

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER D G A L N

PLAN CONSTRUCTION URBANISME ET HABITAT  
PROGRAMME *LOGEMENT DESIGN POUR TOUS*

## CONCEPTIONS ACTUELLES DE L'HABITAT

2000 - 2010

*CHRISTIAN MOLEY*

RAPPORT FINAL

NOVEMBRE 2011

CONVENTION P09.24-0000585

NOTIFIÉE LE 23 NOVEMBRE 2009

IPRAUS 60 BOULEVARD DE LA VILLETTE 75019 PARIS

## SOMMAIRE

1	OBJECTIFS	4
2	CONVIVIALITÉ, LIEN SOCIAL, VIVRE ENSEMBLE	11
2.1.	<i>Le social et le spatial : de l' « urbanité » à la « convivialité »</i>	11
2.2	<i>« Ouverture » et « mixité » de l'îlot</i>	16
	Conjurer la résidence fermée par une fausse ouverture	16
	Des traversées publiques réduites à des venelles	20
	Evolution et essor de l'îlot mixte	23
	Densité et mixité	29
3	EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET MYTHOLOGIE DU VERT	32
3.1	<i>Limites de l'étude</i>	32
3.2	<i>La cité-jardin revisitée</i>	33
	Archipel et peignes	33
	Parc central	37
3.3	<i>Le partage de la verdure à l'échelle de la résidence</i>	38
	Cœur vert	38
	Jardins suspendus	40
3.4	<i>Rôle ambigu de la végétation dans l'habitat</i>	43
	Réunir ou séparer	43
	Dénaturation de l'appropriation individuelle par le vert	45
3.5	<i>La question du stationnement</i>	47
	Circuler, garer	47
	Dalles et gradins : des retours dus au parking non enterré	48
	Un vecteur de flexibilité et de reconversion durable	50
	Des nouveautés typologiques plutôt à l'échelle de l'immeuble	51
4	DES PARTIES MOINS COMMUNES	55
4.1	<i>Dilemmes récurrents</i>	55
4.2	<i>Fragmentation des espaces de l'immeuble</i>	57
4.3	<i>Des coursives devenues ambivalentes</i>	60
	Leurs filiations différentes	60
	Les adopter tout en atténuant leurs défauts	64
4.4	<i>Quelles parties communes en promotion privée ?</i>	68
4.5	<i>Quelques pistes pour les conditions de la convivialité résidentielle</i>	71

5	L' IDÉALISATION GÉNÉRALISÉE DE LA MAISON	74
5.1	<i>Aspirations et impératifs</i>	74
5.2	<i>Conception initiale de l' « habitat intermédiaire »</i>	75
	Des origines multiples à reconsidérer aujourd'hui	75
	Remise en cause de l'habitat en gradins	78
5.3	<i>La référence à l'Immeuble-villas :</i>	
	<i>un effet de langage plus qu'une réalité typologique</i>	80
5.4	<i>Des problématiques d'habitat intermédiaire en renouveau</i>	83
	Déclin d'une typologie clairement identifiable	82
	Une architecture de conciliation aux critères en évolution	85
	Une mixité de fait à exploiter :	
	l'intermédiaire intergénérationnel, une des possibilités	89
5.5	<i>L' « habitat individuel dense », une alternative à relativiser</i>	90
	Un genre d'habitation réactualisé	90
	Triplex et maisons à patio, bannières de l'HID	92
	Des différences selon les maîtrises d'ouvrages et les situations urbaines	94
5.6	<i>Mixité typologique verticale ou « maisons à tous les étages » ?</i>	97
5.7	<i>Les attributs prêtés à la maison</i>	101
	Une double origine, anthropologique et idéologique	102
	Les sept attributs capitaux	102
	Des qualités de maison plus ou moins offertes	103
6	INCIDENCES POUR LE LOGEMENT	105
6.1	<i>La question récurrente de la surface</i>	105
6.2	<i>Polysémie et ambiguïté de la « pièce en plus »</i>	108
6.3	<i>L'imaginaire de la cabane : une évocation abusive</i>	116
6.4	<i>Nouveaux paradigmes de la façade</i>	121
	Son ameublement	121
	Les redéfinitions de la « façade épaisse »	122
	Quelle individualisation est exprimée ?	125
6.5	<i>Le peu de renouvellement dans le plan dominant le logement</i>	126
	De fortes pesanteurs historiques	126
	La difficile prise en compte des modes de vie	128
	Ambivalence, instabilité, disparité	130
7	DÉCALAGES ET PARADOXES	134
7.1	<i>Incitations pour la ville, règlements pour le logement</i>	134
7.2	<i>L'habitat citoyen face à l'individualisation</i>	136
7.3	<i>Conjuguer le réel et le virtuel</i>	139

# 1 OBJECTIFS

Le travail présenté ici s'attache d'abord à proposer un état des lieux : celui des conceptions architecturales et urbaines de l'habitat, tant social que privé, telles qu'elles ressortent de la production de ces dix dernières années. Cet objectif, qui pourrait s'avérer large, sera en fait essentiellement centré sur les tendances nouvelles les plus réitérées et les plus diffusées au cours de cette période. Il s'agira de les caractériser et d'en évaluer les conditions aussi bien que la portée, avec l'idée de comprendre le sens des évolutions dont elles témoignent. Sous cette question, on entrevoit, par-delà, un second objectif, qui est de se demander si ces tendances récentes et actuelles annoncent, voire amorcent les conceptions de demain. Autrement dit, ce regard initialement rétrospectif voudrait contribuer ensuite, sous son angle, à une réflexion prospective pour le logement du futur proche, supposé appelé à des changements conséquents.

Trois raisons principales sont à l'origine de la présente étude.

- La première renvoie à la question du bien-fondé du renouveau des conceptions : est-ce que les tendances nouvelles, que manifesterait les réalisations actuelles et récentes de l'habitat, tiennent à un contexte de changement particulièrement marqué depuis le tournant du siècle et qui, *a priori*, serait propice à entraîner en même temps celui de la conception ? Dans le domaine qui nous intéresse ici, le changement peut d'abord être caractérisé dans le champ de la politique du logement. D'un côté, le retrait de l'État, engagé de longue date, soit depuis 1963 surtout, semble s'accélérer. 1996 voit supprimer la réglementation particulière au logement social, qui entre ainsi dans le droit commun du Règlement de Construction. Puis les bailleurs sociaux ont été autorisés à acheter, y compris en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) désormais, des logements au sein d'opérations privées. Ils ont même pu récemment y être incités. Ainsi, à la fin de 2008, le gouvernement leur a fixé pour objectif de racheter aux promoteurs, alors en pleine débâcle, 30 000 logements, objectif atteint aux deux tiers<sup>1</sup>. En février 2010, le Secrétaire d'État au Logement a annoncé que, en partenariat avec les organismes HLM, 3 000 logements vacants en Île-de-France seraient rachetés, avec exonération des plus-values. De telles mesures indiquent entre autres que la construction neuve par des bailleurs sociaux n'est pas la seule voie envisagée pour développer l'offre de logements sociaux.

Si l'État paraît se désengager davantage de la construction proprement dite du logement, surtout en ce qui concerne sa maîtrise d'ouvrage, il est en revanche de plus en plus impliqué dans ce qu'on pourrait appeler le développement des dimensions citoyennes de l'habitat, politique qui suppose des comportements vertueux nouveaux, à inciter par injonction à des changements d'habitudes, voire de mentalités, tant des habitants que des acteurs contribuant à produire leur cadre de vie.

Raison principale de cette date comme début de la présente analyse, l'année 2000 apparaît comme un tournant particulièrement net, non pas tant par le changement de millénaire et sa résonance symbolique que, dans le champ qui nous intéresse, par la

---

<sup>1</sup> Isabelle Rey-Lefebvre, *Le Monde*, 6 février 2010.

promulgation le 13 décembre de l'importante loi Solidarité et Renouvellement Urbain. La loi SRU est déjà globalement porteuse de ces différentes exigences nouvelles, dont on peut se demander, eu égard à leur aspect d'incitation à la prise en compte de l'intérêt général, c'est à dire d'enjeux à une autre échelle que purement locale et surtout personnelle, quel genre d'effets elles ont pu avoir sur l'évolution des conceptions.

Rappelons que l'idée de « renouvellement urbain » correspond à plusieurs visées et mesures liées, aux plans social, économique et écologique. Elle concerne entre autres le manque de foncier dans les villes et sa répercussion sur l'étalement urbain ; la loi a ainsi fait remplacer les POS par les PLU qui permettent, par différentes dispositions, de rendre constructibles des terrains qui ne pouvaient l'être et vont dans le sens d'une plus grande densité de l'habitat. La densification concerne aussi les grands ensembles, moins denses qu'on le pense généralement et qui pourraient accueillir de nouveaux programmes et typologies d'habitat, mélange escomptant une mixité sociale supposée bénéfique pour les quartiers en difficulté. Cette dernière a été envisagée en fait plus largement, à l'échelle de la ville et dans une idée de solidarité intercommunale, avec le fameux seuil des 20% de logements sociaux à atteindre par différents moyens, dont l'achat dans les ensembles privés déjà cité. Mixité sociale, ville durable par préservation du foncier, mais aussi de l'environnement, ces trois objectifs et leurs discours peuvent être envisagés comme des facteurs d'évolution de l'habitat. Il s'agira de vérifier cette hypothèse. D'autres mesures interviendront ensuite au cours de la décennie, notamment, en se renforçant, les questions d'économie d'énergie ou l'attention portée aux personnes handicapées.

Pour autant, les mesures gouvernementales concernant l'habitat ne seront pas isolées comme des causes directes et évidentes de ses transformations, d'autant qu'elles sont souvent promulguées *a posteriori*. On peut d'ailleurs admettre que les politiques sont de plus en plus réactives, c'est à dire incitées ou suggérées par la conjoncture ou des événements à forte charge émotionnelle. En outre, ce ne sont plus seulement de règlements dont il s'agit, mais aussi désormais, comme on l'a dit, d'injonctions à changer ses conduites : développer « l'éco-citoyenneté », la civilité ou les liens sociaux sans discrimination, habiter dans un ensemble ou un quartier mixte, pour prendre les exemples actuels les plus saillants. Le discours vertueux, nécessairement répercuté dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les cahiers des charges, les intentions des projets, ou même détourné en argument commercial, a certainement des conséquences sur le renouvellement des conceptions architecturales et urbaines, mais de quel ordre : véritable changement ou faux-semblant des apparences, étayées par une légitimation « politiquement correcte » ?

Les incitations à différentes formes de citoyenneté se combinent, pour la conception, à l'idée d'une évolution actuellement importante de la société, particulièrement mise en avant au cours de la décennie. Cette impression de mutation renvoie à plusieurs aspects :

- familial et social : augmentation des familles recomposées et des cohabitations élargies, et à l'opposé des personnes seules et familles monoparentales ; vieillissement de la population ; montée du sentiment d'insécurité, de l'individualisme

et du repli sur soi, mais aussi de la solidarité intergénérationnelle, voulue ou contrainte.

- économique : on retient en particulier, dans un marché du travail impliquant plus de précarité et de mobilité, la difficulté d'accès à un logement locatif ou en accession, combinée à la flambée, peu atténuée par la crise récente, des prix fonciers et immobiliers ainsi qu'au manque de logements sociaux ; la paupérisation des ménages en situation déjà fragile et l'insolvabilité.

- techniques : pour les constructeurs, loin de toute possibilité d'exhaustivité, on note entre autres la diversification des bétons, dans leur mise en œuvre, apparence et portée, ainsi que celle des parements protégeant l'isolation par l'extérieur, avec emploi plus fréquent du métal et du bois. Plus globalement, c'est bien sûr le développement de différentes technologies d'économie et récupération des énergies et ressources qui mobilise les débats et interpelle aussi l'habitant. Par rapport aux pratiques de ce dernier, on relève la pénétration accrue dans les foyers de l'informatique et des nouveaux modes de communication ; on remarque aussi, dans les grandes surfaces, le développement de revêtements muraux, matériaux, éléments et systèmes de montage et assemblage visant à simplifier leur mise en œuvre, pour faciliter le bricolage d'amélioration et de finition de l'habitation, apparemment en essor (comme loisir, par nécessité économique et avec le fait que cette pratique n'est plus exclusivement masculine).

Même si l'on sait bien que la conception de l'habitat est toujours la dernière à évoluer dans une société en mutation et qu'il n'y a jamais, dans ce domaine, de liens directs et immédiats de causalité entre des changements de conditions et des effets attendus en conséquence, on peut néanmoins s'interroger sur les incidences de cette nouvelle donne pour la production architecturale.

