

Le quatre pages

N°13 | janvier 2014

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Learning from Bangkok : l'habitat spontané, outil de développement des grandes métropoles

Favelas au Brésil, *villas miserias* en Argentine ou plus généralement *slums* ou bidonvilles : indépendamment de leur nom et de leur lieu d'implantation, les ensembles spontanés éveillent la suspicion. Illégaux, ils sont perçus comme un phénomène temporaire qui n'entre pas dans la constitution de la ville sur le long terme et sont souvent renvoyés aux problèmes qui les ont générés (pauvreté, inégalité), ou à ceux qu'ils généreraient (insalubrité, hyperdensité, insécurité).

L'observation d'une mégapole comme Bangkok révèle pourtant une réalité plus optimiste. A l'échelle urbaine, ces morceaux de ville entretiennent des interactions fortes avec le tissu planifié, voire des relations de complémentarité économique. Certains de ces quartiers constituent en effet des pôles ou des couloirs commerciaux attractifs, au niveau local et métropolitain. Et avec les années, ils assurent la continuité du tissu urbain en investissant des lieux impropres à l'habitation (canaux, marécages, bretelles d'accès) et en les reliant finement à leurs contextes immédiats. La qualité du bâti lui-même s'améliore également avec le temps, à mesure que la nécessité s'éloigne. Si elles s'édifient en-dehors des cadres légaux, les constructions finissent par rattraper les standards de la production résidentielle privée et à attirer une clientèle issue des classes moyennes, séduite par des localisations devenues avantageuses. Cette conquête du confort passe par une de leurs propriétés phares : la flexibilité de leur architecture (partitions légères, emploi du bois).

Forte urbanité, mixité des usages, adaptabilité, grande implication des résidents : l'habitat spontané stimule la réflexion sur la production résidentielle. Avec l'amélioration du niveau de vie, il constitue un mode d'insertion et de construction de logements à faible coût pour une population jusqu'alors précarisée. Les autorités ont d'ores et déjà reconnu les qualités de ces lieux émergents ainsi que le droit des habitants à transformer leur cadre bâti, en régularisant une part de ces ensembles et en engageant des démarches participatives inspirées de leur modèle. C'est toutefois à des processus de co-conception spatiale plus stratégiques en termes de développement métropolitain qu'une meilleure connaissance de ces habitats alternatifs pourrait conduire.

[La démarche]

Ce « Quatre pages » est issu de la thèse de doctorat de Fanny Gerbeaud intitulée « L'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles ? Le cas de Bangkok (Thaïlande) » réalisée sous la direction de Guy Tapie. Ce travail a été distingué par une mention spéciale au Prix de thèse sur la ville 2013 organisé par le PUCA, l'APERAU et la FNAU, avec le concours du CERTU.

Analyse de l'habitat spontané à trois échelles

La thèse traite du phénomène « bidonville », requalifié dès le titre d'« habitat spontané ». Un glissement sémantique qui illustre la position de la chercheuse : elle tient à se départir de l'image négative attribuée à ces ensembles urbains afin de les réhabiliter en tant que formes riches en qualités spatiales et sociales, nées de processus dynamiques d'appropriation du bâti à même d'inspirer de nouveaux projets. L'originalité du travail réside dans le décalage du regard proposé ainsi que dans son approche transversale : l'étude a donné lieu à une production de cartes, schémas et photographies, mêlant observations et analyses graphiques à l'échelle de l'habitat, du secteur et de la métropole. Ces travaux décrivent les relations des quartiers spontanés à l'espace métropolitain et font apparaître quatre configurations spatiales (voir ci-après). L'analyse est complétée par une soixantaine d'entretiens avec les acteurs de la ville (architectes, urbanistes, résidents, universitaires, autorités).

Quatre configurations d'habitat spontané

- Le « spontané ancien » comprend les constructions datant des origines de l'urbanisation de Bangkok.
- Le « spontané pur » rassemble des ensembles qui n'ont pas ou peu fait l'objet de transformations de la part des autorités ou des ONG.
- Le « spontané greffé » regroupe des pratiques spontanées d'anciens habitants de bidonvilles, reportées sur des immeubles de logements sociaux des années 1960-70.
- Le « spontané institutionnalisé » réunit des processus de normalisation, voire de reconstruction, par les résidents, l'État ou des ONG, d'anciens ensembles spontanés.

