « *il s'agit d'une cloison alvéolée et 3 tasseaux ; il n'a fallu qu'une heure pour la monter* ».

Les poutres du séjour ont été recouvertes de PVC (laissées en l'état dans les autres pièces) ; un lustre a été installé au-dessus de la table à manger. Aucun aménagement particulier dans l'espace en plus de l'étage qui sert à la fois de pièce de rangement, à accomplir des tâches ménagères (repassage), de salle informatique et de télévision et de chambre d'amis.



Cloison côté séjour



Cloison côté cuisine



Poutre habillée de PVC

Espace en plus, coin télé – ordinateur - rangement

Projections dans l'avenir

Monsieur et Madame GL ne peuvent envisager d'acheter une maison ou en faire construire une, leurs moyens ne le leur permettent pas. Le rêve qu'ils poursuivent est donc de trouver à louer une maison dans laquelle ils n'aient plus à connaître les inconvénients dont ils nous ont dressé la liste, quitte à ce que la maison soit moins grande, les espaces moins agréables. Ils

aimeraient pouvoir louer une maison « en dur » à Espace Domicile, à condition que celle-ci soit dans le voisinage.

ENTRETIEN LB

Entretien avec Monsieur

T4

Entrée dans les lieux décembre 2004

2 adultes et deux adolescents (14 ans)

Monsieur travaille aux Chantiers, Madame « fait des petits boulots », CDD, intérim.

Famille recomposée. Avant de venir dans les Villa de Pré Gras, Monsieur L.B vivait dans un appartement privé à Saint-Nazaire. C'est la reconstitution de la famille qui a nécessité le déménagement. Il fallait trouver un logement plus grand et le trouver vite. Dans ces conditions, les délais d'obtention étaient plus importants que le type de logement.

Demande a été faite auprès de l'assistante sociale des Chantiers. Ils ont obtenu la maison en trois mois.

Impressions générales

Ils ont, tout d'abord eu un jugement négatif sur l'aspect extérieur, surtout au moment du chantier (avant même qu'on leur propose d'y habiter). En revanche, ils ont été convaincus par l'intérieur lorsqu'ils ont visité les lieux. Ils reconnaissent que c'est l'organisation des espaces qui les a décidés à prendre la maison. Aujourd'hui, ils se disent des habitants très satisfaits. Ils apprécient le quartier et le fait que les enfants puissent aller au collège en vélo (la fille, 5 minutes) ou à pied (le garçon, un quart d'heure), les commerces et équipements à proximité, la desserte bus vers le centre de Saint-Nazaire.

Ils sont parmi les locataires qui adhèrent le plus à la problématique des maisons et saluent les intentions portées par les « auteurs » du programme. Pour eux en effet, « *rien de plus agréable que d'entendre la pluie tomber sur la tôle et génial qu'il n'y ait pas de volet aux fenêtres* »... une exception à saluer ! Les rideaux posés ne sont pas des rideaux occultants et dans certaines pièces – par exemple la chambre du fils et la pièce en plus – il n'y en a pas. Monsieur L.B souligne que « *les grilles perforées sont une astuce super quand les cubes sont allumés le soir* ». Autre élément positif – et les LB ne sont pas les seuls à le souligner -, le fait quand il fait chaud et qu'ils s'absentent de pouvoir faire glisser la paroi vitrée et de laisser la maison s'aérer à travers les grilles.

Aménagements

M. L.B aime à se retrouver dans le calme lorsqu'il rentre le soir, pour lire ou écouter de la musique. Il s'est donc organisé un coin dans le séjour à côté de la bibliothèque, devant la fenêtre donnant sur le jardin.

La famille n'a pas engagé de travaux dans la maison et n'entend pas en engager.

L'espace « en plus » est dévolu aux enfants. Ils y regardent la télévision et y reçoivent leurs copains (canapé). Les chambres sont réservées aux activités plus personnelles (musique pour le garçon) et aux devoirs. Sur le palier, à proximité de l'espace en plus, le coin ordinateur dont l'emplacement est imposé, là aussi, par la gestion des fils du téléphone.

Clin d'œil à l'architecte, le bloc frigo, objet de longs débats lors de la phase de conception et qui a été conservé dans cette maison apparaît comme une gêne à la maîtresse de maison car, il coupe « *la transparence visuelle entre cuisine et coin à manger* » donc la relation entre la personne qui est aux fourneaux et le reste de la famille ou les invités.

Projection dans l'avenir

Monsieur L.B et sa compagne disent que s'ils le pouvaient, ils se porteraient acquéreurs de cette maison « car le loyer est cher ». On est là dans la problématique, récurrente elle aussi, « un loyer c'est en quelque sorte une somme perdue alors, cher pour cher, il vaudrait mieux qu'elle soit investie dans un achat ».



Séjour, coin lecture Monsieur



Séjour, coin salon



Séparation séjour cuisine



Bloc frigo menuisé



Espace en plus : salle de télévision pour les enfants et rangement ; le coin informatique est à cheval entre le palier et l'espace en plus

ENTRETIEN LP

(pas d'illustration)

Entretien avec Madame

T5

2 adultes et 4 enfants en bas âge

Monsieur travaille aux Chantiers, Madame est mère au foyer.

La famille a emménagé en mai 2003 après avoir habité dans un immeuble HLM dont ils ont souhaité partir « vite, pour des raisons de voisinage ». Monsieur LP a pris contact avec l'assistante sociale des Chantiers qui les a dirigés vers le programme de Pré Gras. Ils voulaient avant tout une maison individuelle pour « être indépendants, tranquilles, se sentir davantage chez soi que dans du collectif, fuir un certain type de voisinage pour en préserver les enfants et avoir un carré de jardin ».

Ils ont trouvé le loyer « honnête » compte tenu du fait qu'il y avait un jardin, le quartier bien desservi, la proximité des écoles un plus pour les enfants scolarisés.

Impressions générales

La maison leur a été attribuée avec que la réalisation ne soit terminée. Leur impression en voyant les maisons monter « que ce serait bizarre. À l'œil on ne les trouvait pas jolies. Le métal, c'est froid. Les gens qui viennent sont surpris par la forme extérieure mais jugent que c'est positif à l'intérieur ».

Ils ont aimé le fait que ce soit « une maison saine, qu'il y ait des clôtures en bois et surtout qu'il n'y ait pas d'espace perdu à l'intérieur ».

En revanche, ils sont critiques sur : le manque de volets roulants aux fenêtres, « les rideaux occultants c'est cher », le fait que le choix se soit porté sur des portes fenêtres et non sur des fenêtres avec allèges « plus commodes pour positionner des meubles ».

Madame LP trouve la cuisine trop petite pour 6 personnes et pas assez fonctionnelle ; elle critique également la taille du garage où l'on ne peut pas mettre à la fois la voiture, la tondeuse à gazon et les meubles de jardin... Les LP ont donc opté pour le débarras, la voiture reste à l'extérieur.

Autre point critique, la température l'hiver et les dépenses induites en gaz pour le chauffage. Pour Madame LP, les causes en seraient, le manque de volets roulants et l'isolation thermique. Problèmes et critiques récurrents.

Aménagements

La famille n'a pas engagé de frais. Mr. PL a juste fixé une plaque de polycarbonate à 40 cm sous le skydome à l'étage pour atténuer le bruit lorsqu'il pleut et gagner de la chaleur. Il évalue à entre 2 et 3° le gain de température effectué.

Projections dans l'avenir

Monsieur et Madame LP ne souhaitent pas rester au-delà de 5 ans. Ils pensent qu'à ce moment là le foncier aura baissé dans la région, ce qui leur permettra d'envisager de faire construire la maison dont ils rêvent.

ENTRETIEN LX

T3

1 adulte, deux enfants (9 ans et demi et 8 ans)
Madame LX travaille aux Chantiers

Entrée dans les lieux en 2003

Impressions générales

Madame LX occupait auparavant une maison à Saint André des Eaux. Elle a dû chercher un autre logement à la suite de la séparation du couple.

Elle n'a obtenu la maison par le biais de l'assistante sociale des Chantiers. Elle en trouve le montant du loyer correct et reconnaît « *de toute façon je n'avais pas le choix car il fallait que je trouve un logement rapidement* ». Elle apprécie le quartier et le fait que ses filles puissent aller à l'école et à la ludothèque à pied.

Lorsqu'elle a vu la maison, elle a pensé qu'elles étaient petites elle a donc été agréablement surprise quand elle l'a visitée et qu'elle a vu « *l'espace de vie* ». Pour elle, l'aspect extérieur « *n'est pas gênant, original* » même si au départ elle trouvait que cela avait un air « *algéco avec des rideaux !* ». Ce qu'elle apprécie, c'est « *le volume et l'espace (idéal, on s'y sent bien) et la modernité de la forme* ». Elle aime que l'espace soit libre, d'où son choix de mettre peu de meubles dans les pièces à vivre.

Si elle dit ne pas être gênée par le fait qu'il n'y ait pas de volets, elle a quand même acheté des rideaux occultants et ajoute malgré tout que « *si « ils » avaient eu davantage d'argent cela aurait été bien qu'il y ait des volets...* ».

Comme beaucoup elle se plaint de la chaleur en été et du froid en hiver, en particulier dans la pièce située au-dessus du garage. « *Ce n'est pas trop grave car on n'y couche pas, c'est une pièce de vie* » (pièce faisant partie de l'espace en plus). Situation qui, cependant, la contraient à avoir une gestion très serrée de la mise en chauffe de la maison (elle doit compter environ 800 € de consommation de gaz par an). Comme la plupart des locataires également, elle se plaint du bruit de la pluie sur le skydome...

Elle trouve que la salle de bain est petite, qu'il aurait été mieux « *d'installer les WC dans la salle de bain pour gagner de la place* » et regrette qu'il n'y ait pas de plan de travail dans la cuisine.

Aménagements

Madame LX n'a pas réalisé d'aménagement dans la maison, si ce n'est des étagères dans les penderies. Les aménagements « *quand il n'y a pas d'homme dans la maison, on ne s'y lance pas* » dit-elle. Elle utilise la cave / cellier en placard et le garage en débarras. La voiture reste dehors.

Les filles de Madame LX partageant la même chambre, l'espace en plus est dévolu au rangement, à l'informatique aux jeux et aux devoirs pour les enfants. Un canapé lit permet d'accueillir la famille.



Coin repas entre séjour et cuisine



Séjour coin télévision musique



Séjour coin salon



Espace en plus couchage d'appoint



Espace en plus coin bureau



Espace en plus coin informatique

Projections dans l'avenir

Madame LX, « ne se voit pas rester. Plus pour des raisons personnelles que pour la maison ». Même si elle aime son travail aux Chantiers, elle voudrait construire pour elle et ses filles un nouveau projet de vie qu'elle aimerait mener à bien ailleurs qu'à Saint-Nazaire.

ENTRETIEN LB
(pas d'illustration)
Entretien avec Madame

T3

2 adultes
Monsieur travaille aux Chantiers

Monsieur et Madame LB ont occupé pendant 3 ans un appartement à Trignac, localité voisine de Pré Gras. Ils ont souhaité en partir car ils voulaient loger dans une maison avec un jardin (le couple a deux chiens). Ils souhaitaient également avoir de la place pour accueillir un bébé. Ils ont cherché dans le secteur privé mais les prix étant trop élevés, ils ont déposé un dossier auprès d'Espace Domicile. Après un an d'attente ils ont été dirigés vers Pré Gras. Ils jugent que le loyer « *n'est pas excessif* », trouvent le quartier « *bien placé et bien desservi* », et la maison « *fonctionnelle* ».

Impressions générales

« *Au départ, l'extérieur nous a un peu choqués mais on se sent bien à l'intérieur* ».

Les critiques portent : sur le bruit « *assourdissant* » de la pluie sur le skydome « *alors que sur la tôle on n'entend rien* », les baies vitrées. Madame LB aurait préféré des fenêtres, et des fenêtres avec volets « *pour préserver l'intimité car on voit chez les autres* ». Critique aussi de l'agencement de la cuisine, l'évier a été placé de telle manière qu'il est impossible d'installer une machine à laver la vaisselle, « *du coup, on n'a pas de lave vaisselle* ».

Ils font également remarquer le manque d'isolation du garage...

Aménagements

La couple a fait de nombreux travaux d'embellissement (en faisant appel à un beau-frère, peintre de son métier), peinture et papiers peints, peinture du sol et des murs.

Madame LB trouvant l'espace séjour et son prolongement cuisine « *trop grand* », elle a souhaité le couper « *sans pour autant isoler la cuisine pour qu'elle continue à participer à la vie du séjour* ». Ils ont donc installé un mini bar pour marquer la séparation. Les repas du couple se prennent à la cuisine, les repas plus formels se prennent côté séjour. La table de la cuisine sert également de table de travail.

L'espace en plus : d'un côté coin repassage et rangement, avec un canapé lit pour recevoir quelqu'un, de l'autre coin bureau avec ordinateur et rangement des papiers.

Projections dans l'avenir

Monsieur et Madame LB se sentent bien dans la maison, pour l'instant ils n'envisagent pas d'en partir, d'autant qu'elle leur permet sans contrainte, d'agrandir leur famille.

ENTRETIEN LO

Entretien réalisé avec Monsieur et Madame

T4

2 adultes – 2 enfants (8 et 5 ans)

Habitent depuis 2001. Arrivés dès la finition de la maison.

Monsieur travaille aux Chantiers de l'Atlantique. Madame fait des remplacements pour la poste. Avant d'emménager, la famille était logée dans T4 situé dans un petit collectif privé avec jardin pas très éloigné du quartier des Villas de Pré Gras. Elle a dû quitter le logement d'une part parce qu'il y avait des problèmes d'humidité et, surtout, parce que le propriétaire désirait vendre son bien. Leur souhait au moment du changement, « *une maison avec jardin* ». Ils n'ont pas cherché, Monsieur LR travaillant aux Chantiers de l'Atlantique, ils ont fait leur demande auprès des services sociaux et ont été orientés vers Espace Domicile et Pré Gras.

Impressions générales

La famille souhaitait rester dans le quartier car Monsieur peut aller travailler en vélo. Comme Madame fait des remplacements, la localisation était moins importante. Ils se disent satisfaits du quartier, de la proximité de l'école pour les enfants et des équipements. Ils vont faire leurs courses à la supérette proche mais pas au marché sous la halle parce qu'il est trop cher.

Le logement leur a été attribué avant même la fin du chantier. Ils ont donc vu les maisons se construire. « *Au début, quand on a vu la première en construction, on pensait que c'était une cabane de chantier pour les ouvriers. C'est quand on a vu qu'il y en avait plusieurs qui se montaient qu'on a compris que c'étaient des maisons ! C'est surtout les couleurs qui m'ont choqué (Monsieur), plus que le fait qu'elles soient en métal finalement. C'est sans doute parce j'ai habité avec mes parents dans des maisons qui étaient aussi en tôle. Elles appartenaient à la Silène (OPAC de Saint-Nazaire)* ».



Logements Silène rue Françoise Dolto

L'intérieur de la maison les a immédiatement conquis « *on a trouvé ça bien, c'est quand même spacieux... mais c'est les poutres. On aurait dû quand même les habiller* ».

Ils disent au début avoir été gênés par l'absence de volets roulants « *surtout l'été. L'été, s'il y avait des volets, ça serait mieux car il fait très chaud* ». En revanche, le bruit de la pluie sur les skydômes est vécue comme une vraie nuisance « *quand il pleut fort, on ne peut même pas entendre la télévision, c'est infernal* ». Le couple se plaint également du bruit de la VMC qui les gêne jusque dans leur chambre.

La satisfaction, comme chez beaucoup se montre exigeante. Puisque c'est bien, pourquoi ne serai-ce pas mieux ? Les critiques formulées portent toutes sur les finitions, les matériaux (sols) qui leur donnent l'impression que les choix effectués en la matière ne sont pas à la hauteur de la qualité des espaces de vie. Notre discours sur les arbitrages ne se montre pas toujours convaincant ! Pourtant, Monsieur LR le reconnaît « *il y a toujours quelque chose qu'on peut reprocher mais ici on n' pas à se plaindre par rapport à d'autres endroits* »...

Les aménagements

« *J'ai refait les tapisseries et j'ai l'intention de refaire les poutres* ». Monsieur LR a également recouvert de frissette la partie de couloir située au pied de l'escalier. L'intervention la plus lourde concerne la réorganisation de la cuisine : « *la cuisine, elle était mal organisée, j'ai condamné la porte entre le couloir de l'entrée et la cuisine et mettant une paroi en place et installé une cuisine intégrée* », qu'il proposerait de revendre à ses successeurs s'il devait quitter la maison.



Réaménagement de la cuisine



Coin salon

Pas d'aménagement spécifique en revanche dans l'espace en plus. Celui-ci a une double fonction, salle de jeu pour la petite fille et coin informatique. La console de jeux vidéos elle, est en bas. Parents et fils ont la télévision dans leur chambre. Comme c'est la fille qui occupe la chambre dite chambre des parents, celle qui est équipée de la prise TV et de la prise téléphone, « *on tire le fil tous les soirs pour regarder la télé dans la chambre* ».



Espace en plus : coin jeu



Espace en plus : coin informatique

Divers aménagements ont été réalisés dans le jardin : « *j'ai mis un cabanon, j'ai fait une terrasse et j'ai planté des arbres* ».

Le garage est utilisé en garage. Il n'a donc pas fait l'objet d'aménagements spécifiques.

Projections dans l'avenir

Monsieur et Madame LR souhaiteraient bien sûr devenir propriétaires mais compte tenu des prix et de leurs moyens, ils n'osent pas trop y songer. Ils se voient donc rester dans leur maison de Pré Gras pour de longues années. Si des conditions de vente de la maison se mettaient en place, qui tiendraient compte par exemple des loyers versés pendant la période de location, ils se porteraient acquéreurs, ce qui les conduit à poser des questions sur le vieillissement du bâti et son entretien...

ENTRETIEN LR

Entretien réalisé avec Monsieur

T3

Monsieur et Madame travaillent aux Chantiers

2 adultes et 1 enfant de 6 ans

Habitent Pré Gras depuis 2002

Monsieur et Madame LR habitaient auparavant une maison T3 avec un petit jardin. Ils ont souhaité déménager à cause du bruit extérieur. Ils recherchaient donc une maison calme. Ils ont connu le programme par le biais des services sociaux des Chantiers et n'ont pas visité d'autre maison. Le loyer leur convenait, la taille de la maison également et ils connaissaient le quartier pour y avoir de la famille. Le fait que l'école soit à proximité leur paraît également un avantage non négligeable.

Ils apprécient le voisinage et parlent de l'homogénéité des habitants « *tous ouvriers des chantiers* » ; soulignent une solidarité d'appartenance, mais « *chacun chez soi* ».

Impressions générales

Ils disent n'avoir été gênés ni par la forme ni par le matériau. En revanche, ils reconnaissent « *ne pas avoir aimé du tout les couleurs ; elles font années 1970 !* ». Ils apprécient « *la taille des pièces, la taille du jardin, les baies vitrées et la luminosité* ».

Monsieur LR insiste sur le fait, très valorisant, que « *dès que les gens entrent ils disent que c'est bien ; ils apprécient les espaces et le volume* ». Globalement, leur impression de la maison est bonne, à part certains détails : la qualité des sols et les finitions qui leur donnent l'impression que les choses « *ont été faites à l'économie* » et que le bailleur « *n'est pas assez à l'écoute des demandes formulées* » quand il y a des réparations à faire...



Aménagements

Pour l'instant Monsieur et Madame LR n'ont pas réalisé d'aménagements dans la maison, si ce n'est des travaux d'embellissement, papiers peints mais ils se proposent d'en faire : poser « *à leur frais* » un carrelage dans la cuisine, réaliser un bar américain entre cuisine et séjour (une seule table pour prendre les repas et les préparer ne leur paraît pas suffisante). Ils souhaiteraient refaire entièrement la cuisine (cuisine aménagée) et installer à l'étage – dans l'espace en plus – une chambre avec cloison et porte.

Des interventions dans le jardin, une terrasse dallée, installation d'un abri de jardin et d'un portique pour la petite fille.

L'espace en plus comprend d'une part une grande salle de jeux pour la petite fille et, de l'autre côté du palier, le coin informatique et un espace repassage, rangement.



Projections dans l'avenir

Monsieur LR donne l'impression d'être partagé entre l'envie de faire construire une maison sur un terrain qu'il aurait hérité mais dont il ne sait pas s'il est vraiment constructible et l'envie d'acheter la maison qu'il occupe à Pré Gras (lui aussi aimerait qu'elle soit sous le régime de la LAO). Il se montre un locataire exigeant, exigence sans doute motivée par un très fort désir d'appropriation, donc d'intervention mais ce désir est en permanence mis en balance avec le projet de partir.

ENTRETIEN RV

Entretien réalisé avec Madame RV

T3

4 personnes (2 adultes, 2 enfants 7 ans et 2 ans ½)

Habitent Pré Gras depuis 2003

Monsieur travaille aux Chantiers

La famille habitait une maison individuelle dans le secteur privé à Taron, près de Pornic. Ils souhaitent se rapprocher de Saint-Nazaire et espéraient trouver une maison mais sans grand espoir à cause des loyers pratiqués. Ils ont d'abord fait des recherches dans les annonces de Ouest France et se sont rapprochés des services sociaux des Chantiers qui les ont orientés vers Pré Gras. Ils connaissaient le quartier sans y avoir vécu et l'ont tout de suite apprécié : « *proximité de la mer, proximité du centre ville, proximité de l'école et réseau de sociabilité, la ludothèque* ».

Impressions générales

Madame reconnaît avoir été surprise par l'extérieur mais « *séduite par le concept et l'intérieur de la maison et au fond, le fait que ça changeait de ce qu'on voit d'habitude* ». Elle apprécie le fait qu'il n'y ait pas d'espace perdu.

Monsieur et Madame RV, de tous les locataires rencontrés, sont ceux qui sont le plus en phase avec l'architecture et les matériaux. Certains de leurs meubles sont en métal « *on les aurait choisis même si la maison avait été traditionnelle parce que ça nous plait* » dit Madame RV. Il n'en demeure pas moins que la cohérence entre contenant et contenu est particulièrement frappante. Madame RV bricole et fait de la peinture, la décoration de la maison reflète ses goûts résolument modernes.

Elle est également de ceux qui formulent le moins de critiques, même si elle regrette qu'il n'y ait pas de volets. Leur premier achat a donc été consacré aux rideaux nécessaires à l'étage pour préserver l'intimité.



Séjour côté salon
avec installation de spots lumineux



Séjour côté salle à manger

Aménagements

La famille de 4 personnes habite un T3. Comme ils souhaitent que chacun des enfants ait sa chambre, une partie de l'espace en plus a été convertie en chambre pour les parents isolée par des portes coulissantes.

L'autre partie de l'espace en plus est dévolue à la télévision (il n'y a pas de poste dans le séjour) et à la détente ; un lit sert de canapé pour regarder la télévision et de lit d'appoint.

L'intervention la plus importante a été de réaliser un coin bureau /coin informatique pour Madame RV en recouvrant le vide sur séjour d'un plancher, donc en créant un espace supplémentaire.



Espace en plus détente, télévision et couchage occasionnel



Espace rangement sur le palier



Espace bureau créé sur le vide séjour

Projections avenir

Il n'est pas possible pour le couple d'envisager de faire l'acquisition d'une maison. Ils sont bien où ils sont et comptent y rester.

ENTRETIEN RX

(pas d'illustration)

Entretien réalisé avec Monsieur et Madame

T5

2 adultes et 3 enfants

Monsieur travaille aux Chantiers. Madame ne travaille pas.

Impressions générales

La famille a habité 24 ans en appartement HLM et a souhaité en partir « *pour un environnement plus sain et avoir une maison avec jardin* ». Ils ont obtenu la maison par l'assistante sociale des Chantiers et disent l'avoir acceptée « *parce qu'ils étaient pressés de quitter leur appartement* » et que les autres propositions qu'on pouvait leur faire étaient trop éloignées dans le temps. Lorsqu'ils ont vu la maison, ils l'ont trouvée « *moche mais on verra bien à l'usage* »... A l'usage, leur impression première s'est quelque peu atténuée « *le concept est bien, l'intérieur est bien conçu... à part les poutres. Ils auraient dû cacher les poutres* ».

Ils trouvent le quartier agréable, et pratique la possibilité d'aller travailler à pied... même si « *la vue sur le portique des chantiers rappelle trop le lieu de travail* » ! Ils apprécient également que leur maison soit située à l'écart des autres, ce qui leur permet une plus grande intimité « *on ne voit personne* ».

Ils disent avoir dû faire « *une simulation à l'échelle pour situer les meubles* » en particulier le lit-pont qui ne pouvait aller que dans une chambre, chambre située au-dessus du garage et qui, parce que le garage n'est pas isolé, n'est pas utilisée l'hiver...

Comme tous les autres locataires, ils se plaignent du bruit de la pluie sur le skydome et du manque de volet, de la chaleur l'été et du froid l'hiver. Le problème du chauffage et les dépenses induites sont vécus comme intolérables pour la famille qui dit avoir du mal à faire face aux factures de gaz à la fin de l'hiver, ajoutant que c'est ce qui les poussera à partir.

Aménagements

A l'exception du plancher qu'ils ont posé dans la cave / cellier, Monsieur et Madame RX n'ont pas fait de travaux d'aménagement et ne disent pas vouloir en faire. L'espace en plus à l'étage est utilisé comme salle de jeux par les enfants.

Projections avenir

Le couple ne souhaite pas rester dans la maison car ils en trouvent les charges trop élevées et se plaignent du froid l'hiver et de la chaleur l'été. Ils ne peuvent prétendre à l'accession ; ils disent vouloir chercher une autre maison à louer.

ENTRETIEN SC

Entretien avec Madame SC. et l'une de ses filles

T4

4 personnes : 2 adultes et 2 pré adultes – 18 et 21 ans (l'une est étudiante à Tours et ne revient que le week-end, l'autre est étudiante à Nantes ; elle rentre tous les soirs).

Monsieur travaille aux Chantiers, Madame est assistante maternelle. Elle garde des enfants chez elle. Ils habitent Pré Gras depuis 2002.

Impressions générales

La famille vivait auparavant dans une maison particulière dans le quartier de Villeneuve à Saint-Nazaire. Monsieur a appris l'existence de l'opération par les Chantiers de l'Atlantique. « *Quand mon mari m'a dit ce sont des maisons en tôle, j'ai dit on va voir et ensuite on prendra la décision. Le fait que ce ne soit vraiment pas la maison de Monsieur tout le monde, ça m'a plu ; on a bien aimé le cube et le matériau. Comparé à la maison traditionnelle que j'avais, ici j'ai beaucoup plus de place et la maison est très lumineuse, les espaces sont de qualité et les volumes agréables. Plus, on ne peut pas trouver !* ». Ils sont donc de ceux qui ont vite adhéré à l'alternative qui leur était proposée.

Madame SC ajoute que nombre de personnes qui viennent les voir, de la famille ou des amis sont surpris par l'apparence mais « *ils oublient l'extérieur quand ils sont dedans et me disent à l'intérieur, qu'est-ce qu'elle est bien, qu'est-ce que tu as de la chance ! Je suis certaine que si vous faites entrer une personne les yeux fermés dans la maison, elle vous dira que c'est original mais elle n'aura pas l'idée de vous dire que ce ne sont pas des murs* ».

Madame SC apprécie d'avoir un jardin qui ne soit ni trop grand ni trop petit et qui permet « *de ne pas être chez le voisin* ».

Le montant du loyer est jugé correct au regard des revenus et le quartier apprécié pour son calme, la proximité des commerces et le fait qu'il soit bien desservi par les bus.

Des critiques malgré tout, la salle de bain trop petite pour quatre personnes et dans laquelle on ne peut pas installer un meuble pour le rangement. Monsieur et Madame SC souhaiteraient installer une douche à la place de la baignoire, ce qui permettrait de gagner de la place. Ils se proposent d'ailleurs d'en faire la demande à Espace Domicile.

Autre point noir le manque de volets roulants ! « *On a mis des rideaux en alu, mais la lumière passe quand même. Mon mari doit prendre des somnifères pour dormir dans la journée l'été* ».

Et puis, dans cette maison également, le froid dans la chambre située au-dessus du garage...

Sur le plateau positif de la balance, le côté grillagé de l'occultation des fenêtres, « *c'est bien car on peut partir l'été en laissant ouvert. Ça permet d'aérer tout en assurant la sécurité* » et la buanderie « *au moins la machine à laver le linge n'encombre pas la cuisine* ».

Les aménagements

Pour l'instant les aménagements lourds ont été faits dans la cuisine. Un bar américain a été installé. « *Au départ, on avait la cuisine traditionnelle avec deux tables et comme cela ne faisait pas joli, on a fait une cuisine bar. Quand on est tous les quatre on se sert du bar, quand*

on est plus nombreux on se sert de la table ». Prochains aménagements projetés, la réalisation d'un plan de travail et la pose de caillebotis dans le coin cave.

Par ailleurs, Monsieur SC a mis de la frisette de bois sur les murs et sur les poutres métalliques *« parce que le métal ça lui rappelait trop les Chantiers »*.

Madame SC dit que les aménagements se font petit à petit *« on voit à l'usage »*.

L'espace en plus sert d'une part à accueillir les enfants dont Madame SC assure la garde. On y trouve également le coin informatique, des éléments de rangement et la table à repasser.



Bar américain



Séjour côté salle à manger



Frisette et habillage des poutres

*Espace en plus : coin lit pour les enfants,
Coin informatique et repassage*

Projection sur l'avenir

Bien sûr, le couple aimerait s'acheter une maison projet qui, s'il devait se faire devrait se faire vite car ils ne sont plus très jeunes. Par ailleurs, les prix pratiqués sont hors de leur portée et ils craignent les frais induits par une localisation lointaine. De plus ils ne savent pas encore si, à l'heure de la retraite ils souhaiteront rester dans la région ou repartir dans leur région d'origine.

ENTRETIEN VG

(pas d'illustration)

Entretien avec Monsieur et Madame

T3

4 personnes : 2 adultes et deux enfants. Ils occupent la maison depuis 2003

Monsieur travaille dans le BET électricité des Chantiers Navals. Madame sans emploi, aimerait devenir assistante maternelle. Famille recomposée 2 adultes 2 enfants (10 et 12 ans). Monsieur logeait dans un immeuble collectif à Lorient, Madame chez des parents à Hennebont. Ils sont venus s'installer à Saint-Nazaire pour des raisons professionnelles. Ils ont été orientés vers Pré Gras par l'assistante sociale des Chantiers Navals. La maison correspondait à ce qu'ils recherchaient tant au niveau du loyer que de l'emplacement : proximité du travail et des équipements scolaires.

Impressions générales

Ils avouent avoir eu « *un mouvement de recul* » quand ils ont visité l'opération. La forme des maisons et les matériaux leur sont apparus « *pour le moins inhabituels* ». Mais une fois dans les lieux, ils ont été agréablement surpris par les espaces intérieurs. Pour Monsieur, la culture chantier ne porte pas naturellement à vivre dans une maison en métal, « *on aimerait changer de cadre...* ». La référence maison reste donc parpaings, béton ou pierre. Mais une fois cet antagonisme levé, la qualité des espaces prime sur le reste. Des bémols bien sûr : en premier lieu, l'absence de volets. Des rideaux pour se protéger de la lumière dans les chambres et pour préserver l'intimité dans les pièces à vivre. Les rideaux sont tirés et les fenêtres ouvertes en fonction de la nature des relations entretenues avec les voisins... ; le manque de placards ensuite, qui a contraint la famille à multiplier les rangements : étagères et armoires, jusqu'à encombrer les espaces de l'étage. Ils disent apprécier le palier mezzanine et regrettent de ne pouvoir ouvrir le skydome.

Les aménagements

Une famille de 4 personnes dans un T3 – donc deux chambres seulement à l'étage – a conduit les occupants à créer une chambre dans une partie de l'espace en plus dont la séparation avec le palier est assurée par une armoire et un rideau ; un piano a été placé le long de la rambarde donnant sur le vide sur séjour. L'autre partie de l'espace a été transformée en bureau pour le père qui travaille aussi à la maison : rayonnages sur trois murs pour livres et documents, poste informatique. Pour préserver le calme de ce lieu de travail, une paroi coulissante a été réalisée ; si la pièce peut accueillir les autres membres de la famille lorsqu'il s'agit de l'ordinateur, on constate cependant une forte appropriation individuelle du lieu par le père.

Le garage est utilisé comme débarras. La cave cellier est utilisée en tant que telle, le sol de gravier conservé en l'état. Une mention particulière de satisfaction : la buanderie !

Projection dans l'avenir

La famille souhaiterait accéder à la propriété. Ils soulignent disent que leur envie de partir « *n'est pas une critique de la maison qu'ils occupent* » mais une forme de rentabilisation des sommes allouées à son occupation et aussi le moyen « *d'échapper à l'univers Chantiers* » (lieu de travail très proche et voisinage... autres employés des Chantiers). Ils sont donc à la recherche d'un terrain, conscients cependant du fait que les terrains, pour être accessibles en termes financiers, sont obligatoirement situés dans une périphérie lointaine, et que cet éloignement ira en générant d'autres coûts pour l'instant imprévisibles.

ENTRETIEN VD

(pas d'illustration)

2 adultes – 3 enfants

T4

Arrivés en 2004

Monsieur et Madame travaillent, Monsieur aux Chantiers.

Avant de venir à Pré Gras, la famille logeait dans un appartement HLM à Saint-Nazaire. Ils souhaitent déménager dans une maison avec jardin. Ils sont passés par les services sociaux des Chantiers qui les ont orientés vers le programme. Leur première impression a été très défavorable au point qu'ils disent « *avoir pris la maison par défaut car on ne trouvait rien d'autre* ». Cette maison est l'antithèse de ce qu'ils attendent d'une maison qui « *doit être en béton avec des volets* » (phrase que Madame VD répètera tout au long de l'entretien, ajoutant « *si la maison avait été en béton avec des volets, ça serait super* »).

Ils ont été « *davantage choqués par l'intérieur de la maison que par son apparence extérieure* ». Les éléments « choquants » : les poutres grises, le plafond métallique et, là encore, l'absence de volets (« *les rideaux occultants c'est cher* »).

La suite des critiques porte sur les gênes ressenties au cours de la vie dans la maison qui traitent à la fois de problèmes récurrents – le chaud l'été, le froid l'hiver (le garage n'est pas isolé dans cette maison), le sol en lino déjà en mauvais état lorsqu'ils ont emménagés (ils sont les deuxièmes locataires de cette maison), le fait qu'ils ont dû faire passer les meubles destinés à l'étage par le vide sur séjour parce que cela était impossible d'utiliser l'escalier « *vue son étroitesse* », le bruit sur le skydome qui, là encore « *empêche d'entendre la télévision quand il pleut* » et de l'approche « culturelle » qu'ils ont de ce que doit être une maison.

Aménagements

Les VD ont entièrement refait la cuisine, de type cuisine intégrée, ils « *repartiront avec s'ils déménageaient* ». Ils ont changé le lavabo de la salle de bain pour la remplacer par un meuble et une vasque ; ils ont changé le sol de la cuisine (« *on a collé du lino sur le lino existant* »). Le garage sert de débarras : congélateur et frigidaire. S'ils le pouvaient, ils mettraient des lustres dans le séjour, la lumière indirecte ne suffisant pas à donner assez de clarté le soir.

Les VD occupant un T4 alors qu'ils sont 5 ont choisi de donner une chambre à chacun de leurs enfants. L'espace en plus a donc été transformé en chambre pour les parents séparée du palier par un simple rideau. Un baby-foot est installé sur le palier.

Projection dans l'avenir

Le couple ne formule pas de projet d'acquisition. En revanche, s'ils le peuvent, ils choisiront de déménager pour une maison qui correspondent à leur attente : en béton et avec des volets.

5. QUESTIONS PREALABLES – NOUVELLES QUESTIONS

Que retenir des rencontres avec les habitants au regard des questions que nous nous posions à l'issue de la phase du suivi de la conception des Villas de Pré Gras et, au-delà des réponses apportées, quelles nouvelles questions les entretiens ont-ils fait émerger ? Nous reprendrons dans un premier temps dans cette partie (§ 5.1) les interrogations qui furent les nôtres à l'issue de notre suivi de la phase conception, la question urbaine et la question sociale envisagée sous l'angle de l'acceptation des Villa de Pré Gras par leur voisinage. Dans le paragraphe 5.2, nous traiterons de ce qui concerne plus directement les modes de vie et l'appropriation des maisons à partir des résultats globalisés des enquêtes. Nous y inclurons, cela coule de source, les interrogations préalables sur l'appropriation de l'espace en plus. Dans un troisième temps enfin, nous tenterons de globaliser les questions qui, au terme de cette évaluation, interpellent et la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre non pas pour répondre aux attentes des seuls habitants de Pré Gras, mais de manière plus générale, des locataires du logement social. Les réactions d'Espace Domicile et de Georges Maurios seront présentées dans la partie 6 de ce rapport.

5.1 – Les questions préalables à l'enquête

5.1.1 – *l'insertion dans l'environnement urbain*

Notre première interrogation pouvait se formuler ainsi : y aura-t-il un impact Villas de Pré Gras sur la rénovation du quartier ? La deuxième interrogation avait trait à la capacité des anciens résidents à s'insérer dans la nouvelle dynamique urbaine. Troisième interrogation : l'esthétique des Villas joue-t-elle comme facteur de modernité à l'échelle de l'ensemble du quartier et comme nouvel ordre urbain ainsi que le souhaitait Georges Maurios ?

L'influence de Pré Gras sur l'évolution du quartier n'est en fait pas directement perceptible. En effet, si certaines interventions municipales ont accompagné la réalisation des maisons, d'autres – et sans doute les plus spectaculaires – l'ont précédée. Elles n'en sont donc pas directement la conséquence, ni la cause. Ainsi en est-il des équipements tels que l'antenne municipale, l'antenne de la Direction des Interventions Sanitaires et Sociales (DISS), la ludothèque, déjà présents sur le quartier ainsi que le bureau de poste, la halle (elle réhabilitée) où se tient un marché bihebdomadaire et différents commerces, superette, marchand de journaux, cafés. L'ensemble constitue un cœur de quartier pratique et apprécié par les habitants que nous avons rencontrés.

Ajoutons également l'accès aux groupes scolaires voisins (classes primaires) et une desserte en transports urbains – un bus toutes les 15 minutes – qui permettent de relier rapidement le centre et la gare de Saint-Nazaire. Mais à Penhoët comme ailleurs, les espaces de pratiques des habitants excèdent largement le quartier ; les courses se font dans les centres commerciaux situés en périphérie de Saint-Nazaire ; les adolescents vont au collège à Triniac, commune assez proche pour qu'ils puissent s'y rendre à bicyclette ou même à pied.