- La deuxième raison du présent travail concerne le Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA). Depuis ses débuts en 1970 en tant que Plan-Construction, puis à l'époque du Plan-Construction et Architecture (1988) et enfin à celle du PUCA (1998) où il fusionne avec le Plan urbain, cet organisme moteur de la recherche et de l'expérimentation pour l'habitat social a toujours fait évaluer les résultats de chacun de ses programmes, pour en tirer des conclusions et ouvrir de nouvelles pistes. Si nous nous en tenons aux programmes concernant directement l'architecture de l'habitat et ses qualités<sup>2</sup>, on se rappelle que le principe du bilan d'ensemble a commencé à l'époque du Programme Architecture Nouvelle, des Modèles Innovation et des Réalisations Expérimentales<sup>3</sup> ; puis il a évolué à partir du programme « Conception et Usage de l'Habitat »<sup>4</sup>, d'une part en développant les observations sociologiques de chacune des opérations expérimentales, d'autre part en élargissant les bilans commandités à des réalisations non aidées par le PCA, mais distinguées pour leurs qualités par des revues d'architecture et des palmarès d'administrations locales ou de grands maîtres d'ouvrages sociaux. Certains d'entre eux, réputés pour leurs volontés de faire évoluer les conceptions habituelles de l'habitat, ont d'ailleurs également fait l'objet de recherches du PUCA.

---

<sup>2</sup> C'est à dire en n'intégrant pas par exemple Habitat 88, Logement de Qualité à Coûts Maîtrisés, Villas Urbaines Durables ou CQFD.

<sup>3</sup> Voir Christian Moley, *L'innovation architecturale dans la production du logement social*, Paris, édition du Plan-Construction, 1979.

<sup>4</sup> Voir la Charte du programme C.U.H., 1984.

On dispose ainsi, aux travers de plusieurs travaux<sup>5</sup>, d'une bonne connaissance du renouvellement général des conceptions de l'habitat réalisé depuis les années 1970, mais ce essentiellement jusqu'en 1999, si l'on se réfère à l'année des derniers travaux cités auparavant. Il s'agirait alors de compléter cette suite de bilans d'ensemble en l'étendant jusqu'à la période actuelle.

- Enfin, la troisième et dernière raison du présent travail tient plus spécifiquement, toujours dans le cadre du PUCA, à son programme Logement Design Pour Tous. Lancé en 2009. Parmi ses objectifs initiaux, on retient que ce programme s'attache tout particulièrement aux questions que soulève aujourd'hui l'habitat de deux tranches d'âge en situation opposée dans la « chaîne de vie ». C'est, d'un côté, l'augmentation de l'espérance de vie, puisque sa durée moyenne s'est effectivement allongée, pour des personnes âgées désormais appelées « seniors », aux formes de dépendance plus ou moins tardives et marquées, appelant donc différentes solutions, du maintien à domicile, de plus en plus souhaité, jusqu'à l'accueil dans des établissements devant préserver la dignité. La longévité accrue se combine avec les effets quantitatifs du baby boom d'après guerre, cette génération nombreuse devant largement contribuer au « pic de la dépendance [...] dans les décennies 2030-2050 »<sup>6</sup> tel qu'il a pu être prévu.

De l'autre côté, celui des étudiants, est patente la crise aiguë de leur logement, dont le nombre extrêmement insuffisant entraîne, en fonction de leurs situations sociales, l'hébergement par ou chez les parents, la colocation d'un appartement plus ou moins commode et/ou éloigné, la cohabitation avec un propriétaire ou un locataire dans une pièce pas toujours très indépendante, la chambre de bonne pas souvent aux normes de surface, de sécurité et plus globalement de « logement décent » tel que défini désormais par la loi. On comprend donc que l'État s'attache à développer les réflexions et solutions de « logement pour tous », en privilégiant ceux avérés les plus prioritaires, d'autant que, en outre, ils apparaissent moins investis par les travaux de recherche sur l'habitat systématiquement menés depuis quarante ans.

Le logement familial moyen doit-il pour autant être mis de côté dans la réflexion actuelle, comme il pourrait sembler l'être ? Il a assurément déjà bénéficié par le passé de nombreuses études et recherches. Mais, parmi celles des années 1970, certaines s'inscrivaient malgré elles, avec alors un effet dissuasif de les poursuivre, dans la lignée de l'amélioration fonctionnelle et qualitative de la « cellule-logement » en soi, telle que recherchée à l'ère des grands ensembles. On sait que la fin de ceux-ci, concomitante à celle des Trente glorieuses et combinée à de nouvelles références conceptuelles privilégiant la ville, avait incité à mettre entre parenthèses la réflexion centrée sur la distribution de l'habitation proprement dite. Faisant allusion aux principes de plan implicitement partagés et reconduits par les différents acteurs

---

<sup>5</sup> On peut citer, par ordre chronologique : Jean Michel Léger, *Derniers domiciles connus, enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Paris, Créaphis, 1990 ; Christian Moley, « Tendances de conception », dans François Ascher (coord.), *Le logement en questions*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 1996. Anne Marie Châtelet et Monique Eleb, *Urbanité, sociabilité, intimité, des logements d'aujourd'hui*, Paris, Éditions de l'Épure, 1997. Philippe Dehan (tome I), Anne Debarre, Frédérique de Gravelaine, Rainier Hoddé, Jean Michel Léger, Béatrice Mariolle, Christian Moley et Manuel Périáñez (tome II, Études de cas), *Qualité architecturale et innovation*, Paris, PUCA, « Recherche », n°113, mars 1999.

<sup>6</sup> Selon Isabelle Robert-Bobée, dans une étude publiée par l'Insee en 2006.

opérationnels de l'habitat, l'architecte et professeur Bernard Huet, avait ainsi pu dire : « Le logement, on sait le faire ».

Par ailleurs, différentes enquêtes démographiques récentes ont mis en évidence le nombre accru de personnes seules et de familles mono-parentales, ce qui a pu contribuer également à laisser au second plan le cas des logements entre T3 et T5. Pourtant, le nombre de familles recomposées est en progression, de même que la cohabitation intergénérationnelle, et porterait à une offre de logements de plus grande taille, qu'ils soient d'un seul tenant ou sous-divisés avec partie(s) indépendante(s). La France est aussi le pays d'Europe avec le taux de fécondité actuellement le plus élevé<sup>7</sup>. On sait en tout cas que la demande de grands logements existe et qu'elle conduit, du fait de loyers ou prix de vente trop élevés dans les centres, à s'exiler en lointaines banlieues avec notamment un choix pavillonnaire bien souvent plus contraint que voulu et donc avec des conséquences sur l'étalement urbain que les pouvoirs publics cherchent d'un autre côté à freiner.

Néanmoins, sans même aller jusqu'à la question des grands logements, il apparaît déjà nécessaire de reconsidérer dans son ensemble le logement qu'on pourrait dire familial, normal, banalisé, ordinaire ou moyen (par sa taille comme par sa correspondance avec une sorte de moyenne des usages), mais que j'appellerai plutôt généraliste, pour désigner une programmation-conception non prévue pour une population particulière et devant permettre une rotation des ménages. Ce n'est pas parce que ces plans de logement révèlent une stabilité prédominante depuis plusieurs décennies que certains d'entre eux ne présentent pas quelques évolutions. Cette hypothèse demande à être confirmée par des exemples, à comprendre dans leurs conditions de réalisation, c'est à dire dans leur représentativité, puisque certains peuvent avoir bénéficié de contextes particuliers, tant du point de vue financier que médiatique.

Quelles réalisations récentes étudier pour avancer des tendances d'évolution dans leur conception ? Il faudrait sans doute avoir accès à une masse importante d'opérations pour se faire une idée de ce qui différencie la production renouvelée, sinon novatrice ou innovante, de la production courante. Cette dernière, comme on s'en doute, n'est pas aisée à connaître de façon systématique. Les promenades et consultations de permis de construire n'y suffiraient pas, pas plus que la production révélée par la consultation de site Internet de maîtres d'ouvrage sociaux et privés. Il faut donc privilégier les revues professionnelles, qui accordent bien sûr leur préférence aux réalisations qu'elles jugent les plus remarquables.

Une telle pré-sélection est en fait déjà intéressante par elle-même, puisqu'elle est, plus ou moins implicitement, révélatrice des critères de choix adoptés par les organes selon leurs points de vue et en fonction de leur lectorat. Un bulletin municipal, un document pédagogique d'agence d'urbanisme, une revue d'architecture intérieure, d'architecture ou d'urbanisme, une publication émanant d'une fédération (de CAUE, d'organismes HLM) ne mettront pas en avant les mêmes opérations trouvées exemplaires, ce qui permettra de mieux saisir les aspects de la qualité considérés comme plus ou moins importants selon les enjeux et logiques des

---

<sup>7</sup> Mais pas la première pour l'âge moyen de la maternité, soit 29,9 ans en 2009 selon l'INED, qu'il s'agisse de premières naissances ou non.

acteurs. En tout cas, le fait qu'une opération ait connu une forme de publication autre que purement commerciale, est par hypothèse l'indice qu'elle présente un intérêt par rapport à des questions actuelles. Cependant, l'identification de tels cas ne se fera pas uniquement par investigation systématique dans des publications, mais s'appuiera aussi sur la connaissance qu'en donneront des architectes et des maîtres d'ouvrage rencontrés. Les Communautés Urbaines et leurs agences d'urbanisme recensent également les exemples les plus valorisants de leur production locale, souvent sous forme de fiches qui pourront constituer aussi une source d'information sur l'existence d'opérations intéressantes, dont certaines sont peu connues au plan national.

Même si actuellement les opérations se donnent souvent un aspect accrocheur, leur intérêt réellement recelé, au plan des qualités d'usage, n'est pas toujours évident à saisir. Il peut être revendiqué sur un mode laudatif par l'architecte et le maître d'ouvrage qui la présentent ou le journaliste qui la fait connaître, et s'avérer finalement beaucoup plus ténu dans sa réalité, voire relever du discours politiquement correct comme on dit aujourd'hui, sinon de la légitimation quelque peu abusive, sans apporter de réponse véritablement nouvelle. Pour sélectionner des opérations significatives et les étudier davantage, le recul critique est donc important, bien des commentateurs se bornant à reproduire le discours évidemment favorable des acteurs d'une opération, alors que celle-ci peut être reçue par les habitants et les riverains en fort décalage avec les intentions annoncées, comme le révèle souvent l'usage, plus tard, au travers d'enquêtes ou même de simples observations.

Le regard critique sur les opérations permet également de repérer les plus anecdotiques d'entre elles, certaines cherchant avant tout à se faire remarquer par un slogan inattendu, un « concept » et/ou une expression architecturale originale, voire suffisamment provocatrice pour susciter le débat. À condition de bien les identifier comme telles, ces opérations ne sont pas à laisser de côté, au contraire, dans la mesure où elles peuvent, d'une part, être considérées comme un miroir grossissant des thèmes novateurs qu'appellerait l'évolution sociétale, et, d'autre part, représenter des modèles repris consciemment ou non par d'autres concepteurs. Ces références, voire icônes, s'avérant souvent plus ou moins dévoyés, sont donc aussi utiles pour alerter sur divers abus de langage et dérives de conception.

Il a été supposé ensuite que les nouveautés n'étaient jamais globales et s'appréciaient en outre à des échelles différentes. C'est avec cette hypothèse qu'ont d'abord été distinguées, pour une première mise en ordre et analyse des exemples trouvés, quatre échelles de conception de l'habitat (logement/immeuble/espace collectif extérieur de la résidence/ relations à l'espace public). Pour chacune d'elles ont été repérés des thèmes novateurs. Lorsque ces derniers sont assez fréquents pour être significatifs, il s'est ensuite agi d'élucider s'ils caractérisent une évolution de la pensée sur l'habitation ou s'il relèvent simplement d'une mode traduisant une idée convenue de la demande ambiante ou voulant s'afficher en phase avec les signes du moment, à l'instar d'un *look fashion* vestimentaire. De cette conformité dans l'innovation, si l'on ose dire, pourront se dégager des cas d'espèce plus singuliers. Il faudra alors s'interroger, en fonction de leur statut (expérimentation aidée, opération-vitrine d'une collectivité locale et/ou d'un maître d'ouvrage, concours), sur la valeur de tels épiphénomènes, soit purement anecdotiques comme on l'a dit, soit recelant au contraire des qualités effectives qui mériteraient d'être reprises plus largement.

Enfin, tout au long du texte, les opérations citées comme porteuses de thématiques supposées fécondes ne constituent bien évidemment pas une liste voulue la plus complète possible, mais quelques exemples représentatifs et destinés à illustrer le propos. D'autres pourraient être donnés, mais au risque de multiplier les analyses et de perdre le fil général des évolutions avancées ici. Il sera nécessaire en revanche de rappeler brièvement, pour chacune de celles-ci, leurs tendances antérieures de conception, afin de pouvoir mesurer et apprécier en quoi il y a effectivement renouvellement, rupture ou bien seulement continuation sans véritable changement significatif. Les tendances actuelles ne peuvent être évaluées par elles-mêmes, mais à l'aune des différences et évolutions qu'elles présentent par rapport à la production antécédente et à son contexte de pensée.

## 2 CONVIVIALITÉ, LIEN SOCIAL, VIVRE ENSEMBLE

Aujourd'hui de tels termes émaillent très souvent les textes d'orientation des politiques générales et locales de l'habitat, ainsi que les articles de journalistes et de chercheurs. Des urbanistes peuvent aussi les convier, de même que des maîtres d'ouvrage et leurs architectes, en particulier la notion de convivialité, qui paraît impliquer l'espace et sa conception, ainsi que succéder à la précédente vertu d' « urbanité », hypothèse qu'il faut d'abord justifier.