► Derrière la mauvaise image des bidonvilles un, rôle structurant dans l'histoire et l'économie métropolitaine

Pour la plupart des acteurs urbains, les bidonvilles cumulent les difficultés : à la précarité foncière et l'hyperdensité s'ajoutent les risques sanitaires et écologiques.

L'habitat spontané fait pourtant partie intégrante du développement de Bangkok. Il existait déjà avant la constitution de la capitale thaïe en 1782, sous forme d'habitat populaire temporaire et s'est paupérisé un siècle plus tard, avec la planification qui a laissé une partie de la population dans la marge. Le développement des *slums* s'est ensuite accéléré après-guerre, avec l'essor des migrations vers la ville. Aujourd'hui, il participe à la fabrique urbaine, en viabilisant des espaces résiduels, parfois stratégiques.

Ces morceaux de ville font en effet souvent preuve d'un dynamisme économique et associatif stimulant, et ce dès les premières phases de leur constitution : les résidents travaillant souvent sur place, une diversité fonctionnelle et des liens communautaires s'installent. Certaines activités investissent les vides sous les immeubles ou en bordures de voie, créant des lieux de sociabilité et d'animation palliant le manque d'équipements et de services.

Des quartiers peuvent même constituer des pôles commerciaux attractifs à une plus large échelle et se montrer capables de connecter des secteurs coupés par les infrastructures de transport.

A ce titre, l'habitat spontané apporte une plus-value à la métropole et concourt à la continuité du tissu urbain.

► Une façon de produire la ville plus lente, mais tout aussi qualitative sur le long terme

À l'origine illégaux, les ensembles spontanés ont plutôt tendance à gagner en qualité avec les années : on relève une mise à niveau du bâti jusqu'à un rattrapage des standards de confort et d'esthétique de la production résidentielle du marché privé. Les décalages avec le tissu planifié s'estompent en effet avec la stabilisation des foyers précaires et la régularisation des habitations. Des parcelles non viabilisées se retrouvent raccordées aux réseaux d'eau et d'électricité, faisant prendre de la valeur aux terrains. Ailleurs, des résidents d'anciens logements sociaux ont colonisé les balcons ou les terre-pleins afin d'agrandir leur appartement standardisé et exigu (20 à 33 m² sur un modèle unique) : des greffes qui améliorent le cadre de vie et qui se retrouvent peu à peu régularisées par les autorités, moyennant une taxe pour entretenir le parc bâti en retour. Certains *slums* deviennent même attractifs pour les classes moyennes, en vertu d'une localisation devenue avantageuse, de relations de voisinage détachées de la nécessité et de prestations revues à la hausse. En parasitant la planification zonée et en contribuant à dynamiser des espaces délaissés, l'habitat spontané assure ainsi la diversité de l'offre résidentielle globale.

► Inscription forte dans le contexte, multifonctionnalité, adaptabilité : des atouts au regard du développement durable

Les constructions spontanées peuvent paraître héritières des légères maisons sur pilotis qui couvraient jadis la

Trois configurations d'habitat spontané : habitat spontané ancien, pur et greffé (de gauche à droite)



seconde consolidation : structure bois et parpaings



installation temporaire / première phase

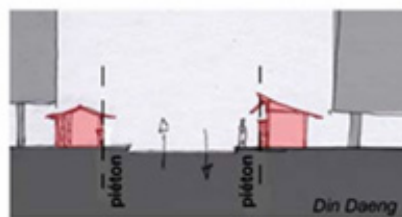
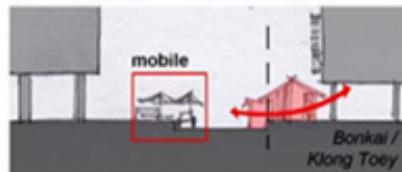


greffes spontanées consolidées en dur et grilles ancrées

première consolidation : matériaux de récupération et absence de fermetures ancrées



attitudes d'implantation : entre respect des circulations et invasion



construction pérenne dès la construction (2007) probablement un salon de coiffure, appropriation du trottoir



deuxième phase de consolidation : atelier de réparation mécanique, alimentation générale et stockage



seurs fonctions y prennent place. Soit un ensemble de dispositions qui rendent les logements très flexibles d'un point de vue architectural comme urbain : ils peuvent quasiment changer de forme à la demande et s'insèrent sans peine dans les interstices et les délaissés de l'urbanisation réglementée. Ainsi l'habitat spontané, en plus de confirmer la capacité des non-sachants à concevoir de l'espace urbain adapté à la demande, propose une autre façon de produire la ville, plus lente mais non moins qualitative à long terme.