Moins spectaculaires donc mais, elles, directement liées à l'opération, les interventions sur l'infrastructure, voirie et réseaux qui ont fait l'objet de longs débats entre Espace Domicile et le service voirie de la ville. Le résultat permet de casser l'effet lotissement de l'opération grâce à un maillage de voies qui évite l'enfermement. On peut y voir là l'ordre urbain recherché par l'architecte. Est-il pour autant nouveau ? Nous n'avons pas de réponse définitive à cette question. Nous ne pouvons que constater qu'il n'y a ni rupture, ni repli sur soi et que l'opération fait maintenant partie intégrante de Penhoët. A preuve, pour qui a connu le quartier avant et pendant la construction des Villas de Pré Gras, on note aujourd'hui un

changement notable qui traduit un incontestable effet d'entraînement sur l'environnement, conférant semble-t-il un « plus » au quartier. Espace Domicile a, par exemple accompagné l'opération en réhabilitant les maisons (mise en peinture) qui lui appartiennent dans le voisinage, imité en cela par certains propriétaires qui ont, eux aussi, procédé à la rénovation de leurs maisons et de leurs jardins, toutes actions qui participent à l'évidence à (et de) la valorisation de l'ensemble de la zone.

5.1.2 – l'insertion dans l'environnement social

La valorisation n'est pas seulement mise en scène matérielle ou formelle ; elle est surtout sociale. Nous nous demandons, tout au long du processus de réalisation, si les anciens résidents allaient accepter l'arrivée d'une population nouvelle dans des maisons radicalement différentes qui pouvaient bouleverser, par leur forme innovante, l'environnement qu'ils avaient participé à « fabriquer » et la représentation qu'ils en avaient¹.

L'inquiétude qui prévalait alors sur la capacité des anciens habitants à accepter un nouvel apport de population semble aujourd'hui levée. Une raison de fond à cette acceptation : le fait que les nouveaux habitants soient, comme la plupart des anciens, liés aux Chantiers de l'Atlantique. Le corps social du quartier n'est ainsi pas trop perturbé : les anciens ouvriers se reconnaissent et se retrouvent dans les nouveaux. L'homogénéité n'est pas rompue et les difficultés de voisinage, car il y en a et il y en aura bien évidemment, revêtent et revêtiront le caractère normal de toutes les relations de voisinage. Le rejet formalisé avec violence² au moment du projet et de l'apparition des premières maisons traduisait d'évidence la peur de voir les maisons habitées par une population étrangère (et malheureusement aux deux sens du terme), la population HLM locataire, dont il était craint qu'elle ne vienne perturber une tranquillité chèrement acquise et relativement consensuelle. La forme des maisons et leur caractère surprenant ne pouvaient que renforcer cette crainte ainsi formulée « *Qui peut accepter de venir habiter dans de telles maisons ?* ».

Aujourd'hui des relations se nouent, comme nous l'a rapporté une habitante des Villas :

« On a fait visiter la maison à des gens du voisinage, des gens qui ont pensé du mal des maisons lorsqu'ils les ont vu construire. Ils disaient que cela ressemblait trop à une cabane de chantier, à un hangar agricole. Quand ils ont visité, ils ont radicalement changé d'opinion. En fait, ce que les gens craignaient, c'était la nature du voisinage. Ils se demandaient qui allait venir habiter là. La première question qui nous a été posée ça a été combien avez-vous d'enfants ? Vous n'allez pas faire de bruit au moins ? Ma voisine d'en face m'a dit que quand ils avaient vu les maisons se construire ils se demandaient qui on allait mettre dedans. Elle a fait une réflexion qui m'a fait frémir, elle m'a dit vous au moins vous êtes blancs ! Après, ça s'est calmé et quand ils ont vu comment on aménageait les jardins, ils ont vu que les habitants ce n'était pas de la racaille. C'est vrai que c'est un quartier de retraités bien tranquilles. Mais quand on leur a expliqué que les maisons c'était pour les Chantiers, leur réflexion ça a été de dire : c'est bien, maintenant ils vous logent ! Je lui ai dit, vous n'avez jamais visité l'intérieur, venez voir ! Et là elle m'a dit ah ! Oui, quand même... Je suppose que ça a fait le tour de tous les habitants. Le rejet tenait à la crainte de voir arriver des jeunes facteurs de nuisance. Aujourd'hui, les nuisances, elles ne viennent pas des enfants, mais des chiens. Il y a presque un chien par maison alors les aboiements intempestifs... ».

Ainsi, petit à petit les relations se pacifient et, ce faisant, l'esthétique des maisons se voit acceptée par le voisinage. Nous voulons y voir là un début de réponse à la question que nous nous posons sur l'esthétique des Villas et leur impact sur l'environnement. Ce sont bien les

¹ Sans parler de la crainte de voir, par ce voisinage, leur patrimoine perdre de sa valeur marchande.

² Il n'est pour s'en convaincre que de se replonger dans les articles parus dans la presse de l'époque.

habitants, leurs modes de vie, la manière dont ils marquent leur appropriation en valorisant leur habitat (logement et espaces extérieurs) qui rendent les formes des Villas de Pré Gras acceptables par leur environnement.

5. 2 - Synthèse des résultats des enquêtes

Nous ne retiendrons ici des comptes-rendus présentés plus haut que les impressions qui, de notre point de vue, renvoient un véritable questionnement aux initiateurs du projet, maître d'ouvrage et architecte en tant qu'elles relèvent des choix de conception et qu'elles posent directement la question des stratégies de gestion entendues au sens d'accompagnement de la vie de ces maisons, le bâti, comme d'ailleurs de l'ensemble des logements gérés par les logeurs sociaux. Le constat que nous formulons s'appuiera sur les thèmes qui ont sous tendu nos enquêtes : l'appréciation générale de la maison, les aménagements réalisés et, pour finir, ce que nous retenons sous le terme de lecture en creux des conditions actuelles d'habitat avec les projets à long terme qui nous ont été exposés.

Premier élément que nous avons souligné plus haut, comme étant un élément social d'insertion déterminant, tous les locataires que nous avons rencontrés travaillent pour les Chantiers de l'Atlantique et ont dans la plupart des cas été orientés vers les Villas de Pré Gras par les services sociaux de leur employeur, au point même que nombre d'entre eux pensent que les Chantiers ont largement participé au financement de l'opération. Second élément, nombreux sont ceux qui occupaient auparavant des appartements dans des immeubles collectifs HLM ou privés. Quelles qu'aient été les raisons qui les ont fait quitter ces logements (essentiellement d'ailleurs le rejet de l'environnement social, nuisances diverses ou nécessité de s'agrandir), le désir d'habiter une maison avec un jardin a constitué une motivation forte dans le changement ; la maison individuelle vécue comme un repli sur soi sécuritaire, la maison individuelle gage d'autonomie et de liberté.

5.2.1 - Appréciations générales

De la surprise au rejet, les appréciations sur la forme, la couleur et les matériaux, sont diverses et les expressions pour les traduire également différentes : Algéco, cabane de chantier, bâtiment agricole, nous avons souvent entendues ces qualifications. Pourtant, près de la moitié des locataires rencontrés nous ont dit avoir sinon dès le premier contact avec l'opération, du moins très rapidement, adhéré à une architecture novatrice qui les changeait de radicalement de ce qu'ils avaient l'habitude de voir. Qu'il s'agisse de la forme des maisons, le cube, et du matériau, le métal, ils en ont apprécié le caractère résolument moderne

Nous avons aussi rencontré des positions plus irréductibles pour lesquelles la maison ne saurait être qu'en « dur », le dur faisant en l'occurrence référence au béton... Pour nuancer cette position cependant, l'adhésion s'est faite sur les espaces intérieurs et les volumes proposés. C'est là que la vraie différence (entre maison traditionnelle et les Villas) s'est fait ressentir. Tous les locataires que nous avons interrogés nous l'ont affirmé, la qualité des espaces, leur agencement, la luminosité et les volumes les ont immédiatement conquis, « *on s'y sent bien* », « *on est contents d'habiter là* », « *c'est l'intérieur qui nous a convaincus de prendre la maison* », « *les espaces sont agréables* », « *il n'y a pas de place perdue* », nous a-t-on souvent répété. Et, valorisation suprême « *quand les gens de l'extérieur viennent nous voir, ils sont tout d'abord surpris. Ensuite ils nous envient* ».

Nous ne détaillerons pas ici toutes les impressions positives, on peut les lire dans les comptes rendus de nos visites. En revanche, nous nous attarderons sur les critiques. Comme nous l'avons écrit plus haut, nous reprendrons les critiques communes à tous les habitants car ce sont elles qui, par leur répétitivité, interrogent les choix réalisés en amont et, à notre avis, le

suivi à assurer en aval. Parce qu'ils sont plutôt satisfaits, voire très satisfaits, de leurs conditions de vie, les habitants des Villas de Pré Gras se montrent exigeants, exigence que l'on pourrait traduire par « *puisque c'est bien, pourquoi n'est-ce pas mieux* » ! Nous avons évoqué la difficulté que nous avons rencontrée lorsqu'il s'est agi d'expliquer que tant le maître d'ouvrage que l'architecte sont soumis à des contraintes qui les obligent à faire des choix et à arbitrer entre différentes options et qu'il n'est pas, dans ces conditions, possible de satisfaire toutes les attentes, les attentes des uns par ailleurs n'étant pas identiques aux attentes des autres... Le message n'est pas facile à faire passer, les habitants ont vite fait de faire eux même les arbitrages qui tranchent en leur faveur !

On l'a vu dans les comptes rendus, la principale critique a trait à l'absence de volets aux fenêtres. Un manque particulièrement ressenti par ceux qui, soumis aux horaires alternés, sont amenés à dormir pendant la journée et ont pour cela besoin de calme et de pénombre. On peut se poser la question du calme réel et de la pénombre procurés par les volets mais la question n'avait pas de sens pour nos interlocuteurs dont certains pensaient qu'une maison sans volet n'est pas tout à fait une maison ! Autres contraintes invoquées, le manque d'intimité (la vue chez les voisins et des voisins chez soi) et les coûts induits par l'achat de rideaux occultants pour obtenir les conditions de confort recherchées. Autre élément avancé, le manque de volets serait la cause de deux inconforts : la chaleur en été et le froid en hiver – l'effet paroi. Les températures qui nous ont été indiquées – 37 à 38° dans les chambres l'été et une différence de 2 à 3° l'hiver entre le rez-de-chaussée et l'étage s'en voulaient un témoignage.

La chaleur en été peut s'expliquer par les périodes caniculaires connues ces dernières années. Quant aux différences de température l'hiver, elles ont entre autres raisons une raison plutôt surprenante : dans certaines maisons en effet, le garage n'est pas isolé ce qui rend la pièce située au-dessus invivable l'hiver parce que beaucoup trop froide. Dans le cas où la pièce est une chambre, du chauffage d'appoint à la multiplication des couettes en passant par le déménagement dans une autre pièce les solutions sont multiples et quelque peu bricolées ! Il y a là un inconfort réel qui n'est pas sans effet économique. Les charges de chauffage sont élevées et les locataires s'en plaignent, qui doivent faire face à des dépenses jugées souvent exorbitantes et dont, à juste titre, ils craignent qu'elles n'aillent qu'en augmentant. Autre élément de critique récurrent, le bruit de la pluie sur le skydome, vécu comme une gêne intolérable, au point que certains préféreraient avoir moins de lumière dans les pièces que d'avoir à subir cette nuisance.

Au-delà du constat, ces troubles d'usage posent une question intéressante à l'expérimentation : le puits de lumière et le skydome et l'absence de volets comme le fait de ne pas avoir posé de conduit de cheminé, participent des choix de conception de la part de l'architecte et du maître d'ouvrage. Ces choix ont-ils pour autant un caractère immuable ou bien est-il possible d'envisager qu'ils puissent être corrigés et selon quelles modalités eu égard aux contraintes gestionnaires et financières des bailleurs ? En d'autres termes, et nous y reviendrons également, comment faire interagir conception et usage non plus dans la seule réflexion préalable sur les modes de vie des habitants et le produit logement le mieux à même de répondre à leurs attentes mais dans une relation dynamique inscrite cette fois dans le suivi gestionnaire et portant sur l'évolution dans le temps du bâtiment lui-même ?

5.2.2 – Les aménagements

Nous ne reviendrons pas ici sur les aménagements relevant de l'embellissement (rares sont les locataires qui, par exemple, ont conservé peintures et papiers peints originels). Ceux-ci se font partout, ils ne sont donc pas spécifiques à Pré Gras. Ils marquent la « patte » des habitants pour un agencement et une décoration dans lesquels ils souhaitent se retrouver et se donner à voir, forme sociale (de rapport social) de l'appropriation. Nous nous attacherons plutôt à

reprendre ceux des aménagements qui nous sont apparus signifiants en tant qu'ils visaient à apporter quelques corrections aux options architecturales dans lesquelles les locataires ne se retrouvaient pas d'une part, et, d'autre part, à améliorer le confort en termes d'utilisation des espaces et des équipements de manière plus conforme à leur mode de vie. Nous nous intéresserons ensuite aux espaces en plus.

Les travaux d'aménagement les plus importants ont été réalisés dans les cuisines dont l'agencement ne permettait pas toujours aux équipements de trouver leur place. L'évier, dans certaines maisons est en effet situé de manière telle qu'il neutralise l'endroit prévu pour l'installation de la machine à laver la vaisselle. Pour pallier cette difficulté différentes options ont été prises qui vont du seul déplacement de la cuisinière (glissement vers la porte entre entrée et cuisine) à l'installation de cuisines intégrées. Les locataires qui ont choisi cette dernière option disent qu'elle est plus rationnelle car elle permet une meilleure gestion de l'espace et de mieux positionner les éléments de rangement et les équipements de plus en plus nombreux : réfrigérateur, congélateur¹, machine à laver la vaisselle², four à micro-ondes demandent de plus en plus de place, sans compter le petit appareillage électroménager (machines à café, mixers entre autres) qui nécessitent également la multiplication des prises de courant ! Un locataire est allé jusqu'à condamner complètement la porte entrée / cuisine pour gagner de la place, modifiant ainsi radicalement la continuité spatiale et la circulation voulues par l'architecte.

Ceux des locataires qui n'avaient pas encore procédé à cet aménagement nous ont dit projeter de le faire. Compte tenu des frais engagés que cela entraîne, on peut y voir, au-delà de la facilitation des tâches culinaires et du rangement, un réel besoin d'appropriation... Certains disent qu'en cas de départ, la cuisine intégrée ferait partie du déménagement, à moins qu'ils ne puissent la revendre à leurs successeurs. Partie intégrante de l'aménagement de la cuisine également, les bars dits « bars américains » dont l'emplacement dans la pièce détermine la fonction. Lieu de repas d'appoint ils font partie intégrante de l'espace cuisine ; bars ils constituent une séparation entre cuisine et salle de séjour vers laquelle ils se tournent plus résolument. Une locataire nous a avoué qu'elle trouvait l'espace à vivre trop grand et qu'elle avait eu besoin de le séquencer, sans pour autant le fermer.

Un autre locataire en revanche est allé plus loin. Il a réalisé une cloison entre cuisine et séjour, moins pour couper l'espace que pour récupérer deux pans de mur. Côté cuisine il pu placer un buffet ; côté séjour il a mis son canapé, ce qui lui a permis de positionner la table à manger au milieu de la pièce, sous le plafonnier qu'il a également installé. La lumière indirecte est en effet diversement appréciée...

La présence du métal à l'intérieur des espaces à vivre, on s'en doutait, suscite quelques critiques ! Si pour certains, cette présence ne constitue aucune gêne, au contraire même car elle s'inscrit en continuité entre extérieur et intérieur, pour d'autres, elle est difficilement acceptable. L'hypothèse que nous formulions sur la culture métal à Saint-Nazaire est donc largement battue en brèche. « *C'est, justement parce qu'on vit à longueur de journée dans le métal qu'on n'a pas envie de le retrouver dans la maison en y rentrant le soir* », nous a-t-on maintes fois répété ! Plus que la sous face du plancher haut, ce sont les poutres laissées à l'état brut et boulons apparents qui sont rejetés. « *Ils donnent l'impression que la maison n'est pas*

¹ Certains locataires avaient installé le congélateur dans le garage, neutralisant parfois le stationnement de la voiture. Dans ce cas, le garage devenait également emplacement de rangements annexes et atelier. Dans une maison, le congélateur a été installé dans l'espace entre cuisine et séjour, ce qui n'empêche pas d'avoir, dans la cuisine un réfrigérateur / congélateur. Le fait d'avoir deux équipements pour la conservation des aliments traduit bien une évolution dans la gestion des courses alimentaires.

² Heureusement, les machines à laver le linge et parfois les séchoirs à linge sont installés dans la buanderie dont on ne saurait trop dire combien sa présence est appréciée !

finie », a-t-on entendu. Certains locataires les ont peintes, d'autres envisagent de le faire, d'autres enfin les ont habillées de PVC ou de bois. Toujours pour masquer l'effet métal, on voit fleurir la frisette sur certains murs et cages d'escalier...

Autre lieu d'intervention lourde : les jardins. Pas de jardin sans terrasse (caillebotis ou dallages) où prendre les repas en été et sans barbecues dont certains sont même maçonnés. Installation également de cabanes en bois ou en métal pour ranger les outils de jardinage et, lorsqu'il y a des enfants petits dans la famille, des portiques à balançoires et autres jeux d'extérieur. Sans oublier les coins pour les chiens que l'on souhaite isoler du reste du jardin, et les pare-vue (dont certains en bois tressés pour rappeler la clôture sur rue) rajoutés aux grillages initialement installés pour assurer davantage d'intimité. Plantes et arbustes viennent compléter cette recherche d'intimité. Petit à petit et au fil des temps de pousser, on verra les jardins se transformer en enclos, mettant quelque peu à mal les vues transversales recherchées par l'architecte !

Quelques exemples d'appropriation des jardins :



Plusieurs choses nous ont surpris dans tous ces aménagements qu'ils aient été réalisés à l'intérieur de la maison ou dans le jardin.

Leur importance tout d'abord, les dépenses consenties pour leur réalisation ensuite. Même si de nombreux travaux sont exécutés par les locataires seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'amis aux compétences diverses, les dépenses engagées ne sont pas négligeables et dépassent largement les dizaines de milliers d'euros. A l'évidence, ces dépenses traduisent

non seulement l'envie de marquer l'espace mais aussi de rester dans les lieux assez longtemps pour que les habitants puissent profiter de leurs investissements.

Autre élément surprenant, les espaces séjour / cuisine et jardin ont été nettement plus investis par ces aménagements et ces travaux que ne l'ont été les « espaces en plus » à l'étage alors que nous nous attendions à la situation inverse. Est-ce parce que les espaces en plus se donnent moins à voir et sont circonscrits à un usage plus intime ? Sans doute, mais ce n'est certes pas la seule raison. Le fait que ces espaces en plus soient largement ouverts, au moins dans le type 3 et dans le type 4 est particulièrement apprécié, comme une respiration qui permettrait que se développent des occupations multiples qui, autrement, auraient dû trouver leur place dans l'espace de représentation du rez-de-chaussée. Ajoutons que dans la majorité des cas, ces espaces sont « usés » collectivement, à l'exception des chambres constitués à partir de ces espaces, ce qui sans doute requiert cette ouverture.

Les appropriations sont diverses puisqu'elles sont adaptées à chacune des familles, à une exception près cependant qui marque une réelle (r)évolution : l'irruption de l'informatique et de l'Internet dont tous les habitants que nous avons rencontrés sont équipés. Si les postes de télévisions se multiplient jusqu'à un poste par pièce – ou par membre de la famille, y compris les enfants en bas âge (irruption là aussi des jeux vidéo) – et deviennent un élément d'individualisation, chacun des membres de la maisonnée pouvant regarder son programme indépendamment des autres, le poste ordinateur est, lui, un poste collectif, il n'y a qu'un seul ordinateur par foyer. Son emplacement est le plus souvent déterminé par le câble tiré de la chambre dite chambre des parents, la seule à être équipée d'une prise de téléphone à l'étage (norme à réinterroger sans doute, au même titre d'ailleurs que la norme sur les prises TV !).

Un aménagement important, une famille a, elle, réalisé un espace spécifique en posant un plancher sur le vide séjour, ce qui a permis de créer un petit bureau informatique (la WIFI permettant de se libérer de la contrainte du téléphone) et conférer à l'espace en plus une autre vocation : regarder la télévision (il n'y a pas, et ceci constitue une exception, d'autre poste, même pas dans le séjour) et coin lit / canapé, le lit permettant d'accueillir des visiteurs de passage. Il s'agit d'un T3 dont les chambres sont occupées par les enfants, l'autre séquence de l'espace en plus est donc dévolue à la chambre des parents séparée du palier par une porte coulissante.

Les espaces en plus sont bien évidemment appropriés de manières différentes selon leur taille et les besoins de la famille. Les T3 ayant la plus grande superficie disponible, 27 m² (y compris le palier) rappelons-le, répartie en deux sous espaces distincts traduisent assez bien le mode de vie des familles qui les occupent. Pour certaines, le nombre de membres de la famille excède la taille du logement. Elles auraient donc dû bénéficier d'un T4. Dans ce cas, une chambre est aménagée, souvent séparée du palier par des portes coulissantes (dont on nous a dit qu'elles pouvaient facilement être démontées) pour préserver l'intimité de son occupant(e) ou de ses occupants comme c'est le cas décrit ci-dessus.

Une famille a quelque peu révolutionné les habitudes. En effet, ce sont les parents dans ce cas aussi qui occupent l'espace en plus pour que chacun des enfants ait une chambre à soi et la séparation avec le palier est assurée par un simple rideau...

Pour des familles moins nombreuses, un T3 étant généralement attribué à une famille avec un seul enfant ou deux enfants du même sexe, on trouve généralement le type d'occupation suivant : d'une part un espace jeu partagé par les enfants avec la mère de famille qui peut y pratiquer des activités ménagères ne nécessitant pas d'être dans la cuisine : rangement, repassage, couture et, d'autre part, une pièce bureau assez généralement réservée au père mais sans exclusive car c'est là qu'on trouve l'ordinateur. Même si ces espaces semblent à

première vue affectés, il est très intéressant de noter que leur usage demeure, ne serait-ce que parce qu'ils restent physiquement ouverts, lui-même ouvert et collectif.

L'espace plus restreint du T4 (16,60 m² avec le palier) reçoit les mêmes affectations ; pièce de jeux et de rangement ou chambre supplémentaire, fermée ou non. Le partage avec l'espace informatique se trouvant plus difficile, celui-ci est en général installé sur le palier, ce qui permet de collectiviser son utilisation. Palier, qui parfois aussi sert de lieu de rangement.

Limité à 8,20 m² (le palier et l'espace vide sur séjour, comblé), l'espace en plus du Type 5 accueille peu d'activités, si ce n'est là encore le poste informatique et des éléments de rangements. Il est davantage lieu de passage que d'usage. La possibilité d'y installer l'ordinateur, placards, étagères ou armoires, participe dans ce cas de l'usage de l'ensemble de la maison.

Pour résumer, à l'exception des locataires qui ont réalisé une plateforme sur le vide sur séjour et ceux qui ont posé des portes coulissantes pour isoler les parties de l'espace en plus transformées en chambre, pas d'aménagements lourds mais des interventions légères pour conserver la flexibilité des espaces et permettre de les faire évoluer selon les besoins ressentis lorsque la composition de la famille évolue. Notons, cependant que ces espaces en plus permettent, dans la totalité des cas, de préserver le caractère de représentation du séjour.

5.2.3 – Les projections sur l'avenir

Trois familles sur les 15 que nous avons rencontrées se sont dites prêtes à se porter acquéreur de la maison si la possibilité leur en était donnée, ce qui les conduit à poser des questions sur l'entretien de la maison (la boîte) et les risques de désordres qui pourraient apparaître. Deux familles nous ont dit être déjà dans une démarche d'acquisition d'une autre maison. Il s'agit de couples jeunes qui peuvent envisager de s'endetter sur le long terme. Reste pour eux, nous l'avons souligné plus haut, une difficulté à surmonter : trouver un terrain où faire construire. La tension exercée sur le foncier à Saint-Nazaire et dans son environnement immédiat les contraint donc à envisager de s'installer en grande périphérie (jusqu'à 30 km de Saint-Nazaire, si ce n'est davantage).

A la question posée sur ce qu'ils souhaiteraient reproduire de leur espace actuel dans la maison dont ils rêvent, peu de réponses, si ce n'est la cuisine intégrée au séjour. Il faut dire que la réalisation de leur future maison passera – dans tous les cas – par le truchement d'un constructeur qui leur proposera un modèle conforme à leurs moyens et pas toujours à leurs désirs d'espace ! Ils retomberont donc dans une architecture convenue, qu'en aucun cas ils ne rejettent puisque c'est à ce prix qu'ils pourront réaliser leur rêve.

Les locataires qui ne peuvent pas prétendre à devenir propriétaires, se partagent en deux groupes : ceux qui souhaitent rester dans une maison dont ils apprécient les avantages et pour lesquels ces avantages priment sur les inconforts qu'ils nous ont exprimés et dont ils pensent qu'ils pourront avec l'aide du service gestionnaire d'Espace Domicile, trouver remède. Ce sont eux, qui, justement à travers ces inconforts et les demandes de résolution qu'ils formulent, posent le plus de questions à leur propriétaire sur l'évolution de leur maison dans le long terme. Ils soulèvent ainsi un intéressant problème : celui d'une gestion elle-même évolutive.

Dernier groupe enfin, ceux qui pour des raisons diverses – trop d'inconfort ressenti et crainte à terme de ne pouvoir assumer les charges (de chauffage en particulier), ou pour lesquels la maison doit nécessairement être en dur - sont prêts, si on leur en fait l'offre à déménager. Là aussi, ils se montreront moins exigeants sur les qualités – que pourtant ils apprécient à Pré

Gras – l'essentiel étant pour eux que leur lieu de vie corresponde à l'idée qu'ils s'en font, à leur imaginaire de l'habiter.

5.3 – Nouvelles questions

On trouvera ci-dessous réunies les (nouvelles) questions qui émergent de notre évaluation et que nous souhaitons soumettre tant au maître d'ouvrage qu'à l'architecte. Elles devraient permettre de dépasser le caractère « fini » de toute expérimentation et favoriser le retour aux acteurs qu'appelaient de ses vœux le directeur d'Espace Domicile lorsqu'il a initié le programme des Villas de Pré Gras, souhaitant par cette expérimentation mieux approcher les attentes des locataires d'une part et réfléchir plus au fond sur sa mission de logeur social d'autre part.

- Première question, celle du choix par les locataires de leur futur lieu de vie. Certains de nos interlocuteurs en effet, les irréductibles de la maison en dur, nous ont semblé avoir été contraints d'accepter ce qu'on leur proposait, parce qu'on ne leur proposait rien d'autre. Mesurer l'adhésion aurait sans doute été plus facile et davantage porteur de sens si les futurs locataires s'étaient trouvés confrontés au choix entre une maison plus traditionnelle et une maison de Pré Gras et si ce choix s'était porté spontanément sur cette dernière.

- Deuxième question, l'acceptabilité d'une architecture extérieure et intérieure en rupture avec la production habituelle de logement. Des réactions enregistrées auprès des habitants, deux leçons nous semblent devoir être tirées.

Première leçon, et c'est un élément de réponse extrêmement positif mais qui, au fond ne nous surprend pas vraiment contrairement à bien des idées reçues, de nombreux habitants se disent prêts à inscrire leur vie dans une offre de logement à l'architecture novatrice. L'exemple des Villas de Pré Gras le montre¹. En effet, près de la moitié des personnes que nous avons rencontrées (7 sur 15) nous ont dit avoir, sinon au premier contact avec l'opération mais assez rapidement, adhéré aux formes architecturales qu'on leur proposait et qui les changeaient de manière radicale de ce qu'ils avaient l'habitude de voir et pas seulement dans l'offre de logement social. Qu'il s'agisse de la forme des maisons, le cube, ou du matériau utilisé, le métal, ils en ont apprécié le caractère résolument moderne, le côté original et même quelque peu pionnier...

On pouvait *a priori* penser qu'il s'agirait plutôt de la partie la plus jeune de la population dont les modes de vie s'inscriraient en rupture, une population moins proche des « commodes » archétypes qui servent généralement de référence à la conception et à la production du logement... Nos rencontres nous conduisent à nuancer quelque peu cet *a priori* car la réalité est, bien sûr, plus complexe. Nous n'avons donc pas rencontré l'habitant type, seul à même de se projeter dans ce qu'on lui proposait à Pré Gras parce qu'il était à la fois jeune et moderne, qu'il portait un intérêt particulier à l'architecture et s'était petit à petit forgé une culture architecturale, ce qui le faisait se distinguer du lot commun. De fait, cette adhésion, nous l'avons recueillie auprès de personnes d'âges divers, aux parcours résidentiels, aux contextes familiaux et culturels contrastés.

Quelles conclusions tirer de cette observation ? Tout d'abord, et c'est plutôt une bonne nouvelle, l'architecture n'est plus ni un sujet tabou², ni un sujet réservé à certains seulement. En effet, de plus en plus d'émissions télévisées parlent d'architecture, à l'exemple des émissions consacrées au logement écologique et aux économies d'énergie ; films et

¹ Comme d'ailleurs les réactions des habitants que nous avons rencontrés à Floirac – domaine de Sérillan, dont le compte-rendu d'évaluation constitue la seconde partie de ce rapport.

² Même si la posture de l'architecte reste, elle, encore quelque peu entachée de méfiance !

feuilletons, ces derniers essentiellement américains, présentent des ambiances de vie différentes (comme l'espace pièce à vivre avec sa cuisine intégrée dite « cuisine américaine » chez nous), ambiances qui servent aujourd'hui de modèles de référence. La pièce à vivre qui remporte aujourd'hui l'adhésion traduit à l'évidence une recombinaison des fonctions « ancillaires » en remettant en question la séparation des tâches¹. Plus récemment, des émissions proposent à des habitants l'intervention d'architectes et de décorateurs pour recomposer et adapter les lieux qu'ils occupent à leur mode de vie ; des spots publicitaires enfin tels « Du côté de chez vous » financés par Leroy Merlin se font l'écho des évolutions en matière d'habitation et proposent des images de logements revisités. Sans faire de relation mécanique certes, entre ce qu'ils voient et ce qu'ils pensent et attendent de leurs lieux de vie, on peut cependant penser que cette approche de l'architecture domestique participe d'un mouvement d'acculturation dont s'emparent les habitants.

Ainsi, à l'interrogation formulée par Dominique Clergeau sur l'existence d'une culture de l'habiter de la part de ses locataires, culture à laquelle il conférerait une vision plus large que la seule manière de vivre et d'occuper l'espace, nous voyons, dans l'expérimentation de Pré Gras, une réponse, mais qui répétons-le ne nous étonne pas, pas plus d'ailleurs qu'elle n'étonne les architectes lorsqu'on les interroge : les habitants, experts de leurs lieux de vie (maîtres d'usage), se montrent ouverts à « l'architecture avec un grand A et un petit a » ; ils savent apprécier la novation lorsqu'elle va dans le sens de leur valorisation et les « petits bonheurs » qui vont avec.

Ceci nous amène à la seconde leçon à tirer de cette évaluation : on ne peut proposer d'innovation sans que celle-ci soit accompagnée par une attention particulière apportée à la conception et à la réalisation, tant la représentation et l'imaginaire en matière de logement se révèlent malgré tout prégnants. Les maisons de Pré Gras auraient été jugées insupportables et dévalorisantes par les locataires si le maître d'ouvrage et l'architecte ne s'étaient pas attachés à leur conférer des qualités d'espace, de volume, de lumière tous éléments conçus pour ouvrir l'appropriation.

En effet, si ce qui pourrait paraître comme un souci esthétique (le métal utilisé dans le logement), une rationalité économique (le coût du matériau) ou structurelle (la mauvaise qualité du terrain), toutes approches qui pourraient se justifier à elles seules, n'avaient pas été mis en balance avec une attention particulière « *permettant d'offrir, en contrepartie, des prestations de qualité et une surface confortable* » (Archiscopie, 2005), le résultat ne serait à l'évidence pas ce qu'il est à Pré Gras et la satisfaction, même nuancée de critique, ne serait pas au rendez-vous.

A ce prix l'expérimentation menée à Saint-Nazaire a atteint son but : elle montre en effet qu'il est possible de proposer aux locataires du logement social des architectures alternatives. Encore faut-il que ces alternatives n'apparaissent pas comme « forcées », justement parce que le choix offert aux candidats au logement est limité, et que ces architectures n'entraînent pas de trop grands bouleversements dans les modes de vie d'une part et dans l'imaginaire sur l'habiter de l'autre ; que les habitants puissent « s'y retrouver » en quelque sorte.

Cependant, si les expérimentations permettent d'apporter des réponses à une ou des questions posées, elles restent cependant limitées² car il s'agit justement d'expérimentations.

¹ La cuisine qui il n'y a pas si longtemps était rejetée à cause du désordre, des odeurs et, plus récemment encore, du bruit des machines, se trouve aujourd'hui recentrée, les femmes n'acceptant plus d'être isolées des moments de vie familiale commune lors de la préparation des repas.

² Dans les réalisations, mais certainement pas dans les intentions formulées et la capitalisation conceptuelle que celles-ci représentent.

Une expérimentation, en effet, pour tous ceux qui y participent reste un moment particulier, un moment unique, qui permet, en faisant quelque peu fi des contraintes et des présupposés habituels à la production du logement social, de réunir un maximum d'atouts (même si de l'avis de ses initiateurs on aurait pu faire mieux, ou on aurait aimé mieux faire) : atouts conceptuels car les architectes peuvent pousser très loin les intentions qui les animent et les réflexions qu'ils portent ; atouts financiers car il est rare qu'une expérimentation ne bénéficie pas d'une manne financière qui fait défaut aux productions courantes ; distorsions des normes et règlements enfin que le maître d'ouvrage accepte généralement de contourner pour mieux comprendre où se situent les freins auxquels il est confronté.

L'exemple de l'espace « en plus » réalisé dans les Villas de Pré Gras, cœur de l'expérimentation, en est une illustration exemplaire. Donner aux habitants la possibilité de s'approprier un espace en fonction de leurs usages, plus même, de pouvoir le façonner à leur guise sans contre partie financière en termes de loyer et sans contrôle exercé par le propriétaire, voilà une expérience qui, aux dires mêmes du maître d'ouvrage serait difficile à reproduire tout au moins sous cette forme pour le moins originale. Pourtant, donner aux habitants de l'espace en plus se situe bien aujourd'hui au cœur des réflexions sur le logement.

Nous en voulons pour preuve, au-delà de cette évaluation à Saint Nazaire et de celle que nous avons menée à Floirac, un article présentant, dans le numéro du Monde du 17 mars 2007, les résultats d'une étude réalisée pour la société Velux par François de Singly¹:

« Vivre en famille oui. Mais avec la possibilité de s'isoler. Même s'il n'est pas toujours formulé explicitement, tel est le sentiment dominant qui semble aujourd'hui monter dans les foyers français. Autrement dit, réunir enfants et parents sous le même toit reste une priorité mais à condition que la cohabitation soit vivable, que l'autonomie de chacun soit respectée ». Partant de ce constat commente la journaliste du Monde, François de Singly avance une thèse résolument originale. Selon lui, il manque une pièce dans la maison moderne [pour] répondre à l'aspiration à l'indépendance qu'éprouvent désormais les différents membres de la famille... Il s'agit de permettre à chacun de se réunir, de recevoir ou de s'isoler. En un mot et selon la formule que F. de Singly affectionne d'être « mieux libres ensemble » et il ajoute : la famille est plus flexible, plus mobile, plus souple. Elle est un lieu de contraires, de la liberté et de la sécurité, de la vie seul et de la vie avec ».

L'idée avancée par F. de Singly d'une pièce en plus modulable et appropriable correspond à ce qui a été expérimenté dans les Villas de Pré Gras et qui mérite . et lorsqu'à l'issue de notre enquête auprès des habitants le maître d'ouvrage nous a demandé s'il fallait plus d'espace ou de l'espace en plus, nous avons spontanément répondu une pièce en plus

On verra avec le maître d'ouvrage et l'architecte (partie 6) le bilan qu'ils tirent de l'expérimentation à travers cette évaluation et ce qu'ils en retiendront (ce qu'il sera pour eux possible de retenir dans les postures qui sont les leurs) pour réinterroger leurs missions respectives de concepteur et producteur intervenant dans le logement social. Il ne s'agit bien évidemment pas, à partir des souhaits et attentes des habitants, de proposer de nouvelles

¹ Sociologue, directeur du Centre de recherches sur les liens sociaux, CNRS, université Paris V, auteur de « *Libres ensembles, l'individualisme dans la vie commune* ». Paris, Nathan, 2000.

normes ou de nouveaux modèles mais bien d'inscrire la conception et la gestion dans une dynamique, une dynamique qui ne s'arrête pas avec l'entrée dans les lieux des habitants. Le « produit » maison expérimenté en effet, se révèle un produit vivant. En tant que tel, et au même titre, voire au même rythme que ses habitants, il évolue.

A ce titre, les craintes exprimées par les locataires sur les coûts du chauffage (réels et anticipés) nous paraissent particulièrement intéressantes. En effet, elles interpellent directement concepteur et propriétaire.

- D'où une question à l'architecte. Conçues en 1998 / 1999, ces maisons n'ont pas, semble-t-il, fait l'objet d'une réflexion sur les économies d'énergie. Qu'en serait-il aujourd'hui ?

- Question que l'on renvoie au maître d'ouvrage sous une autre forme. Que compte-t-il faire pour remédier à ce réel inconfort ? Certes, doubler le garage constitue une première réponse. Il est sans doute beaucoup trop tard pour, comme le proposait un locataire, isoler la toiture de la maison en mettant une épaisseur de terre et en y plantant du sédum ce qui se fait maintenant couramment « *et ce qui aurait l'avantage de leur donner un caractère amusant* », ajoutait-il ! Ou comme avance un autre installer des panneaux solaires. En revanche, ne serait-il pas possible, comme le propose une autre locataire, d'installer un chauffage d'appoint, un poêle à bois, dans la salle de séjour, ce qui permettrait d'économiser le gaz dont le prix ne cesse d'augmenter, donc de grever les budgets ?