### 2.1. LE SOCIAL ET LE SPATIAL : DE L' « URBANITÉ » À LA « CONVIVIALITÉ »

Le choix de commencer l'état des lieux des conceptions actuelles du logement à partir d'une notion telle que celle de convivialité peut surprendre. Mais le constat de sa fréquence dans le discours des différents acteurs qui l'invoquent ou la postulent, et ce pour toutes les formes d'habitat et à toutes ses échelles, de la ville à l'objet, intrigue et semble autoriser une première approche globale du sujet. En effet, dans l'habitation, des pièces comme le séjour, la cuisine ou leur ensemble continu, selon les conceptions, sont qualifiées de « pièce à vivre » supposant la convivialité d'un groupe domestique qui n'est plus forcément celui de l'unique famille nucléaire. Dans la cuisine en particulier, qualifiée même de « carrefour de convivialité »<sup>8</sup>, la façon de disposer ses équipements, notamment « en îlot »<sup>9</sup>, ou même de nouveaux réfrigérateurs<sup>10</sup>, contribueraient aussi à ce *hiving*, tendance supposée à la vie de ruche qui supplanterait désormais celle du *cocooning*<sup>11</sup>. Les prolongements extérieurs (jardin, terrasse, adjonction d'une véranda ou d'un jardin d'hiver) se prêtent à ce discours, mais pas seulement dans la sphère privative de l'appartement ou du pavillon, puisqu'en collectif les parties communes sont également souvent présentées comme des lieux escomptés propices à la convivialité, cette fois entre voisins d'un même étage, voire de tout l'immeuble. L'espace collectif extérieur d'une résidence peut lui aussi être paré de telles intentions ou vertus de sociabilité, de même qu'un « jardin partagé », une rue, une place ou, plus largement, un quartier.

<sup>8</sup> Rapport du Conseil économique et social, rapporté par Cécile Felzines, *Le logement de demain pour une nouvelle qualité de vie*, Paris, 2005.

<sup>9</sup> Les cuisines centrales en îlot sont supposées permettre à tous de mettre la main à la pâte. « Les nouvelles cuisines cultivent la convivialité à grands renforts d'îlots », selon Clémence Le Boulanger, « Les îlots de la tentation », *Elle Déco*, mai 2009. D'autres revues reprennent cette idée.

<sup>10</sup> La journaliste Catherine Maliszewski, dans « Frigos tout frais », *Le Monde Magazine*, n°43, juillet 2010, avance, face au « boom des familles recomposées, [...] la convivialité nouvelle qu'inspire le réfrigérateur, lieu de tous les rendez-vous avec ses distributeurs d'eau fraîche et de glaçons, ses écrans interactifs installés sur la porte supérieure, la possibilité chez certaines marques d'y poser un iPad ». Ce discours ne fait que reproduire celui des marques visant par ces modèles sophistiqués une clientèle très aisée.

<sup>11</sup> Le même article cite Bruno Moreira, directeur de la création chez Cheil (agence de publicité de Samsung) : « Toutes les études de marché nous démontrent que nous sommes à l'ère du *hiving* - où l'on cultive son intérieur tout en se tournant vers l'extérieur, au contraire du *cocooning*. [...] On reçoit de plus en plus chez soi, [...] on plébiscite des recettes simples.[...] Le réfrigérateur, c'est la cheminée de l'ancien temps, on s'y retrouve souvent ».

Si, à toutes ces échelles spatiales, des architectes, des maîtres d'ouvrage, des édiles, des experts, des agences de publicité, des consultants en marketing ou des fabricants de mobilier et d'appareils électroménagers en appellent à cette notion de convivialité, ce n'est pas pour se féliciter de ses réalités. On a plutôt affaire à des « récits », selon un terme en vogue<sup>12</sup>. Les uns relèvent de stratégies commerciales visant le consommateur et ne seront envisagées ici que dans la mesure où elles contaminent la production de l'habitat, en tant qu'offre ciblant elle aussi une clientèle, puisque l'habitat devient de plus en plus un produit de marché.

D'autres récits émanent plutôt des agglomérations et métropoles qui pensent leur développement en terme de « marketing urbain »<sup>13</sup>. D'autres discours encore proviennent de politiques qui s'efforcent en fait de conjurer la distension du « lien social » et plaident pour un « vivre ensemble » moins individualiste et non conflictuel. On célébrerait ainsi la convivialité quand on la sentirait menacée. Ce phénomène est actuellement très fort, mais semble amorcé dès l'après Mai-68, au plan hédoniste, le culte de la bande d'amis, reflété notamment par les films d'alors<sup>14</sup>, ne devant pas faire oublier l'égoïsme latent du « jouir sans entrave ». À cette époque, le terme de convivialité correspond également, dans les milieux remettant en cause les bienfaits de la croissance et de la production matérielle comme modèle de société, à un concept de philosophie politique proposé par Ivan Illich dans l'idée d'une alternative post-industrielle.<sup>15</sup>

Passée ensuite quelque peu au second plan, l'invocation de la convivialité est revenue depuis quelques années, sous un angle plus large qu'auparavant, bien qu'elle semble réapparaître plus particulièrement en 2003, année de la mort d'Illich, à la faveur de publications de livres de ses continuateurs<sup>16</sup>.

Le terme de convivialité, désormais présent dans différents domaines donc, y compris l'équipement informatique, semble, en ce qui concerne l'habitat, correspondre implicitement à quatre champs de préoccupation des politiques publiques : l'étalement urbain, la ségrégation sociale, la connaissance des nouveaux modes de vie familiaux et le souci de l'environnement, comme on va le détailler.

- À la première question, celle donc de l'étalement urbain imputable à l'habitat, déjà évoquée au début de ce travail dans ses conséquences pour le foncier, les transports et les équipements, la réponse privilégiée est celle de la densification pour économiser l'espace, alors que la densité est une notion dont on sait qu'elle est mal reçue par les habitants. Aussi, bien des collectivités locales et des maîtres d'ouvrage sont-ils portés à avancer qu'un habitat, alors présenté plutôt comme plus « compact », est générateur d'« intensité urbaine », d'« ambiance villageoise » ou de « convivialité ». Il ne s'agit pas de récuser, par ce propos critique, le bien-fondé d'une politique d'habitat visant à mieux contrôler la consommation foncière, mais

<sup>12</sup> Parmi les références qui ont nourri cette idée, on peut citer Christophe Salmon, *Storytelling, La Machine à fabriquer des histoires et à formater les esprits*, Paris, La Découverte, 2007.

<sup>13</sup> Ce terme provient plutôt des chercheurs, par exemple, parmi les premiers travaux dans ce sens Muriel Rosemberg, *Le marketing urbain en question.. Production d'espace et de discours dans quatre projets de ville*, Paris, Economica, 2000.

<sup>14</sup> Par exemple en 1974 *Vincent, François, Paul et les autres*, de Claude Sautet (1924-2000).

<sup>15</sup> Ivan Illich, *La convivialité*, Paris, Le Seuil, 1973 (traduction de *The tools for conviviality*).

<sup>16</sup> Par exemple Serge Latouche, « Pour une société de décroissance », *Le Monde diplomatique*, Archives, décembre 2003.

d'annoncer d'emblée, avant d'y revenir, que la densification, ainsi que le révèlent déjà ses contournements sémantiques et ses discours euphémiques, n'est admissible que si elle parvient en même temps à respecter l'intimité et la tranquillité du chez-soi, ainsi qu'à faciliter l'accès à un plus grand nombre d'équipements. Elle aura alors des raisons de prétendre pouvoir contribuer à une qualification du vivre ensemble.

- Pour lutter contre la ségrégation, décelable à plusieurs échelles (ville, quartier, résidence), l'injonction la plus réitérée est celle de la mixité sociale. L'histoire et les observations récentes d'opérations en ce sens ont pourtant révélé des réticences d'habitants, de voisins et de bailleurs. Là encore, une légitimation rassurante s'est avérée nécessaire : la mixité serait ainsi, non pas une diversité imposée au nom des valeurs républicaines, mais la condition d'un lien social plus pacifique, sinon harmonieux et convivial, terme d'ailleurs flou qui ne précise pas si la convivialité est envisagée dans l'entre soi ou dans la pluralité sociale.

- Parmi les nouveaux modes de vie sur lesquels s'interrogent les acteurs de l'habitat figurent en bonne place ceux que supposent les familles recomposées, la cohabitation intergénérationnelle et la colocation, soit autant de groupes domestiques élargis, impliquant d'assurer l'indépendance de chacun dans une surface totale du logement qui ne la permet pas au mieux. Aussi, le discours mettant l'accent sur la convivialité va-t-il de pair avec les réflexions actuelles sur les nouvelles façons de pouvoir répartir les surfaces comptées du logement. J'y reviendrai.

- Enfin, les exigences d'environnement, puis de développement durable, en appellent à une nouvelle citoyenneté, de plus en plus souvent nommée « éco-citoyenneté ». Alors qu'il s'agirait de minorer l'intérêt particulier au profit de l'intérêt général, force est de constater que les comportements individuels n'ont pas changé en profondeur et qu'ils gardent leurs parts de contradiction, avec tiraillement entre principe de plaisir (consommation, ostentation, hédonisme) et principe de réalité (réceptivité aux analyses de la situation, voire engagement militant, choix économiques personnels ou nécessités face à la crise). Une dimension semble néanmoins faire l'unanimité, celle du « vert », terme générique allant de la couleur des façades aux dénominations de partis politiques, en passant par des espaces méritant réellement cette qualification. On note que l'attrait bien connu que manifestent les habitants à la fois pour la nature lointaine et sa matérialisation concrète proche (verdure publique, soins pour son propre jardin ou ses plantations en pots) rencontre pour partie le souci citoyen de l'environnement. Dans ce contexte, nombre d'architectes, maîtres d'ouvrage et collectivités locales, notamment pour l'offre pavillonnaire densifiée aux jardins privatifs réduits à compenser par des espaces verts collectifs ou publics, mais aussi pour l'habitat intermédiaire et collectif, recentrent la présentation environnementale de l'habitat neuf sur la verdure partagée en toute convivialité.

Ainsi, pour récapituler les quatre points précédents et schématiser à grands traits, le discours généralisé autour de la « convivialité » tiendrait d'une légitimation commune visant plus ou moins implicitement à justifier à la fois densité, mixité, surfaces limitées du logement et respect de l'environnement axé sur le goût pour la verdure.

Pour se recentrer à présent sur la conception proprement dite de l'habitat, voir aujourd'hui des architectes avancer que des qualités de forme, d'échelle ou d'ambiance seraient à même d'engendrer *ipso facto* de la convivialité, n'est pas à voir comme une simple stratégie d'accès à la commande par allégeance aux slogans nécessairement vertueux des acteurs locaux et des politiques nationales. Ce discours renvoie aussi à l'une de leur propension traditionnelle, héritée de longue date, celle d'une éthique humaniste, où se confondent le spatial et le social. Leur tendance à croire ou à faire croire que des configurations harmonieuses favoriseraient directement des rapports sociaux du même qualificatif, voire les instaурeraient, n'a jamais cessé de transparaître ou d'être explicitement revendiqué. Ainsi, au fil de projets utopiques ou expérimentaux, des effets socialisants ont été prêtés à la « rue-galerie » des fouriéristes, aux condensateurs sociaux des constructivistes russes, à la « rue en l'air » de Le Corbusier puis du Team Ten, ou aux espaces partagés de quelques réalisations dans l'esprit soixante-huitard. Cette période, par le biais de la transformation radicale de l'enseignement et l'institutionnalisation de la recherche, est aussi celle qui avait rendu effectif le rapprochement déjà engagé entre l'architecture et les sciences humaines. L'influence de celles-ci sur celle-là se traduit alors notamment de deux façons.

C'est d'abord la relativisation des effets magiques de la bonne forme. La critique des grands ensembles, qui a contribué largement à l'émergence d'une sociologie de l'habitat, est partagée avec les architectes qui contestent alors la figure du demiurge et les préceptes tant formalistes des Beaux-Arts que fonctionnalistes des Modernes orthodoxes. Admettre que la correspondance forme-fonction n'est pas aussi évidente, aurait dû rendre par-delà les architectes plus réceptifs aux sciences humaines nuanciant et interrogeant la nature des relations éventuelles entre les pratiques sociales et les configurations spatiales. Celles-ci peuvent gêner, permettre, n'être qu'un des paramètres favorables ou rester neutres, mais ne sont en tout cas jamais des causes directes reproduisant *ipso facto* de mêmes effets. Une telle idée, illustrée notamment par le fait que le rapprochement spatial n'abolit pas la distance sociale<sup>17</sup>, a peu marqué les architectes.

À l'inverse, certains d'entre eux se sont saisis de notions socio-spatiales, dont la globalité laissait espérer un possible passage opératoire de savoirs sociologiques au projet architectural. Ces notions furent d'autant mieux identifiées qu'elles firent l'objet de termes nouveaux, qui eux-mêmes permettaient de renouveler l'argumentation du projet en le légitimant avec des référents apparemment plus scientifiques. Ce fut par exemple le cas avec « espace intermédiaire »<sup>18</sup>, pour ce qui concerne la présente question des origines de l'invocation actuelle de la convivialité. Plus largement, des chercheurs dans la mouvance de Michel Foucault, en s'intéressant notamment aux cadres disciplinaires et à leurs exigences de coercition et de surveillance dans les prisons ou les asiles<sup>19</sup>, avaient contribué à la notion de « dispositifs spatiaux », ambiguë en ce qu'elle risque d'entretenir l'idée du pouvoir effecteur des formes sur les pratiques.