► **L'habitat spontané en prise avec le monde : patrimoine populaire versus attractivité touristique**

En 2000, la capitale thaïlandaise concentrait 19 % de ses habitants dans 796 communautés de bidonvilles. Cette répartition renvoie à des dynamiques qui dépassent largement les frontières de la ville. Les grandes métropoles attirant les plus pauvres, elles se doivent d'illustrer leur niveau de développement face à leurs concurrentes sur un plan international. Dans cette quête, l'habitat spontané peut apparaître comme perturbateur, mais aussi comme une opportunité de se distinguer positivement. La

compétition prend notamment sens sur des questions de patrimoine, comme l'illustre le cas de Pom Mahakan, un ensemble en coeur historique constitué d'habitations vernaculaires rares, d'un artisanat et de traditions typiques. Résidents et administration sont en conflit quant à son devenir : les premiers demandent sa régularisation au titre de « patrimoine populaire » et de ses qualités architecturales quand les seconds souhaitent le voir disparaître au profit d'un renouvellement urbain. La polémique dépasse le strict cadre local : les habitants s'appuient sur des partisans à valeur

Habitat spontané greffé : activités commerciales et résidentielles qui dynamisent les logements sociaux

plaine de Bangkok. Mais ce serait oublier qu'elles sont aujourd'hui surtout guidées par le manque de moyens : c'est parce qu'elles sont nées de la nécessité que leurs formes répondent et s'adaptent avec justesse aux contraintes. Leurs caractéristiques révèlent toutefois des solutions inventives d'ajustement au contexte : l'emploi du bois rend les bâtiments facilement amendables ; les agencements spatiaux favorisent la ventilation et l'éclairage naturels ; des partitions légères cloisonnent les espaces pour accueillir plusieurs générations sous un même toit ; plu-

d'« experts » internationaux (ONG, enseignants d'Harvard) quand les autorités locales perçoivent l'existant comme une entrave à la fréquentation touristique de la capitale. Au travers de cette opposition, les acteurs de la controverse font du spontané un objet de débat sur le développement de Bangkok.

► Pour conclure : la voie de l'institutionnalisation ou la reconnaissance de l'habitant acteur de son espace

L'habitat spontané interroge les modalités de production de la ville, par sa persistance ; et par sa capacité à mieux répondre à certains besoins que l'espace conçu par les acteurs de l'urbain. Par effet miroir, les annexions de rez-de-chaussée ou des balcons, par exemple, mettent en évidence les lacunes de la conception traditionnelle. Les habitants, dans leurs pratiques spatiales spontanées, révèlent leur capacité à concevoir des formes adaptées à la demande, pourvues de qualités esthétiques et sociales - ainsi que valorisables d'un point de vue économique. Des apports qui commencent à être reconnus par les professionnels : en attestent les diverses mesures de régularisation ces trois dernières décennies et l'introduction récente des constructions spontanées sur les documents d'urbanisme.

Depuis les années 1980, les autorités favorisent des programmes de financement, de rénovation, de reconstruction qui, s'ils restent sporadiques, offrent à la capitale un tissu résidentiel plus complexe. Des opérations ponctuelles auxquelles succèdent aujourd'hui des initiatives ouvertes : certains organismes engagent des projets en renforçant les réseaux des communautés pour favoriser l'implication des habitants, d'autres inventent des dispositifs participatifs pour la production de logements sociaux, etc.

En creux, ces programmes de normalisation considèrent les résidents comme des citoyens, reconnaissent leur droit à transformer leur lieu de vie et à l'auto-gérer sur le long terme. Autrement dit, ils admettent le spontané comme un mode de fabrication et de gestion de la ville plus lent, mais à part entière.

[Pour en savoir plus]

GERBEAUD Fanny, 2012, *L'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles ? Le cas de Bangkok (Thaïlande)*, thèse de doctorat, Université de Bordeaux Segalen.

Pour plus d'informations concernant le prix de thèse sur la ville, voir [sur le site du Puca](#), ou le document de [synthèse de l'édition 2013](#).

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Béatrice Durand

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912