Ces demandes ne sont pas anecdotiques. Elles posent une vraie question à la maîtrise d'ouvrage : comment assurer la maintenance en termes d'adaptation du logement, non plus comme réponse aux évolutions du mode de vie et d'usage des habitants mais en termes d'amélioration des prestations et des performances au long du cycle de vie de celui-ci ? Le logement doit-il rester dans son état initial, dans une pérennité conceptuelle sur laquelle on ne saurait revenir ou bien est-il envisageable d'accompagner son évolution ? Faute de quoi on risque fort de faire peser sur les habitants des surcoûts de charges qu'ils auront de plus en plus de difficultés à assumer. Quel type de solutions est-il dès lors possible d'envisager, ces questions prenant une acuité particulière aujourd'hui, acuité dont on peut aisément prédire qu'elle ira en augmentant dans les années à venir avec l'augmentation annoncée des ?

6. RETOUR A LA MAITRISE D'OUVRAGE ET A LA MAITRISE D'ŒUVRE

A l'issue de cette évaluation, nous avons soumis le présent rapport à Georges Maurios, architecte de l'opération et à Franck Gourdel, d'Espace Domicile.

Au moment où nous entamons la réaction de cette dernière partie, Espace Domicile n'a pas réagi au contenu de ce que nous lui avons soumis. Nous n'avons donc pas de réponse aux questions que nous avançons en conclusion, en particulier en matière de gestion ; nous le regrettons. Nous espérons cependant les obtenir et les introduire dans notre rapport définitif.

Comme nous avons, au cours d'un de nos séjours à Saint-Nazaire, rencontré Monsieur Gourdel pour faire un premier bilan de nos enquêtes, lui soumettre certaines des questions que nous avaient posées les locataires et l'interroger sur le rôle de l'expérimentation dans sa stratégie de maître d'ouvrage, nous nous appuyerons sur les informations obtenues au cours de notre discussion. Nous souhaitons en particulier mesurer avec lui la valeur ajoutée que représentait une telle opération sur les réflexions menées au sein de l'équipe de maîtrise d'ouvrage pour accompagner l'évolution des modes de vie et les attentes des habitants et proposer (ou non) des habitations alternatives.

C'est après la lecture du document que nous avons rencontré Georges Maurios. Notre entretien s'est articulé autour de 4 grands thèmes : son appréciation de notre travail d'évaluation ; les impressions qu'il tirait des enquêtes auprès des habitants et des problèmes soulevés par ces derniers – questions générales et questions précises - ; l'expérimentation en tant que démarche spécifique ; la question du suivi par les bailleurs de leur patrimoine social, question que nous pensons être au cœur des interrogations portées par l'expérimentation ; le bilan global qu'il en tirait en tant que concepteur, les éléments qu'il reproduirait dans des opérations ultérieures par exemple.

6.1 – Entretien avec Franck Gourdel

Pour Monsieur Gourdel et il y insistera tout au long de notre entretien une expérimentation comme celle qui a été menée à Pré Gras est, pour Espace Domicile et pour tous les maîtres d'ouvrage sociaux, « un moment unique ». Moment unique car « l'expérimentation permet de déborder le cadre contraint de la production, de cumuler des avantages tels que des prêts bonifiés, l'assistance du Ministère à la conception, y compris la présence d'un auditeur, et l'implication du pouvoir politique ». Il souligne en effet que les efforts de la Mairie¹ en matière d'aménagement des voies ne seraient sans doute pas aussi faciles à obtenir dans le cadre « normal » de la production. Il insiste enfin sur les efforts financiers consentis par Espace Domicile « qui a su injecter les fonds nécessaires en allant puiser dans ses fonds propres ». Autant de bonnes fées qui se penchent sur l'expérimentation et lui confèrent son caractère exceptionnel, donc non reproductible dans la production courante.

Monsieur Gourdel se montre également satisfait qu'il y ait « une évaluation extérieure ; qu'on soit allé à la rencontre des habitants pour recueillir leurs impressions »... et que cette évaluation rende compte de la parole des habitants à ceux qui ont porté le projet et sa réalisation. En effet, à Espace Domicile comme ailleurs, une fois une opération habitée, future expérimentale, la relation habitants / bailleur passe par le truchement d'un « responsable de secteur chargé de l'état des lieux à l'entrée dans le logement et lorsque le locataire le

¹ « La participation de la mairie s'est élevée à 8% des dépenses d'aménagement engagées. Dans toute autre opération, celle-ci ne pourrait excéder 2% » souligne F. Gourdel.

quitte ; qui est sollicité par les habitants lorsqu'ils ont des problèmes ; qui centralise les réclamations sur les dysfonctionnements, fait remonter ces réclamations sur le service entretien ». C'est donc la personne chargée de secteur de Penhoët qui, au cours des visites qu'elle est amenée à faire dans les maisons a constaté les aménagements qui y avaient été réalisés. Monsieur Gourdel constate avec un certain amusement que « les locataires sont censés demander l'autorisation d'intervenir dans leur maison par écrit. Peu d'entre eux ont fait la démarche. On peut donc dire que les travaux ont dans la majorité des cas été réalisés sans demande préalable », attitude qu'Espace Domicile entérine avec une très grande acceptation. « On laisse faire ; si cela ne met pas en cause la structure, il n'y a pas de problème ». Nous obtenions là une réponse positive à l'une des interrogations que nous formulions en conclusion de notre rapport de suivi lors de la phase de conception / réalisation : jusqu'où le maître d'ouvrage est-il prêt à accepter les interventions et quelle attitude adoptera-t-il face aux travaux réalisés ?

A cela, deux réponses qui montrent qu'Espace Domicile entend bien rester dans la problématique de l'expérimentation :

- « il n'y aura aucune obligation de remise en état en cas de départ » et l'on sait pourtant que nombreux sont les maîtres d'ouvrage qui refusent les transformations par crainte qu'elles ne soient pas transmissibles ;

- « quelle que soit la modification apportée, la maison conserve son type de départ. Deux chambres réalisées dans un T3 en utilisant à cet effet l'espace en plus ne créent pas un T5, le T3 reste T3, la destination du logement n'est pas modifiée. Par voie de conséquence, le loyer lui-même n'est pas modifié¹ », des loyers considérés « comme bas par rapport au marché », donc attractifs et susceptibles de fixer la population dans l'opération, ce qui conduit Espace domicile à penser « que les locataires resteront pour la plupart toute leur vie dans ces maisons ». La conscience qu'ils en ont « expliquerait les efforts d'appropriation qu'ils y consentent ».

Nous attendons avec impatience les réponses aux questions que nous posons en conclusion de cette évaluation sur le suivi gestionnaire de l'opération et la capacité de la maîtrise d'ouvrage, ou, pour être plus juste, les moyens dont elle peut disposer pour intervenir à nouveau sur son patrimoine. Comme nous l'avons exposé dans notre conclusion (provisoire) les questions de chauffage (les problèmes d'isolation et la gestion de la note de gaz) constituent un intéressant champ à investiguer, qui ne met pas obligatoirement en cause, comme souvent les bailleurs sont tentés de le faire, la manière dont les habitants habitent (« si leur facture est chère, c'est qu'ils chauffent trop »... par exemple).

Interrogé, comme l'aurait souhaité Dominique Clergeau initiateur de l'expérimentation, sur la valeur ajoutée que l'opération apportait à la réflexion et de ce fait pouvait faire progresser la politique à mettre en œuvre dans la production de logements d'Espace Domicile, nous n'avons pas obtenu beaucoup de réponses. Espace Domicile attendait nos conclusions pour en tirer lui-même un bilan.

On l'a dit plus haut, le caractère exceptionnel, mais reconnu comme nécessaire de l'expérimentation a des limites. La production « ordinaire » retombe vite dans un cadre où les contraintes brident quelque peu, voire même beaucoup, les envies d'innovation. Contraintes foncières tout d'abord, les habitants cherchant à acheter une maison ou à faire construire ne sont pas les seuls à subir la loi du marché foncier, les maîtres d'ouvrage présentes sur la place de Saint-Nazaire sont en concurrence ouverte dans leur recherche de terrains à bâtir. La pénurie entraînant le renchérissement des terrains des économies restent à trouver, qui

¹ Notons à ce propos que les locataires n'ont émis aucune critique sur ce point alors qu'on pouvait penser qu'ils considèreraient comme une injustice de voir que les transformations ne changeaient pas le statut des maisons.

risquent de se trouver sur les prestations. « On ne refera jamais plus de maisons avec autant d'espace » reconnaît Monsieur Gourdel tout en le regrettant au regard de la satisfaction exprimée par les habitants des Villas. Ceci l'amène à se demander comment répondre aux attentes des habitants tout en restant dans le cadre d'une production d'espaces constants. Dans cette hypothèse « vaut-il mieux faire de plus grands espaces ou donner une pièce en plus ?¹ ». La question reste ouverte. D'autant plus que le maître d'ouvrage est aujourd'hui confronté à une modification, contraignante pour lui, des modes de vie, les familles éclatées et les gardes d'enfants alternées qui nécessitent que chacun des conjoints dispose d'assez d'espace pour accueillir les enfants, espace qui est en quelque sorte « gelé » lorsque ceux-ci sont chez l'autre parent.

L'offre d'espace n'étant pas duplicable, ou très peu, le maître d'ouvrage souhaiterait reproduire « tout ce qui fonctionne dans ces maisons » dans d'autres opérations. Parmi les éléments qui fonctionnent, la cuisine ouverte sur le séjour. Le débat entre cuisine ouverte et cuisine fermée n'est certes pas clos au sein de la maîtrise d'ouvrage mais l'acceptation des habitants pourrait faire évoluer les choses.

Reste le problème du matériau. Espace Domicile n'aura plus recours au métal mais ne se montre pas hostile à des matériaux alternatifs, en particulier le bois.

6.2 – Entretien avec Georges Maurios²

Sur le travail d'évaluation

« Je crois qu'il fallait le faire. C'est dommage qu'on n'ait pas pu avoir la totalité des habitants. Ca donne envie d'aller plus loin. Sur la méthode et la présentation, les photos, les entretiens, c'est très intéressant. Il y a deux passages – Philippe Dehan (page 9) et le texte sur l'appréciation des voisins (page 47) – qui constituent une bonne synthèse (surtout le second) des réactions. Une chose m'intrigue, ce sont les relations de voisinage ; on ne sent pas une vie associative, collective, qui fasse qu'on va chez l'un ou chez l'autre, qu'on fait des barbecues, qu'on invite les voisins, etc.³ Je suis également frappé par les investissements effectués, conséquents pour des foyers par rapport au loyer qui reste très modeste.

Sur les appréciations générales des habitants

Ceci m'amène à une réflexion que je me suis toujours faite : les architectes font des espaces non pas pour eux, il ne faut pas exagérer, mais en imaginant que les habitants vont y vivre comme eux y vivraient ! Un peu comme Le Corbusier avait fait avec l'unité d'habitation de Marseille en concevant des appartements de « grandeur conforme ». Sans se prendre pour Le Corbusier, loin de là, on imagine toujours les gens aménageant les choses comme on aimerait qu'elles soient, comme on les aurait imaginées, la table ici, la bibliothèque et le coin bureau là... Et puis ce n'est pas comme cela que ça se passe sauf à de rares exceptions.

¹ Nus avons observé que dans les familles où vivent des pré-adultes, le mode d'occupation de l'espace par ces derniers est davantage tourné vers l'individualisation que vers l'usage collectif, ce qui a conduit le maître d'ouvrage à se demander si, dans ce cas il ne valait pas mieux diminuer l'espace de vie du séjour minimisant en cela la fonction de représentation de celui-ci qui reste quand même le lieu de la vie collective, fut-elle épisodique.

² Les éléments repris ici sont extraits de l'enregistrement effectué lors de l'entretien.

³ Nous l'avons souligné plus haut, les relations sont, ici comme ailleurs, de l'ordre de la sympathie interindividuelle. En revanche, le collectif se manifeste lorsqu'il s'agit de défendre des intérêts communs. A preuve, la lutte menée par l'ensemble des habitants lorsque des gens du voyage ont investi un terrain situé à l'extrémité de l'opération. La lutte est parvenue à les faire évacuer et à exiger d'interdire l'accès au terrain en le fermant par d'énormes roches. Ou, comme le souligne le maître d'ouvrage, lorsqu'il s'agit de faire front commun contre le « patron bailleur ».

Comme le montre votre rapport, l'acceptabilité vient du fait qu'on a fait le maximum pour donner de l'espace. Il est vrai que l'excédent d'espace permet de bien vivre, d'avoir un art de vivre ; un art de vivre qui s'exprime mieux, en fonction de leurs aspirations que dans un espace qui pourrait faire, avec 3 enfants, à peine 80 m², et encore... C'est quelque chose dont les gens (les habitants) ne parlent pas parce qu'on ne les a pas habitués à le faire... Les habitants¹ ne se rendent pas compte de la qualité obtenue grâce à l'excédent de surface. Ils ne savent pas le formuler. Ils ne disent pas comme une revendication sociale 'nous on veut des logements plus grands'. On peut le regretter.

Sur la maison rêvée, dans la maison qu'ils occupent, il y a des qualités – espace, volume – auxquelles ils ne peuvent pas prétendre lorsqu'ils pourront accéder à la propriété. Ajoutez à cela le fait que dans ces maisons l'espace soit très flexible. Ils peuvent démonter des cloisons parce que c'est très léger, rejoindre deux chambres, etc. Ca permet, avec un peu de connivence avec le maître d'ouvrage, s'il en avait, de faire évoluer la maison au gré des besoins².

Sur les critiques

- les questions de chauffage et d'isolation

J'ai réellement isolé le plancher entre le garage et la chambre, cela va de soi au point qu'on a fait remettre de la laine de verre dans l'épaisseur du plancher par l'entreprise qui avait oublié d'en poser dans certains garages. Dans quatre maisons qui étaient déjà bien avancées et où on s'est aperçu qu'il n'y avait pas d'isolation, on a fait mettre un isolant plaqué par-dessous. Pour bien faire cependant, il aurait fallu isoler le mur extérieur du garage et au lieu d'avoir une porte de garage à 350 € (500 ou 600 € en comptant la pose), on aurait dû mettre une porte basse de gamme isolante. Ce n'est pas plus lourd parce que l'isolant ne pèse pas et cela aurait permis d'avoir sur la surface de la porte du garage une barrière isolante.

Par ailleurs, on aurait dû mettre un radiateur un peu plus gros dans la pièce située au-dessus du garage. Les locataires auraient dépensé un peu plus mais avec une bonne régulation peut-être que ça aurait compensé. On ne l'a pas fait mais je dirais qu'il est toujours temps, si le maître d'ouvrage prend le taureau par les cornes, s'il est volontariste, s'il cherche à satisfaire les habitants maintenant qu'il commence à amortir ses dépenses. Il peut toujours, c'est facile, rajouter un isolant contre la porte du garage et contre la paroi. Ce n'est rien, pour chaque maison il y en aurait pour 400 ou 500 € à dépenser. Les gens seraient plus satisfaits et je pense que c'est le devoir du maître d'ouvrage de le faire. Le fera-t-il ?

La construction telle qu'elle est, le cube comme on dit, l'enveloppe, on ne peut pas y toucher. On ne va pas déplacer le garage pour le mettre dans une autre situation... En revanche, renforcer l'isolation, on peut le faire facilement, très facilement. Je ne cherche pas à me

¹ G. Maurios fait ici référence aux habitants du secteur social d'une manière générale et non aux locataires des Villas de Pré Gras qui, eux, ont largement exprimé leur satisfaction face à l'espace dont ils disposent, sachant par ailleurs très bien qu'ils bénéficiaient là d'un privilège qu'ils ne retrouveraient sans doute pas ailleurs et surtout pas dans les maisons qu'ils rêvent d'acheter ou de se faire construire ! Faire de l'espace une revendication des postulants au logement social demeure possible, les normes en vigueur en la matière nécessiteraient pour répondre à cette attente d'être revues à la hausse.

² A une question posée sur l'éventualité que le maître d'ouvrage ait indiqué à ses futurs locataires qu'ils pouvaient intervenir sur leur maison et donné des indications pour le faire, la réponse est non. C'est ce qui explique, outre le fait que les habitants que nous avons rencontrés ne nous aient pas dit avoir regretté ce manque d'information, qu'il n'y ait que des modifications mineures, concernant essentiellement les espaces en plus. Une intervention plus lourde, agrandir la salle de bain ou une chambre, ne nous a été présentée comme un possible que dans l'éventualité où le locataire pourrait devenir propriétaire de sa maison. La flexibilité des espaces telle que la décrit G. Maurios n'est donc pas perçue par les habitants et, semble-t-il ne correspond pas à un besoin prégnant dans leur mode d'occupation actuel mais cela reste ouvert sur des occupations à venir.

disculper parce que je n'avais qu'à le faire avant. Mais comment ? Avec quels moyens ? On ne peut pas mettre l'argent partout, de plus, de l'argent qu'on n'a pas !

La dame qui dit qu'elle souhaiterait installer un poêle a raison. J'aurais pu le faire mais entre le tuyau qu'il fallait passer, le relevé d'étanchéité pour percer la terrasse et le poêle lui-même cela aurait fait encore 4000 €. Il existe des poêles fermés qui permettent d'éviter le danger d'incendie. Par ailleurs, il y a des avantages fiscaux. Si Espace Domicile donnait son autorisation, ce n'est rien à installer, surtout pour un type qui travaille dans le métal. Il suffirait de prendre une scie sauteuse, de faire un trou, de faire l'étanchéité, etc. Ca, c'est le premier point. J'ai bien pensé aussi à faire une toiture végétalisée, mais ça coûte cher – 80 €/m². Ca ferait environ 6000 €/par maison... C'est toujours le même problème, le coût !

- les volets roulants

Quand on voit le séjour cuisine, il y a trois grandes baies. Je n'ai pas pu me payer de volets roulants sur ces grandes baies parce qu'un volet ça se détraque. Il faut donc des volets roulants à commande électrique. Ça coûte cher, ça prend de la place. Ce n'est pas une question esthétique, là encore, je n'avais pas l'argent. J'ai pensé mettre des volets bois coulissants mais d'une part ça réduit la lumière de moitié et, d'autre part, ça coûte aussi cher que les volets roulants même si on les manœuvre manuellement. Donc je ne l'ai pas fait parce que si je faisais ça je ne passais pas dans les prix. Déjà il y avait des dépassements, ils râlaient parce qu'il a fallu qu'ils injectent des fonds propres.

Sur la question du suivi des logements par le gestionnaire...

Une fois que les logements sont livrés, c'est sur des rails, on gère et puis voilà ! On encaisse les loyers, on rembourse les emprunts et le patrimoine prend de la valeur. Il ne faut pas oublier qu'on est toujours dans un système capitalistique qu'on ne peut pas enrayer, même dans le domaine du logement social. Mais ce qui me frappe, et là il ne s'agit pas d'Espace Domicile, mais plus globalement les bailleurs sociaux, c'est le manque d'imagination... Il faudrait faire ce qu'on faisait au début de la production du logement social, prélever 5% des revenus par an pour financer les améliorations de l'habitat. Les solutions existent, c'est une question d'imagination, ce n'est pas seulement une question de crédit, d'argent. Il faut faire un peu preuve d'empathie avec les habitants...

... et de la production

On nous dit toujours « il n'y a pas de foncier », mais là aussi il faut faire preuve d'imagination. Du terrain, on en trouve. Le terrain qui a été investi par les gens du voyage et qui est situé en bout de l'opération, sur la voie dite Voie américaine, ce n'est pas un espace de jeu, ce n'est pas un espace de foot. Il ne sert à rien. Là, on pourrait faire, avec un autre projet, sous une autre forme, une quinzaine de maisons ou un petit immeuble collectif. Pourquoi ne le fait-on pas ? Si le maire prenait l'initiative de prendre un bon petit architecte qui ne soit pas boulimique qui soit capable de dénicher les terrains, de faire un bon projet urbain, car les terrains, on les trouve. Les Hollandais, ils savent faire ça et nous on ne sait pas.

Avec une ville (Saint-Nazaire) qui a été rasée par les Allemands qui est d'une hauteur moyenne de un étage et demi, même pas de deux étages, vous n'allez pas me dire qu'avec tous les espaces interstitiels qu'il y a, on ne trouverait pas de terrain à bâtir... Il suffit de chercher, des terrains il y en a partout. Qu'on ne me raconte pas d'histoire, quand on va du centre ville à Penhoët, des terrains, il y en a plein, y compris celui de la voie américaine. Ce qu'il faut, c'est un architecte modeste qui fait un projet urbain sans dessin, qui prend le cadastre, qui analyse le terrain et dit là on peut faire ça ; on peut faire des maisons plutôt que du collectif, ou l'inverse. J'aurais envie de faire ça !

L'expérimentation, quel bilan ?

Je pense qu'il faut continuer à faire des expérimentations. Je ne peux pas tirer de bilan pour les autres car qui va avoir envie de faire de petites opérations à perte ? Peut-être de jeunes architectes qui se lancent, qu'on pourrait aider... mais cela n'exclut pas que si je fais le bilan, c'est à la fois pour ma propre pratique et pour les autres. Le bilan, ce n'est pas un jugement égoïste. Pour moi, je pense que je n'ai pas trop mal réussi mon coup, sans faire d'autosatisfaction ; j'accepte grosso modo toutes les critiques qui sont faites, que ce soit les volets, le chauffage, le garage, etc. je pense que ce n'est pas rédhibitoire, que tout ça peut être corrigé mais que ce qui en reste c'est quand même une réussite.

On a réussi à montrer la capacité des entreprises, même si cela représente beaucoup d'efforts. Ce qu'il ne faut pas, c'est s'attacher à un système. Je pourrais très bien reprendre le même principe sur un autre terrain en maçonnerie, en traditionnel ou en bois. Je pourrais faire un autre plan ; je pourrais en faisant un autre plan faire une salle de bain un petit peu plus grande ; je pourrais décaler l'escalier, ne plus en faire un élément central ; je pourrais ne pas mettre la double hauteur qui se révèle plus un parti esthétique que d'usage ; je pourrais corriger certains défauts comme les volets par exemple ; je garderais les garages à l'intérieur de la maison. Je pourrais jouer cette variation mais globalement, je resterais fidèle aux principes.

Au fond, pourquoi parler d'une opération expérimentale ? C'est une opération de production de maison dont le plan, le fonctionnement, les ouvertures, la recherche de l'espace et de la lumière ne sont pas expérimentaux. Seul le matériau est expérimental !

Il est certain que les choses peuvent être améliorées. « Le coup » est pourtant réussi. Deux facteurs militent dans le sens de cette réussite : la montée en capacité des entreprises qui se sont montrées aptes à s'intégrer à un montage productif nouveau ; le montage lui-même et la convergence de vues entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Cette expérimentation s'inscrit dans [mon] capital d'expérience, « je pense savoir mieux faire de l'habitat à faible coût ».

Ce que je souhaiterais c'est un bilan politique, que les résultats soient utilisés, au même titre que d'autres opérations, à aider les maîtres d'ouvrage et les communes à régler le problème du logement.

SECONDE PARTIE
FLOIRAC – DOMAINE DE SERILLAN



Elisabeth COURDURIER
Christian SALLENAVE
Avec la participation de **Camille PETUAUD-LETANG**

INTRODUCTION

Le rapport que nous¹ présentons ci-après sur le domaine de Sérillan à Floirac s'inscrit dans le cadre d'un programme initié par le PUCA en 1999 sur le thème « Maison individuelle, architecture, urbanité ». Ce programme comportait deux volets, un volet recherche² et un volet de réalisations expérimentales (programme REX). Ces dernières, portant sur des thématiques et situées dans des contextes très différenciés ont été menées sur cinq sites : Reims, Rézé, Saint-Nazaire, Sérillan à Floirac et Les Diversités à Bordeaux. Chacune de ces réalisations expérimentales a, en phase amont de programmation et de conception, fait l'objet d'un suivi qui a donné lieu à des rapports³ rendant compte des processus en acte, des relations entre acteurs de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre, des intentions portées par les uns et les autres, des objectifs poursuivis et de l'évolution de la matérialisation des intentions tout au long de la phase de maturation des différents projets.

Le travail d'évaluation que nous présentons ici s'articule autour de trois grands chapitres. Dans un premier temps, nous rappellerons les intentions portées par les initiateurs de l'expérimentation, arc en rêve – centre d'architecture et la Sa HLM Domofrance lorsqu'ils ont décidé lancer le processus expérimental. Nous nous attacherons également à décrire le processus de programmation⁴ – conception, particulièrement innovant, qu'ils ont souhaité mettre en œuvre et rendrons compte du bilan qu'ils en tirent tant sur le plan de la méthode utilisée que sur les résultats produits.

Nous nous ferons ensuite l'écho de ce que les architectes ont retiré du processus singulier auquel ils ont participé. En quoi l'expérimentation leur a-t-elle permis d'aller au bout de leurs intentions conceptuelles et le bilan qu'ils en tirent ; la plus value que cet exercice particulier de confrontation des approches a constitué (ou non) pour eux. En un mot est-ce que leur participation à cette REX a fait évoluer l'a priori qu'ils avaient sur la manière d'aborder la conception et la réalisation de maisons individuelles ? Ce qu'ils retiendraient – ou ne retiendraient pas – des projets réalisés (le leur et ceux de leurs confrères) lorsqu'ils se trouveraient dans d'autres situations de conception et de production.

¹ Composition de l'équipe chargée de l'évaluation : Elisabeth Courdurier, sociologue, membre du cabinet Grain, Christian Sallenave, sociologue, enseignant à l'école d'architecture et de paysage de Bordeaux, Camille Pétauaut-Létang, architecte DPLG.

² On en trouvera les conclusions dans l'ouvrage « *Maison individuelle, architecture, urbanité* », sous la direction scientifique de Guy Tapie, sociologue, école d'architecture et de paysage de Bordeaux. Editions de l'Aube, collection essai. 2005.

³ Le suivi de la REX menée à Bordeaux (Sérillan et Les Diversités) a été réalisé par Olivier Chadoin, sociologue et consigné dans un rapport consultable au PUCA intitulé « *De la maison individuelle à l'habitat individuel* ». 2003.

⁴ La notion de programmation nous est apparue quelque peu ambiguë tout au long de notre évaluation tant les schémas traditionnels de la production de logement sont prégnants, y compris pour les évaluateurs que nous étions. Programmation et programme se confondaient en effet dans l'appréhension que nous avions de la démarche. S'agissait-il de programmer le quartier et les éléments qui devaient le composer, autrement dit le plan masse de l'opération, ou s'agissait-il, et là on se rapproche davantage de la notion de programme, d'anticiper sur le nombre de logements à réaliser, leur statut et leur type ? Certes, nos entretiens avec les architectes nous ont permis d'approcher ce que cette notion mettait en jeu mais c'est lors de notre rencontre avec Madame Fort, d'arc en rêve, que nous avons pu lever cette ambiguïté : la programmation devait être entendue comme la libre expression des intentions des architectes dans leur manière d'aborder le concept maison individuelle et d'en envisager les formes et les contenus.

Nous rendrons également compte du bilan que tirent de l'expérimentation ses initiateurs, arc en rêve – centre d'architecture et Domofrance.

Le chapitre 2 est consacré à la description de l'opération projet par projet. Nous y décrirons et donnerons à voir par des éléments graphiques (plan masse, plan des maisons, photos) les réalisations des architectes impliqués dans le processus expérimental ; nous rendrons compte de leur approche conceptuelle de la maison individuelle – les intentions qui leur paraissaient fondamentales pour répondre au mieux aux attentes des habitants – les options qu'ils ont choisi de retenir et de mettre en œuvre à Sérillan en fonction du terrain et des questions posées par la réalisation de ce nouveau quartier.

Nous rapporterons enfin des réactions d'habitants que nous avons rencontrés également projet par projet. Il s'agira là de mesurer si les intentions des architectes ont été perçues ou non et d'apprécier à l'aune des pratiques tel ou tel dispositif spatial ou technique : les modes de vie dans leur expression matérielle (l'utilisation des espaces) – mais aussi symboliques au sens d'une appréciation et d'une appropriation qui situent le logement dans sa fonction de représentation pour ceux qui l'occupent ; l'espace rapport social, de valorisation ou de stigmatisation (l'usage de l'espace). Nous tâcherons ainsi de mettre en exergue ce que nous retenons sous le vocable de « maîtrise d'usage ».

Dans le troisième chapitre et en conclusion, en dépassant le seul cadre expérimental de Sérillan, mais en nous appuyant sur ce que nous aurons observé et ce que nous aurons dit les différents acteurs du projet au regard des intentions initiales, des objectifs fixés à la REX et du résultat final, nous tenterons de répondre à un certain nombre de questions transversales sur lesquelles les équipes chargées de procéder aux cinq évaluations (Reims, Rézé, Saint Nazaire, Sérillan et les Diversités) souhaitent faire porter leurs conclusions communes¹.

¹ Nous reprenons ici les éléments communs aux équipes que nous avons fait figurer dans notre évaluation de l'expérimentation Villas de Pré Gras menée à Saint-Nazaire. Reprise utile pour ceux qui ne liraient que l'un des comptes-rendus.

1. SERILLAN - LE CADRE DE L'EXPERIMENTATION ¹

À la différence des expérimentations de Reims, Saint-Nazaire et Rézé, dont les objectifs relevaient davantage de la réalisation de nouveaux « produits » maisons individuelles, dans un dialogue maître d'ouvrage/concepteur traditionnel, l'expérimentation menée à Bordeaux (domaine de Sérillan situé sur la commune de Floirac et Les Diversités à Bordeaux) s'est inscrite, comme nous l'avons dit plus haut, dans un processus original, complexe et long² de programmation - conception, phase amont des réalisations. À l'origine de ce processus singulier, un opérateur culturel arc en rêve – centre d'architecture³, un bailleur social, la Sa HLM Domofrance. L'objectif assigné à ce processus par ses initiateurs, soutenus en cela par le PUCA, était de susciter une réflexion collective autour de trois grands thèmes :

- la connaissance des modes de vie des habitants pour mettre sur le marché des offres diversifiées et innovantes en matière d'architecture de la maison individuelle ; « *pour la Sa Domofrance comme pour arc en rêve, l'objectif partagé reposait sur la conviction qu'une réflexion collective peut aboutir à un renouvellement de l'offre en matière de maison individuelle* » (O. Chadoin, 2003).

- la prospective professionnelle entendue au sens de la valeur ajoutée qui pourrait résulter de la confrontation des points de vue et des approches des uns et des autres pour chacun des participants – tant les architectes que le maître d'ouvrage d'ailleurs ;

- l'urbanisme des maisons enfin – en d'autres termes la maison individuelle permet-elle de « générer de l'urbain ». Comme arc en rêve le rappelle (Madame F. Fort), il s'agissait de mener une réflexion urbaine qui se positionne comme une « *réponse à la question de l'étalement urbain. Question formalisée de la manière suivante : comment la maison individuelle peut-elle produire de la densité urbaine, que ce soit en périphérie ou en centre ville ; comment la maison individuelle permet-elle de faire de la ville ?* ».

Ces trois thèmes reprenaient, au même titre que les opérations expérimentales menées à Saint-Nazaire, à Reims et à Rézé, à des degrés divers, les réflexions développées par Gilles Ragot et Pierre Lajus dans une étude menée en 1997 pour le PUCA et à l'intitulé oh ! combien explicite « *L'architecture absente de la maison individuelle* »⁴.

1. 1 - La mise en place du processus expérimental

Pour accompagner la démarche, il a été prévu de mettre en place un dispositif comprenant un comité d'experts, un comité de pilotage et des équipes d'architectes. C'est ce comité

¹ Nous nous appuyons, tout au long de cette présentation sur, le travail effectué par Olivier Chadoin, suiveur de la phase 1 de l'expérimentation, dite phase de programmation conception. Pour le détail des différentes étapes de ce suivi, nous recommandons de se référer au rapport de synthèse réalisé par Olivier Chadoin cité en référence page 1.

² Commencé en 1999, le processus se terminera en 2003 avec la mise en place de la phase opérationnelle de construction.

³ Nous avons rencontré Madame Francine Fort, directrice d'arc en rêve et, à Domofrance, Monsieur de Lavergne, directeur accession, qui avait suivi le processus dès son origine, Madame Touchon, directrice de la clientèle locative et Monsieur Bonot, responsable de la gestion locative.

⁴ Pierre Lajus, architecte, Gilles Ragot, architecte, professeurs à l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux « *L'architecture absente de la maison individuelle* », PUCA, 1997.

d'experts, animé par Madame Francine Fort, directrice d'arc en rêve - centre d'architecture qui a assumé la responsabilité du choix des architectes ; le comité de pilotage présidé par Monsieur Jean-Luc Hoguet, alors directeur de la Sa Domofrance, était composé de seize « experts » parmi lesquels se trouvaient Pierre Lajus et Gilles Ragot ainsi que Guy Tapie, enseignant à l'école d'architecture et de paysage de Bordeaux, coordinateur du programme initié par le PUCA sur le thème « maison individuelle, architecture et urbanité ». Les fonctions respectives de ces deux instances étaient ainsi définies dans un rapport de présentation de la REX rédigé par arc en rêve¹ : « *le comité de pilotage cadre et accompagne la démarche, l'équipe d'arc en rêve intervient en tant qu'opérateur culturel du programme* »².

Comité d'experts et comité de pilotage encadreront, tout au long de la démarche de programmation – conception, le collectif d'architectes sélectionné par le comité d'experts. La présélection s'est faite sur la base d'une liste d'une trentaine de noms d'architectes locaux, invités à se présenter. Le choix définitif s'est effectué à la fois sur les références présentées par les uns et les autres et après une audition au cours de laquelle chacun a pu exposer les intentions générales qui sous-tendaient son approche de la maison individuelle. Au terme de ce processus de sélection, dix-huit architectes ont été retenus parmi lesquels des architectes déjà confirmés et des jeunes architectes qui n'avaient pas encore investigué le domaine. À partir de cette sélection, huit équipes ont été constituées. Certaines se verront confier des réalisations, d'autres n'iront pas jusqu'au bout de l'expérimentation.

Nous ne retiendrons dans ce rapport que les équipes qui sont intervenues sur le site de Sérillan : Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte ; Emmanuelle Poggi et Sophie Dugravier ; Jean-Luc Goulesque et Agnès Dorianne de l'agence Saint Projet ; Bernard Bulher et Patrick Hernandez ; Xavier Liebar et Jean-Marie Seigneurin.

On trouvera, après avoir brièvement exposé les modalités de la démarche mise en place, le bilan qu'en tirent les architectes, leur analyse de ce processus de programmation – conception pour le moins inhabituel, comment ils l'ont vécu, quel bilan ils en tirent tant sur la démarche elle-même que sur la valeur ajoutée qu'ils pouvaient en retirer dans leur exercice professionnel. Par là, nous entendons à la fois l'enrichissement conceptuel induit par le travail collectif et aussi, voire surtout, la reconnaissance qu'ils pouvaient en tirer, reconnaissance qui pourrait leur ouvrir plus largement le marché de la maison individuelle.

On trouvera également le bilan qu'en tirent les initiateurs, arc en rêve et Domofrance.

- Un processus de programmation – conception innovant

Au départ, l'expérimentation se donnait comme objectifs de réflexion et axes de travail, les domaines suivants³ :

- la maison individuelle comme partie prenante de l'organisation urbaine d'un quartier, quelle attention particulière porter au traitement des relations espace public / espace privé dans cette perspective ? En d'autres termes, la maison individuelle permet-elle de faire de l'urbain ?

¹ Domofrance & arc en rêve – centre d'architecture, *Habitat individuel – projet expérimental ; Bordeaux agglomération. Rapport d'étude phase 1*. Juin 2001.

² Et prendra en charge la réalisation de la communication sur l'ensemble des REX du programme : exposition itinérante sur le thème de la maison individuelle et participation, avec le PUCA et la Cité de l'Architecture, à la publication du livre « *Voisins Voisines* ». Editions du Moniteur. 2006.

³ Ces axes de travail ont été présentés au début de l'opération par le maître d'ouvrage. Ils étaient exprimés en ces termes dans un « cadre programmatique ».

- la prise en compte des modes de vie actuels et de l'évolution des besoins⁴ : « récréation » de la pièce principale à vivre (cuisine / séjour intégrable ou séparable, verrière habitable...), « récréation » du cellier / buanderie, « espace appropriable » (coin bureau / ordinateur, dans la perspective du travail à domicile – coin atelier / salle de jeu – chambre d'amis...), possibilités d'extension de la maison (une ou deux pièces supplémentaires), cette dernière question permettant de mettre en exergue la notion d'espace aujourd'hui au cœur des réflexions sur le logement au regard de l'évolution des modes de vie. On voit par les thèmes évoqués, où se situent les réflexions portées par la maîtrise d'ouvrage ; on observe également un paradoxe entre la volonté de laisser les concepteurs libres de leurs choix et, à travers ces différents thèmes, le souhait de Domofrance d'y voir apporter sinon une solution, du moins d'en affiner l'approche.

L'opération expérimentale débute par des ateliers de réflexion collective au cours desquels on attend des huit équipes d'architectes sélectionnées qu'elles exposent leurs intentions conceptuelles et les soumettent à la discussion collective. À ce moment du travail, quatre sites sont proposés à la réflexion, sans qu'aucun ne soit définitivement choisi pour que s'y réalisent des opérations. Il était demandé aux architectes d'exprimer librement leurs réflexions individuelles sans que celles-ci ne répondent à un terrain particulier, ne soient contextualisées, plus même, sans qu'elles s'inscrivent dans un programme pré-établi par la maîtrise d'ouvrage. « *Il s'agissait d'élaborer une plateforme commune de connaissance sur la maison individuelle – forme, conception, production, usage. Toutes les équipes sont chargées de réfléchir sur les différents sites et devront faire des propositions dans lesquelles l'approche conceptuelle sera privilégiée pour élaborer le cadre d'une programmation qualitative* » explique Olivier Chadoin. Procédure quelque peu perturbante pour ceux qui y étaient confrontés mais procédure à laquelle tenait le maître d'ouvrage et dont l'objectif était de mettre en place les conditions théoriques d'un renouvellement de l'offre. « *Il s'agissait de mettre en place une démarche ouverte et libre au départ permettant à chacun y compris à Domofrance, d'aller aussi loin que possible dans l'expérimentation et profiter de ce moment exceptionnel pour s'affranchir des contraintes habituelles à la production du logement et pousser aussi loin que faire se peut la voie des possibles* » (Domofrance). Il s'agissait aussi, pour le maître d'ouvrage, de mettre à l'épreuve des équipes d'architectes avec lesquelles il n'avait jamais travaillé et auxquelles il pourrait ultérieurement passer commande.

« *Avec la mise en place d'un processus collectif de travail impliquant des architectes-concepteurs (jeunes et confirmés, généralistes et spécialistes du domaine), et d'une démarche de projet ouverte, les initiateurs de la REX avaient également pour objectif de faire de la méthodologie elle-même un cadre spécifique d'expérimentation. Par ailleurs, sachant que le site est une donnée souvent déterminante quant aux types de réponses projectuelles et constructives il s'agissait, avec la réflexion préalable, de relativiser le poids de cette détermination par le site, de dépasser l'habituelle relation site/projet* » (O. Chadoin).