---

<sup>17</sup> Le texte le plus souvent cité en ce sens par les enseignants de sciences humaines dans les écoles d'architecture est celui de Chamboredon et Madeleine Lemaire, « proximité spatiale et distance sociale ».

<sup>18</sup> Très fréquents chez les architectes, encore maintenant, ainsi que chez les sociologues marqués par les travaux de Henri Raymond et Nicole Haumont, dont leur fameux *L'habitat pavillonnaire*, Paris, éditions du CRU, 1966, réédité par L'Harmattan, 2001.

<sup>19</sup> À la suite notamment de Michel Foucault, *Surveiller et punir* et *Histoire de la folie à l'âge classique*

Des architectes avaient aussi été marqués par Henri Lefebvre et notamment par son idée que, face à la « privatisation de l'existence », la rue « arrache les gens à l'isolement et à l'insociabilité »<sup>20</sup>. À la fin des années 1970, les architectes se sont davantage ralliés au primat de l'« architecture de la ville »<sup>21</sup> et, ayant en outre à suivre des règlements tels ceux du très néo-haussmannien POS de Paris<sup>22</sup>, ont mis en avant l'« urbanité » à laquelle devaient contribuer, de par leur typologie, les immeubles formant des unités morphologiques de la ville, soit donc la rue plus particulièrement. Mais celle-ci n'étant plus, surtout depuis l'ère de l'automobile, le lieu où s'exerce la civilité et où se forme l'opinion, l'urbanité de la rue était en fait vouée à ne rester que celle de son décor voulant l'exprimer. Le remplissage optimal des gabarits réglementaires à l'alignement et en mitoyenneté empêchait en outre de ménager, à l'interface des immeubles et de la rue, d'autres espaces que les trottoirs pour passants, avec parfois des arbres, des bancs et des terrasses de café comme seule incitation à y rester. La création concomitante des « rues piétonnes »<sup>23</sup> correspondait aussi implicitement à l'idée de revigorer ainsi l'urbanité perdue.

La révision des Plans d'Occupation des Sols (POS), engagée à partir de 1991 avec la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) demandant d'établir des Plans Locaux d'Urbanisme, contribua à déplacer la question de l'urbanité. Le cas parisien est particulièrement significatif de ce glissement. À propos des effets réglementaires normatifs sur les formes bâties, était notamment posée la question de l'arrière des parcelles, où l'application des textes conduisait le plus souvent à des « barrettes »<sup>24</sup> médianes, certes à double orientation, mais d'implantation autonome. Il s'est alors agi de les éviter, dans un souci à la fois d'optimisation de l'occupation du foncier et de continuité morphologique des tissus existants. L'APUR s'attacha ainsi à la possibilité de construire le long des limites mitoyennes et plus particulièrement à l'une de ses conséquences, à savoir, puisque le centre des parcelles s'en trouvait libéré, l'opportunité de créer et de donner forme à des cours d'un seul tenant. Cette position en leur faveur devint notamment manifeste lors d'une exposition de 1998, qui proposait de redécouvrir un « Paris côté cour », cour dont le maire put dire alors : « Mise à l'épreuve sous Haussmann, vivante dans les faubourgs, on la retrouve aujourd'hui dans de nouveaux quartiers parisiens où elle joue un rôle fédérateur.[...] J'ai souhaité que le nouveau règlement incite à une organisation des constructions autour des cours ».<sup>25</sup>

Dans ce contexte, des architectes souscrivent à la nécessité de qualifier la cour, par exemple, pour l'une d'elle, de façon à ce qu'on y « vive en bon voisinage. [...] À cette notion de communauté possible correspond une spatialité : entre la rue [...] et la porte d'entrée de l'appartement [...], il faut concevoir toute une gamme de lieux intermédiaires, d'espaces, qui, au delà de la fonction "logement", font exister des

<sup>20</sup> Henri Lefebvre, « Pour un nouvel urbanisme », dans *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 138, 19 .

<sup>21</sup> Titre éponyme de Aldo Rossi, *L'architecture de la ville*

<sup>22</sup> Mis en application en 1977, notamment sur la base des réflexions que l'Apur avait commandité à François Loyer et qui donnèrent lieu à son livre *Paris au XIXe siècle, l'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 1994.

<sup>23</sup> En France, la première est créée à Rouen en 1977.

<sup>24</sup> Immeuble linéaire en forme de petite barre, mince et courte, générée par l'application des prospectus sur limites latérales du terrain.

<sup>25</sup> Jean Tiberi, dans l'avant-propos de Pierre Gangnet (sous la dir.), *Paris côté cours, la ville derrière la ville*, Paris, Édition du Pavillon de l'Arsenal, Picard Éditions, 1998, à l'occasion de l'exposition éponyme, février-avril 1998. L'allusion aux faubourgs renvoie implicitement au faubourg Saint - Antoine où la question des cours fut largement au cœur des débats entre des associations et la mairie.

lieux à partager, établissent le lien »<sup>26</sup>. Catherine Furet insiste en fait surtout sur cette idée de « lien », terme qui fait penser au lien social, mais qu'elle explicite davantage au plan spatial, en évoquant la cour comme l'un des « espaces de sociabilité » devant former un parcours graduel de la ville au logement. On reconnaît d'abord le thème architectural de la transition des échelles et du dehors vers le dedans. On note également, au plan des pratiques, que la sociabilité n'est pas envisagée entre les seuls résidents, dans l'enfermement de la cour conçue pour rester, mais plutôt à l'articulation, par celle-ci, des sphères publique et privées, dans une idée de passage. D'autres architectes<sup>27</sup> vont aussi dans ce sens.

On assiste ainsi, au tournant du siècle actuel, à un déplacement du souci de l'urbanité, de l'espace public vers la ville de derrière, celle des cours privatives, mais dont on se garde de les définir comme des espaces d'une convivialité strictement résidentielle, dans l'entre soi des seuls habitants. Tout se passe alors comme si les concepteurs et les acteurs publics de l'habitat, conscients des exagérations de l'exigence sécuritaire, cherchaient à conjurer l'idée et la forme de la « résidence fermée », contre-modèle monté peu à peu en puissance au cours des années 1990.

Mais ouvrir l'espace collectif résidentiel, en le rendant réellement accessible à autrui, voire traversé par un cheminement public, est le plus souvent contraire aux souhaits des habitants, des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires. Aussi la revendication d'« ouverture », tendance qui fait écho à l'injonction ressentie au lien social et caractérise tout particulièrement la première décennie de notre siècle, a-t-elle pu, ou dû, porter à des conceptions ambiguës sinon hypocrites comme on va le voir.

## **2.2 « OUVERTURE » ET « MIXITÉ » DE L'ÎLOT**

Les conceptions inscrites dans l'idéologie ambiante de fortification du lien social peuvent être interrogées d'abord à l'échelle de l'îlot, qu'il soit constitué par une opération de grande taille ou réparti entre plusieurs. Elles sont principalement marquées par deux idées : celle de l'« ouverture », émanant surtout des architectes et urbanistes, celle de la « mixité », plus latente et convenue, partagée comme une sorte de référence obligée, puisqu'elle renvoie à une injonction des pouvoirs publics.

### **2.2.1 CONJURER LA RÉSIDENCE FERMÉE PAR UNE FAUSSE OUVERTURE**

Rappelons brièvement en préalable quelques unes des circonstances qui ont contribué à stigmatiser peu à peu la résidence fermée et à faire en sorte de l'éviter désormais, tout du moins en apparence. Sous le gouvernement de Michel Rocard, la « Mission Banlieue 89 » avait redonné un éclairage spectaculaire à des questions déjà identifiées auparavant dans les cités de la périphérie, telle la ségrégation et ses

<sup>26</sup> Catherine Furet, « Refaire le lien », *Techniques et architecture* n° , 2000.

<sup>27</sup> Par exemple ceux qui s'expriment dans le catalogue d'exposition qui vient d'être cité et qui se termine par un interview de Christian de Portzamparc où il explique ses notions de « rue ouverte » et d'« îlot ouvert » de son futur quartier Masséna à Paris 13<sup>ème</sup>. Voir 2.2.3.

aspects sociaux, associés à la dégradation du bâti ainsi qu'au manque de qualification et de définition des espaces extérieurs. Cette dernière question va susciter ultérieurement le développement d'opérations dites de « résidentialisation des grands ensembles ». Il s'agit en fait d'y clarifier avant tout les statuts juridiques des vides importants laissés entre leurs immeubles, en établissant précisément les domaines impartis aux voies publiques et, entre elles et les pieds d'immeubles, aux espaces privés à la charge des bailleurs. Dès lors que ces espaces, supposant une délimitation par des clôtures plus ou moins marquées selon les cas, furent désignés comme « résidentialisés », toute une critique se développa à l'encontre de cette privatisation à but d'abord gestionnaire, mais dont les fins également sécuritaires n'étaient par ailleurs pas niables, même implicites.

Cette critique de la résidentialisation fit d'autant plus florès qu'elle fut jugée à l'aune d'un phénomène concomitant, sinon souvent confondu avec lui, celui du développement des « résidences fermées ». En France, leur apparition et essor sont surtout associés à Monné-Decroix, promoteur toulousain qui lançait en 1991, avec un succès devenu peu à peu national, un concept de résidence sécurisée par vidéosurveillance et clôture<sup>28</sup>. Cette même année paraissaient la LOV (Loi d'Orientation sur la Ville) et la circulaire Rocard, qui incitaient déjà à la mixité sociale, en ayant alors involontairement contribué à favoriser, par contrecoup, les craintes à l'origine du lancement de programmes sécurisés. Si de telles opérations sont indubitablement fermées, leur marché n'est pas exactement celui des *gated communities*<sup>29</sup>, ghettos américains de riches alors très critiqués et souvent annoncés comme risquant de gagner la France.

Dans le cas du promoteur qui vient d'être cité ci-dessus, sa clientèle a été en fait essentiellement celle d'investisseurs profitant de la défiscalisation De Robien pour louer leurs biens à différents locataires, jeunes ménages attachés à la sécurité de leurs enfants en bas âge aussi bien que personnes âgées, plus ou moins attirés par les dispositifs de surveillance, mais également par la piscine centrale, signe de standing donnant l'illusion de réunir la résidence, comme pourrait le faire un club de vacances. Le plaisir d'habiter, notion que l'on le reverra sous d'autres aspects, est en effet l'une des données actuelles de la demande, lorsqu'elle n'est bien sûr pas obérée par une situation économique et sociale difficile. À ce propos, l'attrait de locataires pour un habitat sécurisé peut être aussi interprété comme une « recherche d'enracinement par la résidence pour des populations [...] toujours plus appelées dans la sphère professionnelle à la mobilité et à la précarité »<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> La Société Monné-Decroix a été créée en 1979 par Robert Monné, qui s'inspira ultérieurement d'exemples américains pour promouvoir son « concept » de résidence sécurisée: « Habitat cossu avec parc paysager et piscine privée entièrement clôturés, gardiennés avec vidéo surveillance du hall et des parkings. Chaque habitation dispose d'un système d'alarme. Au niveau des parties communes, un portail unique, actionné à distance, barre l'entrée des lieux surveillés par un gardien et doublement clôturés par un grillage et une haie. Les indésirables se font vite repérer. L'image du visiteur devant l'interphone apparaît sur les téléviseurs des résidents grâce au réseau de vidéocommunication interne. Les chaînes de ce réseau "couvrent" aussi en permanence le parking et chaque hall d'immeuble ».

<sup>29</sup> Enclaves résidentielles privées protégées par des murs ou grilles et à l'entrée réservée à leurs seuls habitants, d'un même milieu aisé, ou à leurs invités. Voir par exemple à ce sujet Stéphane Degoutin, *Prisonnier volontaire du rêve américain*, Paris, Éditions de La Villette, 2006.

<sup>30</sup> Marie Christine Jaillet, *Espaces et sociétés*, n°23, 2006.

D'une certaine façon, la loi SRU prend acte de ces tendances au retranchement sécuritaire entre soi, en plaidant pour davantage de solidarité et de mixité. La production architecturale et urbaine qui lui fait suite, s'efforce d'adhérer à ces slogans vertueux, tout en respectant le sentiment de sécurité attendu de l'habitant et la nécessité pour le maître d'ouvrage de contrôler la gestion et l'entretien des espaces collectifs, exigence qui suppose d'éviter tout empiétement de l'espace public sur ces derniers.

Face à cette double demande, contradictoire comme sur d'autres points qui seront vus plus loin, la conception s'est orientée vers des configurations en fausse ouverture. Celle-ci n'est évidemment pas revendiquée aussi directement, en pareils termes, mais est souvent qualifiée plus pudiquement par les architectes de « porosité ». Cette métaphore, floue s'agissant des pratiques de l'habitat, signifie qu'ils fragmentent la continuité des fronts bâtis sur rue par des « brèches », « failles » ou « percées », toujours selon leur terminologie. Ces passages entre pignons aveugles ou pourvus de quelques jours secondaires, reliés ou non par des balcons, ou bien ces simples porches à double hauteur peuvent déjà correspondre, assez souvent, à une nécessité d'accès pour les camions à échelle des pompiers. Mais ces ouvertures ont plus généralement pour intention implicite de donner l'illusion que des relations sociales peuvent être occasionnées par la libre pénétration dans le territoire des résidences, alors que cette dernière ne reste que d'ordre visuel, limitée à des transparences et échappées sans possibilité d'accès pour les intrus aussi bien que pour les paisibles promeneurs.

À une échelle plus large que la parcelle, est actuellement conviée avec le même propos la notion en vogue d' « îlot ouvert », ou très rarement d' « îlot semi-ouvert »<sup>31</sup>, terme qui conviendrait d'ailleurs un peu mieux. Elle a largement contribué à entretenir le malentendu signalé auparavant. L'ouverture annoncée peut en effet, de prime abord, laisser croire à un accès d'autrui toléré, voire à une traversée publique autorisée, alors que la réalité des limites et statuts fonciers la réduit en fait aux possibilités d'entrapercevoir le cœur des résidences. En appeler à l' « îlot ouvert » tiendrait ainsi d'une rhétorique de la mauvaise conscience, qui voudrait conjurer le spectre des ensembles fermés par un simulacre de lien.

Mais si cette notion d' « îlot ouvert » est si souvent revendiquée aujourd'hui, c'est également en raison de sa mise en exergue par un architecte de forte aura, Christian de Portzamparc. Ses thuriféraires<sup>32</sup>, ainsi que les maires qui s'appuient sur sa notoriété encore accrue depuis son Prix Pritzker<sup>33</sup>, lui accordent la paternité d'une conception pourtant dans la lignée implicite de Robert Auzelle et de son « îlot à composition ouverte »<sup>34</sup>. À la faveur des actuelles positions de principe contre les résidences fermées, Portzamparc a eu l'opportunité de pouvoir reprendre une notion, qu'il a légitimée par son interprétation personnelle de l'histoire de l'urbanisme en trois âges et par la rétrospective généalogique de ses propres projets successifs à îlots. La fortune critique de son slogan *a priori* séduisant pour les commanditaires a conduit cet architecte à le réitérer pour des opérations de conceptions pourtant très

<sup>31</sup> Employé par les architectes Béguin et Macchini à Grand-Quevilly (76) pour une opération de 60 logements sociaux (Quevilly Habitat maître d'ouvrage, projet de 2008 en cours de réalisation) approximativement en U.

<sup>32</sup> Citons des opérations récentes de Studio Bellecour à Paris 13<sup>e</sup>-Masséna, Montpellier-La Lironde et Angers.

<sup>33</sup> Par exemple, actuellement, la municipalité d'Annecy pour un projet qui ne fait pas l'unanimité.

<sup>34</sup> Voir « L'implantation des bâtiments à usage d'habitation », in *La Vie urbaine*, 1950.

différentes, contribuant ainsi lui-même à faire de l' « îlot ouvert » un mot-valise polysémique<sup>35</sup>.

Sa théorisation, essentiellement initiée lors de la conception de la ZAC Masséna à Paris 13<sup>e</sup>, va d'abord de pair avec une idée de « rue ouverte », jeu d'alternances entre retraits et alignements des immeubles ponctuels sur rue, à la manière des préconisations, il y a un siècle, de l'architecte - voyer parisien Eugène Hénard en faveur du « boulevard à redans »<sup>36</sup>, comme moyen d'introduire de la variété dans la monotonie des percées haussmanniennes. Il y a donc déjà une dimension urbaine pittoresque explicite et évidente dans la définition de l'ouverture. Ce décalage entre les plots, plus ou moins en quinconce, permet aussi, au sein de l'îlot, de limiter leurs vis-à-vis et l'obstruction de leur ensoleillement. Ce souci des vues, de la lumière et d'une esthétique urbaine, par disjonctions des immeubles et variété de leurs positions, est présent dans la plupart des opérations de Portzamparc se réclamant de l'îlot ouvert.

Cette même notion est également appliquée par l'architecte à des opérations pourtant très différentes, pour qualifier soit leur principe de plan-masse, soit au contraire l'absence de plan-masse, cas qui correspond essentiellement à Masséna. On peut y comprendre l'idée d'ouverture comme une répartition non prédéfinie du programme de l'îlot entre plusieurs maîtres d'ouvrages, sociaux et privés, avec, pour mieux attirer ceux-ci dans un site mal perçu, une souplesse des règles, en particulier relatives à la densité<sup>37</sup>, Portzamparc qualifiant d'ailleurs aussi sa conception d' « îlot libre » . Le découpage parcellaire entre les opérations qui constituent ce dernier n'intervient d'ailleurs que *a posteriori*. En revanche, par exemple dans la ZAC de la Porte d'Asnières<sup>38</sup>, l' « îlot ouvert » désigne un plan-masse à espace vert public central autour duquel gravitent deux rangées de plots en quinconce, afin que tous bénéficient de l'agrément de la vue. Pour Masséna, quartier à l'origine peu attractif de l'Est de Paris, devenu friche industrielle et ferroviaire pour partie et couverture de voies en service, les promoteurs se bousculaient peu initialement, d'autant plus que leur cohabitation demandée avec des opérations sociales, sur chaque îlot, ne permettait pas d'emplacements privilégiés, en bordure de parc comme dans nombre de ZAC, si ce n'est en front de Seine, mais ici orientés au nord.

Par-delà son discours de légitimation théorique, on peut donc dire que la notion d'ouverture avancée pour l'un des quartiers de la ZAC Masséna correspond aussi, mais implicitement, à une volonté de programmation-conception ouverte, avec pour chaque îlot absence de plan-masse et de découpage parcellaire préalables, de densité et de programmes définitivement arrêtés, ainsi que de coordination architecturale prescriptive et drastique. Cette souplesse, corollaire d'un urbanisme de négociation, rejoint des expériences ultérieures proches, comme celle des « plans-guides »<sup>39</sup>

<sup>35</sup> Ajoutons que le premier emploi du terme « îlot ouvert » date du programme du concours de la Fondation Rothschild élaboré par Émile Cheysson en 1904, puis de sa théorisation par le lauréat Augustin-A. Rey, avec pour sens îlot aéré efficacement grâce à un discontinuité du bâti permettant une circulation d'air ou à une disposition en cour ouverte vers la rue.

<sup>36</sup> Eugène Hénard, *Études sur les transformations de Paris, 1903-1909*, Paris, réédition L'Équerre, 1983.

<sup>37</sup>

<sup>38</sup> Paris 17<sup>e</sup>, ZAC de la Porte d'Asnières, 600 logements, SEMAVIP aménageur, Christian de Portzamparc arch. coord., 1996-2006.

<sup>39</sup> Par exemple dans L'Île de Nantes

C'est cependant plutôt du point de vue des formes qui le traduisent que l'« îlot ouvert » est généralement compris. Il est alors associé, plus encore qu'à une variété de styles et d'alignement sur rue, à une disjonction des immeubles. Une telle disjonction, ambiguë, voudrait signifier que l'îlot résidentiel n'est pas refermé sur lui-même, autour d'un cœur central coupé de tout contact avec l'espace public. Mais son ouverture, en réalité dûment contrôlée par des grilles et digicodes, se limite à la pénétration de l'air, de la lumière et du regard. Il existe cependant des cas, qui s'avèrent dans les faits assez peu fréquents, où l'îlot est prévu pour permettre des traversées publiques ; ils font l'objet du chapitre suivant.

En outre, on remarque que les îlots à immeubles disjoints, qu'ils soient constitués d'une seule opération ou de plusieurs, qu'ils soient traversables ou non, sont composés la plupart du temps de programmes différents (locatif/accession, social/privé, individuels/intermédiaires/collectifs). À ce titre, ils peuvent être considérés comme des îlots mixtes. Le chapitre d'après aura alors pour objet d'interroger les rapports qui semblent exister entre îlot ouvert et mixité programmatique et par-delà sociale.

## **2.2.2 DES TRAVERSÉES PUBLIQUES RÉDUITES À DES VENELLES**

La fermeture par grilles et digicodes n'est pas nouvelle. Elle peut se comprendre pour les parcelles ne donnant que sur une voie. En revanche, les opérations prises entre deux rues ou plus, en formant alors îlot, peuvent poser la question de leur traversée publique, surtout si elle est susceptible d'écourter les parcours fréquents d'un point d'un quartier à un autre, par exemple pour accéder à un parc ou à une école. Cette traversée peut en outre être associée à une placette centrale destinée aussi bien aux résidents qu'au voisinage dans l'idée de favoriser leurs rencontres. De telles opérations sont néanmoins restées toujours envisagées avec parcimonie. À la fin des années 1950, quelques îlots, de plus ou moins grande taille et construits dans des périphéries, avaient été conçus ouverts pour rendre accessibles des équipements de quartier placés en leur cœur<sup>40</sup>. On remarque aussi, parmi les derniers îlots insalubres, notamment à Paris, que certains ont fait place à des opérations neuves avec des voies piétonnes se croisant au centre pour desservir des commerces à rez-de-chaussée et les halls des unités de logement à stationnement en sous-sol<sup>41</sup>. Un autre îlot vétuste y a fait l'objet d'un « curetage » pour dégager vers son intérieur rendu public les façades historiques bientôt complétées par des antiques<sup>42</sup>. Ces cas, où des équipements et/ou commerces justifient l'accès public en cœur d'îlot, sont rares et ne connaissent pas d'actualité significative.

Occuper par un petit square ou une placette le centre d'un îlot résidentiel et entr'ouvert à une traversée piétonne publique a été en revanche plus souvent

<sup>40</sup> On peut citer Sotteville-lès-Rouen (76), La Zone verte (ISAI de la Reconstruction) et Marly-le-Roi (78), Les Grandes Terres (1500 logements en 9 copropriétés, 1959) de Marcel Lods, associé pour cette dernière à Denis Honneger, qui réalise aussi à Paris 19<sup>e</sup>, rue de Meaux, un petit îlot ouvert (1957-1958) comportant des HLM et une église, une PMI, et un foyer pour personnes âgées.

<sup>41</sup> Paris 4<sup>e</sup>, Quartier de l'Horloge (J.C. Bernard et A. Bertrand arch., 1970-1983) et Paris 13<sup>e</sup>, îlot Baudricourt-Choisy-Ivry.

<sup>42</sup> Paris 4<sup>e</sup>, Îlot n°16, conçu par Robert Auzelle à partir de 1939 avec réalisation par Félix Gatié (1971-1981) et devenu Le Village Saint-Paul.

envisagé, dans une idée de contacts possibles entre habitants et passants. On se souvient notamment que la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) avait voulu réaliser une opération démonstrative du logement social acquis à l' « architecture urbaine » en confiant à un lauréat du Programme Architecture Nouvelle, Christian de Portzamparc, un ensemble qu'il composa à partir d'une placette reliée par un passage à deux rues<sup>43</sup>. L'ambiguïté d'un tel espace central, ouvert au public mais dont l'entretien est à la charge du bailleur, amena ce dernier à clore ce passage et à faire de même pour ses opérations suivantes sur le même principe. L'idée de transparence était maintenue, comme pour sortir le logement social d'une connotation d'enfermement, mais les traversées supprimées, en particulier quand le cœur d'îlot minéral et dégagé risquait de devenir l'équivalent d'une cour de récréation ou d'un terrain de sport<sup>44</sup>. Il faut aussi rappeler, dans les opérations où tous les immeubles ne donnent pas sur rue, la nécessité d'un accès aux véhicules des pompiers, autre raison de maintien d'une ouverture n'impliquant pas en fait les intentions de lien social.

Dans le contexte d'exigences gestionnaires et sécuritaires de plus en plus présentes, des espaces publics au sein des résidences sont-ils néanmoins envisageables? En tout cas pas de vastes espaces où l'on puisse séjourner<sup>45</sup>, mais, le cas échéant, plutôt des passages. Ce principe trouve essentiellement sa traduction à l'échelle urbaine, sans donc être limité à une seule opération, mais à plusieurs censées former un ensemble maillé par toute une armature piétonnière.

Des quartiers de Villes Nouvelles avaient adopté cette conception, de même que certaines municipalités de première couronne, telle la ville de Saint-Denis qui restructura (1975-1990) ainsi son quartier ancien central, près de la basilique, avec différents îlots de logement mixés pour la plupart avec des équipements et des commerces. Ce principe de continuité d'un tissu existant avec un ensemble social non relégué en périphérie et formé d'îlots ouverts aux passages publics fut, dans cette opération, quelque peu contrarié par le choix ultérieur de surélever des cœurs d'îlot par rapport au niveau de la rue, avec des surfaces commerciales, parking et équipements formant leur socle<sup>46</sup>. On peut y déceler une rentabilisation foncière de la ZAC, progressivement accrue si l'on en juge par l'évolution des îlots vers plus de densité, mais aussi une intention de ne pas rendre trop visibles leurs entrées pour autrui. De plus, si une traversée a d'abord pour but, au plan de la commodité des usages, d'offrir des raccourcis pour rejoindre plus aisément des lieux de la vie quotidienne, on voit mal l'utilité de monter sur l'équivalent, en plus petit, d'une dalle pour ensuite en redescendre. Les relations de voisinage dans le cœur d'îlot ne sont pas plus incitées par ce genre d'obstacle pour y accéder.