Il est intéressant de rapporter ici les attitudes des différentes équipes mises à l'épreuve de la collectivisation des idées. O. Chadoin en retient trois dans son rapport de suivi. Pour mieux les appréhender, il convient de bien avoir à l'esprit que ces attitudes sont marquées par le fait que la demande formulée ne garantissait pas a priori la participation à la réalisation,

⁴ Approche des modes de vie formulée dans le cadre d'un atelier animé par un sociologue.

incertitude qui a quelque peu contraint et réduit la coopération recherchée par les initiateurs, les architectes ne se mettant jamais dans une position de co-conception.

- Première attitude, celle des architectes qui définissent très tôt un parti fort, souvent graphiquement formalisé, « *adapté* » à ce qu'ils anticipent des attentes du maître d'ouvrage, attitude qui traduit incontestablement une certaine expérience dans le domaine. Dans ce groupe, les architectes qui ont déjà réalisé de nombreuses maisons, qui souhaitent se saisir de l'opportunité qui leur est donnée d'aller au bout des intentions dont ils sont porteurs et qu'ils n'ont peut-être par encore eu la possibilité d'expérimenter ; attitude qui traduit également une connaissance relativement fine des rapports maîtres d'ouvrage/maîtres d'œuvre dans la production du logement social, donc la capacité d'anticiper la demande.

- La deuxième attitude « *consiste à réserver sa progression dans le projet et minimiser sa participation de sorte à ne pas dévoiler toutes ses cartes avant d'être assuré de la direction prise par le processus* » (en d'autres termes d'être assuré d'obtenir une commande, de participer à la réalisation). Pas de proposition graphique dans ce cas mais un discours qui s'affine au fil de la démarche. Pour autant, elle ne modifie que très peu les intentions initiales.

- Troisième attitude, dont Olivier Chadoin souligne qu'elle fut le fait des équipes qui avaient moins d'expérience sur le domaine, se saisir de l'opportunité qui était offerte pour approfondir les intentions sans les formaliser autrement que par des textes de réflexion, des images de référence et des modèles pour conforter le discours et la représentation de la maison.

En résumé, le processus expérimental s'est donc décomposé en trois grandes phases. La première a consisté à mettre en commun les intentions et les approches des uns et des autres à travers des séminaires d'échanges et de réflexion collective dont nous venons de souligner les limites. Il s'agissait de la phase non contextualisée du processus ; les architectes étaient dans une sorte de production intellectuelle « virtuelle » dans laquelle les idées et le projet d'école primaient sur la réalité concrète.

Deuxième phase, le maître d'ouvrage choisit les terrains. Il en retient deux : le domaine de Sérillan à Floirac et Les Diversités à Bordeaux. L'approche se contextualise ; les contraintes du terrain reprennent alors leurs droits. Cette phase comprend une réflexion sur le plan masse et la répartition des parcelles à construire. La réflexion sur le plan masse n'ira pas au bout de ce qui était souhaité. Dans les contacts que nous avons eus avec les architectes, l'organisation du quartier nous est davantage apparue comme une organisation induite que comme une organisation inductive. La répartition des parcelles à construire s'est faite par un tirage au sort mais en prenant en compte les souhaits de localisation exprimés par certaines équipes désirant se positionner sur des parties spécifiques du terrain car elles voulaient jouer sur sa configuration dans l'implantation des maisons. Toutes les parcelles étaient de surface égale.

Élément important, à ce stade avancé de la réalisation, le maître d'ouvrage ne formalise toujours pas de programme précis, mais seulement une contrainte de coût d'objectif : 1100 € le m² construit, VRD compris. La répartition typologique des logements, comme leur statut (location / accession) ou leur surface ne sont pas déterminés mais laissés à la libre appréciation des concepteurs.

Troisième phase enfin : la phase opérationnelle de construction. Le jeu traditionnel du rapport commanditaire / architecte reprend alors ses droits. Le curseur de l'expérimentation se

positionne sur ce qui est possible et souhaité par le maître d'ouvrage, obligeant parfois les concepteurs à « réviser » leur projet pour répondre aux attentes du commanditaire.

Interviennent également les contraintes constructives et réglementaires (même si le statut expérimental permet d'atténuer les effets de ces dernières). Enfin, l'irruption des entreprises dans le processus ne sera pas sans effet, rien de nouveau en cela, sur le passage des intentions à la réalité.

1.2 – Retour sur le processus expérimental

Nous ne détaillerons pas plus avant les modalités de ce processus complexe et long et qui, parce qu'il était justement complexe et long, a connu quelques difficultés dans son déroulement. Le travail collectif pour des professionnels plus habitués au tête à tête avec leur commanditaire, a souvent été vécu comme une mise en concurrence de fait – tout au moins jusqu'au passage à la réalité : un terrain, une commande. Il ne s'est pas fait non plus sans bousculer les habitudes et les postures. Pour autant, nous l'exposerons ci-après, aucun des participants ne regrette l'expérience qui lui a été donné de vivre, même si dans leur grande majorité ils ne souhaiteraient pas la revivre !

Nous rendons compte dans cette partie des différents bilans tirés par l'ensemble des participants de cette expérimentation : initiateurs, arc en rêve et Domofrance et architectes que nous avons tous rencontrés. Il s'agissait, dans les conversations que nous avons eues avec chacun d'entre eux, de faire le point sur la méthode expérimentée, de savoir si cette méthode les avait fait progresser dans le domaine qui est le leur, si cet effort de coopération, nous ne parlerons pas de co-conception, leur avait permis d'avancer sur le plan théorique et conceptuel et si, à l'issue de cette expérimentation, leur manière d'appréhender le concept maison individuelle avait changé et comment.

Lorsque ces rencontres ont eu lieu, nous avons déjà rencontré des habitants et enregistré leurs réactions d'usagers au lieu de vie qui était devenu le leur. Les discussions que nous avons eues avec les architectes, Domofrance et arc en rêve ont donc été mises en résonance avec ces réactions.

Reprenant les objectifs assignés au départ à l'expérimentation, notre questionnement au cours de nos rencontres avec les architectes s'est articulé autour de quatre grands thèmes :

1. l'approche conceptuelle de la maison individuelle, point que nous traiterons plus en détail dans le chapitre deux de ce rapport consacré à la présentation de chaque projet.
2. la situation de chacun au sein du processus : relations architectes / initiateurs – arc en rêve, Domofrance ; relations entre architectes.
3. le « faire de l'urbain » en produisant de la maison individuelle.
4. la valeur ajoutée sur le plan professionnel. Jusqu'où l'expérimentation a-t-elle permis de pousser les intentions ? Quel regard sur le « produit » réalisé ? Comment et jusqu'où faire bouger le curseur de la conception dans des productions ultérieures ?

- La phase de programmation

Les avis convergent et divergent pour des raisons spécifiques à chaque concepteur, raisons liées aux postures et aux reconnaissances professionnelles, à l'antériorité dans le domaine,

aux relations entretenues par les architectes bordelais tant avec arc en rêve qu'avec Domofrance. À ce titre, participer à une expérimentation dont arc en rêve se fait à la fois l'initiateur et la caisse de résonance en termes de communication joue, pour tous, comme un élément de valorisation, comme la part de « pub » qui permet d'asseoir des positions professionnelles. Leur participation à l'expérimentation constitue ainsi une incontestable reconnaissance dans le domaine, la preuve qu'il est possible de faire des maisons d'architectes sur le marché du logement social et qu'ils ont su le faire.

Les divergences ne relèvent pas de contradictions entre les équipes mais bien plutôt de la position que chaque architecte occupe au sein de la profession, donc sur le marché de la production de la maison individuelle, sociale ou privée et également de la vision « politique » qu'il a du rôle que la maison individuelle doit jouer dans la société, sa mission sociale en quelque sorte, ce qui ne va pas sans poser également la question de la mission, elle-même politique et sociale, dont les architectes se sentent investis.

On voit ainsi cohabiter une vision rationnelle, pratique, commerciale, voire comptable du rôle de l'architecture et des architectes et une vision nettement plus idéaliste qui traduit bien l'attitude que certains architectes intervenant dans le champ de la production sociale du logement véhiculent « *on n'imaginait pas l'architecture en termes de rentabilité au départ, on l'imaginait en termes de générosité* ». Ces deux attitudes ne sont pas obligatoirement antagoniques, elles traduisent cependant des partis formels radicalement différents qui obéissent à des logiques de production et à des rationalités parfois opposées.

Les positions de Bernard Bülher et de Patrick Hernandez en sont une claire illustration. Réunis à l'origine du processus au sein d'une même équipe, ils ont été amenés à se séparer et à intervenir chacun de son côté, leurs intentions ne leur paraissant pas conciliables. Nous reviendrons sur ce point dans la description de leurs projets respectifs et en conclusion car les options choisies par Bernard Bülher posent une vraie question de fond sur la nature des logements à produire, sur la problématique qu'il défend, basée sur le « légitime droit à l'accession » des moins favorisés - stratégie actuellement développée, au moins dans le discours, par les responsables politiques au plus haut niveau de l'Etat.

- Insertion dans le processus – relations entre « partenaires »¹

« On est parti la fleur au fusil et on a participé à un certain angélisme doublé de pragmatisme, conjuguant souci d'expérimentation [i.e, position des architectes] et recherche de nouveaux et bons partenaires [i.e, position du maître d'ouvrage] ».

Voici clairement formulées les impressions des uns et des autres. Formule qui traduit assez bien l'ambivalence soulignée par l'ensemble des architectes. Cette ambivalence relevait sans doute moins du fait que Domofrance souhaitait se saisir de cette expérimentation pour trouver de nouveaux partenaires, ce qui constituait une émulation pour les équipes en lice, que parce que, pour ce faire, le maître d'ouvrage avait choisi, à ce stade du processus, de laisser les équipes libres d'exprimer leurs intentions sans leur imposer de programme. Situation inhabituelle, y compris pour les maîtres d'œuvre les plus expérimentés. « *Il y a eu deux temps dans l'expérimentation : 1^{er} temps avec arc en rêve pilote, second temps, Domofrance*

¹ Nous avons choisi car nous pensons que cela incombe à notre travail et à notre responsabilité de sociologues, de ne pas citer les architectes nommément mais de faire état de leurs réactions et de leurs réflexions en tant qu'elles éclairent la problématique de l'expérimentation.

opérateur et maître d'ouvrage. Une douzaine de maîtres d'œuvre donc une certaine émulation collective. Chacun d'entre eux avait ses orientations, ses postures. Le maître d'ouvrage n'a fixé qu'une règle du jeu : que les réalisations restent dans une enveloppe supportable ». Il montrait ainsi qu'il n'entendait pas trop déroger aux contraintes habituelles de la production du logement social. D'où une contradiction rapide entre projet d'école et projet opérationnel.

Au-delà de cette « contradiction », dont chaque équipe avait bien conscience, c'est l'ouverture à une conception sans terrain, intellectuelle et virtuelle comme nous l'avons exprimé plus haut, ainsi que l'absence de règle du jeu formalisée par un programme pré-établi, qui ont quelque peu dérouté les équipes. « On ne nous a rien imposé à part les contraintes de coût, 1100 € VRD compris. C'est nous qui posons les questions ».

« Les architectes ont demandé assez fréquemment quels étaient les critères auxquels ils devaient répondre, ce dans quoi il fallait entrer parce qu'on n'est pas habitué à cette liberté, on est plutôt habitué à ce qu'on nous dise : il y a tant de mètres carrés, il ne faut pas que ça dépasse tel coût, etc. Là, il n'y a pas eu de contraintes de ce type ; contraintes de coût oui, contraintes de surface non. Absolument aucune ».

« Il n'y a pas eu de contrainte de surface, de type, seulement de coût. C'était déroutant parce qu'on est habitué à ce qu'on nous donne un programme précis avec le nombre de logements, les types, la surface et l'enveloppe... ».

« Avant que ça commence Domofrance nous a dit vous avez trois terrains ; réfléchissez de manière transversale sur les trois. Vous avez carte blanche sauf une contrainte : le prix. On pourra peut-être déroger au POS, aux règlementations, mais ce n'est pas sûr. C'était très ouvert ».

Une ouverture qui n'a cependant pas été sans poser des problèmes de relations entre les équipes, d'autant plus qu'on leur demandait, à ce stade, de travailler sans être assurées d'obtenir ultérieurement une commande.

« On respectait la façon de voir de chacun, on écoutait, on entendait mais on ne remettait pas en cause ce qui était présenté. L'enrichissement mutuel s'est fait par l'écoute. Ça n'a pas été un projet commun ».

« La difficulté, je pense, c'était qu'on était trop nombreux pour travailler en commun, d'autant qu'on était des architectes qui avions été choisis par la maîtrise d'ouvrage et un comité de pilotage mais qui n'avions pas forcément d'affinités entre nous. Ça s'est très bien passé mais on ne partageait pas forcément les mêmes idées. Jusqu'à la fin on était dans une situation de concours pour avoir les terrains, donc ça ne nous a pas mis dans des relations claires entre nous. La principale leçon à tirer c'est qu'il ne faut pas faire travailler ensemble autant d'architectes. Certes, on a tous envie de travailler avec les autres mais si on doit travailler ensemble, il vaut mieux se choisir ».

« On a du mal à se parler entre architectes, la concurrence est toujours plus ou moins présente... On s'est inscrit dans processus lourd, et puis une fois l'expérimentation terminée et les maisons réalisées, chacun retourne chez soi. ».

Autant d'opinions qui suggèrent que les positions des uns et des autres n'ont pas été vraiment modifiées par la confrontation des idées et des projets et qui se trouve ainsi confirmée « ça s'est figé dès la première réunion. Il y a des équipes qui ont tout de suite produit des choses

qui sont figées ce qui rend très difficile de revenir en arrière. Sur ce projet particulièrement. Les maisons n'ont pas vraiment changé au fil du processus. Certaines maisons étaient comme ça depuis le début et elles n'ont pas changé ».

À écouter les uns et les autres, on en déduit donc que l'approche collective de la question n'a guère fait bouger les intentions de départ ni l'a priori qui les sous-tendaient, même si, pour certains projets, les formes, elles, ont pu évoluer, se sont affinées au fil du processus.

Mais l'ambiguïté ressentie levée, et une fois les difficultés liées au travail en commun surmontées, il est nécessairement resté quelque chose du processus pour chacun des protagonistes. Tous les architectes le reconnaissent d'ailleurs, la liberté qui leur a été donnée leur a permis d'aller très loin dans la formalisation de leurs intentions et de réaliser la maison individuelle dont, en quelque sorte, chacun d'entre eux rêvait, aux nuances près du passage à la phase de réalisation que nous évoquerons plus bas.

« Mon intérêt, c'était de me dire s'il y a un créneau, aussi ténu soit-il, je vais essayer de l'exploiter. Je n'avais pas l'impression de faire la révolution en entrant dans le jeu ; il fallait se faufiler pour trouver une astuce, guetter ce qui restait possible. On s'est aussi dit on va essayer de se faire une petite pub... En termes d'innovation, cela ne m'a rien apporté mais je ne regrette pas d'avoir participé à l'expérience ».

« L'expérimentation a permis à chacun d'aller jusqu'au bout d'une réflexion, d'une conviction ».

Domofrance attendait peut-être que cette liberté soit assortie de confrontations d'idées, de mises en commun des réflexions et permette d'approcher une vision plus collective, donc peut-être plus opérationnelle pour lui, de la question posée. Le résultat est tout autre, et c'est aussi ce qui fait son intérêt. Le domaine de Sérillan se présente comme une somme de visions individuelles, tout au moins formellement. À y regarder de plus près cependant, à quelques nuances près, elles traduisent une incontestable convergence d'analyse de la question que pose l'architecture de la maison individuelle : donner de l'espace à vivre, penser la relation entre espace intime (et autonomie) et espace commun (favorisant la vie en groupe) en sont un exemple, nous y reviendrons dans notre conclusion. Ainsi, nous semble-t-il, les réponses formelles, l'attention aux espaces, les différentes approches de l'usage, esquissent-elles des tendances qui ne demandent qu'à être reprises et développées par les maîtrises d'ouvrage qui auront la volonté de s'en saisir.

- Du projet architectural à la réalisation

On ne saurait terminer cet exposé sur l'inscription des équipes dans le processus expérimental, sans insister sur un point dont nous pensons qu'il est tout à fait déterminant dans la logique même des expérimentations : le passage de relais des initiateurs aux responsables chargés du suivi de la réalisation, en d'autres termes, le passage des intentions au principe de réalité. Passage en tension avec les nouveaux interlocuteurs, passage toujours douloureux pour les concepteurs qui doivent alors soumettre leur projet à trois types de contraintes : commerciales, gestionnaires et constructives. S'ouvre alors une (parfois très longue) période de discussions, d'explicitations, d'efforts, au cours de laquelle les concepteurs devront arriver à convaincre leurs nouveaux interlocuteurs du bien fondé de leur projet. Une confrontation lourde à la recherche d'arbitrages qui permettent de sauvegarder les

fondamentaux des projets et, en contre partie, de trouver les points sur lesquels il est possible de négocier.

La situation n'est pas propre à l'expérimentation de Sérillan, elle est le lot commun de la plupart des expérimentations. La particularité de Sérillan tient au fait que les architectes ont d'autant plus mal vécu cette phase qu'ils s'étaient sentis totalement libres pendant le long processus de maturation de leur projet et que l'effort à consentir dans la phase de réalisation pour défendre leur démarche ne leur en est apparu que plus difficile, frustrant, voire même parfois injuste.

« Ce qui est le plus dur c'est, dans le suivi entre le maître d'ouvrage de départ et le maître d'ouvrage d'arrivée, le passage entre l'initiateur et les chefs de projet. Ça, c'est lourd. Comme on s'est investi pendant un certain temps, on ne lâche pas. Chaque fois qu'ils ne sont pas d'accord sur une décision, on y reste trois mois parce qu'on leur dit non ce n'est pas possible. La confrontation à la fin est dure, lourde ».

« Après, on fait face aux commerciaux. À la notion d'espace on vous oppose immédiatement m², SHON. C'est un projet qui s'est fait dans la douleur. C'était une opération difficile à mener parce qu'elle était complexe... mais c'est aussi ce qui en a fait l'intérêt ».

« La moindre expérimentation, ça « craint » assez vite. Je me suis dit, vu les problèmes qu'on va avoir, il faut que je trouve une formule hyper simple, quasiment indestructible ; ça faisait partie du jeu, ça m'excitait ! », remarque l'un des architectes qui reconnaît avoir *« peaufiné un truc »* qui lui permette d'expérimenter une organisation de maison susceptible d'anticiper les réactions de la maîtrise d'ouvrage tout en lui permettant de faire son projet expérimental. On revient là à la nuance - tout en souhaitant que ce ne soit pas une contradiction - entre des positions vécues comme difficilement conciliables entre projet d'école et projet opérationnel.

Une leçon à tirer de ce que nous avons pu observer et entendre, l'expérience professionnelle joue incontestablement pour se mettre rapidement en position d'anticipation, ce qui pour autant n'exonère pas de formuler explicitations et justifications et de s'inscrire dans de longs processus de discussions. La phase de réalisation dans ses deux temps, passage de relais aux chargés d'opérations de la maîtrise d'ouvrage et intervention des entreprises, n'est jamais un long fleuve tranquille. Les réalisations expérimentales ne permettent pas d'échapper à la règle.

Nous avons choisi de ne pas faire état des difficultés rencontrées lors du passage à la construction. Pourtant, tous les architectes nous ont rapporté les problèmes qu'ils avaient rencontrés avec les entreprises, difficultés qui, pour partie, peuvent être rendues responsables de certains des problèmes constructifs que rencontrent aujourd'hui les habitants dans leurs maisons et qui posent une question au propriétaire bailleur : comment assurer le suivi des logements, comment reprendre ces problèmes, comment inscrire dans le temps les nécessaires interventions sur le patrimoine bâti.

1.3 – La question du projet urbain

La question initiale posée très en amont par arc en rêve, celle qui a motivé le processus expérimental avait trait, rappelons-le, à la possibilité de faire de l'urbain en réalisant un quartier ne comportant que des habitations. Plus, un quartier ne comportant que des maisons individuelles. L'interrogation qui était la notre lorsque nous avons abordé ce sujet avec les

différents acteurs de cette REX tournait autour de la définition même de l'urbain lorsqu'on ne favorise pas la mixité de fonctions porteuses d'urbanité, habitations, équipements et activités ; lorsque cette séparation est entérinée par l'organisation même du quartier ce qui, en quelque sorte, réduit l'approche à une vision formelle de son organisation au travers de l'implantation des maisons. Un projet qui se réduit finalement à la réalisation d'un plan masse, d'un urbanisme dont on espère qu'il fasse de l'urbain, que « l'urbanité » dans ce cas se fera non pas dans la mixité des fonctions mais grâce à la mixité sociale, dans les rapports sociaux, dans les relations que les habitants noueront entre eux et avec leur lieu de vie.

« Il y a un certain ordre qui fait de l'urbain si on peut appeler ça comme ça. Tout est discutable. Il n'y a pas d'activités... Ce n'est pas un programme ambitieux : les architectes font de l'ordre et pas trop d'ordre car il y a plusieurs architectes. Il y a du chahut, là dedans..., les maisons sont différentes dans la taille, dans l'esthétique, au milieu d'une zone pavillonnaire avec des maisons qui sont toutes pareilles par gros blocs, là en fait, il devrait y avoir une mixité sociale beaucoup plus importante ».

« Il n'y a pas eu d'élaboration commune de plan masse à proprement parler, sans doute parce qu'il n'y avait pas d'architecte – urbaniste en chef dans cette opération de programmation – conception ».

« C'est la topographie qui a fait les projets. Il y a ceux du haut, puis ça s'incline, puis il y a ceux du bas. Chacun a répondu sur le relief. Avec une circulation autour qui n'est pas la plus économique, ni la plus intelligente mais qui mettait tout le monde d'accord, d'une certaine manière par défaut ».

« C'est de l'urbain à partir du moment où des gens sont proches, qu'il y a une proximité. Pour moi, l'urbain ce serait un espace où l'on puisse se promener à pied, où il n'y aurait pas de voitures mais où on trouverait tout le confort de la ville, de l'urbanité. À Floirac, je pense que c'est quand même de l'urbain, de l'urbain en périphérie certes, mais de l'urbain parce qu'il y a des gens qui sont différents, ceci en opposition avec la campagne, avec le rural où les gens ne sont pas dans de l'urbain parce qu'ils n'ont pas les services à proximité ».

Cette vision, qui tournera in fine autour de la conception du plan masse, est conforme à la commande. Il n'était pas demandé de réaliser un quartier composite mais de donner un aspect formel de ville à un ensemble bâti situé dans un environnement plutôt rural. Dans cette perspective, l'élaboration du plan masse devait revêtir une importance qui, au cours de nos entretiens ne nous est pourtant pas apparue comme fondamentale dans l'approche des uns et des autres¹.

C'est donc du choix d'implantation de ses maisons formulées par chacune des équipes que naîtra l'organisation du plan masse, des maisons en bande implantées directement sur la voirie, aux maisons « quatre faces » isolées sur leur parcelle ou bien encore séparées des voies par l'aire de stationnement des voitures. Comme le souligne justement une équipe, « *au lieu de travailler du général au particulier pour marquer l'organisation urbaine, on a travaillé du particulier au général et l'urbanisme est venu après coup* ».

On peut interpréter ce positionnement sous deux angles complémentaires. D'abord comme l'expression d'un intérêt second par rapport à l'intérêt principal qui était d'aller jusqu'au bout

¹ Notons que dans le processus deux options ont fait l'objet de discussions au sein des équipes, faire le plan masse collectivement ou faire appel à un urbaniste extérieur et se positionner en fonction du plan que ce dernier élaborerait, option qui n'a pas abouti.

de la conception des maisons, le plan masse devenant un élément de la valorisation de celles-ci, de mise en scène en quelque sorte. La démonstration se situait ailleurs. Ensuite et peut-être également, comme une conséquence de la méthodologie adoptée pour cette opération : mise en commun de réflexions conceptuelles individuelles juxtaposées et non pas une réflexion urbaine ou de quartier préalable commune et concertée.

1.4 - La valeur ajoutée sur le plan professionnel

La question de la valeur ajoutée de la participation à la REX sur le plan professionnel était posée dans le principe même du processus mis en œuvre. Celui-ci en effet, rappelons-le, se situait dans une interrogation de fond sur la capacité des architectes à s'emparer d'un domaine qu'ils avaient semblait-il délaissé, celui de la maison individuelle. Dans cette perspective, participer à une réflexion collective sur ce thème, plus, faire la démonstration que la réflexion pouvait aboutir à une réalisation, démonstrative parce qu'innovante, ne pouvait, pensait-on, que rejaillir sur la façon dont chacun des architectes partie prenante de l'expérimentation capitaliserait dans son approche professionnelle l'expérience à laquelle il avait participé.

Un point commun, déjà souligné : la satisfaction d'avoir pu se saisir de l'occasion qui leur était offerte pour aller jusqu'au bout des intentions dont ils étaient porteurs, intentions généralement exprimées dans les discussions que nous avons eues avec eux comme l'aboutissement de longues réflexions préalables. Satisfaction également que cette expérimentation, parce qu'elle s'inscrivait dans un contexte plus large que le seul cadre du domaine de Sérillan, ait, au même titre que d'autres, fait l'objet d'une communication au travers des expositions organisées par arc en rêve sous l'intitulé *Voisins Voisines* et présentées dans un ouvrage collectif. La valeur ajoutée professionnelle prend au moins une forme : conférer à l'ensemble des participants une reconnaissance qui leur permettra, du moins l'espèrent-ils, d'asseoir leur réputation et d'élargir leur clientèle.

Tous ou presque ont donc exprimé le bilan professionnel qu'ils tiraient de leur participation en ces termes. L'a priori conceptuel qui était le leur avant l'expérimentation n'a, selon eux, été que peu modifié par le travail collectif et la confrontation des idées. En revanche, ils se trouvent confortés dans leur appréhension du problème parce qu'ils ont pu, à l'occasion de la REX, faire la démonstration de la validité de leurs idées, de leur contenu et des formes auxquelles ces idées ont abouti et espèrent que cette démonstration inscrira une nouvelle dynamique dans leur exercice professionnel.

Il est intéressant de souligner que cette attitude ne concerne pas seulement les « jeunes » équipes, sachant qu'il faut entendre par « jeunes », les équipes n'ayant auparavant que peu œuvré dans le champ de la maison individuelle sociale, mais la totalité des participants. Tous montrent, qu'ils aient déjà fait leurs preuves ou non, qu'ils ont besoin de la reconnaissance symbolique et communicante que leur confère leur participation à ce type d'expérimentation.

Elément important, dût la modestie des sociologues chargés de cette évaluation en souffrir, et c'est peut-être là un des principaux atouts d'une telle expérimentation, tous les architectes saluent, comme les habitants d'ailleurs, contents d'avoir pu exprimer leurs sentiments d'usagers, le retour des usages que nous leur avons apporté au cours de nos entretiens. Tous en tirent la même conclusion : c'est l'usage qui fait évoluer la maison, mais ceci est possible grâce à la plasticité du concept qu'ils ont développé. C'est aussi cette « maîtrise d'usage » dont nous nous sommes faits l'écho, plus que le travail en commun sur lequel ils restent très

distanciés, qui les conduira à avoir un retour sur leur conception et peut-être à en modifier les éléments qui ont le plus été soumis à incompréhension et/ou à critique.

1.5 – Le bilan des initiateurs

Le retour que nous avons effectué auprès des initiateurs, arc en rêve et Domofrance, nous a permis de préciser un nombre de points qui restaient encore en suspens après nos rencontres avec les architectes et à préciser les positions des uns et des autres dans un processus qui semblait ne pas avoir été vécu de la même manière par l'ensemble des participants.

Domofrance

Pour Domofrance dont les représentants rencontrés saluent le caractère innovant du processus mis en place et du résultat obtenu, l'expérimentation n'est pas sans poser de problèmes, ce qui somme toute, est le propre de toutes les expérimentations. Le premier problème étant celui de la confrontation entre les intentions de départ et les contraintes auxquelles tout producteur de logement social est confronté. Autre problème comment, pour le maître d'ouvrage, s'adapter à une production totalement atypique qui oblige à se positionner différemment avec en fond une question, « que faire après »¹ ? Comment se saisir de ce qui aura été expérimenté pour faire évoluer les productions à venir ? Question critique qui marque les limites de toute expérimentation, moment unique dans la production, où tout semble possible, mais à la reproductibilité improbable.

À l'origine du processus, les intentions de Domofrance, comme nous l'avons longuement rapporté, se voulaient la plus grande ouverture et la plus grande liberté possibles laissées à la conception des maisons par les architectes afin de mieux approcher ces questions de fond : qu'est-ce qu'un habitat individualisé, quelles sont les approches à favoriser en termes d'usage ? Intentions quelque peu tempérées à l'arrivée par une interrogation ainsi formalisée par le maître d'ouvrage « *peut-on tout se permettre parce qu'on expérimente ?* », ou, en d'autres termes, jusqu'où l'architecte créateur doit-il laisser libre cours à sa création ?

Rappel direct au principe de réalité auquel les architectes ont longuement fait allusion – souvent pour le regretter – mais qui, pour le maître d'ouvrage correspond à une nécessité impérative sans la prise en compte de laquelle il lui est difficile d'agir soumis qu'il l'est, ainsi qu'il nous l'a rappelé, à de multiples contraintes, réglementaires, financières et institutionnelles².

Par ailleurs, pour le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre devrait penser davantage à l'utilisateur et peut-être moins à l'usager, semblant regretter par là que les architectes aient quelque peu perdu la notion de fonction et de fonctionnement en parlant d'espace appropriable. Une contradiction entre utilisation (les pratiques des habitants liées aux organisations spatiales) et usage (les pratiques plus la symbolique de l'espace)³.

Pour autant, si le maître d'ouvrage souhaite que les architectes soient davantage attentifs au fonctionnement des espaces qu'ils conçoivent et aux contraintes énoncées ci-dessus, il salue le

¹ Domofrance souhaiterait en particulier s'affranchir des superficies réduites et normées du logement social.

² Parmi lesquelles les droits des réservataires pour la location, peut-être moins ouverts à l'innovation et, surtout, la complexité des modalités de financement prévus par l'Etat.

³ Ou, pour reprendre une expression de Georges Maurios « les utilités fonctionnelles ». Se poser en amont la question des fonctions objectives du logement pour y apporter la solution la plus adaptée et libérer ainsi l'appropriation, donc l'usage.

fait que l'expérimentation ait permis de réaliser des maisons d'architectes pour une population habitant dans du logement social, ce qui constitue une réelle valeur ajoutée et pour les habitants et pour Domofrance qui reconnaît que certains éléments expérimentés, « *les bonnes idées* »¹, pourraient être reprises dans d'autres opérations.

Autre élément « expérimenté », celui de la mixité entendue par Domofrance comme la possibilité de faire cohabiter des habitants avec des revenus différents et aux statuts d'occupation des logements différenciés, sans que ces logements en portent les marques : l'accession² et la location. Il était en effet souhaité que les maisons offertes à la location et à l'accession soient rigoureusement les mêmes sans a priori de conception³ et avec des superficies comparables. On verra, dans la description des différents projets, ce qu'il en est réellement advenu.

Dernier point souligné, le fait que lorsqu'on est propriétaire de sa maison, celle-ci offre une plus grande flexibilité s'il est besoin de l'adapter à son mode de vie puisque, par définition, tout propriétaire est libre d'intervenir comme il le veut dans son espace de vie, ce qui n'est pas le cas des logements locatifs qui, eux, ne peuvent être modifiés par ceux qui les occupent. Réponse à une interrogation exprimée par les habitants sur quelques points critiques de leur logement dont ils souhaitaient qu'il y soit porté remède, et à une interrogation que nous formulions nous-mêmes sur l'accompagnement des bâtiments tout au long de leur vie. Il y a là, nous y reviendrons, une piste de réflexion à développer.

Arc en rêve – centre d'architecture

Pour arc en rêve – centre d'architecture, initier une expérimentation telle que celle qui a été mise en œuvre à Bordeaux, se situe au cœur même de sa vocation. Celle-ci rappelle le s'articule autour de trois volets principaux : diffusion culturelle, éducation et expérimentation. Arc en rêve participe ainsi à une approche grand public de l'architecture en promouvant, par des expositions et des publications, des réalisations architecturales exemplaires et en se faisant l'écho des travaux et réflexions menés par des architectes, architectes de renom, reconnus internationalement ou architectes au rayonnement certes plus limité mais dont la logique professionnelle présente un intérêt certain et permet de faire avancer la production ; de donner à connaître des alternatives à ce qui se fait et se voit couramment. En termes d'éducation, arc en rêve organise des ateliers pédagogiques dont le but est de sensibiliser dès leur plus jeune âge, les futurs « consommateurs » d'architecture et à tenter ainsi de développer leur sens critique. Enfin, arc en rêve a également pour but, en étroite relation avec le PUCA, d'initier des expérimentations sur des thèmes spécifiques et de montrer, comme le dit Madame Fort « *qu'il est possible de faire autrement, ici et tout de suite* ».

C'est dans cette dernière logique que s'inscrit l'expérimentation dite « de Bordeaux », Sérillan et Les Diversités, dont le thème était, nous l'avons rappelé longuement, densifier afin de maîtriser l'étalement urbain avec de la maison individuelle, démonstration à faire en

¹ Sans que pour autant Domofrance nous ait dit quelles étaient à ses yeux les bonnes idées à retenir.

² Préfiguration du parcours résidentiel (primo accession) auquel peuvent prétendre les habitants.

³ La logique développée « pas de différenciation » a même poussé le maître d'ouvrage à ne pas dire aux concepteurs en cours d'expérimentation quelles seraient les maisons qui seraient ouvertes à la vente. Ce choix ne sera effectué qu'en fin de programme. Une exception cependant, le projet de B. Büllher.

périphérie (le domaine de Sérillan à Floirac) mais aussi en centre ville (Les Diversités à Bordeaux).

Nous ne reviendrons pas sur le déroulement de l'expérimentation que nous avons exposé en première partie de ce rapport et dont l'originalité de la méthode était largement due à la volonté d'arc en rêve qui souhaitait mettre en partage des cultures différentes (maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre) pour tenter d'aboutir à une culture commune à partir d'un projet commun ; à favoriser un échange de savoirs et de pratiques ; à faire travailler ensemble des architectes expérimentés et de jeunes équipes qui, tous avaient déjà longuement réfléchi à la problématique de la maison individuelle.

Si Madame Fort porte aujourd'hui un regard critique (et d'autocritique) sur le déroulement de l'expérimentation de Bordeaux (les deux sites de Sérillan et des Diversités), elle se montre, à l'instar de Domofrance et des architectes, très largement satisfaite du résultat et de la démonstration de Sérillan objet de cette évaluation. Pour autant, elle le reconnaît, tout n'a pas fonctionné comme elle l'avait l'espéré en initiant le processus. Mais était-il dès ce stade possible d'anticiper les difficultés qui jalonnaient une démarche qui s'inventait au fur et à mesure de son déroulement ?

Au tableau des « erreurs » et des regrets Madame Fort inscrit la longueur du processus (trois ans) ; le nombre peut-être trop important d'architectes convoqués à participer ; la difficulté réelle à susciter le mélange des cultures recherché ; les approches différentes dans la manière de s'inscrire dans la démarche en fonction de ce que chaque architecte y cherchait de démonstration et de reconnaissance, le repli en quelque sorte sur une culture très individualisée alors qu'on attendait et espérait une confrontation plus ouverte ; le fait enfin que le projet initial sur le « faire de l'urbain » soit moins démonstratif que ne le sont les maisons.

Au tableau des satisfactions, la démonstration que les architectes peuvent et savent faire de la maison individuelle dans une problématique résolument nouvelle ; une architecture qui sache ouvrir de nombreuses possibilités d'usage à des habitants qui se sentiraient un peu à l'étroit dans des formes plus convenues. La démonstration également, et c'est là la force des expérimentations, qu'il y a une « clientèle » (qu'il s'agisse des accédants ou des locataires) pour cette architecture en rupture qui, comme nous l'avons dit plus haut devrait permettre de faire bouger (même un peu) le curseur de la production du logement, ce qui pose la question de l'élaboration de nouveaux référentiels si ce n'est de nouvelles normes.

En un temps où le modèle prôné est celui de l'accession avec les inévitables contraintes qui y sont liées, nous sommes de ceux qui pensent que l'offre locative devrait être revisitée à l'aune des nouveaux modèles dont les expérimentations sont porteuses. Nous pensons ici, entre autres car elles ne sont pas les seules, aux cinq expérimentations qui ont fait l'objet de ces évaluations, en souhaitant que les « bonnes idées » ainsi que l'expriment les responsables de Domofrance puissent être reprises dans une vision redynamisée de la production du logement social.

2. LES DIFFÉRENTS PROJETS ET LES RÉACTIONS DES HABITANTS

Comme nous l'avons indiqué en introduction, nous avons choisi de construire cette partie en présentant chaque projet. Nous rendrons compte des intentions générales de leurs concepteurs, leur appréhension du concept maison individuelle telles qu'ils les ont formulées lors de nos rencontres et qui traduisait un long processus de réflexion et de maturation, et, d'autre part, la traduction dans les formes et les organisations spatiales de ces intentions : le passage du concept au programme et au projet.

Nous mettrons ensuite en regard, les opinions des habitants que nous avons rencontrés, leurs appréciations et critiques, leur mode de vie et l'appropriation de leur logement. Cette appréciation sera faite à partir des résultats globalisés des enquêtes et non habitant par habitant. Des extraits d'entretien figureront, eux-mêmes globalisés, figureront à la fin de chaque présentation.

Nous tenons à le rappeler ici, il n'a, à aucun moment de cette évaluation, été question pour nous de nous mettre dans une situation de critique, ni de porter quelque jugement que ce soit sur les maisons réalisées. Nous avons, autant que faire se peut, souhaité rester neutres dans la présentation que nous en faisons et dans la manière dont nous rendons compte des appréciations formulées par les habitants. Cette position déontologique nous rend plus libres de faire état de ce que nous avons recueilli tout au long de notre travail. Il convenait de le préciser.

En préalable, quelques mots sur les entretiens, la composition sociologique de la population et quelques impressions générales communes à la plupart si ce n'est à tous les habitants rencontrés sur le quartier et les autres réalisations.

Lorsque nous avons entrepris notre démarche d'enquête, nous souhaitions rencontrer au moins une vingtaine d'habitants. Il ne nous a malheureusement pas été possible d'atteindre le nombre espéré. Les prises de contact se sont en effet révélées très difficiles et nous n'avons pu obtenir que seize rendez-vous, mais avons pu malgré tout avoir le panel que nous souhaitions afin de rendre compte de manière cohérente des impressions. Nous avons donc, à partir des listes fournies par Domofrance, élaboré ce panel d'habitants en nous efforçant de rencontrer au moins deux familles pour chaque type de maison et d'avoir une représentation significative de la répartition entre locataires et propriétaires.

Avant de rendre compte de ces entretiens il convient de souligner, information que nous a communiquée Domofrance, que les habitants qui occupent aujourd'hui le domaine de Sérillan ont dans leur grande majorité choisi de venir y vivre. D'après les statistiques fournies par Domofrance en effet, toutes les maisons ont été visitées par trois candidats. Si deux d'entre eux ont refusé ce qu'on leur proposait, parfois parce qu'ils trouvaient l'architecture et les espaces trop innovants, trop loin du logement dans lequel ils pouvaient se reconnaître, le troisième postulant a, toujours dans la majorité des cas, accepté la maison justement parce qu'il se reconnaissait dans ce qui lui était proposé, qu'il s'agisse de la maison ou du quartier ; qu'il adhère à leur caractère innovant. Ce résultat doit, pensons nous, être considéré comme

très encourageant et prouve, s'il en était besoin, que la culture de l'habiter des candidats au logement social est beaucoup plus ouverte qu'on ne le pense encore trop souvent.

2.1 – Le processus d'enquête

Nous avons procédé à des entretiens non directifs à travers de libres conversations avec la ou les personnes rencontrées. Ces entretiens ont eu une durée d'une heure à une heure trente selon les cas. Ils ont été agrémentés d'une visite du logement commentée par l'habitant de manière à balayer la grille de questions élaborées au préalable par et pour les cinq équipes chargées des différentes évaluations, sans négliger de nouveaux points de vue que les propos des habitants pouvaient nous conduire à prendre en compte.

Nous avons pris garde à ne pas nous laisser « obnubiler » par deux aspects opposés des témoignages engageant par là même la nécessité pour nous de faire un travail de recoupement et de relecture des entretiens, une fois ceux-ci retranscrits.

D'une part, l'aspect cahier de doléances que nous avons relativisé à la relecture de chaque entretien en constatant que nos interlocuteurs pondéraient eux-mêmes leurs propos (*je voue tout aux orties*, ou bien *il y a beaucoup de choses à critiquer mais je me verrais bien vieillir dans cette maison et dans ce lotissement*) mais aussi à l'inverse l'aspect « maison du bonheur », d'autant plus appréciée dans le témoignage (au moins par deux personnes, deux femmes, l'une divorcée, l'autre ayant rencontré un homme après son divorce) que l'emménagement coïncide ou correspond étroitement (ceci est très clairement évoqué dans les deux entretiens auxquels nous faisons référence, à plusieurs reprises spontanément et non par une question de l'enquêteur) avec un mieux vivre, une issue ou une opportunité heureuses dans la vie privée.

Il nous a donc fallu relativiser et mettre en relation constante les avis subjectifs sur l'usage et l'appréciation objective de celui-ci (qu'ils soient négatifs ou positifs, mais peut-on réellement parler d'objectivité lorsque l'on se situe dans le rapport aussi intime et chargé d'affect qu'entretient un habitant avec son logement ?) avec la vie privée, personnelle ou professionnelle, dont nous n'avons que des indicateurs ciblés (situation personnelle et professionnelle indiquées en début d'entretien) et des évocations indirectes mais fréquentes durant les entretiens portant sur les usages, les images et les représentations que nos interlocuteurs avaient de leur maison et de leur quartier.

Comme nous l'avons indiqué plus haut, nos enquêtes étaient sous-tendues par trois types de questions : la première avait trait à la notion de quartier. Les habitants rencontrés percevaient-ils le domaine de Sérillan comme un véritable quartier ou comme un lotissement différent de ce qu'ils avaient coutume de voir, ne serait-ce que les lotissements situés à la proximité immédiate de leurs habitations actuelles ou en comparaison avec les logements qu'ils occupaient avant d'emménager à Sérillan comparaison qu'ils évoquaient d'eux-mêmes spontanément ? La seconde question très liée à la première d'ailleurs, portait sur le rapport maison / quartier vu non seulement sous l'angle des habitants mais également par ceux qui venaient les visiter. Question oh combien importante quand on sait à quel point le regard et l'appréciation venus de personnes extérieures peuvent influencer la perception individuelle que l'on a de son lieu de vie (valorisation, stigmatisation). Regard également que eux, habitants, portaient sur les autres réalisations. Troisième série de questions, l'appréciation du logement y compris dans ses inconforts.

2.1.1 - L'insertion dans l'environnement

Les entretiens font ressortir deux types de questionnements sur ce thème : les concepts des maisons (esthétique, fonctionnalité) joueraient-ils comme des facteurs de modernité et de renouvellement urbain à l'échelle de l'ensemble du quartier – le lotissement nouvellement réalisé et les lotissements proches ? Ce nouveau type d'habitat urbain individuel modifie-t-il les modes de vie des habitants par rapport à leur cadre urbain à plus ou moins grande échelle (celle du lotissement, du quartier, de la ville de Floirac et de l'ensemble de l'agglomération) ?

Question théorique sans doute pour une réalisation qui vient se greffer sur un existant conforme aux lotissements traditionnels et dont on peut a priori penser qu'il ne bougera pas dans les années qui viennent ! Question intéressante cependant car le caractère innovant des maisons et la diversité architecturale confèrent à la réalisation une identité dont on peut espérer qu'elle influera sur l'image de l'environnement. Pour l'instant cependant, l'influence de l'opération du domaine de Sérillan sur l'évolution du quartier n'est pas (encore) directement perceptible et ce pour deux types de raisons essentiellement.

D'abord une raison chronologique : le temps d'évolution d'un quartier n'est pas étudiable à l'aune des seuls emménagements individuels. Voilà seulement un peu plus d'un an (pour les plus anciennement installés, fin décembre 2005) que les gens ont commencé à habiter ce nouveau lotissement. L'environnement immédiat, le parc de La Burthe et les équipements sportifs situés à proximité immédiate et accessibles en quelques minutes à pied étaient déjà fréquentés par les habitants de Floirac et de la ville de Cenon toute proche ; les nouveaux arrivants n'ont donc fait qu'en augmenter le flux.

En effet, les habitants (la quasi totalité des foyers visités et interviewés) disent fréquenter le parc de la Burthe, (c'était d'ailleurs l'un des principaux arguments du choix de leur maison selon les habitants interrogés) mais n'en ont changé ni la fonction, ni l'image urbaine et paysagère.

Le petit centre commercial de Dravemont, légèrement plus éloigné (dix à douze minutes à pied, trois à quatre minutes en voiture, toujours selon les témoignages des habitants de Sérillan) déjà existant et jouxtant la rocade, n'a pas connu lui non plus de modification du fait du nouveau lotissement si ce n'est une légère augmentation dans sa fréquentation, les courses importantes continuant de se faire dans les centres commerciaux eux nettement plus éloignés et accessibles par la rocade uniquement en voiture (ni à pied, ni en vélo). Depuis un an que les gens vivent dans leur nouvelle maison, ils nous déclarent « *ne pas avoir changé de mode de vie, utilisent toujours autant leur voiture, font davantage leurs grosses courses à Auchan qu'au petit centre commercial, fréquentent toujours autant Floirac ou le centre de Bordeaux, étant donné leur proximité* ».

Le seul changement à venir, évoqué par la quasi unanimité des habitants, dont la plupart travaillent dans l'agglomération et non pas à Floirac, est d'ordre structurel et concerne l'ensemble de l'agglomération bordelaise : il s'agit de l'arrivée du tramway sur le quartier ; une station de « bout » ou de « début de ligne » (bout de ligne témoignant d'un isolement atténué, début de ligne d'un indice de satisfaction de sa propre situation !) située à proximité du centre commercial de Dravemont¹. Ceci n'induera pas, selon les propos des habitants, de

¹ Certains disent qu'ils continueront à utiliser leur voiture jusqu'au parc de stationnement relais car tout est calculé par les habitants en termes de minutes de déplacement.

changement d'habitude de leur part, leur usage de la voiture restera identique, même si cette utilisation reste à pondérer selon les destinations.

Ce qui n'empêche pas une appréciation unanime de « l'insertion urbaine » (la proximité d'une école maternelle et d'une école primaire, la proximité du centre de Floirac, de la rocade et même du centre de Bordeaux) et du cadre paysager ; « *avec le bois et le parc de la Burthe proches, on pourrait dire que les maisons sont des maisons de ville à la campagne* », sont les termes employés par certains habitants.

Le temps d'implantation est certes trop court pour juger d'un facteur de modification urbaine, mais rien n'indique encore que ce lotissement et ces nouvelles maisons esquissent un rôle d'interface et d'intégration urbaine dynamique. Un argument qui nous semblait pouvoir plaider en la faveur d'une telle interprétation n'a pas été relayé par les habitants que nous avons rencontrés. Les venelles internes (piétonnes) qui traversent le lotissement et pourraient relier ainsi le parc de la Burthe avec les bords de la rocade, le centre commercial de proximité et la station du tramway, ne sont guère utilisées (jusqu'à maintenant en tout cas) comme liens de traverse par les habitants, mais seulement comme espaces de jeux plus ou moins sécurisés par les enfants du lotissement, placés ainsi sous le regard de leurs parents, ou encore comme parcours de curiosité pour les visiteurs extérieurs au lotissement (étudiants d'architecture, habitants des localités de Floirac ou de Cenon entre autres) « *incommodant, par leurs indiscretions* », les habitants se vivant dans ces moments-là comme des objets de curiosité. Curiosité dont on peut penser qu'elle s'atténuera avec le temps, à l'exception, on peut l'escompter, de la curiosité des étudiants et des architectes enseignants de l'école d'architecture et de paysage de Bordeaux, et celle des visiteurs guidés par arc en rêve – centre d'architecture dans le cadre de sa mission pédagogique !

Les pratiques « urbaines » des habitants de Sérillan sont donc somme toute, classiques. Les territoires de vie sont larges, déterminés par ce qu'ils souhaitent y faire et comme toujours dans cette perspective de déplacement, fonctionnels, si ce n'est « zonés ». Partant de cette approche de leur mode de vie, la population de Sérillan, si elle confère à son quartier d'habitation un caractère « campagnard », elle lui confère également un caractère urbain dans la mesure où elle considère, voiture aidant, que les services auxquels elle a recours ne sont pas trop éloignés.

2.1.2 – Les systèmes de représentation

Cette appréhension de leur quartier par les habitants nous amène à nous intéresser aux systèmes de représentation sociale et aux modes de vie évoqués et invoqués au travers de leurs témoignages. On y perçoit ainsi, quelques peu relativisés, les concepts « d'habitat individuel » et « de produire de la ville avec des maisons individuelles » prônés et espérés par les concepteurs et les programmeurs de cette opération expérimentale. En effet, les habitants ont retraduit cette offre d'habitat individuel en des représentations plus habituelles pour eux de « *maisons individuelles avec jardin* », de « *maisons à la campagne pas trop isolées* », de « *lotissement, de logement social amélioré* ».

Ce qui induit un indice de satisfaction certain mais un écart tout aussi certain avec les attendus « urbains » dont l'expérimentation était porteuse au départ. Le « *comment fabriquer de l'être ensemble [i.e urbain collectif] à travers l'habitat [i.e individuel privé]* » ne trouve donc pas, en tout cas pas pour le moment, la réponse espérée par ses promoteurs. Car les habitants, dans

leurs témoignages, quel que soit le point de vue qu'ils veulent exprimer, positif (très souvent), négatif (quelquefois), ou pondéré, se concentrent généralement davantage sur leur maison, les images, les usages et les représentations qu'ils s'en font et qu'ils veulent en donner, que sur ce qui reste dans leur esprit un lotissement et non pas un quartier.

Attitude qui s'inscrit dans la description que nous faisons plus haut sur les pratiques que nous avons qualifiées de « territoriales » des habitants, leur territoire de vie, dont le lotissement où ils habitent est un élément parmi d'autres. Plus, comme le lotissement est vécu comme une juxtaposition de maisons et que le dedans (l'intime) prime sur le dehors (le collectif) rien d'étonnant à ce que le discours porte essentiellement sur l'habitation, sur la manière dont on y vit et sur ce qu'elle représente au sens le plus fort du terme. Combien de fois avons-nous entendu rapporté l'avis des gens de l'extérieur, les visiteurs, amis ou parents, ou dans certains cas même, un article de journal¹, dont l'opinion, participe à positiver cette représentation et justifie le choix fait de venir habiter dans une architecture novatrice !

Pour autant, si l'on salue le geste architectural et le fait que pour une fois, les architectes ont participé à produire du logement social, et dans l'ensemble de belles maisons, même si le jugement sur les « cubes gris » de Bernard Bülher² tempère un peu l'enthousiasme ; si l'on trouve valorisant le fait d'habiter des maisons d'un style nouveau, le jugement « social » n'est jamais loin. Nous avons certes, entendu « *c'est standing ici, on passe du social au standing...* », mais aussi « *tu n'es pas dans une résidence, tu es dans du logement social, me dit toujours mon mari* ».

Jugement qui s'applique moins aux maisons qu'au voisinage, aux voisins aux comportements et aux laisser aller qui connotent négativement l'ensemble³. Les habitants ont l'impression de retrouver ce que justement ils cherchaient à fuir en venant vivre dans une maison individuelle : l'image HLM si décriée... et craignent que ces comportements ne les « tirent vers le bas » alors qu'en réalité, la population de Sérillan, sur le plan sociologique, est plutôt homogène.

En effet, si l'on en juge par les personnes que nous avons rencontrées, et sur les montants de loyers pratiqués, on peut sans grand risque de se tromper avancer que l'opération s'adresse plutôt à la couche supérieure des tributaires du logement social. Les revenus sont de l'ordre d'au moins deux SMIC par foyer et la population, comme souligné ci-dessus est relativement homogène tant sur le plan des catégories professionnelles (ouvriers, employés, petits artisans) que dans la composition familiale ; des familles avec une moyenne de un à trois enfants, des familles recomposées et des femmes seules avec enfants. Homogénéité qui se retrouve quel que soit le statut d'occupation, propriétaire ou locataire.

¹ Couverture de presse qui recoupe le souci de « communication médiatique » sur cette opération de conception innovante qu'en souhaitaient ses promoteurs et ses concepteurs-architectes.

² Il est à noter également que ces « maisons cubes » grises (qui ont déjà des fissures sur façades au bout d'un an) sont fréquemment stigmatisées et dépréciées. Certains voisins nous ont dit « *on se croirait à Gradignan* » (la prison) ; d'autres regrettaient qu'on ait « *mis des meurtrières à la place des fenêtres* ».

³ Nombreux en effet sont les habitants qui se plaignent des incivilités... qui entraînent les incivilités. Ainsi, le fait que certains d'entre eux ne respectent pas l'utilisation des containers conduit les habitants du lotissement voisin « *à venir déposer leurs ordures ménagères chez nous* » ou encore « *garent leurs voitures sur les trottoirs ou les pelouses quand les places devant le pas de leur porte sont occupées et que les places disponibles sont trop éloignées à leur goût* ».

2..2 – Intentions – projets et réalisations – réactions des habitants

Comme nous l'avons exposé plus haut, nous nous attacherons, dans la partie qui suit, à décrire projet par projet trois moments de la production des maisons du domaine de Sérillan. Premier temps, les intentions portées par les architectes dont nous avons souligné qu'elles étaient assez généralement préexistantes à l'expérimentation mais que celle-ci leur avait permis de les affiner. Second temps, la description des espaces réalisés ou la traduction des intentions de départ passées au crible de la construction. Troisième temps enfin, les réactions des habitants, la maîtrise d'usage. Nous avons, rappelons-le, choisi de proposer une lecture transversale de ces réactions et non pas l'énoncé de chaque entretien. Le plan masse qui suit présente et permet de distinguer chacune des opérations. Notre relation suivra la présentation indiquée en légende.

Plan masse de l'opération

En partie haute : Agnès Dorianne – Jean-Luc Goulesque (équipe Saint Projet).
Maisons de Xavier Leibar, zone de stationnement faisant tampon entre la rue et la maison.
Maisons en bande : Bernard Bülher.
Leur faisant face : les maisons de Patrick Hernandez.
Maisons en bande sur la pente : Raphaëlle Hondelatte – Mathieu Laporte
En partie basse du terrain : Sophie Dugravier – Emma Poggi

2.2.1 – Les maisons d’Agnès Dorianne et Jean-Luc Goulesque (Agence Saint Projet) – « Les maisons en bois »

12 maisons
6 T4 – 120 m²
6 T5 – 140 m²



Vue sur jardin



Implantation sur rue¹

Les intentions des architectes

Agnès Dorianne et Jean-Luc Goulesque reconnaissent qu’avant d’intervenir à Sérillan, ils ne connaissaient pas le monde de la production du logement social car, s’ils avaient déjà réalisé des maisons individuelles, celles-ci étaient destinées « *plutôt à des particuliers qui avaient de l’argent* ».

Entrer dans le processus de la REX et s’intéresser au logement social était donc une expérience nouvelle pour eux, expérience qu’ils ont préparée en effectuant une « *enquête* »

¹ Photos agence Saint Projet

sociale » dans une opération réalisée dans un quartier de Bordeaux. Leur objectif au travers de cette enquête¹ : confronter les idées qui étaient les leurs en matière de maison à la réalité de l'habitat social et de ses habitants, réinterroger leurs concepts pour les adapter à une nouvelle donne. « *On était parti de mots qui, pour nous, donnaient une notion de maison, d'ambiance, d'espace, de sensation et on a essayé de voir ce qui, pour eux était le plus représentatif* ».

Les lignes de force qu'ils retireront de cette démarche d'enquête : que les habitants dans leur grande majorité souhaitaient « *être propriétaires de leurs murs, qu'ils voulaient un escalier, qu'ils voulaient de l'espace, qu'ils voulaient du volume et qu'ils voulaient que ce ne soit pas cher* ».

La liberté offerte par le cadre de la REX leur donnera la possibilité de répondre partiellement à cette demande. Leurs maisons, réalisées en bois, présentent de grandes surfaces (plus de 110 m²) et de grands volumes. Leur originalité fut de faire de grandes surfaces « *affectées* », séjour, cuisine, chambres, espaces utiles, et des surfaces qui « *n'étaient pas définies* », mais sur lesquelles pourtant ils avaient projeté des possibilités d'usages. Ainsi de l'escalier, surdimensionné (1,80 m de large), qui, dans leur esprit aurait pu servir de gradin pour visionner des films projetés à partir d'un vidéo- projecteur sur un écran fixé sur un mur descendant du plafond jusqu'au rez-de-chaussée...

Ainsi également, du couloir de l'étage qui, pour eux, répondait à une analyse des pratiques et dont les habitants « *n'ont pas compris la finalité* ». « *On n'a pas habité [le couloir et l'escalier] conformément à l'usage auquel les destinaient les architectes* », nous a fait remarquer une locataire interviewée. En effet, Agnès Dorianne et Jean-Luc Goulesque militent pour une collectivisation accrue des pratiques dans le logement. Le couloir devait être, pour eux, dévolu au partage « *pourquoi, disent-ils multiplier par exemple les dictionnaires ; que chacun en ait un à sa disposition dans sa chambre, alors qu'un seul peut servir à tous. Il en est de même pour l'ordinateur. Il suffit qu'il soit facilement disponible...* ». Dans cette logique, le couloir, espace large, devait devenir un lieu de vie commune « *on voulait développer une vie communautaire* » et la chambre le lieu de l'intime, du secret, « *une petite boîte privée, précieuse* ».

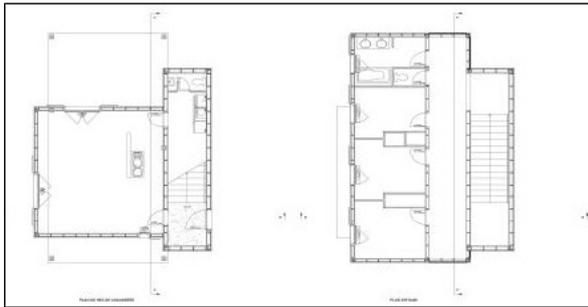
Envisagée sous cet angle, la chambre n'a alors pas besoin d'être grande. Logique qui les conduit à réaliser des chambres de 9m² dans le type 5. « *On tenait à ce qu'on puisse y dormir et ranger ses affaires personnelles sans que ce soit cependant une cellule avec seulement le lit* ».

Lorsqu'ils ont conçu l'espace couloir, résolument en rupture avec les habitudes, ils pensaient pouvoir aller assez loin dans son aménagement, réaliser des étagères et des

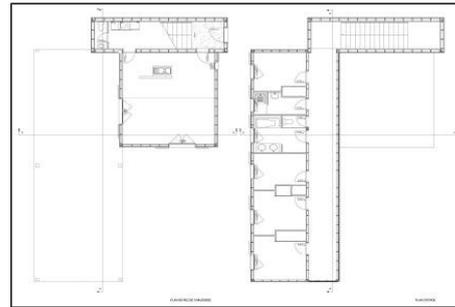
placards, tous éléments qui auraient dû rendre plus claire l'utilisation qu'ils souhaitaient en voir faite. Le fait qu'ils n'aient pas pu mener à bien cette phase du projet a, semble-t-il, rendu peu lisibles leurs intentions. Les habitants ne se sont pas inscrits dans l'espace projeté qui leur était soumis sous la forme qui leur était proposée. Ils sont arrivés dans les lieux avec une histoire et un mode d'habiter qui ne correspondait pas obligatoirement à ce que les concepteurs avaient imaginé !

¹ « *On a fait une trentaine d'enquêtes sous forme de discussion avec des gens à qui on demandait quelle était leur façon de vivre* ».

Autre point fort de sa conception, l'équipe a souhaité réaliser des maisons « quatre faces », des maisons dont on peut faire le tour, s'inscrivant « *en rupture par rapport aux autres confrères. Quand on a commencé à avancer, on a trouvé que c'était plutôt agréable. Faire le tour pour les enfants en vélo, c'est quand même pas mal* ». Une partie de la maison étant sur pilotis, le stationnement automobile y prend naturellement sa place mais, pour les architectes, « *cet espace peut être considéré comme un espace en devenir, si les habitants peuvent le fermer* ».



Type 4



Type 5

Concept de maison grande surface, en bois, avec un espace ouvert / couvert pour les voitures, deux jardins et la possibilité de faire le tour de la maison. Intérieur conçu avec une grande pièce à vivre (avec coin cuisine dans la pièce) au rez-de-chaussée et au premier étage deux éléments conceptuels forts, « un grand escalier », (2 mètres de large) pour écran vidéo sous grande hauteur de plafond, et « un espace à vivre », commun pour toute la famille, large couloir distribuant les trois chambres.

Les réactions des habitants

Nous ne retiendrons pas dans le compte rendu de nos entretiens, nous nous en sommes expliqué dans l'introduction de ce chapitre, la somme des critiques qui ont été formulées et qui ont davantage trait à des inconforts dus à des problèmes de choix des prestations (le jonc de mer par exemple, unanimement rejeté, mais l'opération Saint Projet n'est pas la seule à recevoir cette critique !), de mise en œuvre, de gestion et d'entretien donc de relations avec le bailleur, que des réactions aux espaces de vie.

Un premier élément de satisfaction doit être souligné, le fait que les maisons réalisées par A. Dorianne et J-L. Goulesque soient des maisons construites en bois ce qui, pour certains, leur confère un caractère « *écologique car le bois c'est naturel* » et un petit air de « *maison de vacances* »¹. Autre point positif, leur implantation en haut du lotissement, ce qui les isole quelque peu de l'ensemble bâti. Le jardin qui fait le tour de la maison est en revanche, contrairement à ce que pensaient les architectes, diversement apprécié. Si certains trouvent idéal « *sauf quand il pleut ce qui rend les accès difficiles* » d'autres sont plus critiques qui auraient préféré un grand jardin d'un seul tenant à un jardin situé autour de la maison, qui leur paraît moins praticable. Quant aux abris non fermés servant de zone de stationnement

¹ Locataires qui avaient vu les images sur Internet ! « En voyant les images sur Internet, nous avons bien compris à quoi cela allait ressembler et ça nous a plu. Sur Internet, nous avons vu toutes les maisons. Celles en bois et les blanches (Leibar) sont les plus jolies. On a tout de suite dit oui. »

pour les voitures et qui peuvent servir de zone protégée du soleil et de la chaleur l'été pour des usages divers, ils sont, eux aussi, diversement vécus. On leur reproche souvent leur caractère non sécurisé, surtout lorsque l'on y gare des véhicules qui peuvent aisément être volés (scooters par exemple) et par trop à la vue des passants.

Au rez-de-chaussée, l'entrée isolée et la grande pièce à vivre, ne font l'objet d'aucune critique ; elles sont unanimement appréciées. En revanche, si les habitants aiment le fait que la cuisine soit complètement ouverte sur le séjour¹, ce qui permet de ne « *pas être coupé des invités* », tous regrettent que celle-ci soit aussi petite « *et quelque peu sommaire* ² », obligeant à reporter dans le cellier les éléments de rangement – y compris le réfrigérateur.

Attitudes très différentes aussi lorsqu'il s'agit d'apprécier les espaces situés à l'étage. On a souligné plus haut la difficulté de lecture des intentions des architectes sur la conception de l'escalier, du couloir et des chambres, difficulté que traduisent les pratiques observées.

L'escalier tout d'abord. Pour certains sa taille est « *super* » car il est large. Pour d'autres, il est inutilement large. Quant à l'usage prévu, s'asseoir sur les marches pour regarder un film, les habitants font observer qu'il faudrait investir dans un écran et un rétroprojecteur, ce qui ne constitue pas pour eux une priorité. Par ailleurs, « *on ne conçoit pas de prendre un apéro ou un digestif sur des marches d'escalier...* ». Regarder la télévision, aujourd'hui avec des écrans de grande taille, se fait confortablement dans un fauteuil ou un canapé ! L'utilisation proposée, « *c'est la vision de l'architecte* », pas la leur.

Appréciations diverses également pour l'étage et, là aussi, une relecture des intentions conceptuelles. Dans un cas, le large couloir distribuant les trois chambres est qualifié et ressenti « *comme un couloir d'école avec une enfilade de trois salles de classes de 9m² chacune. Il y manque juste les portemanteaux !* ». Là, l'espace est approprié par la mère de famille qui en a fait son bureau (elle pratique le télétravail), l'hypothèse collective est donc battue en brèche. Chez un autre habitant, le couloir a conservé son statut d'espace commun. Baptisé « *palier récréatif* », il est dévolu aux jeux des enfants.

Il est là tout à fait intéressant de noter que dans un cas la collectivisation (réduite aux enfants cependant !) fonctionne et que dans l'autre on n'a pas perçu l'intention et l'espace est totalement privatisé. Peut-être parce qu'il n'est pas question de mélanger espace de travail et espace de vie et de représentation au rez-de-chaussée, peut-être aussi parce que la taille des chambres ne permet pas à cette locataire d'y installer son poste informatique, ce qui l'amène à dire « *c'est mon coin, c'est mon ordinateur, mon poste de travail !* ». De l'espace commun elle a fait un espace individuel.

Deux modes de vie contrastés, deux types d'appropriation de cet espace qui, in fine, satisfont leurs usagers.

¹ Au point qu'un habitant l'a dénommée « *l'emplacement cuisine* ».

² L'aménagement « *sommaire* » des cuisines est une critique que tous les habitants rencontrés et ce dans toutes les opérations, ont formulé, interpellant directement la maîtrise d'ouvrage pour regretter que ces aménagements aient été soumis à un souci d'économie « *regrettable* ».



Palier récréatif¹



Après leur avoir présenté les réactions des habitants, nous avons demandé à Agnès Doranne et à Jean-Luc Goulesque, ce qu'ils en retenaient et ce qu'ils seraient amenés à changer s'ils devaient retravailler leur concept². Le retour de l'usage que nous leur avons fait leur est apparu un peu prématuré car il leur semblait faire état d'un vécu trop court, les personnes rencontrées n'étant dans leur maison que depuis quelques mois seulement. Notre compte-rendu leur a donc laissé à penser qu'il faudrait davantage de temps pour que les habitants s'approprient leur espace ou que eux, concepteurs, soient plus explicites sur les intentions formalisées dans leur architecture afin que les habitants comprennent mieux ce qu'ils leur proposaient (peut-être en leur présentant des plans ?).

Sans préciser ce qu'ils modifieraient dans une autre approche, ils reconnaissent que certains aménagements fonctionnent bien et d'autres moins. Ce qu'ils retiendront incontestablement c'est le fait de construire des maisons en bois et le fait d'avoir des maisons isolées sur leur parcelle ainsi que les espaces abrités qui peuvent, s'ils sont modifiés, (fermés comme on l'a souligné plus haut), constituer un nouvel espace de vie directement ouvert sur le jardin.

¹ Photos grain

² Ils nous ont rapporté qu'après avoir fait visiter l'opération à des maîtres d'ouvrage, ceux-ci se sont montrés très circonspects sur la superficie des maisons. Trop grandes à leur avis !

EXTRAITS D'ENTRETIENS

Certains locataires, parce qu'ils ont obtenu le logement avant que celui-ci ne soit terminé, ont cherché des informations sur le site Internet ouvert par l'agence Saint Projet sur leur réalisation.

Les impressions générales : « *Une maison bois, ça change, cela ne nous a pas choqué.* » ; « *En voyant les images sur Internet nous avons bien compris à quoi ça allait ressembler et ça nous à plu* » ; « *...Le bois c'est nature* », « *sur Internet nous avons vu toutes les maisons et celles en bois, avec les blanches (maisons Leibar – Seigneurin) sont les plus jolies...on a de suite dit oui même si c'était sur la rive droite !* » ; « *Et puis tout en bois comme ça, ça fait maison de vacances..* ».

Après quelques mois d'occupation par les locataires, « *les ouvriers du second œuvre sont toujours dans la maison : il manquait le joint à la baignoire, le bar de la cuisine n'était pas posé... de toute manière ici, tous les jours les entreprises sont sur le lotissement, il y a des choses à faire partout !* » ; « *Ils n'ont toujours pas poncé l'escalier ! Ça c'est embêtant pour les enfants ! Mais on va le faire !* » ; « *...Nous on a pu poser les meubles, le carrelage était finit et tout, les voisins, eux, ils n'avaient pas le carrelage partout quand ils sont arrivés ! C'est fou !* ».

Sur leur quotidien, malgré une énumération de petites gênes ou de problèmes, les locataires apprécient le fait que les maisons soient très bien isolées, pas de bruits intérieurs ou extérieurs, et qu'elles soient claires. Après plusieurs mois passés dans leur maison lors de nos rencontres, les locataires se disent satisfaits, ils se réjouissent de l'impression laissée par la maison auprès de leurs amis : « *de dehors elle paraît petite, mais quand au rentre on se rend compte qu'elle est grande, ça n'a rien à voir !* ». On apprécie sa taille, son esthétique « *chouette, belle, originale* », le matériau bois « *écologique et qui fait maison de vacances* ». Appréciée également, la « *la diversité des maisons* ».

Les espaces : en termes de répartition de l'espace les locataires apprécient l'entrée. « *Séparée du salon* » par une porte « *et ce paillason ! Gigantesque ! Ça c'est super ! Avec l'escalier c'est lumineux, il manque juste quelques étagères pour les chaussures, mais je vais les faire* ».

L'escalier de 2 mètres de large « *Pour monter les meubles, on ne se bouscule pas mais quand j'ai rencontré l'architecte je lui ai dit que je ne comprenais pas une telle perte de surface parce que pour les autres pièces, ne serait-ce que 50 cm, ça aurait été pas mal. Il m'a dit qu'il avait conçu cet escalier pour y vivre, pour y mettre des coussins, des petites choses et si on mettait un rétroprojecteur, on pourrait regarder des films des vidéos...* ». Le couloir à l'étage dans une cas transformé en « *palier récréatif* » coin jeu pour les enfants; dans un autre cas, et en cela l'usage détourne le projet porté par les architectes, le couloir voulu espace collectif ne joue pas du tout ce rôle, il est approprié par la mère de famille qui en a fait son bureau. Nous l'avons expliqué plus haut.

Si le salon, pièce à vivre est apprécié, la cuisine, elle, est fortement critiquée « *la cuisine est réduite à son minimum ils ont posé un évier double bac mais pas de rangement et comme elle est toute petite, il n'est pas possible de placer de meubles. Le frigo prend place dans le cellier, ainsi que tous les rangements* » ; « *Il n'y avait que l'évier ; le reste, c'est nous qui l'avons installé* » ; « *Heureusement que le cellier n'est pas petit. L'architecte nous a dit qu'il avait conçu les choses comme ça, mettre tous les éléments de la cuisine – frigidaire, vaisselle, etc. – dans le cellier. C'est pas vraiment pratique...* ».

Dans le T4, les chambres sont considérées comme « *assez grandes mais il n'y a pas assez de rangements. Chaque chambre à un placard, mais il est trop petit* ». Dans les T5, en revanche,

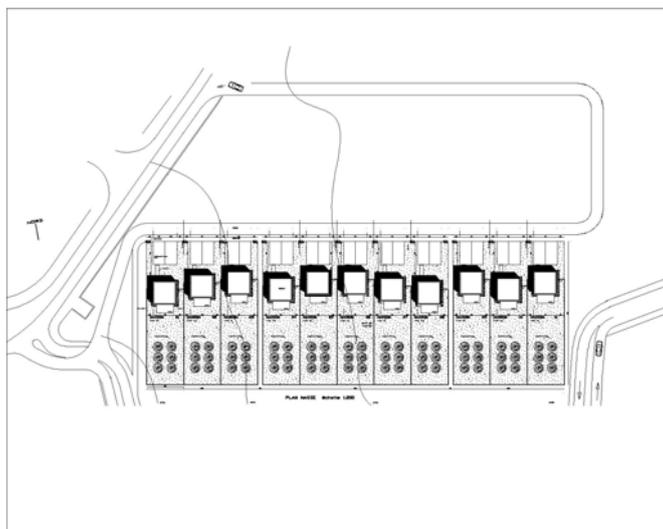
les chambres sont jugées par trop exigües, et les locataires disent qu'ils auraient préféré « *que les couloirs soient moins larges et les chambres plus logeables* ».

Des positions radicalement opposées également sur les jardins. Dans un cas le jardin est considéré « *comme idéal sauf au niveau des accès qui sont difficilement praticables les jours de pluie* ». Dans l'autre les occupants auraient « *préféré un grand jardin de devant ou de derrière plutôt qu'un espace coupé en trois pour faire le tour de la maison* ». Critique unanime, le fait que les jardins soient difficilement praticables lorsqu'il pleut et qu'il n'y ait pas de seuil protecteur devant la porte d'entrée dans la maison.

Quant à l'espace situé sous la maison, voulu ouvert par les architectes, là aussi, les avis divergent. Apprécié pour les uns car il permet de se mettre à l'ombre l'été, tout en étant dehors, et de mettre la voiture à l'abri sous la maison, il ne l'est pas par les autres qui auraient préféré un espace clos pour des raisons de sécurité (vol de vélos ou scooters). Regret qu'il n'y ait pas de garage fermé, non seulement pour protéger les véhicules mais parce que les garages servent aussi de pièce annexe de rangement, d'atelier, etc.

2.2.2 – Les maisons de Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin – « Les maisons blanches »

11 maisons
5 T4 110 m²
6 T5 – 100 m²



Façade côté jardin¹



Alignement sur rue



Vue sur le jardin et les façades arrière des maisons « cubes gris » de Bernard Büller²

Les intentions des architectes

Les « maisons blanches » réalisées par Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin comportent trois niveaux (R+2) et un jardin d'une superficie de 250 m² environ, sur lequel ont été

¹ Photos Grain

² Photos Grain.

conservés des arbres fruitiers. Ce sont les maisons qui apparaissent, aux yeux des autres habitants, comme les plus grandes – ce qui n'est pas le cas – et les plus privilégiées (effet jardin, surtout pour les voisins de l'opération Bülher qui, eux n'en ont pas), et comme nous l'ont dit d'autres habitants, parmi les plus belles.

L'intervention de Xavier Leibar et de Jean-Marie Seigneurin commence par un questionnement théorique : comment se positionner dans la problématique de la maison individuelle ? Comment, alors que l'on sait que près de 85% de la population française aspire à devenir propriétaire, eux, architectes peuvent-ils, « *fabriquer de la maison individuelle intelligemment, en zone périurbaine, dans un site entouré de lotissements traditionnels ?* » et en location, s'interroge Xavier Leibar. Comment aussi produire de l'urbain à partir de maisons individuelles, dans une situation globale de production du logement où le foncier est de plus en plus rare donc de plus en plus cher et où se pose la question de la densité et de l'économie « *face aux archétypes de la maison individuelle traditionnelle dévoreuse d'espace* » ?

Dans cette perspective, l'équipe Leibar – Seigneurin fait le pari d'être plus dense que les lotissements environnants. Cependant, le choix se porte sur la réalisation de maisons « quatre faces » plutôt que de maisons en bande, réponse à un souci de perception de leur habitation par les habitants : avoir chacun une maison clairement identifiée.

S'interrogeant sur l'usage du logement Xavier Leibar formule un constat. Pour lui en effet, les modes de vie et d'usage d'une habitation connaissent des évolutions lentes et fines qui ne bouleversent pas fondamentalement les formes à offrir aux habitants¹. Néanmoins, ajoute-t-il, « *il faut effectuer un dosage subtil, accompagner ce qui peut être modifié à l'intérieur du logement, ce qui peut évoluer* », évolution qui se mesure à l'aune des pratiques. C'est pourquoi les architectes ont recherché une grande malléabilité et une grande souplesse dans l'organisation des espaces intérieurs « *tout l'intérieur du logement peut évoluer au gré des usages* », explique Xavier Leibar, qui ajoute « *j'ai conçu un logement avec zéro mur porteur, les cloisons sont en carton* » indiquant par là que des adaptations sont toujours possibles. « *Les architectes prennent ici la pleine mesure des attentes et des besoins en matière d'habiter en créant des lieux susceptibles de s'adapter à des usages* »².

Autre attention portée par l'équipe, le rapport entre les espaces communs et les espaces privés, le vivre chez soi et le vivre ensemble. Côté rue, un espace tampon entre voirie et maison, matérialisé par l'aire de stationnement ; côté jardin, une clôture protectrice, opaque, de trois mètres à partir de la façade permet de protéger les habitants de la vue de leurs voisins et favorise les pratiques extérieures.