Parmi les réels cœurs d'îlot publics actuels, citons, en contexte faubourien, celui de la ZAC parisienne Fréquel - Fontarabie<sup>47</sup>, dont on remarque d'abord qu'il pourrait

<sup>43</sup> Paris 13<sup>e</sup>, Les Hautes Formes, 209 logements sociaux, RIVP, Ch. De Portzamparc et G. Benamo, 1979.

<sup>44</sup> Même l'usage du cœur d'îlot par les seuls résidents est aussi freiné, par exemple à Paris 20, rue de Fontarabie, où la réalisation de G. Maurios pour la RIVP en 1985 présente un sol avec des jeux d'embranchements et une rugosité peu propices au patin à roulettes ou au *skateboard*.

<sup>45</sup> Le cas du square public au cœur d'une résidence (Paris 13<sup>e</sup>, rue de Tolbiac, Patrick Céleste et Nicolas Soulier arch., 1989) correspond à une cession de terrain à la ville en échange du droit à construire plus haut qu'autorisé.

<sup>46</sup> Voir par exemple la succession des opérations Paurd/Simounet/J. et M. Deroche pour illustrer l'évolution vers l'exhaussement des cœurs d'îlot.

<sup>47</sup> Paris 20<sup>ème</sup>, ZAC Fréquel - Fontarabie, Ville de Paris - SIEMP, Eva Samuel arch. coord., 2009.

rappeler le principe et l'échelle humaine du curetage selon Robert Auzelle (1943), puisqu'il s'agit là aussi de résorber l'insalubrité des constructions centrales et de dégager ainsi un jardin de caractère intime. Il s'agit en outre de valoriser les équipements existants et d'en créer (crèche), ainsi que de les rendre accessibles. Enfin, cette proposition de jardin public, mais quelque peu secret, puisque surtout connu des riverains, résultait d'une concertation avec les résidents et les associations, dont certaines utilisaient déjà, pour les enfants, les espaces en friche. Petit espace vert « public » plutôt pour le voisinage, accès à des équipements pour enfants (crèche, maternelle), concertation préalable avec les habitants, nécessité d'assainir par quelques démolitions : cet exemple réunit toutes les conditions favorables à une traversée publique, mais discrète, et dessert plus un grand jardin qu'un parc urbain.

Dans les périphéries, les traversées publiques de résidences relèvent essentiellement, et ce de plus en plus aujourd'hui, de la « venelle » et de la « sente » piétonnes, des termes comme « allée », « cheminement » ou même « passage », plus anciens, apparaissant désormais un peu moins fréquents, sans doute parce qu'ils correspondaient à une pratique réelle, tandis que le renouvellement sémantique actuel, évoquant davantage une poésie de la promenade, indiquerait aussi le caractère plus hypothétique d'une flânerie sans but, d'ailleurs perçue intrusive quand elle longe des habitations déjà en vis à vis proche. Donnons-en un exemple, parmi les plus anciens.

On se souvient que les Villes nouvelles avaient été conçues en évitant de reproduire les défauts avérés de l'urbanisme des grands ensembles, notamment le manque de qualification et de statuts clairs des espaces extérieurs réduits à de grands vides. Elles ont donc souvent imaginé des trames publiques piétonnes qui innerveraient largement des quartiers. Par exemple, celui des Épinettes à Évry, où des petits collectifs et maisons en bande forment des rangées parallèles de part et d'autre de cheminements maillant tout le quartier et l'orientant vers le Parc de Coquibus. Certains d'entre eux mènent plus directement au parc et justifient pleinement de former passage public. D'autres plus à l'écart ne profitent en cela qu'aux riverains, qui du coup comprennent mal que des passants aient des raisons de traverser, en l'occurrence de pénétrer dans ce qu'ils considèrent comme leur résidence. Il se confirme qu'une venelle publique n'a de sens que si elle permet de rallier effectivement au plus court un équipement d'intérêt plus large que celui du voisinage immédiat. Mais la multiplication d'étroites venelles non carrossables correspond ici également à un objectif de densification<sup>48</sup>, qui anticipe sur une conception actuellement répandue.

Le développement récent d'îlots traversés par des venelles publiques est postérieur à la loi SRU. Comme elle porte à économiser le foncier par plus de densité, à respecter les qualités environnementales et à favoriser le développement d'une vie sociale plus attentive à l'autre, on est en droit de penser qu'elle a contribué pour partie à faire émerger de nouvelles conceptions de l'îlot, qui chercheraient à combiner ces trois objectifs, notamment par rapprochement, verdure et mixité.

---

<sup>48</sup> Voir Vincent Fouchier et Nathalie Cadiou, *Les densités de la ville nouvelle d'Évry. Le projet, la réalisation, le vécu*, EPA Ville d'Évry, Anthropos, 1997.

Parmi ces nouvelles formes de plan-masse, on remarque donc les configurations à immeubles linéaires parallèles et équidistants, qui ménagent des venelles à statut public ou privé, sans lisibilité évidente, avec même une certaine ambiguïté, car leur étroitesse les rend discrètes, voire quelque peu secrètes sinon dissuasives, puisque entrer est aisément repéré par les habitants. Le rapprochement des immeubles en « barrettes » suppose, pour respecter le prospect, leur faible hauteur et prédestine alors celles-ci à l'habitat intermédiaire en individuels superposés. Leurs éventuels petits jardinets avant, de part et d'autre une venelle verte, rappelle ainsi l'ambiance et la typologie du hameau ou de la villa, à ceci près qu'il ne s'agit pas d'impasses, mais bien de traversées possibles. Ces petits bâtiments sont souvent implantés perpendiculairement à un espace public de grande taille, un parc le plus souvent, dans une idée de transition d'échelle verte et de répartition entre jardins privés, de taille plus réduite, et grand espace vert à partager. La ZAC Bottière-Chênaie (Nantes), coordonnée par l'architecte Jean-Pierre Pranas-Descours, est particulièrement caractéristique d'une telle conception.

Toujours à Nantes, en situation plus centrale, on retrouve cette conception de l'îlot traversé de passages publics, mais avec une densité accrue<sup>49</sup>. Les immeubles de hauteur variable strient l'îlot en bandes parallèles rapprochées et décalées. Les architectes TOA présentent ainsi leur conception : « L'espace privé n'est plus reconnu comme une enclave, mais comme interface de l'espace public. Une partition lamellaire organise la constructibilité du sol pour laisser filtrer une porosité au travers et au-delà de l'espace privé. Une relation optique au territoire de la ville où les vides et les pleins sont liés à la perception d'un paysage public comme vecteur d'une intensité urbaine. Seuils, jardins et émergences se partagent l'épaisseur de cette partition et sédimentation du sol urbain ». On remarque l'emploi de la notion d'« intensité urbaine », notion qui revient souvent actuellement, plus neutre qu'urbanité et convivialité, avec une évocation indistincte du rapprochement des édifices et des personnes. Par ailleurs, la citation se termine par une métaphore de la sédimentation, qui devrait plutôt renvoyer à une stratification en couches horizontales, mais concerne ici un feuilletage en tranches verticales, avec en pied des plus hautes, des habitats intermédiaires intercalés entre elles et les venelles piétonnes pour éviter un effet d'encaissement. Le programme mixte a donc également, et ce bien souvent d'ailleurs, parmi ses différentes raisons que nous allons voir à présent, l'incidence des règles de prospect.

### **2.2.3 ÉVOLUTION ET ESSOR DE L'ÎLOT MIXTE**

Au cours de la dernière décennie, on aura pu voir le net développement d'une configuration que l'on pourrait qualifier d'« îlot mixte ». Une telle appellation est proposée ici pour englober de façon générique plusieurs cas de figure de la mixité, sous l'angle social, de différentes catégories de logement, au sein, soit d'une seule et même opération, soit d'un même îlot constitué par plusieurs. Il faut noter en préambule que ce terme d'îlot mixte n'est utilisé actuellement, en particulier par les aménageurs, que pour qualifier la mixité fonctionnelle et programmatique d'opérations de grande taille, qui mêlent logements, bureaux, commerces, hôtels ou

---

<sup>49</sup> Euro-Nantes gare, Ilot 2C1 et 2 C3, 163 logements, Nexity promoteur, TOA arch., en cours depuis 2005.

équipements, genre d'opération formant notamment un dit « macro-lot » réalisé par un même maître d'ouvrage et son architecte retenus sur concours<sup>50</sup>.

« Îlot mixte » n'est en revanche jamais employé par les acteurs pour mettre en avant la mixité sociale escomptable du regroupement rapproché de réalisations de statuts différents (location/accession, social/privé) et/ou de typologies et programmes différents (maisons/intermédiaires/collectifs). Cela n'empêche pas que de telles intentions apparaissent souvent formulées au sein de l'argumentation d'un projet, entre autres en réponse aux attentes d'un PLH (Programme Local de l'Habitat), avec par exemple des propositions d'espaces dits fédérateurs ou conviviaux. Mais, la plupart du temps, la composition de l'opération s'avère surtout correspondre à une diversification de l'offre de logements, sans que les effets sociaux pouvant résulter du mélange ou du côtoiement d'habitants divers aient été envisagés et donc explicitement revendiqués.

L'essor de ce genre d'îlot est patent depuis la dernière décennie, ce qui laisse à penser qu'il a à voir avec les incitations de la loi SRU et leur reprise dans la présentation d'opérations manifestant des objectifs de mixité sociale, mais a aussi d'autres raisons, antérieures à cette loi. Dans le champ de l'habitat, il faut remarquer que le terme de mixité est d'abord apparu associé à l'économie, avec les SEM (Société d'économie mixte). La combinaison des financements publics et privés, à la base des ZAC, s'est traduites pour les premières d'entre elles et leurs opérations de logement, par des parcelles attribuées respectivement aux bailleurs sociaux ou aux promoteurs et implantées en contiguïté, sans mélange, avec initialement peu de promotion privée, réticente à cohabiter avec des opérations sociales. Ces quelques réalisations occupaient alors des emplacements plutôt à l'écart, avec en outre des typologies souvent bien distinctes<sup>51</sup>, et témoignaient ainsi implicitement d'un refus de la mixité.

Même encore minoritaires, ces opérations privées des premières ZAC incitaient déjà à réfléchir sur leur place dans la composition du plan-masse, puisque les promoteurs demandaient évidemment les meilleures positions, par exemple sur parc ou en bord de plan d'eau, et en tout cas pas trop proches des ensembles sociaux. Cette question du risque d'implantation inégalitaire des programmes se pose d'autant plus désormais que, progressivement, les opérations privées sont devenues de plus en plus nombreuses dans les ZAC. Les conditions foncières faites aux promoteurs peuvent être attractives, la coordination architecturale et les concours garantissent une qualité du cadre bâti ; enfin, il y a quelques années, les maîtres d'ouvrage sociaux n'épuisaient pas leur contingent de logements, incitant indirectement des promoteurs à développer une offre économique quasi-concurrentielle. Du fait des réticences de certains bailleurs sociaux à construire, la loi les a également autorisés à acheter en VEFA, dans une opération réalisée par le privé, une partie des logements pour les louer.

---

<sup>50</sup> Plusieurs cas dans la ZAC Seguin-Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, par exemple Macrolot A3 dû à l'architecte Louis Paillard, 2006-2010.

<sup>51</sup> Par exemple dans la ZAC de Reuilly à Paris 12<sup>e</sup>, seules deux opérations privées sont présentes, à l'extrémité du plan-masse, et avec des types en plots assemblés, bien distincts des immeubles linéaires du locatif social. Ce sont celles conçues respectivement par TGT et par Ahmet et Florence Gülgonen.

Compte-tenu de cette présence croissante de la promotion privée dans les ZAC actuelles, les aménageurs et leurs urbanistes se doivent d'envisager clairement les principes de sa répartition spatiale avec l'habitat social. L'une des figures de composition urbaine de la ZAC, la plus récurrente, lui donne pour centre un parc public rectangulaire, avec autour des immeubles orientés sur lui, et d'autres derrière, au second rang, disposés en quinconce ou selon des intervalles laissés pour qu'ils profitent néanmoins un peu de la vue. Une telle figure, de par sa polarisation sur un vaste espace vert, calme et/ou ensoleillé, et de par ses différences de qualité des situations, conduit à privilégier les opérations privées, les promoteurs mettant en avant leur souci d'une bonne commercialisation pour prétendre aux meilleures localisations.

Cette conception prédominante de la ZAC socialement mixte, à part désormais à peu près égale en nombre entre les deux secteurs d'habitat, admet donc la primauté du privé sur le social, si l'on en juge par l'attribution de positions d'immeuble plus favorisées que d'autres. Les différences de prix du foncier, que les promoteurs vont répercuter sur le prix de vente, contribuent bien sûr fortement à cette hiérarchisation, qui apparaît plus de fait que voulue pour régler ainsi la mixité sociale.