Plans de cellules : superficie 110 m².

¹ À titre d'exemple il explique que sa femme fait le pot-au-feu comme l'ont toujours fait sa mère, sa grand-mère et l'arrière grand-mère qu'il a connue. Si le fait que nombre d'hommes s'intéressent à la cuisine – donc à la fabrication du pot-au-feu -, constitue une évolution dans les pratiques, cela ne modifie pas fondamentalement l'espace cuisine. C'est la multiplication des appareils ménagers qui s'en charge !

² Présentation du projet dans *Voisins Voisines*. Le Moniteur, 2005.



Maisons cubes avec une superficie identique qu’il s’agisse du T4 ou du T5. Au rez-de-chaussée une grande pièce de séjour dans laquelle on pénètre directement et une cuisine isolée par une cloison. Les configurations des étages sont identiques au nombre de chambres près.

Les réactions des habitants¹

Nous n’avons pu recueillir les réactions que d’une seule habitante, locataire, mais qui s’est également fait l’écho de l’avis de ses voisins dont elle rapporte la satisfaction d’occuper « *une belle maison* ». Famille de 4 personnes dont trois seulement occupent le logement, la quatrième, pré adulte, fait ses études à Paris.

L’entrée dans les lieux s’est faite dans des conditions particulières, après un parcours résidentiel assez atypique. En effet, la famille était propriétaire d’une maison ancienne qu’elle a dû vendre pour faire face à des difficultés professionnelles et économiques. L’emménagement à Sérillan a correspondu à un moment plus heureux pour la famille, la femme ayant retrouvé du travail, grâce à cette vente justement. La maison, même s’il s’agit d’une maison en location et même s’il s’agit d’une maison « *moderne* » alors que l’imaginaire de l’habiter porté par la famille la pousse à préférer l’ancien et l’ancien rural, marque donc ce moment particulier.

La maison fait l’unanimité dans la famille et, nous dit-on, auprès des parents et des amis². Les qualificatifs pour la décrire le prouvent « *la pièce à vivre est très belle ; on apprécie la cuisine*

¹ N’ayant pu rencontrer qu’une habitante de ce type de maison, ses impressions figurent dans ce paragraphe, il n’y aura pas d’extraits en annexe, ceux-ci ayant pour but de rassembler des éléments recueillis auprès de plusieurs habitants.

² Et l’on sait l’importance du regard extérieur sur son lieu de vie.

américaine », tout en regrettant le caractère inachevé de son aménagement, en regrettant également que le coin à manger n'ait pas facilement trouvé sa place « *il n'est pas dans la cuisine, pas dans le séjour, c'est gênant quand on reçoit et qu'on ne peut pas prendre le repas dehors* ». « *L'escalier métallique, c'est super et au premier étage, on apprécie d'avoir un 'patio' sur lequel on a pu installer le coin informatique* ». Autre élément de satisfaction, le fait que les chambres soient assez grandes et dotées d'un espace « dressing ».

La relation maison jardin, même si celui-ci n'est utilisé que dans la partie la plus proche de la maison, confère à la maison un caractère de maison de vacances pour ses occupants qui au fil du temps s'approprient leur lieu de vie allant même jusqu'à dire qu'habiter une maison moderne présente de réels avantages ! Et si la famille n'a pas perdu l'espoir de redevenir propriétaire, de faire construire, elle prendra « les bonnes idées » qui rendent leur vie agréable dans la maison qu'elle occupe actuellement.



Salon¹



Cuisine



Coin repas



Coin informatique à l'étage

¹ Photos Grain.

2.2.3 - Les maisons de Bernard Bülher – « Les cubes gris »

18 maisons en bande
8 T 3 - R+1 – 50 m²
10 T 5 - R+2 - 75 m²



Façades rue¹



Les intentions de l'architecte

Lorsque le processus de la REX s'est mis en place, Bernard Bülher et Patrick Hernandez devaient former une seule équipe. Les problématiques de l'un et de l'autre s'étant révélées très différentes, pour ne pas dire opposées, ils ont décidé d'aller chacun jusqu'au bout de la logique qu'ils voulaient défendre et donc de se séparer. Conséquence de ce choix, ils ont dû se partager la surface du terrain qui leur était alloué, ce qui n'a pas seulement eu d'influence sur l'emprise au sol dont chacun disposait mais aussi sur l'organisation du plan masse (une certaine densification au milieu d'implantations plutôt lâches – effet jardins).

¹ Photos Grain.

Nous nous sommes longuement fait l'écho au long de ce compte rendu, du fait que la REX avait permis à tous les participants d'aller jusqu'au bout de leurs intentions, d'exprimer ce que représentaient pour chacun d'entre eux la conception de la maison individuelle, l'appréhension de son rôle social, la projection qu'ils faisaient des pratiques et des usages liés aux (supposés nouveaux) modes de vie, donc des formes architecturales et des aménagement spatiaux qui leur paraissaient les plus démonstratifs dans une démarche d'interrogations, de réflexions et de propositions sur le thème.

Bernard Bülher a incontestablement introduit un nouveau paramètre dans la démonstration. En effet, il a choisi et en a fait le socle de sa conception, de réaliser des maisons destinées à la fois à la location et à la vente¹, les maisons attribuées à la location étant plus spacieuses que les maisons destinées à la vente mais dont les principes d'organisation étaient très proches. Dans l'explication qu'il donne de sa motivation, Bernard Bülher développe un discours très humaniste sur le droit à la propriété pour les plus modestes, sur la nécessité dans un monde aux difficultés multiples et aux pertes de repères nombreuses et traumatisantes, de permettre à ceux qui le veulent – et le peuvent – d'investir dans « *un havre de paix propre à l'épanouissement familial* »² et de pouvoir se constituer un patrimoine³, imitant en cela un modèle traditionnel d'acquisition patrimoniale, voire de parcours patrimonial.

Les arguments développés sont forts « *j'en suis arrivé à un moment où il y en a marre d'être désabusé. Il faut faire des produits adaptés à la demande d'accession, pas du locatif* », allant même jusqu'à ajouter « *le logement est une question de dignité, la qualité de la vie passe par le beau, la valeur. Il faut que les gens reprennent de l'estime d'eux-mêmes, qu'ils n'aient pas honte de ce qu'ils sont et surtout qu'ils ne vivent plus dans la crainte d'être expulsés* ». ⁴

Pour ce faire, pour trouver également sa place sur le marché, Bernard Bülher doit prouver qu'il est possible de « *construire des maisons d'architecte au prix des maisons promoteurs ; une maison du produit de marché, mais une maison d'architecte* », une maison dont le prix de vente se situe entre 100 000 et 105 000 € (50m² + 2 places de parking et un bout de jardin, soit environ 2000€/le m² sur le domaine de Sérillan).

Pour marquer la différence avec les produits promoteurs courants, Bernard Bülher s'appuie sur quatre principes : esthétique, mais simple et peu coûteux (pas de toits de tuile, de l'alu, de grandes baies vitrées) ; une différence un peu pensée (la valeur ajoutée due à l'intervention d'un architecte, l'apport de matière grise en quelque sorte) ; des maisons « *où je pourrais vivre moi-même* » ; donner du rêve enfin, (en permettant de se porter acquéreur tout en proposant à l'achat un produit de meilleure qualité).

Arguments forts et qui fonctionnent, Bernard Bülher en a l'expérience. Il est connu et reconnu pour ses maisons idéaltypiques du produit concurrentiel marqué de la patte de l'architecte.

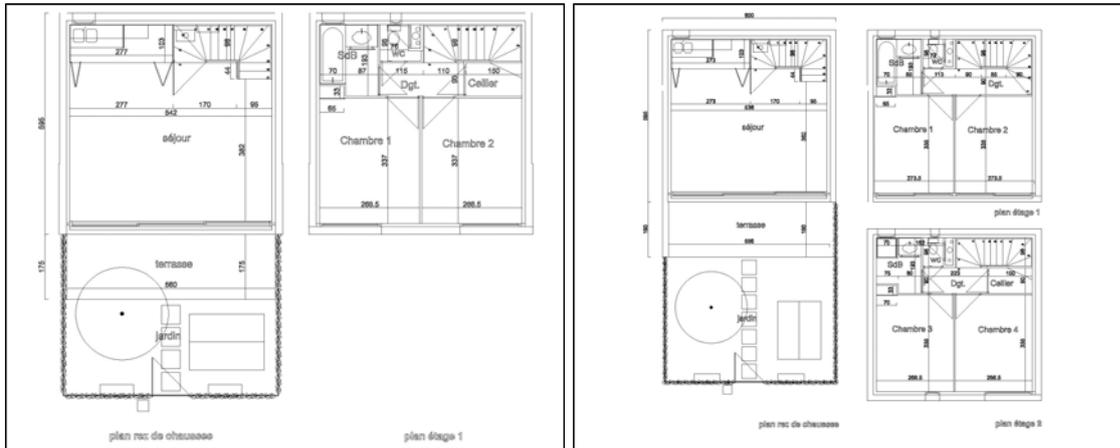
¹ En cela, il répondait à un souhait formulé par Domofrance à l'origine du processus expérimental. Concevoir des maisons dont on ne pourrait dire si elles étaient louées ou si elles étaient en propriété. Il n'est pas le seul dont des maisons ont été vendues, des maisons réalisées par l'équipe Hondelatte / Laporte et par l'équipe Dugravier / Poggi l'ont été également. Une différence importante cependant, ces deux équipes ne savaient pas a priori que certaines des maisons seraient vendues. Leur conception des espaces à vivre ne s'est donc pas inscrite dans cette logique.

² Note de présentation *Voisins Voisines*.

³ Pour lui cette maison peut constituer une « primo accession », un investissement à très long terme donc.

⁴ On peut cependant s'interroger sur les efforts à consentir, sur les temps de remboursement qui s'allongent de plus en plus, sur le risque aussi de ne plus pouvoir, à la suite d'un accident dans le parcours des accédants, faire face aux engagements financiers.

L'opération de Sérillan conforte cette approche : toutes ses maisons proposées à la vente ont été vendues...



Type 4 R+1 – 50 m²

Type 5 R+2 – 75 m²

Une grande pièce à vivre au rez-de-chaussée, mais dont la grandeur semble, dès qu'on entre, amoindrie par la cuisine prévue dans un placard et le fait que la façade sur rue soit constituée d'une grande baie vitrée rendant plus difficile les aménagements. Le cellier est situé à l'étage (premier étage pour le type, second étage pour le type 5).

Les réactions des habitants

Nous avons rencontré des locataires (2) et des propriétaires (2) habitant les maisons réalisées par Bernard Bülher. Les avis que nous avons recueillis sont à la fois différents et convergents. Différents, on pouvait s'y attendre, car le rapport entretenu par les habitants à leur maison était largement marqué du sceau de leur statut d'occupant. Double approche, double regard, parfois même double culture, qui éclairent de manière tout à fait intéressante le vécu tel qu'il nous a été rapporté. Avis convergents dans les inconforts ressentis qui se sont avérés les mêmes pour tous mais qui sont vécus et traités de manière dissemblable selon le statut d'occupation.

L'acquisition d'un logement constitue toujours un moment important dans la vie des accédants. Soit que cette acquisition corresponde à un rebond dans une vie qui a connu quelques cahots, soit qu'elle s'inscrive dans une problématique plus linéaire mais un cap franchi porteur de valorisation. Les propriétaires rencontrés s'inscrivent les uns et les autres dans ces deux trajectoires. Avoir pu acheter après un divorce, donc trouver le havre de paix que Bernard Bülher appelle de ses vœux, conduit à avoir de son lieu de vie un jugement positif¹. Pour autant, les critiques ne manquent pas sur des aménagements qui induisent quelque gêne dans l'appropriation. Cependant, la satisfaction l'emporte largement sur les désagrément et le fait d'être chez soi pousse incontestablement à rechercher et à aménager les solutions qui permettront de pallier les difficultés ressenties, attitude que l'on ne retrouve pas chez les locataires dont le discours laisse à penser qu'ils subissent plutôt les conditions dans lesquelles ils vivent. Les critiques formulées portent sur la grande baie vitrée de rez-de-

¹ Une des propriétaires, enthousiaste, regrette même que l'architecte « ne soit pas allé plus loin dans son concept d'architecture contemporaine ».

chaussée dont on apprécie le fait qu'elle donne à la pièce une grande luminosité mais dont on dit aussi qu'elle pose des problèmes lorsqu'on veut disposer les meubles, qu'elle n'assure ni l'isolation thermique, ni la sécurité psychologique suffisante. Sécurité en termes d'intrusion possible, sécurité au regard de l'intimité recherchée. Le fait que l'on puisse être vu par les passants conduit certains occupants à baisser en permanence le volet ou à mettre des rideaux pour se préserver.

On l'a vu sur le plan, la cuisine est dans ces logements réduite. Elle était à l'origine séparée de la pièce à vivre par des portes en accordéon que tous les occupants ont supprimées pour gagner de la place. Une propriétaire a, elle, préféré faire installer une cuisine américaine. Le cellier qui d'ordinaire pour les maîtresses de maison fonctionne directement avec la cuisine, surtout lorsqu'il n'y a pas de garage, situé à l'étage perd la fonction qui lui était allouée. Si les propriétaires ont trouvé un moyen de s'en accommoder, les locataires (qui occupent des T5 dans lesquels ledit cellier est situé au 2^{ème} niveau) vivent cela comme une nuisance réelle.



Cuisine telle que livrée ¹



Cuisine appropriée

L'articulation pièce de séjour / cuisine revêt un caractère quasi insupportable pour une famille d'origine marocaine pour laquelle la fabrication des repas est totalement incompatible avec le fait de recevoir de la famille ou des connaissances. La solution à cette incompatibilité culturelle a été de condamner une chambre à l'étage pour y installer le « salon marocain », induisant une autre gêne : la proximité de la salle de bain et surtout des toilettes. Il ne s'agit pas, en rapportant cet exemple, de porter une critique sur un agencement – la cuisine dans la pièce de séjour - accepté et bien vécu ailleurs, mais de souligner que ces locataires n'ont sans doute pas eu d'autre choix que de venir vivre dans un espace qui ne leur était pas destiné. Ils forment d'ailleurs le désir de partir.

De surcroît, tous font remarquer le « loupé » au premier étage concernant les portes de la salle de bains et des toilettes (manquant de profondeur selon les quatre témoignages). Ils expliquent qu'il faut faire attention à ne pas se laisser enfermer dans les toilettes (par la porte de la salle de bains qui laissée ouverte empêche de sortir des toilettes) et « *je vais aux toilettes avec mon téléphone, si jamais j'étais bloquée, il faudrait bien que quelqu'un vienne m'aider* » nous fait remarquer une locataire.

¹ Photos Grain.

EXTRAITS D'ENQUETES

Propriétaires (2 entretiens) – Locataire (1 entretien)

Maisons Type 4 54m². R + 1

L'une des propriétaires connaissait une opération de B. Bulher sur Mérignac dont elle appréciait le langage architectural. C'est en passant devant le panneau de chantier à Sérillan qu'elle prend contact avec Domofrance et prépare un dossier de demande d'accession à la propriété pour un T3. *« Le prix a été un grand atout pour une maison avec un petit jardin. Elle a une véritable apparence de maison alors que d'autres non. Ça me va, c'est sympa »*. Elle n'aime cependant pas la couleur de la façade et regrette que le blanc proposé sur le plan n'ait pas été retenu.

Des modifications, une appropriation : Pendant la phase travaux la propriétaire s'investit et suggère *« des changements par rapport à la proposition de base : suppression des parois coulissantes entre la cuisine et le séjour et réalisation d'une cuisine intégrée, travaux que j'ai pris à ma charge »*, des prises ont également été rajoutées (téléphone dans une chambre) et un parquet dans les chambres.

Les impressions générales : Il s'agit d'un T3 pour une personne seule, la taille de la maison est donc largement suffisante. La propriétaire apprécie *« la grande pièce à vivre ouverte sur la cuisine et la baie vitrée couvrant toute une longueur de la pièce (luminosité) »*. Des problèmes de chaleur sont tout de même à noter l'été. À l'étage les chambres sont appréciées pour leur dimension mais les rangements sont jugés trop petits. Seul le placard sur le palier offre un espace débarras suffisant. Le jardin pour le moment n'a pas encore été investi, mais la propriétaire se réjouit de savoir qu'elle dispose là d'une possibilité d'exploitation (repas, chaise longue, plantations). En termes de conception l'agencement des habitations en quinconce est un atout appréciable pour disposer librement du jardin.

Au bilan critique, les problèmes de chaleur l'été. *« L'architecte est très dur la dessus, il tient à ses couleurs. Nous nous sommes tous concertés pour réclamer un store roulant en toile mais pour le moment l'architecte n'est pas d'accord »*. La propriétaire envisage donc d'investir dans une climatisation. *« C'est le problème de la façade plein sud ! En hiver ça a des avantages, il fait toujours 21, 22° sans chauffer mais l'été c'est invivable, 34° ! »*. Les invités apprécient l'intérieur de l'habitation *« ils me disent même que j'ai choisi la bonne » ; « ils sont surpris mais dans le bon sens » ; « c'est comme les maisons en bois moi ça ne m'a pas choqué, je trouve même ça bien »*.

Une autre propriétaire, dont l'ex mari est architecte, est passée *« par hasard devant la vitrine de Domofrance allée de Tourny. J'ai vu les grandes affiches sur le domaine de Sérillan, ça me faisait un peu rêver, et puis j'aime beaucoup l'architecture contemporaine, donc ça ne m'a pas laissée indifférente au niveau de l'image »*.

Cette propriétaire pensait qu'il y avait la possibilité d'accéder à la propriété après un temps de location *« J'avais demandé, c'était une condition à la signature de réservation, de pouvoir louer un an, de bénéficier d'une réduction de 15% à l'achat et d'une exonération de taxe foncière sur cinq ans. Cela n'a pas pu se faire parce que les logements ne rentraient pas dans ce cadre là. J'ai dû aller voir ma banque et demander un emprunt pour pouvoir acheter. Donc, je suis propriétaire mais pas dans des conditions sociales on va dire... »*.

Impressions générales : *« À choisir entre une architecture traditionnelle et ce lotissement, j'ai préféré celui-ci, l'architecture des autres lotissements m'attirait beaucoup moins. Le fait*

d'acheter était très important pour moi, c'est quelque chose de sécurisant d'avoir quelque chose qui m'appartienne, quelque chose qui, a priori, l'engendrera pas de mauvaises surprises... du moins dans un premier temps ! ». « *Il y avait les maisons métalliques (Poggi / Dugravier), les maisons en bois (Saint Projet), celles d'en face avec patio (Hernandez). J'aime beaucoup cette conception mais je n'avais pas vraiment le choix compte tenu des contraintes financières...* » .

« *La maison, elle me plaît beaucoup à l'usage mais il y a des choses à double tranchant. J'ai me beaucoup cet espace de vie, d'avoir fait cette grande pièce sur une petite surface au rez-de-chaussée ; d'avoir tout dans la même pièce. Je trouve que c'est assez confortable, on y vit beaucoup avec les enfants, chacun dans son petit coin. Il y a le problème de la cuisine bien sûr. L'architecte aurait dû prévoir des portes coulissantes au lieu de portes qui se rabattent et mangent beaucoup d'espace dans la pièce* ».

« *À l'étage encore une critique. Un palier de 2m² et cinq portent qui donnent dessus : placard, deux chambres, la salle de bains et les toilettes ! Quand quelqu'un va aux toilettes et si l'autre oublie de refermer la porte de la salle de bain, ou bien un coup de vent, il ne peut plus sortir !* ». « *Le cellier situé au premier étage, pour moi c'est plutôt un cagibi donc ça ne me gêne pas qu'il soit là. J'y range des provisions mais il sert également de placard* ».

« *Sur le plan général, je regrette qu'ils ne soient pas allés plus loin au niveau des énergies nouvelles par exemple, au niveau de l'architecture aussi. On en parle mais là on est resté au gaz. On aurait peut-être pu envisager de l'énergie solaire. Personnellement, cela m'aurait intéressée de rencontrer l'architecte. Ils ont beaucoup critiqué les architectes (les autres habitants). Moi, j'essaye de les défendre* ». « *Je trouve que Domofrance aurait pu faire appel à des constructeurs qui auraient pu faire un travail de meilleure qualité dans les finitions* »
« *On sent que c'est un gros chantier et qu'on y va un peu à l'économie. C'est très clair. Moi, j'arrive à transformer les choses et ça me suffit. Enfin, moi qui connais bien Pierre Lajus qui a mis la main à la pâte dans sa propre maison, quand il me dit le prix d'une porte coulissant, je me dis que le loupé du premier étage (portes WC salle de bain) ce n'est pas une histoire de coût...* ».

Chaque propriétaire dit vouloir s'inscrire dans la durée. L'acquisition de la maison n'est pas, comme le décrivent à la fois l'architecte et le vendeur, une primo accession. Tout au moins pas dans la stratégie consciente d'acquisition et le moment où celle-ci s'est faite.

Point de vue d'un locataire

Type 5 – 75 m² - R+2

Impressions générales : « *Avant on habitait dans un appartement. Cette maison, on l'a eue rapidement parce que il y a plein de gens qui sont passés la voir mais ils ne la voulaient pas. Parce que pour quelqu'un qui a des enfants, cette maison, ça ne va pas du tout parce qu'il faut monter et que les escaliers sont raides et les enfants peuvent tomber. On n'a pas eu le choix, comme le loyer était intéressant, on a pris la maison mais j'ai du mal à l'accepter. Je n'arrive pas à disposer mes affaires. On avait acheté un ensemble quand on était dans l'appartement, une armoire, une table, et on n'a pas pu les mettre parce qu'on n'a pas assez de place dans cette pièce. On a dû transformer une chambre en cellier parce qu'on a trop d'affaires...* ».

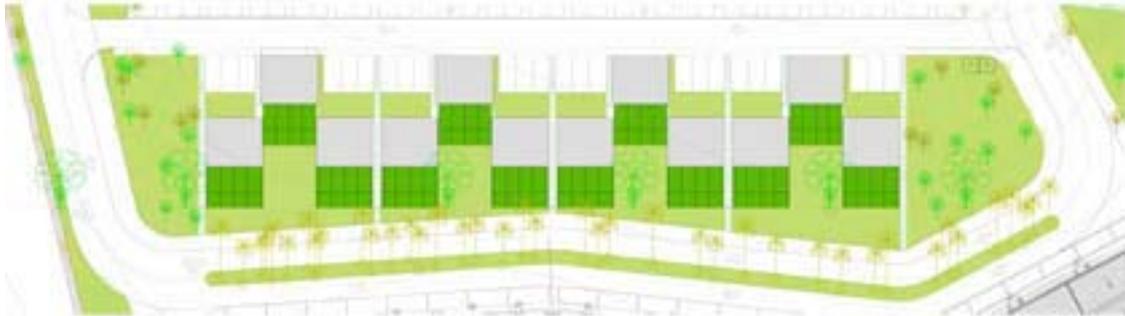
Famille de deux adultes et deux enfants. Ils ont fait une demande de mutation après une année de vie dans la maison. « *Ce n'est pas une maison pour un couple, c'est une maison pour des jeunes. Il n'y a pas de toilettes au rez-de-chaussée. Il faut monter. Quand un enfant veut monter, il faut l'accompagner... On ne peut pas inviter les gens à cause de ça* ».

« À l'étage, les chambres sont ridicules. Au deuxième on a voulu mettre le lit de notre fils, il a fallu supprimer l'armoire... Les fenêtres sont petites. Quand il fait chaud, c'est insupportable. L'hiver, c'est bien, mais l'été, c'est insupportable. Le cellier au deuxième étage, ce n'est pas commode du tout. Il était prévu pour qu'on y mette une machine mais c'est impossible ! Quand on s'est plaint, on nous a dit c'est conçu comme ça... Le coin cuisine, on a supprimé les portes. Du coup, c'est impossible d'isoler ; le sèche linge, avec le bruit qu'il fait, c'est impossible... ».

« Si cette maison avait été bien, je l'aurais achetée. Mais là, qu'est-ce qu'on va acheter, ils sont en train de réparer les fissures avec du silicone ! C'est un cube, vu de derrière, on ne dirait pas qu'il y a un immeuble dedans. C'est un F5, quatre chambres et deux salles de bain. Il y a tout, mais c'est mal foutu. Si ça tourne mal, qu'est-ce qu'ils vont faire ? Il vont le détruire ou quoi ? Et qu'est-ce qu'ils ont calculé pour l'énergie ? Je ne sais pas. Enfin, quand on travaille tous les deux, comme c'est notre cas, on mérite d'avoir une maison normale. La maison, elle fait six mètres sur cinq. S'ils ont fait aussi étroit, c'est pour économiser du terrain. Or, quand on regarde derrière, ils n'ont pas besoin de tant de terrain pour leur jardin (maison Leibar – Seigneurin). Ils ne l'utilisent jamais ».

2.2.4 - Les maisons de Patrick Hernandez –« Les maisons jardin »

12 T4 – 80 m²



Alignement sur rue¹



Espace terrasse jardin

Les intentions de l'architecte

Nous l'avons rappelé ci-dessus, Bernard Büllher et Patrick Hernandez n'avaient pas le même projet ni la même approche de la maison individuelle. Patrick Hernandez n'a pas souhaité entrer dans la problématique développée par son confrère à laquelle il ne croyait pas ; il a donc travaillé seul sur une idée force : la fusion d'espaces. Projet ambitieux reconnaît-il qu'il décrit ainsi « *faire une grande pièce dans laquelle se joueraient tous les événements de la journée, une sorte de périmètre qui permettrait de devenir soit la chambre, soit la cuisine, soit la salle à manger ; une pièce évolutive* ». Il reconnaît que si cet agencement ne pose pas trop de problème lorsqu'il s'agit de loger deux personnes, cela devient beaucoup plus difficile lorsqu'il s'agit d'une famille avec des enfants !

Cette idée de fusion d'espace basée sur un constat : certaines pièces « *dorment dans la journée car elles ne sont pas utilisées* », Patrick Hernandez la porte profondément en lui tout en reconnaissant qu'il s'agit d'une approche théorique sur laquelle il n'avait, avant d'intervenir à Sérillan qu'une vision très conceptualisée, incertaine. Le cadre de la REX lui a

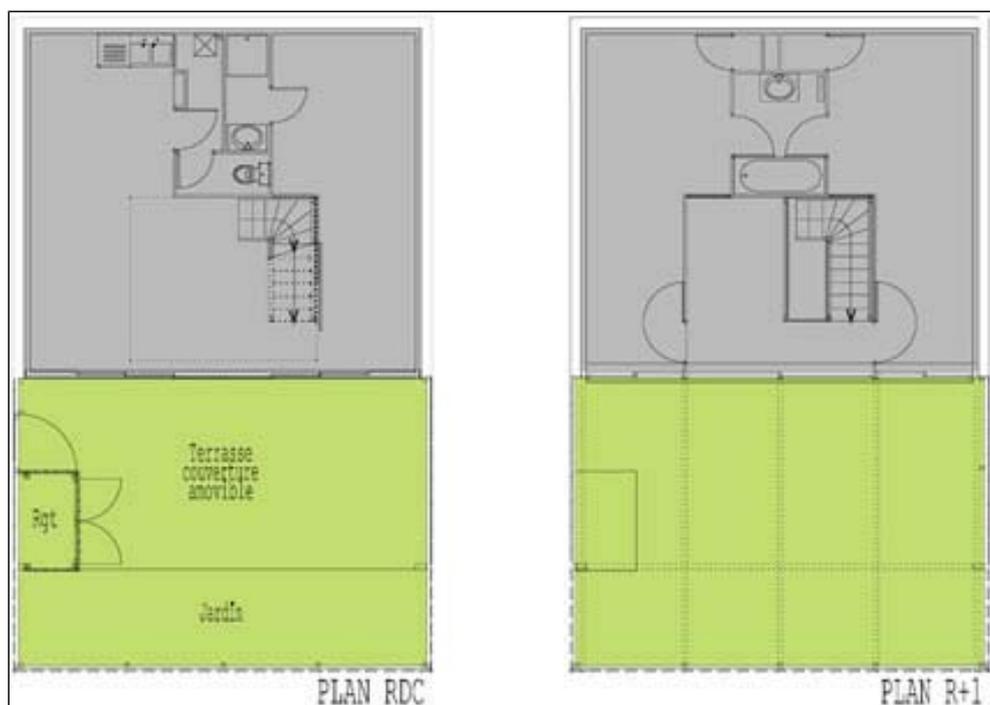
¹ Photo 1 Grain – Photo 2 P. Hernandez.

permis de tenter d'aller plus loin dans cette vision, d'essayer de mettre en pratique les différentes idées qui la sous-tendaient et, partant de ces idées, les différents espaces qui lui permettraient de la matérialiser.

« Je suis parti avec cette idée de fusion de l'espace et je l'ai transposée dans l'idée d'une pièce extérieure. Le jardin pièce extérieure dans laquelle se jouerait la souplesse de la maison, à partir de laquelle s'ouvrirait toute la maison, le plus possible en tout cas. Travailler cette connexion entre la pièce extérieure et la grande pièce intérieure, ça déterminait un parti assez évident où toutes les autres pièces sont subordonnées à cette idée centrale d'ouverture sur l'espace extérieur. On y participe ou on n'y participe pas. D'une certaine manière, je suis resté dans cette recherche de fusion d'espace ».

Parti difficile à mettre en œuvre ! Il s'efforcera cependant d'en dessiner les prémices profitant en cela du caractère expérimental de l'opération. Anticipant cependant les incompréhensions auxquelles il devrait faire face, il a cherché dit-il à s'inscrire dans une « formule hyper simple, quasiment indestructible ».

Les 12 maisons réalisées ont été mises en location. Selon Patrick Hernandez, si Domofrance en avait mis en vente, il les aurait vendues¹, ce que nous ont confirmé les locataires rencontrés qui se porteraient volontiers acquéreurs si cela était possible.



La répartition des pièces n'est pas représentée sur les plans que nous a donnés Patrick Hernandez. La partie en avant de la maison (plan RDC) figure le jardin-terrace « pièce fusionnelle ». Celui-ci est recouvert d'une pergola (plan étage) sur laquelle a été fixée une bâche. Partant de l'idée que les habitants ne sont pas opposés à toute innovation, il a situé la cuisine dans la pièce à vivre dont elle est séparée par un rideau. Cette maison T4 comprend une chambre au rez-de-chaussée, isolée elle aussi de l'espace de vie par un rideau. À l'étage,

¹ Sans prendre pour cela le même parti que son confrère Bernard Büllher d'une maison d'architecte au prix d'une maison de constructeur.

deux chambres et une salle de bain qui communique avec chacune d'entre elles (élément très apprécié des locataires). Un palier assez large permet d'accueillir des aménagements et se voir affecter des utilisations participant de la vie de la famille, ou de certains de ses membres – les enfants généralement.

Le point de vue des habitants

L'ensemble des personnes rencontrées nous a exprimé une satisfaction teintée de nuances, satisfaction qui, pour certaines personnes se manifeste par le désir, si la possibilité leur en était donnée, d'acquérir la maison. Ils disent que la forme et la couleur (le blanc y compris à l'intérieur) lui confèrent, un côté maison de vacance « *mes amis trouvent que ça fait vacances chez moi. Mais c'est vrai ! Moi, j'aime rentrer ici* ». Impression accentuée par l'environnement paysagé du lotissement, la proximité du parc de la Burthe... et les bâches installées sur la pergola. Pourtant, c'est sur ces bâches que se portent les critiques, qui rendent peu lisibles les intentions de l'architecte, et remettent en question la notion de pièce extérieure, d'espace fusionnel. De ce point de vue, les usages et les représentations des habitants s'inscrivent en opposition avec la vision qu'avait Patrick Hernandez de cet espace.

Des raisons objectives à cela : les bâches installées sur la pergola ne couvrent pas la totalité du jardin-terrasse et leur inclinaison ne permet pas de se protéger du soleil. Il est par exemple exclu d'y prendre un repas en été, même le soir. Par ailleurs, il est interdit de les dérouler en cas de pluie ou de vent. Trois éléments qui font qu'elles sont davantage perçues comme un élément esthétique que comme un élément fonctionnel, encore moins comme un élément participant de la création d'un espace fusionnel.

La pièce à vivre du rez-de-chaussée, conçue dans le projet comme une continuité intérieure, conjointe, fusionnée, du jardin-terrasse pièce extérieure, est perçue avec les inconvénients inhérents à la non utilisation de cette dernière. La pièce à vivre est jugée par trop exiguë pour la multiplicité des fonctions qu'elle doit accueillir (salon, coin télévision, réception, salle à manger). La continuité séjour cuisine n'est pas critiquée en soi, c'est le caractère sommaire de son équipement qui est ici mis en cause. Nous avons déjà soulevé ce problème comme étant un problème récurrent. Par ailleurs, les habitants se plaignent du fait qu'il fasse chaud l'été dans le séjour et qu'il y fasse froid l'hiver mettant en cause la baie vitrée qui le sépare de la terrasse jardin. Là aussi critique récurrente, nombreuses étant les maisons dont l'un des éléments de façade est justement une baie vitrée.

La chambre attenante au salon (avec coin douche et porte indépendante donnant sur la terrasse jardin et conçue pour un adolescent désireux d'indépendance) est, dans chacune des maisons visitées, affectée aux parents (couples, ou mère divorcée), ce qui leur permet de se créer un espace intime et personnel indépendant de la vie familiale et à l'écart de l'espace enfants. Une habitante a fait installer une porte coulissante entre la cuisine et le séjour et entre le coin chambre et le séjour. Aménagement qui interpelle quelque peu l'idée de fusion des espaces, à moins qu'il ne conforte l'intuition exprimée par Patrick Hernandez lorsqu'il dit que cette problématique, peut-être acceptable pour un couple, ne l'est plus lorsqu'on s'adresse à une famille avec enfants !

Pour aller dans le sens de la séparation des usages, le premier étage est, dans tous les cas que nous avons observés, entièrement réservé aux enfants. Le palier sert d'espace de jeu, de coin

bibliothèque ou de coin ordinateur. Si cet espace est unanimement apprécié tant par les enfants que par les parents, on regrette que la baie vitrée qui l'éclaire ne puisse s'ouvrir.

Comme toujours lorsque les habitants sont satisfaits ils se montrent exigeants, la litanie des plaintes rapportées plus haut en témoigne, Mais la satisfaction se manifeste aussi « *je me verrais bien terminer ma vie dans cette maison* »... « *si je pouvais l'acheter* »... « *quand je pourrai l'acheter* »... ou bien « *ça me donne des idées* », autant d'appréciations qui en témoignent..

Ainsi que nous l'avons dit, lorsque nous avons rencontré les architectes, nous avons fini nos enquêtes auprès des habitants. Nous les avons donc fait réagir à ce retour du vécu, à cette maîtrise d'usage. Sur les inconforts que les habitants ont exprimé, Patrick Hernandez distingue ce qui a trait à la conception, la difficile perception des intentions sur l'espace fusionnel, ce qui relève des « erreurs » faites lors de la réalisation, comme la taille des bâches de couverture « *une économie de dernière minute* », ce qui relève enfin du suivi à assurer par le propriétaire, Domofrance¹, et ce que les habitants devraient faire eux-mêmes, poser des rideaux extérieurs par exemple. Conscient qu'il y a des compléments à faire pour atténuer ces inconforts, il « *parie sur le fait que les maîtres d'ouvrage sont capables d'accompagner la vie des maisons* ».

La notion d'espace fusionnel dont on a souligné qu'elle n'avait pas été perçue par les habitants, nécessitera, Patrick Hernandez le reconnaît, un gros effort de réflexion et de mise en forme pour en affiner la problématique. Convaincu qu'il lui convient d'en préciser l'approche afin d'en rendre plus perceptibles les attendus, Patrick Hernandez nous dit qu'il poursuit sa réflexion « *dans toutes les occasions qui me sont données. Aussi bien dans le privé individuel de luxe qu'avec d'autres promoteurs, privés ou publics, y compris dans des réalisations qui ne sont pas du logement* ». Dans cette perspective, travailler sur ce thème dans le cadre de la REX, constitue une étape dans sa réflexion et le retour des habitants une interpellation porteuse de nouvelles équations.



Coin salon sous l'escalier²



Coin cuisine ouverte

¹ Le fait que les cuisines n'aient pas été équipées.

² Photos Grain



Espace informatique sur le palier



Vue sur la façade arrière de l'opération Hondelatte - Laporte



Espace jardin-terrasse

EXTRAITS D'ENTRETIENS

« On recherchait une maison, comme on a eu un deuxième enfant et qu'on occupait un plus petite logement, un appartement, sur Cenon, on recherchait une petite maison avec un petit jardin si c'était possible, on nous a proposé plusieurs logements et c'est celui-ci qu'on a choisi, à cause du jardin, pas immense mais quand même agréable pour manger à l'extérieur et pour le petit enfant ».

Impressions générales : *« au début on a été choqués par l'esthétique des bâtiments, c'est vrai que ça fait très blockhaus. C'est froid. En plus quand on est venus la première fois, rien n'était fini, c'était encore plus froid, les routes n'étaient pas faites, les paysagistes n'avaient pas encore posé les arbres et les fleurs, donc c'était froid. Maintenant ça commence à faire quelque chose de très joli, pas mal on va dire ».*

On a des amis qui habitent une maison sur pilotis. La superficie est super bien, mais le manque d'intimité est dérangement à cause du vis-à-vis. C'est pour ça qu'on a accepté aussi ce logement. Parce qu'on n'avait pas les voisins en vue à côté ».

Espaces et appropriation : *la pièce de vie est beaucoup trop petite et mal agencée. Il faut dire aussi qu'on est quatre. Le coin cuisine, il a fallu qu'on travaille ça ; on a limité les meubles, parce que c'est mal agencé, le cellier est vraiment minuscule ; on a eu juste la place pour rentrer la machine à laver. Le salon aussi est trop petit, on a été obligé d'aménager ça au strict minimum, un canapé et un meuble, la télé et puis terminé ».*

« La terrasse, c'est agréable en été mais il y fait trop chaud ; on a des pare soleil mais ils ne font rien du tout. Ils ne protègent pas la maison, ni la terrasse... Ils ont été installés beaucoup trop haut je pense, alors ce qui fait que ça ne nous sert pas à grand chose, il n'y a pas assez d'ombre. Qu'on mette le pare soleil ou pas, ça ne change rien l'été. Il ne sert pas contre la pluie, d'ailleurs, quand il pleut ou quand il y a du vent, on n'a pas le droit de les tirer. Mais c'est joli ! ».

« On a installé des rideaux sur la baie car la nuit on ne se sent pas en sécurité. Les fermetures ne sont pas sécurit. La nuit, quand il fait chaud, on n'ouvre pas parce qu'on a peur que les gens entrent. On n'est pas du tout en sécurité. En plus, l'été il fait chaud et l'hiver il fait froid. Franchement, les baies vitrées, c'est une très très mauvaise idée ».

À l'origine, des rideaux séparent la cuisine du séjour et la chambre du rez-de-chaussée du séjour, agencement que les locataires ont modifié : *« ici on a notre chambre, derrière une paroi coulissante qui donne dans le salon, séparation, que nous avons aménagée comme on a pu. La pièce est assez profonde, avec une salle d'eau avec une douche, c'est pratique, on a enlevé la porte parce que c'était pas pratique, je pense qu'une porte coulissante ç'aurait été sympa ».*

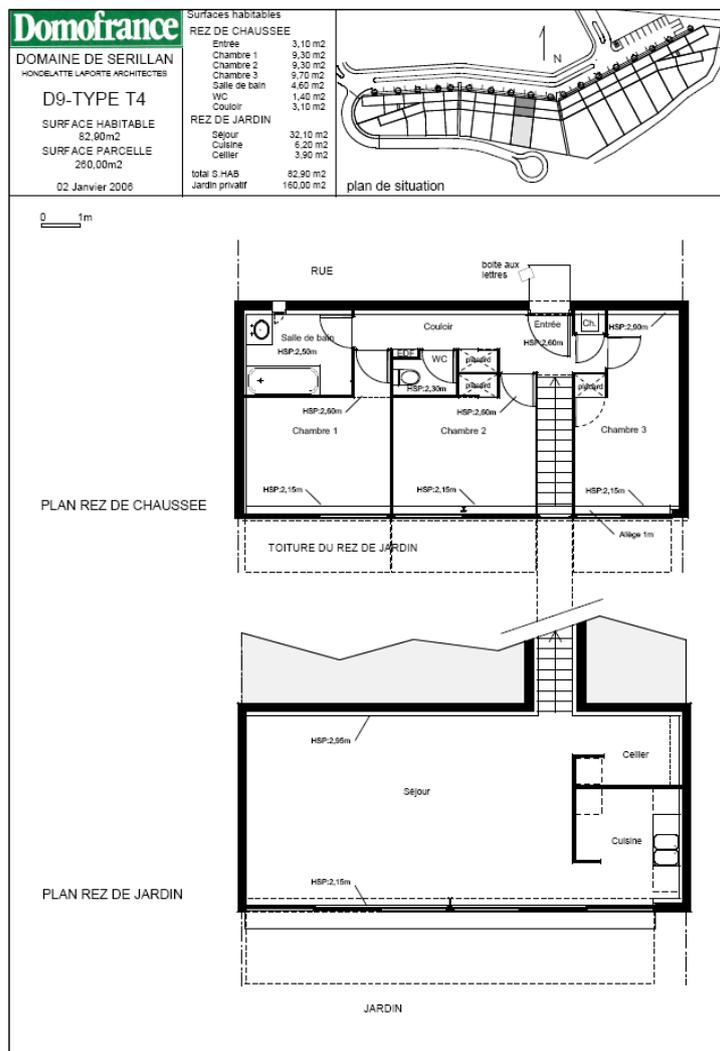
« À l'étage, la salle de bains communique entre la chambre du petit et la celle de la grande sœur. Ils aiment bien, c'est leur espace, donc je les laisse... Avec la vue sur la Burthe, l'étage est sympa. On a pu installer mon bureau à l'étage ».

Comme beaucoup, le couple locataire espère pouvoir accéder à la propriété, mais ne souhaiterait pas acquérir la maison qu'ils habitent *« parce que les maisons sont trop proches les unes des autres ; dans une petite ville avec un peu plus de jardin et pas trop de voisins, pas autant de voisins collés. On n'achèterait pas une maison comme ici, même s'il y a de bons points. Mais s'ils devaient refaire des logements, il y a quand même des choses à revoir : les baies vitrées en bas, l'isolation du froid et du chaud, et puis l'insécurité ».*

Des critiques aussi sur les relations avec le propriétaire et la lenteur des interventions, l'impression *« de ne pas être entendu, d'être laissé de côté, que pour le propriétaire les inconforts ressentis « sont des petits détails. On ne désespère pas, on attend ».*

2.2.5 - Les maisons de Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte –« Les maisons avec vue »

18 maisons
 2 T2 – 48 m²
 2 T3 – 58 m²
 10 T4 – 88 m²
 4 T5 – 103 m²





Façade sur le jardin



jardin vue de l'intérieur¹



Les intentions des architectes

L'équipe Raphaëlle Hondelatte – Mathieu Laporte est de celles qui ont souhaité s'inscrire dans un long processus de réflexion et d'acculturation avant de projeter. En effet, ils n'ont pas, au début de leur participation à la REX, présenté d'image de ce qu'ils envisageaient de réaliser mais « *des intentions et des définitions de ce qu'était la maison individuelle et comment on pouvait repenser également le problème du lotissement* ».

Ils ont donc rédigé un texte sur les intentions dont ils étaient porteurs et se sont appuyés sur des exemples empruntés à d'autres architectes, en particulier l'architecte japonais Riken Yamamoto², dont ils estimaient qu'ils traduisaient, au moins dans l'esprit si ce n'est dans les formes, ce à quoi ils voulaient aboutir. « *Ce travail de culture sur la maison individuelle nous a été très précieux. C'est le plus intéressant de ce qui nous est arrivé dans le processus de la REX, ce temps qui nous a été offert de penser les choses et d'en discuter avec les uns et les autres* » reconnaissent-ils appréciant également le fait qu'ils aient pu se détacher d'un terrain, de la tentation que ne peut manquer d'éprouver tout concepteur de se plier à un contexte.

Leur réflexion s'est articulée autour de plusieurs idées forces : *la diversité et l'évolutivité du groupe domestique*, en d'autres termes comment les modes de vie contemporains, familles traditionnelles, familles monoparentales, familles recomposées, gardes d'enfants en alternance, réinterrogent le concept de maison et ses formes ; comment au sein du « groupe domestique », unité d'habitants dans le logement, marier harmonieusement ce qui relève de l'individuel, de l'intime, de l'autonomie et ce qui relève du collectif et de la communauté familiale, sans les opposer. « *C'est quelque chose qu'on revendique très fortement parce que pour nous cela correspond à une réelle évolutivité des modes de vie, l'autonomie de certaines*

¹ Photo1 et 3 Grain. Photo 2 Hondelatte- Laporte.

² « Dont », reconnaissent-ils, « *l'influence est évidente dans notre réflexion* ».

personnes au sein du groupe » ; comment enfin, faciliter le rapport à l'environnement, à la nature et aux paysages.

L'analyse portée sur le groupe domestique les conduit à « *définir un ensemble plus ou moins grand d'espaces polyvalents, espaces sans destination particulière, de superficies plus ou moins équivalentes et de qualité* ». Il leur paraît en effet intéressant voire, nécessaire, de « *morceler la maison pour isoler ou donner plus d'autonomie à une partie du groupe domestique, dans le cas notamment de la cohabitation de plusieurs générations. On voudrait éviter ce qui se fait dans le logement social où toutes les pièces sont identiques. Ce qui serait intéressant, c'est qu'il puisse y avoir un salon dans chaque pièce, que chacun puisse s'attribuer une pièce de manière différente ; qu'il n'y ait plus une pièce principale mais quatre ou cinq pièces principales dans le logement* ».

Interrogés sur la différence qu'ils introduisent entre cette vision des espaces de vie et la vision de la fusion d'espaces développée par Patrick Hernandez, Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte insistent sur ce qui, pour eux, fait la différence : « *Nous ne sommes pas dans une problématique fusionnelle, nous sommes plutôt dans une logique où on offre de l'autonomie aux personnes pour qu'elles puissent mieux se retrouver. Nous ne voulons pas d'une pièce qui puisse tout faire. Notre discours, c'est de dire on offre de l'autonomie aux personnes pour qu'elle puissent mieux vivre ensemble* », être libres ensemble pour reprendre la formule de François de Singly¹.

Sur le dehors de la maison, Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte accordent une très grande importance à la relation avec l'environnement naturel et avec le paysage. L'insertion du domaine de Sérillan dans un cadre naturel de qualité avec la proximité du parc de la Burthe et l'environnement rural proche, le fait qu'ils aient pu jouer sur la pente du terrain et dégager un grand jardin, s'inscrit dans leur souhait et confère à leur réalisation ce caractère « maison avec vue » qui fait son originalité.

Le principe formel retenu comprend côté rue une continuité de façade « *les 18 maisons sont alignées sur la rue comme un mur-clôture, tandis qu'un deuxième ruban s'ouvre largement au sud par les jardins* »². L'équipe joue sur le terrain en pente : les maisons se présentent sur deux niveaux qui participent de la mise en scène recherchée.

L'entrée sur rue se fait en partie haute où sont situés les espaces privés, chambres et salle d'eau ; entrée qui permet de rendre indépendante l'une des chambres. « *Ce qu'on souhaitait, c'est que l'ensemble des pièces principales de la maison ait un accès direct depuis la rue pour que toutes les pièces soient autonomes, qu'il n'y ait pas un espace privé qui soit dépendant de l'espace collectif* ».

Le niveau haut est en décalé par rapport à la partie basse où se trouvent la salle de séjour et la cuisine largement ouvertes sur le jardin (dont la superficie varie de 48 m² pour le T2 à 103 m² pour le T5) dont elles sont séparées par une longue façade vitrée. Les maisons sont séparées les unes des autres par des haies végétales. « *Tout le projet, c'était d'implanter les maisons sur un côté du terrain pour dégager le plus de terrain possible devant le séjour* ».

Nous l'avons dit dans la présentation de la REX, l'un des souhaits du maître d'ouvrage était de proposer le même type de maison soit à la location, soit à la vente. Si Bernard Bülher a

¹ François de Singly « *Libres ensemble – l'individualisme dans la vie commune* ». Nathan, 2000.

² Présentation du projet dans *Voisins Voisines*, op. cit.

essentiellement orienté sa conception vers des maisons à vendre, cela n'a pas été le cas pour d'autres architectes qui ont donc travaillé leur conception sans s'imposer de contraintes particulières. Ce fut le cas de l'équipe Hondelatte – Laporte « *le maître d'ouvrage ne nous a jamais dit si on travaillait pour de la location ou de l'accession. Ça a été déterminé après coup. 4 maisons sont parties en accession (2 T2 et 2 T3)* ».

Le point de vue des habitants

Une première vision côté rue surprenante, un peu « *cage à lapins avec ce mur aveugle ; cela nous faisait craindre le pire* » ou « *c'est beau ici (le séjour) par contre, la façade toute blanche côté rue, ça fait bizarre* ». Impressions qui se verront atténuées par la visite de la maison, son organisation interne et son ouverture sur le jardin et, au-delà, sur le parc de la Burthe.

Cette vue offerte par au moins 10 mètres de baie vitrée, luxe très apprécié par les habitants dont certains disent que cela confère aux maisons un caractère « *de logement social précurseur* » a bien sûr son revers. Le premier concerne la sécurité « *les fermetures ne sont pas des fermetures trois points. Elles ne sont donc pas couvertes par les assurances en cas de vol* » désagréable constat qu'ont eu à connaître des occupants. Second désagrément, récurrent dans toutes les maisons dotées de baies vitrées d'ailleurs et ce en dépit du respect de la réglementation RT 2005, les habitants trouvent qu'il fait trop chaud en été et froid en hiver. Certains vont jusqu'à regretter l'absence de volets roulants à la fois pour pallier chaleur et froid et pour isoler la maison du regard des passants jugé par trop intrusif « *ce que je n'ai pas ici, c'est le côté intimité en raison de la baie vitrée du salon* ».

Autre critique sur le même thème, la promiscuité avec le voisinage, « *j'ai mis beaucoup de temps à m'y faire, j'aime vivre cachée* », problème résolu par certains par la mise en place de pare-vue en bois, les haies végétales n'étant pas jugées suffisantes pour s'isoler lorsqu'on veut profiter du jardin.

L'espace intime isolé au niveau haut, la mise en scène de la salle de séjour avec l'escalier qui y conduit sont très appréciés. Ils participent de la valeur ajoutée de cette maison de même que les cinq mètres de baies vitrées de l'étage qui ouvrent sur « un jardin intérieur », sur le toit de la pièce d'en bas. De la même manière, si les chambres indépendantes ne fonctionnent pas comme telles car les occupants n'en ressentent pas le besoin (enfants en bas âge), ils en apprécient cependant la présence et les possibilités qu'elle offre.

À mettre au débit dans l'appréciation, l'exiguïté des chambres (9m²) et le manque de place dans la cuisine et son caractère inachevé, problème récurrent et, bien sûr, l'insécurité que représente la grande baie vitrée de la pièce à vivre.

Confrontés aux impressions que nous leur rapportons, Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte ont réagi essentiellement sur deux points. La première réaction avait trait à l'image que donne la façade sur rue (non seulement pour les habitants des maisons mais également, voire surtout, pour les habitants du voisinage). Ils rappellent qu'ils avaient souhaité réaliser un mur végétal pour en atténuer l'aspect et que pour des raisons économiques, Domofrance n'a pas donné suite à cette partie du projet jugée trop coûteuse.

La seconde réaction a porté sur les critiques formulées en termes de vis-à-vis et de manque d'intimité. Ils revendiquent le fait qu'ils ont longuement réfléchi sur ce thème particulier, que

pour eux le fait de construire des maisons mitoyennes n'induit pas plus de proximité que lorsqu'elles sont séparées par quelques mètres seulement ; qu'avoir positionné en retrait les pièces intimes de l'étage atténuait justement l'intrusion visuelle. Pour eux, l'impression ressentie par les habitants relève de la représentation, du psychologique. En revanche, le fait que le point fort de leur conception, le rapport entre espaces autonomes et espaces collectifs, ait été perçu positivement par l'ensemble des habitants rencontrés, les encourage à poursuivre dans cette direction leurs réflexions sur la maison individuelle.



Appropriations du séjour

Clôture côté jardin¹

EXTRAITS D'ENTRETIENS

Contexte d'emménagement : La famille voulait un logement plus grand et si possible une maison. La première visite des maisons de Sérillan se fait en période de construction « *Domofrance nous dit là bas il y a un nouveau lotissement, on y est allés* ». Ils acceptent immédiatement, conscients « *l'aspect architectural composé* » du lotissement ce qui ne les choque pas. « *C'est un produit très satisfaisant. On savait en arrivant que c'était comme des pavillons témoins, c'est un pavillon témoin ! Donc on le savait, mais je suis content...* »

Les impressions générales : « *C'est standing ici, on est passés du social au standing...* ». « *Quand on est arrivés, par en bas, par le bois de la Burthe, c'était vraiment sympa, l'architecture est bien conçue* » ; ils regrettent cependant la mitoyenneté : « *ce que je n'ai pas ici et que j'avais là-bas, c'est le côté intimité, j'y reviendrai toujours, en raison de la baie vitrée du salon* ».

Les premières impressions sur l'architecture contemporaine sont bonnes « *la grande pièce à vivre c'est un plus* » « *c'est beau ici, par contre la façade toute blanche côté rue, c'est pas très bien, ça fait bizarre* ». Dans l'appropriation de leur habitation, ce couple, malgré le désir de Monsieur d'accéder à la propriété, se positionne totalement en locataire, ce qui se traduit par une très forte attente auprès de Domofrance, et des pressions effectuées à répétition sur le propriétaire.

¹ Photos Grain.

Hormis l'impression de promiscuité ressentie par Madame et placée sur le compte de la grande baie vitrée du salon, l'ensemble des désagréments ressentis par le couple est lié à des problèmes de construction « *cela a été construit trop vite* » et à ce qu'ils considèrent comme « *un mauvais suivi* » : des problèmes de joint de baies vitrées ; les huisseries abîmées lors du chantier par la projection de peinture ; la chaudière défaillante « *on le signale depuis octobre et ils passent cet après midi!* (janvier 2007) » ; « *on passe notre temps à relancer Domofrance. Ce matin j'y étais encore... le loyer lui il tombe chaque mois et on paye à temps!* »

Les espaces : en termes d'espace la maison est appréciée. Quelques critiques cependant : le fait qu'il n'y ait pas de volet roulant occultant, la promiscuité avec le voisinage et la cuisine trop petite « *la cuisine manque d'un plan de travail et d'une ouverture sur le séjour* ».

Sont appréciés, malgré la couleur et la matière (polycarbonate), la taille et la présence du rangement de jardin « *c'est pratique, on y met le vélo, le charbon, les affaires de bébé, tout ce qui ne trouve pas de place dans la maison.* » ; « *c'est la cabane au fond du jardin, mais pas belle !...* » ; « *c'est un détail, ça n'empêche pas de vivre.*

Apprécié également, le cellier aménagé pour accueillir le lave linge, et les fenêtres des chambres en bandeau qui permettent des rangements en allège et des rangements sur l'appui de fenêtre. Le store extérieur du salon est « *très bien, le matin vous l'ouvrez et comme le soleil tourne on n'a pas trop chaud toute la journée.* »

L'entrée située au niveau haut, dans la partie chambre, n'est pas vécue comme une gêne « *on avait déjà l'entrée côté chambre avant* ».

Autre famille

Contexte de l'aménagement : la famille était auparavant locataires d'un appartement Domofrance. Elle cherchait une maison individuelle et une pièce en plus. « *On n'a pas eu le choix entre ici et ailleurs mais quand on a vu ici on a toute de suite dit oui* ».

Impressions générales : « *D'abord on est venus voir. Quand j'ai vu l'accès par la rue je me suis demandé ce que ça pouvait bien donner dedans, parce que côté rue, c'est pas terrible, il faut bien dire ce qui est, la façade n'est pas engageante... et tout compte fait, une fois qu'on a fait le tour, et qu'on a visité, c'est très sympa* ».

À vivre, si on parle de griefs que je pourrais faire, il y en a deux. Le premier, les trois chambres du haut sont trop petites, 9 m², c'est extrêmement juste. La quatrième est beaucoup plus spacieuse, celle-là il n'y a pas de problème. C'est la nôtre (le couple) située en bas, au bout de ce salon. Du point de vue conception, on a dix mètres de baies vitrées, c'est très sympa, c'est un luxe extraordinaire, surtout avec vue sur le bois de La Burthe. Par contre on a un grief qui n'est pas des moindres, c'est un litige d'ailleurs qu'on a avec Domofrance, on a du verre sécurit, aucun problème. Par contre on a un problème avec les baies vitrées. Elles devraient avoir une fermeture trois points et ne l'ont pas. Ca pose deux problèmes, un problème de sécurité d'abord, on risque les intrusions et un problème d'assurance. Aujourd'hui si je me fais cambrioler, mon assureur ne me couvre pas. Idéalement ce qu'il faudrait c'est des volets roulants. Cela permettrait d'ouvrir la nuit quand il fait chaud et quand on s'en va. A priori l'archi serait contre, mais c'est des bruits de couloir... Il y a pas mal de voisins qui aimeraient aussi avoir des volets roulants, je suis assez lucide là-dessus, je pense qu'on ne les aura pas... question budgétaire...».

« *On a un T5 c'est très bien, on a une salle de bains, ça suffit, par contre on a deux toilettes, les deux sont en haut. Il y en aurait eu une en bas... on a une seule salle de bains, mais il y a une chambre qui a un cabinet de toilette. En fait, on deux entrées ; il y a une deuxième porte, qui donne directement dans une chambre, et c'est une chambre qui a un cabinet de toilette et un lavabo. En deux mots on peut penser que ça a été conçu pour quand on a des grands*

enfants, pour que le grand ou la grande ait son indépendance. Bon, la grande n'a que dix ans, pour l'instant la porte, on met une armoire devant ! ».

« Très honnêtement, je pense que j'ai eu beaucoup de chance d'avoir ce logement, parce qu'on est au bout du lotissement, on est donc moins gênés par la proximité des voisins ».

« Rester, très honnêtement non parce qu'on est locataires et qu'on veut devenir propriétaires mais acheter ici, non parce que acheter une maison mitoyenne ça nous gênerait. Ici c'est très beau, très sympa, mais par contre les baies vitrées, les toits en tôle, on n'a pas de recul sur comment ça va vieillir, j'ai pas envie d'en faire l'expérience en tant que propriétaire ».

Espaces et appropriation : *« on a une vraie cuisine, pas un coin cuisine, avec un petit cellier derrière. Par contre, il n'y a pas de placards, dans deux piaules oui, dans la troisième il n'y en a pas. La terrasse, c'est moi qui l'ai mise, le jardin va jusqu'au bout là-bas, j'ai mis la piscine, pour les enfants. Au deuxième niveau, en retrait, les trois pièces pour les enfants, et entre l'étage et le toit du salon au rez-de-chaussée, il y a un petit terrain planté de pelouse ». La maison est assez spacieuse, c'est pas comme de l'autre côté où on se demande vraiment ce que ça peut être comme maison ». (Maisons Bülher).*

« La chambre du couple, avec la même baie vitrée, mais le rideau occultant est fourni avec, ça marche pas mal, même si c'est pas un noir complet ». « J'aime bien le carrelage (gris anthracite) mais ma femme en a horreur. Moi, je trouve que c'est audacieux, ça ne me dérange pas. Par contre, en haut il y a du jonc de mer mais je l'ai recouvert avec un lino. Le jonc de mer, c'est joli, mais dans les chambres où vous marchez pieds nus, je suis désolé mais ce n'est pas agréable, en plus, c'est impossible à nettoyer. Quand on s'en ira on enlèvera le lino, et le jonc de mer sera neuf ! ».

« Avec 13 mètres de baies vitrées en bas et 7 m 50 en haut, c'est énorme. Mais par contre c'est super bien. La vue sur les arbres, le jardin juste la bonne taille pour en profiter sans en être esclave ».

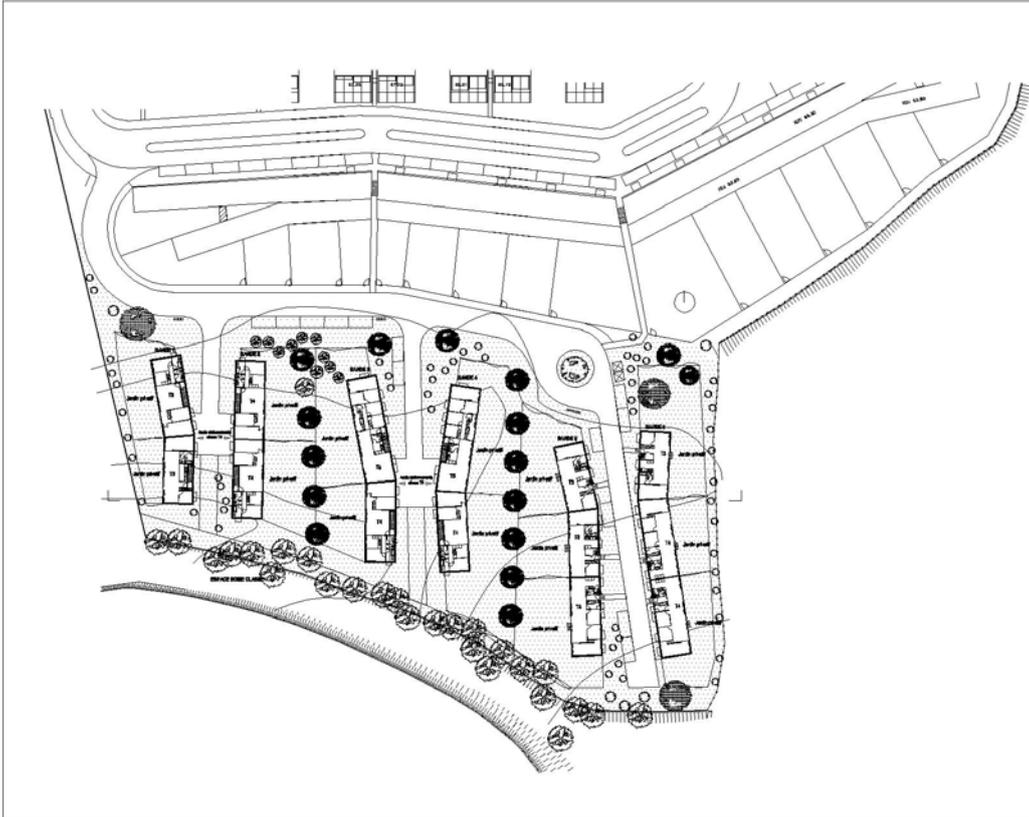
« On trouve la maison chouette, le lotissement aussi. Les lofts tout en tôle, ça fait bizarre, certains aiment, d'autres pas. Les maisons grises en triplex à vivre, ça ne m'aurait pas plu, il faut aimer les ascensions. En bas le séjour est moins grand que le nôtre, mais ils ont au premier ce qu'on appelle la suite parentale ! ». « Les espaces extérieurs, les venelles, on ne les utilise pas, mais notre chemin, qui mène au bois de la Burthe, il draine les curieux qui viennent voir le joli lotissement précurseur ».

2.2.6 - Les maisons de Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi –« Les maisons en métal »

4 T3 – 74 m² - 79 m²

8 T4 – entre 88 m² et 95 m²

2 T5 – 121 m²



Maisons posées sur la partie haute du terrain



Maisons sur pilotis en partie basse¹

Les intentions des architectes

Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi disent avoir tenté de proposer une alternative aux logiques pavillonnaires. « Notre ambition était de montrer qu'il est possible, dans l'enveloppe

¹ Photos Grain.

budgétaire du logement social, de proposer aux habitants des logements différents et que nous souhaitons agréables à vivre », écrivent-elles dans un texte de présentation de leur projet de Sérillan dont nous reprenons ici l'essentiel. Située sur la partie basse du lotissement, sur un terrain pentu, les maisons s'inscrivent dans la déclivité et « *sont toutes implantées à la même altimétrie, les unes sur pilotis, les autres légèrement décollées du sol : le terrain glisse dessous, laissant ainsi une lisibilité totale du site avec un espace boisé classé en arrière plan* ».

L'implantation des maisons « *en bande, de part et d'autre d'accès privatifs leur permet de bénéficier toutes d'une double exposition est et ouest qui s'inscrit dans une proposition ou l'aménagement paysager et le projet architectural viennent en complément l'un de l'autre. On souhaitait aussi donner les plus grands terrain et jardin possibles* ». Le souci ici exprimé de privilégier une relation forte entre bâti et espaces naturels constitue l'une des originalités de ce projet situé en contrebas du terrain, dans un environnement moins marqué par le minéral que crée, ailleurs dans le lotissement, le système de voiries.

Pour répondre à l'objectif qu'elles se fixent, une maison de type nouveau dans un contexte de production sociale économe, pour aller dans le sens d'une réflexion portée autour des espaces privés (d'intimité) et les espaces communs au sein du logement Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi ont choisi de réaliser « *des volumes simples, vastes, lumineux, offrant une grande liberté d'occupation. À l'intérieur, l'espace tout en longueur est divisé en deux bandes : le long des parois vitrées sur toute leur hauteur, des grandes pièces de séjour, des cuisines ouvertes sont prolongées par une chambre bureau ou coin jeux de 15 m² que l'on peut isoler de la vie commune par un panneau coulissant. Appuyés au garde-corps on peut profiter de la vue sur le jardin et le paysage ; des bâches extérieures filtrent la lumière et permettent de s'isoler du voisinage au gré de ses envies. Le long des façades opposées, opaques, constituées d'une peau en bardage métallique, de petits châssis coulissants et des volets orientables préservent l'intimité des chambres et des salles de bain* ». Elles cherchent par ailleurs à libérer l'appropriation de leur lieu de vie par les habitants en favorisant « *une grande liberté d'interprétation* ». Pour ce faire, l'organisation des maisons « *est optimisée de façon à libérer un vaste plateau occupant la totalité de la longueur de la maison, de 16 à 20 m selon le type. En contrepoint, les cuisines, les salles de bain et les chambres, le stockage à l'entrée, sont autant de petites pièces également réparties sur la longueur. Les circulations sont réduites au minimum* ».

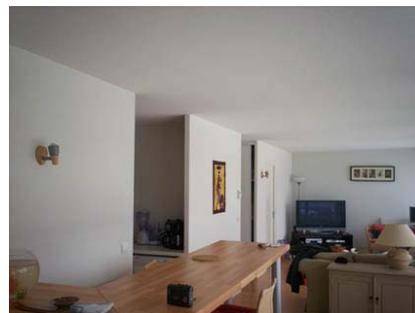
Les maisons sont toutes conçues sur un même plan et réalisées en ayant recours à des matériaux industriels : « *ossature métallique, plancher collaborant, toiture bac acier, bardage métallique standard* ». On est là dans une recherche d'économie et de rationalité tout en libérant, ainsi qu'elles aiment à y insister, l'imaginaire des occupants en leur proposant un concept basé sur la plus grande surface de vie possible et la plus large vision possible sur le paysage avoisinant. Les maisons sur pilotis offrent au niveau jardin, une surface doublant la surface à vivre qui assure à la fois une continuité visuelle et d'usage avec les jardins et permet d'inscrire la maison dans une relation plus forte entre la nature et le bâti. Avec son sol en dallage de béton, les prises électriques et le point d'eau qui l'équipent, cette surface libre peut accueillir un abri de jardin ou une place de stationnement ou, comme le souhaitent les architectes, servir « *d'espace à vivre, où bricoler, manger* ».

Le point de vue des habitants

Les locataires rencontrés formulent des témoignages diamétralement opposés. Dans un premier cas, l'innovation : maisons métalliques, grandes baies vitrées (hormis l'absence de volets occultants), grande surface en longueur des logements, sont tout à fait « plébiscitées », les habitants adaptant même parfois leur mobilier à la configuration des lieux, bar américain (où ils mangent) dont la tablette reprend les couleurs du bois du parquet et dont le piètement métallique rappelle les murs de la maison. Ces habitants disent même réfléchir à des mobiliers à inventer et à réaliser eux-mêmes en cherchant des lignes arrondies qui selon eux, permettraient de mieux mettre en valeur le caractère longiligne et tout en largeur de la grande pièce. Pour ces locataires, la proximité des autres habitants accentuée par la présence des grandes baies vitrées a, à leur arrivée dans les lieux, constitué un problème de préservation de l'intimité. Au bout d'un mois de curiosité réciproque entre voisins où ils se sont tous vus se lever à la même heure, sortir de la salle de bains, prendre le petit déjeuner tous à peu près en même temps, ils s'y sont faits, se sont dit bonjour et envisagent même (au bout d'un an) à inviter leurs vis-à-vis à prendre l'apéritif un soir...

Point de vue opposé pour cette famille qui, elle, insiste sur le manque d'intimité et exprime un très fort sentiment d'insécurité, les baies vitrées « *ouvertes à tous les regards* » concentrant tous les griefs. Y seront bientôt accrochés des rideaux occultants. Les grillages qui séparent les jardins ne présentant pas, selon eux, les conditions de sécurité nécessaires et suffisantes, pour leur enfant comme pour leur chien de garde...

Pas de critique cependant sur les matériaux et sur l'aménagement intérieur des espaces.



Appropriation d'un séjour¹

Lorsque nous avons fait part de ces réactions à Sophie Dugravier elle nous a expliqué que cette réalisation constituait une étape dans la réflexion qu'elle mène avec Emmanuelle Poggi sur le rapport entre l'économie constructive – donc le recours à des matériaux industriels – et la nécessité d'offrir aux habitants le maximum d'espace de vie avec la plus grande malléabilité afin qu'ils puissent l'adapter au gré de leurs pratiques. Problème passionnant insistent-elles qui nécessite un travail conceptuel approfondi pour mettre en cohérence leurs envies programmatiques et les contraintes que les commanditaires leur opposent.

¹ Photos Grain.

EXTRAITS D'ENTRETIENS

Impressions générales : « *J'ai pris le logement sans le voir. On m'avait dit attention, c'est spécial, c'est comme ci, c'est comme ça. Quand je suis arrivée c'était en chantier et, bon, moi j'aime tout ce qui est moderne donc je n'étais pas trop dépaysée. C'était neuf, c'était nouveau, on n'avait pas encore vu ça alors c'était génial. Et quand j'ai visité le logement j'ai trouvé l'intérieur génial. On est près du bois, on est très bien placés, on a un bout de jardin, génial. Je n'ai pas eu d'a priori sur les vis-à-vis. Oui, le vis-à-vis, c'est troublant les premières semaines. Qu'est-ce qu'on fait quand on arrive dans un logement ? On se cache, en général, on ne veut pas que les voisins vous voient... Ici, dans les pièces à vivre, tout se voit. Et puis il y a le passage vers le bois de la Burthe. C'est très rigolo, parce que l'hiver il y a beaucoup moins de passage, mais l'été par contre, ça commence à partir de 7 heures le matin, les gens s'arrêtent carrément pour nous regarder !* ».

Je n'ai pas de rideaux parce que Domofrance devait nous installer des tringles...qu'on attend d'ailleurs un peu désespérément. « On a un pare-soleil qui descend comme ça, à mi-hauteur, devant la baie vitrée, qui vient nous protéger du soleil. C'est génial, quand vous baissez, on a l'impression d'être en vacances, il fait beau, on ouvre tout, on est dehors, on est en vacances ».

Espaces – appropriation : « *Si je devais acheter un logement, ce serait un logement comme ça. Il est fonctionnel, facile d'entretien, très clair. Il est je ne sais pas... Il se module. Bon évidemment si j'avais à acheter j'achèterais avec une pièce supplémentaire, parce que la famille va s'agrandir quand même. Mais je veux dire sur le principe, il n'y a besoin de rien d'autre. Oui, tout est surdimensionné, on a aménagé un grand écran télé, un grand bar. Vu le style du logement on n'a pas voulu faire quelque chose de classique. Je pense que ce style de logement ça s'adresse plus à des gens qui ont, comme nous, la trentaine, peut-être, parce qu'on est jeune, voilà, on rentre, on sort, il y a beaucoup de monde à la maison, le vis-à-vis on s'en fiche...* ».

« À l'intérieur de notre logement, ce n'est pas assez bien isolé. Moi par exemple, quand il y a des gens dans le salon et que je suis dans ma chambre à côté, même s'ils chuchotent, c'est comme si j'étais dans le salon. La seule petite remarque que j'aurais à faire, sur le logement, c'est qu'effectivement, c'est dommage que le salon et la chambre soient vraiment collés. Au niveau de la chambre à la limite, il aurait mieux valu que la salle de bains soit à côté du salon et la chambre plus loin ».

« Si les gens sont sceptiques par rapport aux vis-à-vis, par contre tout le monde est unanime, cette pièce toute en longueur c'est génial. En fait, la maison est adaptée à notre mode de vie. Nous, à la maison, surtout en week-end on est rarement moins de dix à la maison. Ça rentre, ça sort tout le temps, et puis les gens doivent être plus ou moins attirés parce que je n'ai jamais eu autant de monde depuis qu'on est ici ! Comme quoi... ».

« On a commencé à aménager un peu l'extérieur mais nous on a hérité du seul terrain qui était en pente, pas de chance. Ça par contre, c'est le point un peu négatif. Les autres arrivent toujours à avoir un côté de plat, pour manger dehors, alors nous on a fait une sorte de plate forme pour installer une terrasse. On a demandé l'autorisation ; on nous a dit qu'il ne fallait mettre quelque chose puisse aller avec le paysage, on va poser des planches en bois traités tout simplement. Pour agrémenter le jardin on a prévu de planter des arbres qui cachent la vue. On a le droit, on ne sera peut-être plus là pour le voir, mais ça peut être sympathique... ».

« La ferraille – nous on dit que c'est de l'aluminium – il faut aimer, c'est particulier mais moi ça me plaît bien. On n'entend pas la pluie mais ça ne me gênerait pas du tout. Ce qui aurait été bien, c'est d'avoir un système de store intérieur. La nuit, c'est étrange, il faut être habitué,

c'est comme si on était dehors. C'est vrai qu'un petit rideau à l'extérieur ou à l'intérieur pour dire on va fermer le soir, ça n'aurait pas été un luxe. Les autres voisins se sont fermés, mais en fait les gens se sont fermés au départ, mais au fur et à mesure qu'on a commencé, à se dire bonjour, ils laissent ouvert ».

« À l'intérieur, le parquet flottant, on a énormément de soucis, ça gondole. On va nous le changer mais c'est génial car avec le fer, ça réchauffe un peu, le carreau, ça aurait été trop froid. Mais il faut faire attention à l'entretien. Les gens qui viennent, je les oblige à se déchausser. Ce n'est pas un parquet adapté pour des passages fréquents et du parquet dans la cuisine, ça pose problème ».

« Si on achetait, j'aurais d'autres exigences. J'aimerais être au bout. Pas pour le jardin plus grand mais plus pour l'intimité. J'aimerais avoir une ou deux pièces supplémentaires ».

Autre point de vue nettement moins enthousiaste: *« la proximité des voisins est très gênante. On va donc poser des rideaux occultants pour préserver l'intimité ».* Un problème très mal vécu qui va jusqu'à pousser les occupants à surélever les grillages posés autour des jardins pour éviter toute intrusion. Dans ce cas, les impressions sur la maison se trouvent très largement entachées des désagréments liés au mal être ressenti par la mitoyenneté et le voisinage...

3. CONCLUSION

Au terme de ce travail d'évaluation, quelles conclusions tirer de ce que nous avons observé, quelles leçons retenir ; quelles pistes creuser pour répondre à l'interrogation qui a présidé à la mise en place de ces Réalisations Expérimentales et au programme initié par le PUCA sur le thème « maison individuelle, architecture, urbanité » ?

Nous tenterons, dans cette lecture transversale, d'avancer quelques réponses aux questions que les différentes équipes chargées d'étudier les cinq réalisations expérimentales retenues dans le programme – Rézé, Saint-Nazaire, Reims, Sérillan, Les Diversités – se sont posées en amont de leur travail d'évaluation et que nous rappelions en introduction à nos propres analyses, réponses qui ne sont pas sans générer de nouvelles questions, sans interpeller les acteurs de la production du logement les maîtrises d'ouvrage et les responsables institutionnels et politiques du domaine.

Les thèmes retenus :

- le statut spécifique de l'expérimentation et son rôle dans le processus de réflexion de la production du logement social ;
- les modes de vie au regard des dispositifs spatiaux proposés à l'usage ;
- les images architecturales portées par ces expérimentations, innovantes, en rupture et leur acceptabilité par les usagers habitants ;

3.1 – Le statut d'une expérimentation

Par définition, tout processus expérimental constitue un moment particulier, exceptionnel, dans une démarche de réflexion et cela, quel que soit le contenu même de ce qui est expérimenté. Des attendus, des objectifs, une mise en œuvre, des résultats, un retour critique sur les attendus et les objectifs et, dans le meilleur des cas la reproduction des résultats en sont les fondements.