Depuis le milieu des années 1990, une autre façon de faire l'îlot mixte a émergé. On pourrait dire alors que deux types de conception de la ZAC urbaine s'opposent, implicitement puisqu'un tel débat n'a pas eu lieu, l'une que je dirais « fermée » et l'autre « ouverte », en prenant ces adjectifs dans tous leurs sens, au plan des formes, mais aussi des processus.

Plus précisément, j'avancerais huit critères liés pour pouvoir comparer ces conceptions de l'îlot mixte, c'est à dire défini ici comme comprenant des logements en maîtrise d'ouvrage sociale et en promotion privée:

- la localisation des immeubles dans l'îlot et leur orientation (rapport aux espaces publics, vues sur le paysage, ensoleillement) selon les maîtrises d'ouvrage
- la typologie et l'écriture architecturale des immeubles selon les maîtrises d'ouvrage
- le découpage parcellaire de l'îlot
- la technique de plan-masse de l'îlot
- la coordination architecturale de la ZAC et de ses îlots constitutifs
- l'existence ou non de traversées publiques piétonnes de l'îlot, ou d'un cœur collectif
- la gestion du stationnement (mutualisé ou réparti par opération)
- la présence de fonctions autres que l'habitat (commerces, bureaux, équipements).

Deux opérations parisiennes pourraient, de par la radicalité de leurs principes et de par leur médiatisation importante, représenter respectivement les emblèmes de ces conceptions opposées, soit fermées, soit ouvertes. La première, plus ancienne, est celle de Bercy, tandis que la seconde correspond à Masséna déjà évoqué.

À Bercy donc, on remarque d'abord que le plan masse de chaque îlot oppose un côté urbain, avec un immeuble collectif aligné en front de rue, et un côté vert, avec des plots sur parc. Cette conception, répandue, se retrouve dans nombre de ZAC, y compris périurbaines, avec dans ce cas des intermédiaires et maisons en orée de campagne, tandis que des immeubles plus massifs donnent forme à une rue à

caractère voulu urbain<sup>52</sup>. Ainsi composé et orienté, l'îlot mixte recèle des différences de qualité d'alentours pour les logements, avec une partie privilégiée par son calme, ses vues sur la verdure et en outre, à Bercy, vers la Seine et le sud. Le bon côté de l'îlot attire alors sans surprise la promotion privée, tandis que le logement social serait destiné au collectif linéaire en front de rue.

Une telle répartition est fréquente, toutefois on note quelques cas d'inversion de cette logique d'attribution, notamment à Blagnac<sup>53</sup> où le principe de l'îlot mixte place sur avenue l'immeuble en accession libre, tandis que les maisons en bande sur les deux rues adjacentes sont en locatif social, selon l'hypothèse que le mode de vie pavillonnaire correspond plus aux attentes des habitants relevant de cette catégorie. Un des intérêts de cet exemple est de rappeler que la mixité de l'habitat dans un même îlot implique de réfléchir préalablement à la dévolution aux différents maîtres d'ouvrage, et des emplacements, et des typologies d'immeuble, la combinaison de ces deux paramètres pouvant renforcer l'identification des programmes et la perception de leur inégalité qualitative.

Dans le cas de Bercy, pour y revenir, trois typologies et leurs positions hiérarchisées apparaissent en cohérence avec les statuts des immeubles sur chacun des îlots oblongs: côté sud, des plots en accession libre sont occupés par les propriétaires, tandis qu'au nord un immeuble en front de rue dû au même promoteur correspond plutôt aux locations; enfin, sur les faces latérales de l'îlot, soit perpendiculairement au parc, de courtes barres accueillent le logement social. Associées par paires en chevauchement de deux îlots et donc parallèles, elles sont en vis-à-vis sur des passages publics piétons reliant la rue au parc, sans donc être orientées sur ce dernier. La barre privée l'est pour partie, puisqu'elle peut l'entrapercevoir depuis ses appartements traversants grâce à l'espacement des plots placés devant elle dans la même opération. Ces plots ont aussi pour rôle de correspondre à la typologie la plus valorisée pour le haut de gamme<sup>54</sup>. Une nette différenciation des programmes peut donc être constatée dans chacun des îlots; en revanche, le front sur parc que forme leur ensemble est voulu totalement unifié, sans réelle distinction possible, les pignons des « barrettes ».sociales étant très discrets.

Cette unification, qui avait pour but de contribuer à la valorisation d'un quartier est parisien auparavant occupé par des entrepôts à vins, justifie la coordination architecturale de la ZAC voulue par Jean Pierre Buffi, avec un fort ordonnancement qu'il revendique comme une évocation de la rue de Rivoli. Les règles de coordination architecturale qu'il a mises en place s'avèrent les plus draconiennes de l'histoire des ZAC. Elles servent une opération de prestige due à la bonne situation de Bercy dans Paris et passent par un plan-masse strict fixé préalablement et basé sur la répétition de la même figure d'îlot, par un découpage parcellaire initial de chaque îlot en trois lots et par des règles précises de composition des façades sur parc (proportions, tripartition fixant des positions des duplex et demandant des maisons de toiture, balcons filants inspirés de Guiseppe Terragni, couleur de la pierre agrafée, etc.).

<sup>52</sup> Exemples à Saint-Jacques de la Lande - La Morinais, Villeneuve d'Ascq - La Haute Borne ou Blagnac-Andromède.

<sup>53</sup> Blagnac (31), ZAC Andromède, SEM Constellation, TGT (Treuttel-Garcias-Treuttel) architectes-urbanistes coordinateurs, 2005.

<sup>54</sup> Voir Christian Moley, *Regard sur l'immeuble privé, architecture d'un habitat (1880-1970)* Paris, Le Moniteur, collection « Architexte », 1999.

L'originalité du découpage parcellaire en tranches parallèles inégales réside dans la scission en deux, par une venelle publique, de celles dévolues au logement social, dont chaque opération est ainsi répartie sur deux îlots. Autrement dit, chaque îlot est encadré par deux moitiés d'opérations sociales qui trouvent chacune leur homologue dans un îlot voisin non contigu. Cette non-correspondance voulue entre la délimitation de l'îlot et la répartition de ses opérations constitutives empêche un effet de découpage trop lisible qui aurait nui à la perception d'un front continu sur parc. Mais, outre cet aspect esthétique, elle induit aussi une différence entre l'habitat social, qui ainsi n'a pas d'espace extérieur collectif puisque les deux barrettes ont entre elles un passage public, et la promotion, dont la barre et les plots, tranche centrale de l'îlot, encadrent leur propre espace vert. Éviter une cour et ses pratiques est en effet une tendance du logement social, tandis que la présence d'un écrin de verdure, sans usage, est une caractéristique courante de la production privée.

On peut donc noter que le plan-masse de chaque îlot laisse un espace central d'un seul tenant, mais fractionné en trois lots séparés par des clôtures. Antérieure à la loi SRU, la ZAC n'est pas assujettie à ses objectifs de mixité sociale. Cette dernière se limite alors ici à la juxtaposition d'opérations privées et sociales, sans liens entre elles ni polarisation sur un « espace partagé » comme on dirait désormais.

En fait, avec son implantation d'immeubles en pourtour et son cœur non accessible, vide central résultant surtout de l'alignement des immeubles sur rue ainsi que d'intentions originelles d'hygiène par un volume d'air abondant, l'îlot de Bercy reste avant tout inscrit dans la tradition parisienne de l'îlot haussmannien fermé. Mais il est aussi comme mixé avec la morphologie de l'îlot émergent et bientôt nommé « îlot ouvert », de par sa forme en U qui encadre deux plots ménageant des percées. Déjà marquées par l'ambiguïté de la fausse ouverture de l'îlot des ZAC ultérieures, ces percées améliorent l'ensoleillement et évite une impression d'enfermement, mais leur raison principale, on l'a dit, est de procurer simultanément à l'immeuble sur l'arrière de minces vues vers le parc et aux luxueuses copropriétés sur le devant la typologie concordant avec leur image.

La mixité programmatique des îlots de Bercy, à replacer dans son époque et dans son lieu privilégié, n'a pas été affirmée comme une volonté de mixité sociale ; au contraire même, puisque celle-ci apparaît avoir été masquée par l'unification d'une coordination architecturale extrême associée à un plan-masse précis et à un découpage parcellaire brouillant l'identification du logement aidé<sup>55</sup>.

Qu'en est-il maintenant de l'îlot radicalement différent proposé à Masséna ? Son « ouverture », déjà commentée ici, est-elle également à comprendre sous l'angle social, c'est-à-dire recèle-t-elle des intentions de mixité sociale ? On note d'abord que Portzamparc a conçu son principe bien avant la loi SRU et ses incitations, et que sa conception correspondrait alors plutôt à un cadre donné à la mixité programmatique inhérente aux ZAC. Nous avons vu que la souplesse caractérisant globalement ce cadre avait des raisons objectives liées (quartier peu attractif et marges laissées aux promoteurs) plus que réellement issues d'une théorisation en soi, et qu'elle concernait à la fois la composition de l'îlot, son plan-masse, son

---

<sup>55</sup> Plusieurs des architectes d'opérations se sont plaints d'un plan-masse et d'exigences architecturales qui, selon eux, définissaient quasiment leurs projets.

découpage parcellaire, données non fixées au départ, et son aspect architectural, sans prescriptions coercitives et directives de coordination<sup>56</sup>.

Cette absence de mise en ordre clair par un plan-masse à composition monumentale permet d'éviter la hiérarchisation habituelle et déjà signalée des programmes constituant les îlots dans la majorité des ZAC. À Masséna, les principes d'un îlot mixte qui ne dirait pas son nom reposent sur un rassemblement compact d'immeubles tous dérivés du plot, aux maîtrises d'ouvrage et d'œuvre différentes et aux formes elles aussi variées. Dans ces conditions, il n'y a pas d'identification immédiate possible du statut privé ou social des opérations à partir de la typologie et de l'écriture architecturale des immeubles. Leurs positions dans l'îlot et dans le quartier ne sont pas non plus marquées par une prééminence due à une polarisation sur un parc. Celui réalisé en contrebas de la dalle recouvrant les voies ferrées, perçu avant tout comme le bassin de récupération des eaux pluviales qu'il est effectivement, n'aurait pas justifié de privilégier des programmes par rapport à d'autres, hiérarchisation visible de toute façon non souhaitée.

Cette diversité des immeubles, favorisée par l'absence de plan-masse initial et la coordination architecturale très souple, tient ainsi lieu d'expression d'une mixité plus programmatique que sociale, chaque maître d'ouvrage social ou promoteur et son architecte semblant vouloir proclamer plus la singularité de leur opération que son appartenance à un tout. Même sans être morphologique, une totalité aurait cependant pu s'envisager à partir d'un espace partagé en cœur d'îlot, mais chacune des opérations reste affectée à sa parcelle, sans liens entre elles ni pénétrations ou traversées publiques.

À Bercy, l'îlot à plusieurs et son découpage parcellaire empêchaient de confirmer au plan de l'usage l'unification de l'espace central pourtant présentée par sa morphologie. À Masséna, un tel cœur n'est plus recherché. Les îlots ouverts constituent en fait des sortes de lotissements de plots individualisés et disparates, dont le rapprochement à des fins de densification joue aussi sur leur retrait ou avancement de façon à procurer suffisamment de lumière et dégager les vues. Est ainsi gardée une certaine distance, notamment entre les immeubles sociaux et privés, par ailleurs non identifiables par leur architecture et leur position dans l'îlot, contrairement à Bercy où cette double possibilité existe, malgré - ou plutôt justement à cause de - la volonté d'unification d'ensemble, puisqu'elle privilégie en fait l'expression de la production privée.

Ces deux cas opposés de ZAC ont néanmoins pour point commun d'avoir limité la mixité potentielle de l'îlot à un côtoiement de parcelles séparées et occupées chacune par des immeubles, soit sociaux, soit privés, sans pour autant exprimer leur différence de statuts. Leur découpage parcellaire apparaît comme l'obstacle principal au développement de relations sociales qui donneraient une réalité à la mixité induite par les programmes.

Quelques opérations très récentes d'îlot mêlant différents programmes n'ont pas de découpage parcellaire. Elles constituent alors un lot unique, qui, de grande taille,

---

<sup>56</sup> On remarque à Bercy que Portzamparc, l'un des maîtres d'œuvre d'une opération pour le privé, est le seul à avoir dérogé un peu plus que ses confrères au plan-masse (avec, déjà, un îlot ouvert sur l'arrière, pour préserver un arbre existant) et à la coordination architecturale (pierre un peu plus foncée, forme un peu plus complexe).

peut justifier des appellations comme celle de « macrolot » déjà citée en début de chapitre, mais le plus souvent de telles opérations sont qualifiées d' « îlot mixte », cette fois de façon explicite, notamment dans les textes présentant des programmes d'habitat. Ainsi nommés, de tels îlots sont caractérisés par des bâtiments aux fonctions diverses, mais tous réalisés par le même promoteur, ce qui facilite l'absence de parcelles les séparant et donc la possibilité de créer une irrigation piétonnière les reliant, pénétrations d'ailleurs nécessitées par la fréquentation des commerces et l'accès aux bureaux. Ces passages, et non de véritables espaces conçus dans une intention de mixité sociale, peuvent être alors les vecteurs d'une animation et de contacts entre résidents, chaland et employés.