Une réalisation expérimentale menée dans le champ de la production du logement social n'échappe pas à la règle. Elle a pour objet, en se libérant quelque peu des chemins traditionnellement empruntés, de se pencher sur une démarche visant à réaliser un « produit logement » particulier, répondant à un questionnement ou à une intuition spécifiques ; un produit objet et support de pratiques dans lequel la part du symbolique, de l'imaginaire, de l'affect, donc à la fois de l'irrationnel et du rationnel, joue un rôle déterminant. De surcroît, un produit destiné à des usagers que les producteurs de logement ne connaissent pas et dont ils ont du mal à anticiper les attentes. Si certains des producteurs se contentent de reproduire des schémas connus, archétypiques à la fois de l'appréhension qu'ils ont des habitants et de la boîte à habiter, d'autres choisissent d'autres voies, cherchent à mener des réflexions approfondies sur leur mission de logeur social, sur le rapport qu'ils veulent entretenir avec leurs habitants, locataires dans la majorité des cas, sur les transformations des modes de vie afin de faire évoluer leur offre. L'expérimentation répond à cette démarche.

L'expérimentation permet également de faire se rencontrer, sur un programme et un projet élaborés en commun, un ensemble d'acteurs qui, à des titres divers, sont impliqués dans l'acte

de construire : des commanditaires, des architectes, parfois même des entreprises, mais aussi parfois des responsables politiques qui ne se satisfont pas de la production classique et des formes urbaines qu'elle engendre sur leur territoire et qui recherchent une nouvelle image à donner aux opérations qu'ils réalisent. Comme le soulignent les maîtres d'ouvrage rencontrés, un intéressant moment où se confrontent des cultures différentes dans un projet commun.

Le grand nombre de réalisations expérimentales promues par le PUCA au fil des décennies témoigne de ces réflexions et de ces attitudes. Les thématiques en furent variées qui chaque fois ont permis à ces différents protagonistes de mener réflexion et action de concert, et de donner corps à un projet particulier permettant de faire évoluer, même si cela ne s'est pas fait toujours de façon spectaculaire, la qualité du logement social. Dans le même temps, depuis leur origine, les réalisations expérimentales ont également permis à un « vivier » d'architectes de se constituer, dont certains se sont vus convoqués périodiquement au gré des programmes lancés par le PUCA pour intervenir en proposant des formes architecturales et des aménagements spatiaux innovants sur des thématiques singulières.

L'originalité des REX de Rézé, de Saint-Nazaire, de Reims, de Sérillan et des Diversités qui s'inscrivent dans cette problématique générale, réside dans le fait qu'elles ont été suivies d'évaluations permettant de rendre compte de l'avis des différents acteurs concernés : propriétaires bailleurs (les maîtres d'ouvrage), architectes (les maîtres d'œuvre) et habitants (les maîtres d'usage). Ainsi ont pu être confrontées les intentions portées par les initiateurs maîtres d'ouvrage et architectes, les réponses formelles proposées par les architectes et les réactions des habitants aux espaces de vie qui leur étaient proposés.

Nous y avons plusieurs fois insisté, le temps de l'expérimentation est un temps particulier, « *unique* » reconnaissent ses instigateurs, et, parce qu'il est unique, il permet aux intentions de se libérer des contraintes qui pèsent généralement sur la production. « *L'essence même d'une expérimentation est de questionner les règles et les normes en vigueur pour libérer la réflexion et nourrir l'action* » soulignait Dominique Clergeau alors directeur de la Sa HLM Espace Domicile lorsqu'il a initié avec Georges Maurios l'opération Villas de Pré Gras à Saint-Nazaire, position que pourraient aisément reprendre à leur compte les promoteurs de l'expérimentation de Sérillan. Unique parce que les possibilités offertes par le caractère expérimental estampillé par le PUCA ne se bornent pas à questionner les normes et les règlements en vigueur en proposant des formes architecturales et des aménagement spatiaux innovants ; elles ouvrent également à des financements auxquels une opération traditionnelle ne saurait prétendre : soutien de l'Etat, recours exceptionnels aux fonds propres et parfois même participation financière des responsables politiques locaux, pour des aménagements de voirie par exemple. Unique également par l'écho et la médiatisation dont ces expérimentations font l'objet. L'intérêt porté par arc en rève – centre d'architecture aux cinq expérimentations menées dans le cadre de ce programme à travers l'exposition *Voisins Voisines* et l'ouvrage éponyme sorti aux éditions du Moniteur en constituent une valorisation certaine. Unique enfin et même surtout parce que l'expérimentation permet de libérer la création, de proposer des logements différents répondant à des modes de vie supposés eux aussi différents ; des logement pour des habitants dont on fait l'hypothèse qu'ils sont à la recherche d'un mode d'habiter en décalage par rapport au modèle traditionnel dans lequel ils ne se reconnaîtraient pas (ou plus) ; des logements témoignant que les habitants sont ouverts à l'architecture et à de nouvelles esthétiques en rupture avec ce qui, dans le secteur de la production sociale, fait généralement référence « *les opérateurs sociaux, présumant la*

monoculture, voire l'inculture, de leurs usagers ont souvent sacrifié tantôt à une mode, tantôt à la technicité, sans s'attacher à proposer des offres variées correspondant aux diversités de situations » jugeait de manière critique le maître d'ouvrage de Saint-Nazaire lorsqu'il a lancé l'expérimentation Villas de Pré Gras, espérant à travers celle-ci approcher cette culture et ses modes de représentation.

Pourtant, nous l'avons souligné à plusieurs reprises également, les processus expérimentaux, justement parce qu'ils sont uniques, se heurtent rapidement à une limite, celle de leur reproductibilité. Comme l'exprime clairement un responsable de Domofrance « *que faire après ?* ». Que faire lorsqu'on est de nouveau confronté à la réalité et soumis aux contraintes de la production traditionnelle normative, réglementaire, et ne disposant pas de financements aussi « généreux » ? Comment dans ce contexte, « instiller » les acquis dont les expérimentations sont porteuses, sachant qu'il ne s'agit pas pour les maîtres d'ouvrage, comme eux-mêmes le soulignent d'ailleurs, de rechercher au travers d'une expérimentation un nouveau modèle de logement, un nouvel archétype reproductibles ou généralisables à l'environnement, mais de situer ce moment exceptionnel dans une réflexion stratégique, de partir de la démarche entreprise et du projet réalisé pour réinterroger les fondements de la mission de maîtrise d'ouvrage et proposer des alternatives, aussi ténues paraissent-elles au regard des contraintes auxquelles la production est soumise. C'est bien cette problématique qui a poussé les maîtres d'ouvrage que nous avons rencontrés à tenter l'aventure.

3.2 – Dispositifs spatiaux et modes de vie : les acquis de l'expérimentation

Pour impossible qu'en soit la reproduction, pour complexe que soit la reprise des lignes de force d'une expérimentation dans la production courante, il n'en demeure pas moins que chaque expérimentation, pour peu qu'elle soit analysée et que soit identifié et ensuite investigué le champ des possibles dont elle est porteuse, participe à verser des idées au débat sur la production du logement social et à enrichir la connaissance sur le domaine. Tous les architectes que nous avons interrogés se situent dans cette vision dynamique ; tous lui reconnaissent un double intérêt : pousser aussi loin que possible les éléments fondamentaux de leurs réflexions et leur point de vue sur le logement d'une part et, d'autre part, confronter ces réflexions et ce point de vue à la réalité de la production pour avoir, en retour, de quoi les nourrir ; « *nous constatons que la démarche initiale du projet ne se réalise pas dans le dessin (ou les seules intentions conceptuelles), mais dans les relations d'acteurs qui se développent en fonction d'un contexte économique et social précis* », écrit Oliver Tric¹, lui-même architecte. Vue sous cet angle, toute expérimentation permet à la fois de tester une idée et d'en appréhender les limites dans un contexte donné, aussi singulier soit-il, puis de réinterroger l'idée. Les architectes qui sont intervenus à Sérillan ne s'y sont pas trompés. Ils se sont saisis de l'opportunité qui leur était offerte pour aller jusqu'au bout de leurs réflexions, ou tout au moins le plus loin possible ; ils en ont mesuré la faisabilité sur le plan économique, technique et social, tous éléments qui leur permettent de les repositionner, de les affiner, de les infléchir en tant que de besoin.

Lorsque nous les avons rencontrés, que nous les avons écoutés développer leurs idées, formuler leur point de vue sur le concept maison individuelle, sur la vision qu'ils avaient des

¹ Olivier Tric *Conception et projet en architecture*. L'Harmattan, 1999.

habitants, leur manière d'appréhender les modes de vie et les usages ainsi que leur évolution, et sur ce qu'ils avaient voulu matérialiser à Sérillan, nous n'avons pas directement perçu les convergences qui existaient entre les projets. C'est en retravaillant sur chacune des réalisations, en affinant notre analyse, en établissant des comparaisons, en faisant ressortir les caractéristiques propres à chacun d'entre eux qu'il nous a été possible de percevoir des lignes de force communes, des convergences dont on peut incontestablement dire qu'elles participent des acquis de l'expérimentation par l'ensemble des questions qu'elles posent.

Que peut-on donc retenir de cette analyse transversale sur le thème des dispositifs spatiaux et des modes de vie ?

Tout d'abord un constat : à l'exception des maisons réalisées par Bernard Büller, qui souhaitait inscrire sa participation dans une problématique spécifique, toutes les maisons sont grandes ; elles dépassent les normes de référence, pour certaines d'ailleurs, très largement. Agrandir les espaces de vie s'inscrit aujourd'hui au cœur des interrogations, des réflexions et des débats menés sein de la maîtrise d'ouvrage du logement social, interrogations, réflexions et débats dont nombreux sont les architectes qui s'en font l'écho, mais qui n'est certes pas encore tranché, loin s'en faut. Pour Jean Nouvel parlant de l'opération qu'il a réalisée à Saint Ouen « *un bel appartement c'est d'abord un grand appartement* »¹. Georges Maurios, interrogé sur l'opération expérimentale les Villas de Pré Gras à Saint-Nazaire, va également dans ce sens lorsqu'il dit « *l'excédent d'espace permet de bien vivre, d'avoir un art de vivre* ».

Qu'il s'agisse de Jean Nouvel, de Georges Maurios ou des architectes qui sont intervenus à Sérillan, donner de l'espace de vie (plus d'espace de vie) aux habitants s'appuie sur une observation : pour s'épanouir dans un cadre commun, les différentes individualités qui composent une famille ont à la fois besoin d'espaces de partage, de lieux communs et d'espaces intimes, permettant le nécessaire repli sur soi. Le logement devient, peut-être plus encore aujourd'hui qu'il ne le fut dans le passé, le lieu des arbitrages entre le « je » et le « nous »², le lieu qui doit rendre la cohabitation viable et vivable en respectant l'autonomie de chacun.

« *La maison n'est pas celle du seul Moi du propriétaire³ mais celle de l'agrégation des moi de chaque individu composant la famille qui y trouve la part spatiale et symbolique qui lui est dévolue* » (Philippe Dehan, Martine Duquesne⁴).

La nécessité de donner de l'espace, plus d'espace, de favoriser le vivre ensemble, le mieux vivre ensemble, en trouvant les modalités et les organisations spatiales permettant de faire coexister les temps de la vie collective et les temps dévolus au privé, voilà bien, nous semble-t-il, ce qui traduit la prise en compte de l'évolution des modes de vie. Nombreuses en sont les raisons qui vont de l'irruption des NTIC, à la recomposition des familles et aux gardes alternées, au fait enfin que les jeunes adultes restent de plus en plus longtemps au sein du noyau familial sans pour autant renoncer à leur liberté.

¹ Propos rapporté par Olivier Tric, in *Conception et projet en architecture*, op. cité. .

² A mettre au compte de l'individualisation des espaces et des pratiques le rôle de plus en plus prégnant des NTIC. Si le poste informatique reste – encore – de pratique collective (et ceci est largement dû au nombre de prises téléphoniques disponibles dans les logements), la télévision en revanche est de plus en plus dévolue à la pratique individuelle. Rares sont en effet les logements dans lesquels on ne compte pas un poste par occupant !

³ Ou du locataire chef de famille.

⁴ *Maison individuelle, architecture, urbanité*, op. cit. p.55.

Partant de ce constat, cinq parmi les six équipes étant intervenues à Sérillan ont cherché, à travers leurs intentions problématiques et leurs réflexions sur les modes de vie, les aménagements les plus adaptés pour proposer des solutions spatiales qui traduisent cette double préoccupation et la perception qu'ils en avaient : offrir de l'espace aux habitants, favoriser la cohabitation des lieux collectifs et des lieux privés, des usages communs et des usages particuliers aux différents membres de la cellule familiale dans sa complexité ; « *participer à former de l'être ensemble sans se renier soi-même* » ainsi qu'en rappelle la nécessité François de Singly¹.

Nous avons déjà abordé ces thèmes dans la description que nous avons faite de chaque réalisation. L'importance de ces questions, l'originalité des intentions problématiques qui sous-tendent les réponses apportées par chaque concepteur, leur traduction dans l'espace, les aménagements choisis, les arbitrages effectués, méritent cependant qu'on y revienne réalisation par réalisation, d'autant que, ainsi que nous l'avons précisé ci-dessus, nous pensons qu'il s'agit là de l'un des acquis de l'expérimentation menée à Sérillan² qui ouvre des champs de réflexion de tous ceux qui sont en charge de la production du logement social.

Nous reprendrons chaque réalisation en mettant en exergue les éléments qui s'inscrivent dans cette perspective.

- L'équipe Saint-Projet, formée par Agnès Dorianne et Jean-Luc Goulesque met tout particulièrement l'accent sur les pratiques collectives et sur la vie en commun. Les espaces conçus s'inscrivent donc dans cette logique. D'où la taille importante des pièces de séjour, d'où le surdimensionnement de l'escalier supposé servir à visionner des films sur un grand écran positionné sur un mur de la salle de séjour en famille ou avec des amis, d'où l'espace couloir à l'étage destiné dans leur démarche à servir de bibliothèque et de coin ordinateur pour l'ensemble de la famille, et en contrepartie, la taille réduite des chambres supposées n'être que des espaces réservés aux pratiques intimes, d'où également l'espace ouvert sous les maisons dont ils font l'hypothèse qu'il peut être fermé et ainsi agrandir encore les espaces à vivre. Nous avons vu que les habitants ont du mal à s'inscrire dans une problématique dont la lisibilité leur a échappé, ce qui les conduit à poser la question d'une plus « juste » balance entre lieux d'usage collectif et lieux de l'intime et non ce qu'ils vivent comme la prédominance des uns sur les autres, tout en appréciant par ailleurs la respiration donnée aux espaces communs (séjour).

- L'équipe Xavier Leibar – Jean-Marie Seigneurin développe une autre problématique et un autre discours. Xavier Leibar est en effet de ceux qui pensent que les modes de vie évoluent lentement et que la répartition des espaces obéit encore, et selon lui pour longtemps, à des référents classiques. Pas de choix privilégié sur telle ou telle forme de pratiques dominantes donc, mais la recherche d'une articulation harmonieuse entre collectif et privatif, à la manière ancienne en quelque sorte. Les chambres sont dans ce cas plus spacieuses et permettent à leurs occupants la multiplicité des usages qu'ils souhaitent y développer. C'est ailleurs, et un ailleurs qui n'est pas perceptible par les occupants qui n'en ont pas été prévenus – ce qui est le cas des locataires – que leur réflexion sur l'évolution s'est portée et qui s'est traduite dans une recherche de malléabilité et de souplesse du bâti lui-même : pas de murs porteurs, des cloisons « *en carton* » qui, selon Xavier Leibar, doivent permettre toutes les adaptations

¹ Singly de F., *Libres ensemble – l'individualisme dans la vie commune*. Op. cit.

² Comme de l'expérimentation de Saint-Nazaire dont « l'espace en plus » appropriable par les locataires revêt dans certains cas un caractère privé et dans d'autres s'ouvre largement à l'usage collectif.

possibles en fonction de l'évolution des usages, pour des usagers ayant la possibilité d'intervenir sur leur cadre matériel de vie. La problématique se situe assez clairement dans une vision de maison agrandissable et suppose une modification assez radicale de la famille occupant les lieux puisque les agrandissements supposent, paradoxalement, qu'il y ait moins d'occupants¹.

- Les mutations de l'espace en fonction des besoins et de l'évolution des pratiques et des usages, prennent, chez Patrick Hernandez, un caractère particulièrement complexe. Se basant sur une observation : le fait que les pièces du logement sont, au fil du temps, voire d'un temps court, à la fois utilisées et inutilisées, il fonde le socle de sa réflexion sur ce qui pourrait devenir une pièce évolutive à partir d'un jeu conceptuel qu'il qualifie de « fusion d'espaces », une pièce qui, au gré des besoins, voire des moments de la journée, pourrait changer d'affectation. Ce jeu spatial, Patrick Hernandez a cherché à le mettre en œuvre à Sérillan en le transposant dans l'idée d'une pièce extérieure, la terrasse-jardin, dans laquelle il voulait voir se jouer la souplesse de la maison, sur laquelle celle-ci s'ouvrirait, donc s'agrandirait le plus possible, les autres pièces s'inscrivant de manière subordonnée à cette fusion d'espaces, à cette idée centrale d'ouverture sur l'espace extérieur. Idée intéressante mais une démonstration difficile à réaliser. En effet, l'attachement des habitants à des espaces clairement affectés prévaut largement sur une approche plus aléatoire et les conduit à considérer la pièce à vivre et l'espace terrasse-jardin davantage comme des espaces situés en continuité l'un de l'autre et aux usages nettement différenciés que comme des espaces fusionnels permettant des pratiques indifférenciées.

- Pour Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte favoriser l'autonomie au sein du « groupe domestique » correspond à l'évolutivité des modes de vie, en constitue même le point focal. L'autonomie qui, selon eux, tempère et favorise la vie en commun et qu'ils considèrent comme un avantage et non comme un inconvénient. Dans cette vision, l'espace de la maison devrait s'organiser autour d'un lieu fédérateur, ouvert aux pratiques communes, et comprendre des pièces que les membres composant la famille pourraient s'attribuer de manière différente ; qu'il n'y ait plus une seule pièce principale mais plusieurs, ce qui, disent-ils, permettrait d'éviter la répétitivité de ce qui se fait dans le logement social. La traduction formelle de ces intentions a été, à Sérillan, mais pour certaines maisons seulement, les types 5, la création d'une pièce qui pourrait devenir une chambre pour un adolescent ou une personne âgée, un bureau pour quelqu'un qui pratiquerait le télétravail ; les options restent ouvertes. L'originalité du dispositif réside moins dans la présence de cette pièce au sein de la maison que dans le fait que son autonomie soit poussée jusqu'à lui donner un accès direct sur la rue.

- Les maisons réalisées par Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi, elles-mêmes à la recherche de l'articulation la plus claire et la plus vivable entre les espaces privés et les espaces communs, jouent cependant davantage sur la capacité à donner la plus grande respiration spatiale possible aux pièces communes, simples, vastes et ouvertes aux appropriations. À cet effet, les architectes auraient souhaité pouvoir, grâce à un système de parois coulissantes, permettre la création d'espaces modulables, option qui n'a pu se réaliser à

¹ La maison « évolutive » n'est pas en soi un concept nouveau. Dans les années 1970 déjà, en France notamment, des architectes s'étaient penchés sur cette problématique. Ce sont plutôt les circonstances qui en renouvellent en ces années 2000, le recours dans le logement social : les raisons psychosociologiques (les familles recomposées) et les contextes technologiques (l'irruption des NTIC) entre autres, renouvellent les enjeux spatiaux dans le cadre de l'habitat social, comme l'indiquent à Sérillan les concepts architecturaux et les modes d'usages des habitants.

Sérillan mais à laquelle elles restent attachées. Pour atteindre leur objectif – donner de l'espace aux habitants - Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi se mettent en situation d'arbitrage, leurs choix constructifs en témoignent. Avoir recours à des matériaux industriels comme elles l'ont fait à Sérillan s'inscrit dans cette problématique. Diminuer les coûts de construction en utilisant des procédés constructifs moins onéreux leur permet en effet de mettre en balance les économies à réaliser avec la plus value qualitative à donner aux logements. Ce sont elles qui sont allées le plus loin dans ce type de démonstration, ouvrant incontestablement là un intéressant champ de réflexion. La problématique qui est la leur et que l'on peut formuler par une question où situer les économies pour valoriser les logements produits ? – constitue incontestablement l'une des pistes de recherche et de réalisation à creuser encore davantage.

- Dans le projet qui est le sien, Bernard Bülher emprunte un chemin spécifique qui n'est pas sans susciter des interrogations de notre part. Pour Bernard Bülher en effet, la question qui doit se poser au secteur de la production du logement n'est pas de se cantonner à produire seulement ou prioritairement du logement locatif mais d'occuper une part du marché de l'accession « sociale ». Nous avons rapporté les intentions et les attendus qui sont les siens et qui sous-tendent sa démarche dont le droit à la propriété pour tous, y compris les moins favorisés, constitue l'un des fondements¹. Pour ce faire, nous l'avons vu dans l'analyse des maisons réalisées, les objectifs qu'il se fixe partent non pas de questions sur les modes de vie et leur évolution, des besoins en termes d'espace par exemple, mais d'une analyse économique, voire comptable, sur un prix de vente supportable pour les futurs acquéreurs. Dans cette perspective, la conception apparaît un peu contrainte par la rigueur des impératifs économiques, l'objectif fixé étant de ne pas dépasser un prix de vente de 100 000 €. On sait que le souhait de voir un plus grand nombre de Français accéder à la propriété est actuellement largement débattu, nombreux sont les habitants que nous avons rencontrés à Sérillan et à Saint-Nazaire qui y aspirent. La question que nous nous posons à ce sujet, et qui constitue elle aussi un domaine à investiguer par les maîtres d'ouvrage qui souhaiteraient investir ce marché, est celle de la plus value en termes qualitatifs que pourrait offrir le secteur de la production sociale sur ce marché et dans cette problématique, le rapport entre production de logements en accession et production de logements locatifs.

3.3 - Les images architecturales : innovation et rupture

Nous nous sommes souvent attardé, dans ce compte-rendu d'évaluation sur les termes de culture. Culture des maîtres d'ouvrage, culture des architectes, culture des habitants. Nous l'avons également rapporté, le principe même des expérimentations consiste non seulement à

¹ Faut-il rappeler, ici, que cette tendance « lourde » de l'accession à la maison individuelle à laquelle inclineraient, continûment depuis les années 1970, encouragés en cela par les politiques publiques, 80% des Français, ressortit d'une sociologie que nous qualifions de « comptable », dans le sens qu'elle ne prend pas en compte les ressorts psychosociologiques des usages des habitants, que permettent de mieux décrypter justement ce type d'expérimentation concernant l'habitat social. Le fait par exemple que la plupart des habitants pencheraient pour la maison individuelle parce que le logement collectif serait de piètre qualité ou que les nuisances de voisinages seraient intolérables se voit tempéré par des contre exemples. Un habitant d'un des immeubles collectifs de l'opération de renouvellement de la cité jardin réalisée à Reims par le Foyer Rémois, expérimentation analysée dans une autre évaluation explique que le coût et les soucis permanents d'entretien de sa maison individuelle l'avaient fait pencher vers une option de location dans un logement collectif dès lors que les conditions d'habitat, même avec un montant de loyer plutôt onéreux, leur apparaissaient bien plus satisfaisantes.

faire émerger ces différentes cultures, à permettre qu'elles puissent le plus librement possible s'exprimer, mais aussi à les bousculer. En effet, les « produits » réalisés dans ce processus particulier sortent du cadre archétypique classique, de l'a priori dont chacun est porteur. D'où une grande question : jusqu'où aller dans l'innovation et dans la rupture avec les images de référence ? Où se situe le seuil de ce qui est acceptable et de ce qui ne l'est pas ? Autrement dit, les formes architecturales expérimentées et qui, parce qu'elles sont justement objet d'expérimentation, s'inscrivent en rupture avec ces modèles de référence, trouvent-elles, auprès des habitants, pour ne parler que d'eux, l'écho positif que les initiateurs espèrent ? Le processus expérimental étant ce qu'il est, une ouverture à une conception avec un minimum de contraintes, qu'en serait-il pour les architectes intervenus à Sérillan, s'ils étaient soumis aux contraintes habituelles ? Que retiendraient-ils concrètement de ce qu'ils ont pu avancer et de l'usage que cette évaluation leur renvoie ?

Nous avons longuement traité ce sujet dans l'évaluation que nous avons effectuée sur les Villa de Pré Gras à Saint-Nazaire. Ce qui vaut pour cette expérimentation vaut également pour Sérillan, à un détail près cependant, qui a son importance. À Saint-Nazaire, les habitants n'ont pas été mis en position de choix. Ils se sont saisis d'une opportunité qui leur était offerte parce qu'on ne leur proposait rien d'autre. À l'inverse, selon les informations recueillies auprès de Domofrance, les habitants de l'opération Sérillan, locataires et a fortiori acquéreurs, ont eu la possibilité de choisir. On peut donc penser que ceux qui habitent aujourd'hui dans le lotissement ont délibérément décidé de venir y vivre. Le retour sur le terrain nous a prouvé que ceci n'était cependant pas vrai pour tous. Certains ont accepté de venir vivre à Sérillan parce qu'on leur proposait le logement qu'ils souhaitaient avoir : une maison individuelle. Venir vivre dans le quartier permettait de quitter un logement collectif où la vie devenait difficile.

Pour autant, si l'on peut parler d'adhésion à ce qui était proposé, celle-ci s'est toujours faite après un processus de mise en balance des formes et de leur contenu. Les formes architecturales, dès lors qu'elles ne sont pas simplement vécues comme un « geste » gratuit de la part de leurs concepteurs, dès lors qu'elles vont de pair avec une attention en termes de qualité, de compréhension des attentes, des modes de vie et de leur évolution, sont, de manière générale, tout à fait acceptées. Le processus d'appropriation formes / contenu peut se faire rapidement. De manière générale cependant, il se fait dans un temps long, celui de l'usage, de l'appropriation des lieux, du vécu. Petit à petit peuvent ainsi émerger de nouveaux repères, un nouvel imaginaire tout au moins pour les locataires qui, dans chacune des expérimentations étudiées bénéficient de conditions de vie « hors normes » au sens propre du terme ; les propriétaires de Sérillan étant eux dans des espaces plus contraints.

Certes, nous avons aussi rencontré des irréductibles d'un modèle moins en rupture, plus classique. Jugement qui, dans tous les cas porte davantage sur les formes extérieures des maisons et les procédés constructifs – le métal par exemple – que sur les aménagements intérieurs, les espaces et les volumes réalisés, qui sont rarement remis en cause, il est facile d'en comprendre la raison principale : l'espace.

Ceux des habitants qui adhèrent à ce qu'on leur propose ne sont pas, rien d'anormal à cela, sans tempérer leur adhésion de nuances, de marquer leur incompréhension parfois, nous l'avons souligné. Les intentions des concepteurs ne sont pas toujours lisibles. Dans la mesure où elles ne constituent pas un frein à l'appropriation, où elles peuvent être détournées ou

contournées pour un plus grand confort et un meilleur usage, la qualité globale ne s'en trouve pas entachée, au contraire même.

Pour conclure sur ce point, nous pouvons affirmer que de cette rencontre avec les habitants, de cette évaluation nous pouvons faire un constat, avancer une réalité. Les habitants du logement social se montrent ouverts à l'architecture, le fait que les maisons qu'on leur propose – à condition bien sûr qu'elles répondent aux critères que nous venons de souligner sur le rapport entre formes et contenu – rompent avec les images traditionnelles n'est plus un facteur perturbant.

3.4 – Usages et images : les acquis surprises de l'expérimentation

3.4.1 - Du point de vue des habitants

« Que signifie le fait pour des chercheurs, des décideurs publics et des techniciens de la construction le fait de s'interroger sur l'usage ? Cela signifie-t-il que dans le registre de la description on postule l'existence d'usages légitimes, soit 'normaux', soit 'innovants' et 'inaugurateurs' et que dans le registre de la conception on prétend définir des usages conformes aux idées du bien et du vrai en vigueur, au point qu'ils pourraient être retenus en tant que calibres de l'espace à produire ? » (Ph. Genestier, 1999).

Cette interrogation de Philippe Genestier nous semble particulièrement illustrative des rapports sous-jacents entre la posture des acteurs de la production du logement et les habitants usagers, illustrative également de ce que nous avons observé à Sérillan : la relation entre une anticipation des usages portée par les concepteurs et la réalité des pratiques des habitants, leur relation à l'objet construit. Rapport ambigu fait à la fois d'incompréhension et de satisfaction, d'affirmation d'une certitude (les concepteurs) et de détournement ou, pour le moins, d'ajustement (les usagers).

À partir des différents exemples de questionnements des usages dont nous nous sommes fait l'écho, nous pouvons tirer un autre type d'interprétation sur l'image que donnent et revendiquent les habitants lorsqu'ils portent un jugement sur ce nouveau type d'habitat social. Si l'on constate que les concepts élaborés et réalisés par les diverses équipes d'architectes, ne sont pas unanimement « mis en application », utilisés, conformément à ce qu'en attendaient les concepteurs, ou le sont de manière contrastée (ajustée) dans la façon dont les habitants vivent leur espace, on constate pourtant que l'indice de satisfaction est très largement positif dans les témoignages recueillis.

Avant de reprendre opération par opération, quelques éléments transversaux, d'ordre général.

Premier élément : les personnes rencontrées, propriétaires ou locataires habitent d'abord « une maison individuelle avec un jardin, en ville et en périphérie de l'agglomération bordelaise ». C'est une stratégie d'habitat individuel, pas d'habitat urbain.

Deuxième élément : ils n'ont guère eu le choix entre plusieurs maisons, mais pour des raisons souvent liées à leur vie privée, ils ont accepté leur futur logement sans hésitation.

Troisième élément : pour la majorité d'entre eux, c'est soit un changement de vie privée ou professionnelle soit un rejet des logements collectifs où ils vivaient auparavant, qui les a incités à rechercher (et à vouloir acheter) une maison individuelle. Donc des situations qui les ont poussés à changer de lieu de vie. Ceci relativise quelque peu le ratio de sociologie

comptable selon laquelle plus de 80% des Français veulent acheter une maison individuelle. Ils seraient peut-être prêts à acheter un logement dans un immeuble collectif si les conditions y étaient meilleures. Hypothèse à vérifier mais qui peut se voir confortée par les contraintes liées à l'achat d'une habitation individuelle : éloignement et dépenses induites de déplacement, charges d'entretien et de réparation entre autres.

Quatrième élément : la majorité des habitants de ce lotissement qui sont locataires ne pensent pas acheter une maison dans ce lotissement mais ils retiennent disent vouloir reprendre des idées à reproduire dans leur achat futur.

Cinquième élément enfin : à part le cas des maisons cubes de Bernard Bulher, stigmatisées dans la plupart des témoignages mais louées par les propriétaires rencontrés, l'appréciation générale des maisons est finalement tout à fait positive.

Si les habitants « n'adhèrent » pas spontanément aux concepts architecturaux développés par leurs initiateurs, c'est en grande partie parce que ceux-ci ne sont pas lisibles, mais ce n'est pas leur problème parce qu'ils retraduisent leurs espaces, l'image de leurs maisons respectives et leur mode de vie comme nettement améliorés par rapport à leur anciens logements.

En effet, là où le concept architectural était le plus innovant, mais aussi le plus perturbant, les habitants n'y conforment pas leur usage. Ils en revendiquent cependant l'image véhiculée, la beauté des formes, l'aspect esthétique, largement encouragés en cela par les avis très favorables de leurs visiteurs, amis ou famille.

Ainsi, l'espace fusionné (pièce de vie au rez-de-chaussée ouverte sur une terrasse-jardin devant la maison) conçu par Patrice Hernandez, n'est pas habité comme tel par les habitants parce que les bâches ne protègent pas assez du soleil ou de la pluie. Pour autant, ce sont ces mêmes bâches de couleur différente pour chaque maison, que les habitants revendiquent comme « *une fierté* » et un atout de « *plaisir esthétique* » conférés de manière indéniable à leur maison.

Ainsi, dans les maisons des architectes Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte, les longues et larges baies vitrées, au rez-de-chaussée, récusées à cause « *des carences en sécurité* » qu'elles présentent, confèrent-elles un aspect « *précurseur* », « *novateur* », « *original* » à leur logement reconnaissent les occupants.

Ainsi, le grand jardin dans les maisons de Xavier Leibar – Jean-Marie Seigneurin, dont les locataires n'utilisent pas la partie la plus éloignée de leur maison, apparaît-il dans leur témoignage, couplé avec la taille de la salle de séjour, comme une caractéristique, enviable et enviée par leurs visiteurs, de « *leur maison de vacances* » dont ils sont enchantés.

Ainsi, les maisons Bühler, appréciées notamment pour leur prix d'achat par les habitants accédant à la propriété, ne sont pas vécues, pensées, comme les a conçues l'architecte, comme des « maisons d'architecte au prix du marché, achetables et revendables comme une voiture ». Ces deux nouveaux propriétaires regrettent au contraire que l'architecte n'ait pas totalement finalisé son projet car ils entendent bien « *s'y installer pour un bon bout de temps* ».

Le constat, à première vue paradoxal, des concepts proposés non repris dans l'usage mais revendiqués dans un second temps en termes d'image, s'explique mieux si l'on entend l'appropriation de l'innovation comme adossée à un registre discursif, à une histoire, à une mise en récit que chacun peut formuler à sa façon. L'image de la maison d'architecte devient alors pour le logement social un ressort d'appropriation, d'acceptation de l'innovation alors

même que le concept spatial est plus ou moins récusé, incompris, et ne se traduit pas dans l'usage de l'espace réalisé.

3.4.2 - Du point de vue des maîtres d'ouvrage : retour d'expérimentation

Au terme de cette évaluation qui nous a permis d'identifier les ressorts d'appropriation des habitants et les apports des différentes équipes d'architectes à la question posée sur dispositifs spatiaux et modes de vie, sur usages et images, une interrogation de fond se pose : comment les maîtres d'ouvrage peuvent-ils se saisir des acquis dont nous venons de rendre compte ? Si, comme nous l'avons exposé plus haut, une expérimentation permet de proposer des logements innovants, d'en tester les intentions et le contenu, comment ce moment particulier qu'est tout processus expérimental peut-il permettre aux maîtres d'ouvrage, de capitaliser les résultats et, ce faisant, de faire évoluer leur offre de logement ? Comment dès lors que toutes les analyses et toutes les approches sur l'évolution des modes de vie que nous avons observés tant à Sérillan qu'à Saint-Nazaire, convergent vers une demande d'espace déclinée sous deux formes : davantage d'espace (des logements plus grands) et de l'espace en plus (une/des pièces en plus¹), peuvent-ils orienter leur production de logement dans ce sens ? Comment produire plus grand, sans risque de produire à des coûts plus élevés ? Comment louer plus grand sans que le montant du loyer ne devienne insupportable aux locataires ? Comment enfin si la logique va vers l'insertion du secteur social sur le marché de l'accession, produire des logements de qualité aux prix recherchés ? Comment capitaliser dans cette offre spécifique, l'accession, les éléments qui ressortent de l'offre locative telle qu'elle a été expérimentée et dont on ne peut que souligner l'incontestable qualité ?

Si pour les maîtres d'ouvrage ayant participé aux expérimentations de Saint-Nazaire et de Sérillan, la totalité des éléments expérimentés ne pourraient être repris dans leur production courante, ils reconnaissent que certains le pourraient, sans qu'au stade où nous les avons rencontrés ils aient clairement exprimé ce qu'ils retiendraient et ce qu'ils ne retiendraient pas et pourquoi. Propositions trop aventureuses, trop innovantes, trop éloignées des contraintes qui sont les leurs en termes de normes et/ou de financement, voire même selon eux de ce qu'attendent réellement les habitants ? Un intéressant retour d'expérimentation serait de voir ce qu'ils pourraient reprendre dans le cadre normal de leur production afin de faire évoluer celle-ci.

Par ailleurs les habitants nous ont maintes fois posé la question du suivi de leur logement par leur bailleur, question qui ne se pose pas pour les propriétaires qui peuvent intervenir librement sur leur logement. Question qui se pose en deux moments de la gestion : la reprise des manques ou des erreurs commis lors de la construction des maisons. Nous en prendront pour exemple le fait que les tous garages n'aient pas été isolés à Saint-Nazaire ou le fait que les tentures posées dans les maisons de Patrick Hernandez à Sérillan ne soient pas assez longues pour assurer la protection de la terrasse jardin. Second temps, l'évolution des maisons au fil du temps. Comment accompagner la vie des bâtiments lorsque des problèmes spécifiques se posent comme par exemple l'installation de poêles bois dans les maisons de Saint-Nazaire pour économiser l'énergie et baisser les charges des locataires ?

¹ Les rencontres avec les habitants nous laissent à penser que c'est plutôt la seconde forme qui serait la plus adaptée à leurs attentes.

Autant d'interrogations qui interpellent non seulement les maîtres d'ouvrage mais également l'ensemble des contraintes auxquelles ils sont soumis et dont ils se font largement l'écho pour expliquer les difficultés qui sont les leurs et les limites auxquelles ils se heurtent s'ils veulent répondre aux nouvelles attentes des habitants.

Nous aimons souvent à le rappeler, lorsque le maître d'ouvrage de Saint-Nazaire a initié l'expérimentation des Villas de Pré Gras, il souhaitait à travers cette démarche, faire évoluer la culture des habitants. Nous lui demandions alors si les maîtres d'ouvrage ne devaient pas se saisir eux aussi de l'expérimentation pour faire évoluer leurs propres référents culturels. Lorsque nous avons rapporté ces propos aux responsables de DomoFrance, ils nous ont dit qu'il serait bon également qu'évolue la culture de l'Etat ! Interpellation directe à des normes, règlements et modalités de financement qui ne sont peut être plus en phase avec l'évolution du corps social et ses attentes en matière de logement.

L'intérêt du travail que nous avons effectué, la valeur ajoutée des évaluations des deux REX que nous avons étudiées, et sans nul doute celles des REX de Rézé, de Reims et celle de Bordeaux Les Diversités, réside incontestablement dans le fait que ce que nous avançons, les résultats dont nous rendons compte et les questions que nous posons en retour aux acteurs de la production du logement social, ne sont ni abstraites, ni hypothétiques ; elles ressortent de l'avis des habitants, de la maîtrise d'usage.

On ne peut, au terme de ce travail, qu'espérer que les résultats permettront de faire avancer la réflexion sur le domaine, d'engager d'autres démarches de recherche et d'expérimentations qui puissent faire encore bouger le curseur de la connaissance dans ce secteur de la production du logement urbain dont l'intérêt général est évident.