#### **2.2.4 MIXITÉ ET DENSITÉ**

Un îlot mixte réalisé par un seul et même maître d'ouvrage peut voir sa conception assortie d'intentions explicites de convivialité lorsqu'il s'agit d'un bailleur social, dans une opération qui comporte alors différents types d'habitat. Une telle revendication est assez rare et relève essentiellement de projets se voulant plus ou moins expérimentaux et en tout cas médiatique. Ainsi, à Plérin, le maître d'ouvrage séduit par un projet Européen, non retenu, sur le site de Saintes, avait demandé à l'équipe de le reprendre en l'adaptant à un autre contexte, celui d'un terrain en limite de ville, îlot isolé en haut de pente avec une vue lointaine dégagée. Son plan-masse présente une arête centrale plus élevée, qui superpose des simplex et des duplex distribués par une coursive. Celle-ci surplombe et croise des venelles desservant de part et d'autre des maisons individuelles ou jumelées, qui sont donc en bordure de terrain. L'ensemble de ces trois typologies en locatif social<sup>57</sup> forme ainsi trois rangées parallèles, suivant les courbes de niveau.

Cette réalisation traduit l'intérêt du maître d'ouvrage pour le renouvellement architectural du logement social, dont il reprend certains des emblèmes, tels la coursive et les venelles, alors que ces dernières étaient justifiées à Saintes par un parcellaire de centre ancien en lanières profondes posant un problème d'accès vers le cœur densifié par des maisons. À Plérin, les venelles sont présentées comme des dispositifs de sociabilité entre habitants des maisons et du petit collectif. Mais à l'usage, après enquête par le bailleur, il apparaît que ces intentions ont plutôt échoué. Associées aux sorties piétonnes du parking souterrain, les venelles sont placées sous les vues plongeantes depuis la coursive. Leur étroitesse ne peut pas contribuer à rapprocher aussi simplement les habitants. En revanche, elle rapproche les jardins qui perdent en intimité visuelle et phonique. On notera que seules ces circulations piétonnes sont prévues à Plérin comme lieu de rencontre ; il n'y a pas d'espace vert qui voudrait rassembler la résidence, contrairement à nombre d'autres opérations où individuels et collectif sont ainsi invités aux liens, mais en même temps tenus mutuellement à distance, possibilité de choix qui se révèle fondamentale pour les pratiques.

Réunir en un même ensemble des catégories différentes d'habitat n'est donc pas aussi évident que le laisse supposer l'injonction vertueuse à la mixité sociale. Plus que la différence entre maison et immeuble, c'est la différence des statuts

---

<sup>57</sup> Plérin, CITArchitecture (Lucas Meister et alii) arch.,

d'occupant, soit locataires ou propriétaires, qui peut poser problème. Ces derniers, soucieux de l'entretien de leur bien et de l'image qu'ils se font de leur ascension sociale, émettent des préjugés, fondés parfois et imaginaires le plus souvent, à l'encontre de ceux qui seraient moins soigneux et qui dévaloriseraient par leur seule cohabitation dans la même résidence l'accès à la propriété comme signe de réussite.<sup>58</sup>

Compte-tenu de la difficulté à voir, dans un même îlot ou dans une même résidence, émerger des relations sociales conséquentes à la mixité des programmes de logement, on peut se demander quelles sont les autres raisons qui portent à opter pour ce genre d'opération. Dans les ZAC périurbaines, la mixité d'une opération tient le plus souvent à son offre simultanée de maisons, d'habitat intermédiaire et de collectif. Une telle offre voulue variée existe en locatif social, ou en accession libre<sup>59</sup>, ou bien encore est répartie entre deux maîtres d'ouvrage, social et privé, mais néanmoins confiée à un même architecte. C'est le cas par exemple dans la ZAC de La Morinais à Saint-Jacques - de - la - Lande, en limite de Rennes. La mixité de chacun des îlots y apparaît combinée avec une volonté de composition paysagère, puisque les collectifs s'alignent sur un boulevard ainsi de morphologie plus urbaine, tandis qu'à l'opposé le tissu de maisons ouvre vers une campagne bocagère. La mixité, à la fois programmatique et typologique, contribue donc à une transition d'échelles et de formes entre cadre urbain et campagne.

En outre, cette mixité s'avère également liée à une recherche de densification, les groupements de maisons, même à patio, n'étant pas assez denses par eux-mêmes et appelant le complément d'intermédiaires et de collectifs. Dans ces conditions, un des îlots les plus récents, marqué par la volonté progressivement manifestée de densifier la ZAC, arrive à environ 100 logements/ha.<sup>60</sup>

D'une manière générale d'ailleurs, il faut souligner une véritable tendance actuelle à lier, en faisant si l'on ose dire d'une pierre deux coups, densité et mixité, celle-ci à entendre plus largement qu'au seul sens social, aux plans typologique, opérationnel et paysager. Mais ce double objectif n'est jamais exprimé aussi directement, tant ces deux termes, s'ils sont explicitement revendiqués, font peur aux maîtres d'ouvrage, interprètes conscients de la demande. En outre, dans la période actuelle marquée par la raréfaction du foncier et l'explosion de ses coûts, on peut même se demander si la recherche de densité, comme moyen d'économiser le foncier, ne prime pas en fait la préconisation de mixité sociale. Celle-ci tendrait alors, à condition de la nommer ou de l'évoquer autrement, à devenir une sorte de justification euphémique et humaniste de la densification, puisque cette dernière soulève toujours, auprès des candidats à la location ou à l'achat d'un logement, des craintes de promiscuité et d'intimité menacée.

---

<sup>58</sup> Un exemple est fourni à Paris 17<sup>e</sup> par la ZAC de la Porte d'Asnières, rebaptisée Les Hauts de Maiesherbes selon la trouvaille de Christian Devillers pour son promoteur ARC Promotion, nom plus flatteur repris pour toute l'opération. Des sinistrés d'hôtels meublés ayant brûlé ont été relogés par la Ville dans cette opération, ce qui a déclenché un mouvement de protestation mené par les propriétaires, essentiellement des primo-accédants.

<sup>59</sup> Par exemple à Villeneuve-d'Ascq (59), ZAC de la Haute Borne, Marignan a réalisé un tel programme (Catherine Furet arch.), dont les intermédiaires ont été les premiers vendus, du fait du prix trop élevé des maisons. Il s'agit donc d'un choix par défaut.

<sup>60</sup> Saint-Jacques de la Lande (35), ZAC de La Morinière, Le Village du Haut-Bois, ARC Promotion et OPAC, Aline et Jean Harari arch., 2005-2007.

Pour éviter d'employer les termes de mixité et de densité, les acteurs opérationnels peuvent les englober sous des vocables flous, qui confondent le social et le spatial. On notera par exemple l'occurrence de plus en plus fréquente de l'« intensité urbaine », notion issue aussi bien de la recherche<sup>61</sup> que d'urbanistes présentant leurs projets. Citons par exemple Bernard Reichen. Il propose en effet une « ville de la proximité » qui décline à ses différentes échelles des principes effectivement référés à l'« intensité urbaine » et non plus à la « densité [...], thème récurrent du débat architectural et urbain d'aujourd'hui [qui] reflète notre incapacité à donner des formes concrètes à l'idée de cohésion sociale ou de culture urbaine dans la ville contemporaine »<sup>62</sup>. La même critique pourrait d'ailleurs être adressée au terme d'intensité urbaine.

Si l'on s'intéresse aux textes de présentation ou de commercialisation d'un programme, on remarque qu'ils peuvent aussi invoquer des notions analogues, mais avec d'autres formulations, pour faire de la proximité forte des habitations un facteur de relations sociales. Dans des quartiers excentrés et en particulier dans des programmes rassemblant plusieurs typologies dont des maisons, il est fait par exemple souvent allusion au « village », représentation idyllique d'un cadre et de son animation que sous-entendraient compacité, rapprochement et diversité des formes.

---

<sup>61</sup> Eric Charmes, l'un de ses propagateurs en vue, l'emploie depuis 2006.

<sup>62</sup> Bernard Reichen, à propos du SCOT de Montpellier, dans *Constructif*, n°18, 2007.

## 3 EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET MYTHOLOGIE DU VERT

### 3.1 LIMITES DE L'ÉTUDE

La partie précédente s'est plus particulièrement demandée comment les conceptions récentes de l'habitat avaient perçu et traduit les objectifs sociaux de la loi SRU, notamment l'encouragement à un vivre ensemble plus harmonieux fondé sur la mixité. La convivialité des espaces de l'habitat à l'échelle de l'îlot et de la résidence est ainsi apparue comme une question très présente dans les projets et leur légitimation. Cette loi de 2000 contenait également des orientations, qui amorçaient pour partie celles qui ont été développées ultérieurement par le Grenelle de l'Environnement (2007). Il constitue, au cours de la période étudiée, le second cadre idéologique dont on peut penser qu'il a lui aussi fortement marqué la conception de l'habitat. Selon trois champs conviés, les exigences dites « environnementales », mais également « écologiques » et de « développement durable » forment en fait un ensemble touffu, pas toujours évident à démêler, et mériteraient à elles seules un bilan de spécialistes.

Le présent travail porte plus particulièrement sur les tendances de conception des espaces et des formes dans l'habitat neuf récent et actuel. Pour ce dernier, les exigences du Grenelle se sont notamment traduites par une politique de réalisation d'opérations justifiant l'attribution d'un label dit de Haute Qualité Environnementale (HQE) à partir de 14 « cibles ». La promotion de démarches axées sur la notion de « développement durable » a montré ensuite une volonté de conception plus globale. Elle a surtout, tant à l'échelle du quartier qu'à celle des opérations, donné lieu à différents impacts en fait peu coordonnés, les uns d'ordre technique, d'autres renvoyant plutôt à une dimension territoriale. Les premiers constituent en effet un ensemble fragmentaire où prédominent les économies d'énergie (isolation des bâtiments, utilisation d'énergies alternatives et renouvelables, récupération de chaleur) et de consommation d'eau (limitation des débits, récupération des eaux pluviales), ainsi que l'emploi écologique de matériaux de construction (fabrication non polluante, utilisation de ressource naturelle locale et renouvelable telle que le bois, etc.) ; diverses solutions techniques sont testées, sans qu'aucune ne s'impose et sans qu'on puisse déjà en tirer des bilans systématiques. Surtout, elles ne semblent pas, en dehors de certaines maisons-manifestes, faire évoluer de manière nette les tendances générales de conception des espaces de l'habitation. Aussi, ce volet technique, qui mobiliserait en outre des compétences absentes ici, ne sera qu'effleuré au fil des chapitres.

Les autres impacts du Grenelle Environnement s'apprécient, cela va de soi, plus à l'échelle territoriale. Ils concernent notamment le traitement des déchets, les modes de transport collectif, le respect de la biodiversité et, en ce qui nous concerne davantage ici, la préservation du foncier et des espaces naturels et agricoles par lutte contre l'étalement urbain. Cette lutte privilégie l'augmentation de la densité des constructions et la recherche de formes urbaines permettant de limiter la consommation excessive de terrains. Elle a déjà été abordée ici pour partie avec

l'analyse des îlots mixtes et sera complétée dans la partie suivante par l'étude des différentes alternatives à la maison individuelle, telles qu'elles sont encouragées et produites aujourd'hui. En ce qui concerne la qualité environnementale proprement dite, à assurer à l'échelle d'un quartier, on remarque l'importance accordée au rôle de la végétation dans l'habitat, thème qui sera plus traité dans cette partie, non seulement parce qu'il influe sur la conception des espaces, mais aussi parce qu'il se combine peu ou prou avec les objectifs sociaux vus auparavant, les espaces verts étant, comme on va le voir, souvent associés à l'idée d'une convivialité qu'ils favoriseraient.

Il faut encore rappeler au préalable que l'administration centrale a promu « sept enjeux majeurs (eau, déchets, biodiversité, mobilité, énergie renouvelable, densité et formes urbaines, écoconstruction », puis a reconnu qu'ils ne pouvaient pas être, dans leur ensemble complet, être généralisés à toutes les opérations, du fait de la diversité de leurs contextes<sup>63</sup>. La thématization des bilans ainsi appelée place le nôtre plutôt dans le champ « densité et formes urbaines ». Mais, par ailleurs, on note que, parmi les sept enjeux, aucun ne met directement en avant la question de la végétation, au contraire de bien des réalisations actuelles, qui, tant dans leur conception que dans leur présentation, l'hypostasient en abusant du qualificatif de « vert », mot-valise qui se prête à toute une mythologie pour valoriser des opérations et les légitimer par rapport aux exigences et aides financières actuelles.

Mais toutes les opérations « vertes » ne sont cependant pas à pointer comme des révérences, plus ou moins démagogiques ou intéressées, à la politique environnementale. Le besoin d'un rapport à la nature, à la fois réel et imaginaire, est une donnée anthropologique de l'habiter, qui a été reconnue de longue date et a suscité des cultures de conception de l'habitat, parmi lesquelles, dans la période contemporaine, celle de la cité-jardin.

## **3.2 LA CITÉ-JARDIN REVISITÉE**

### **3.2.1 ARCHIPELS ET PEIGNES**

Dans une période où sont mises en avant les valeurs de la nature, d'une part, et du vivre ensemble, d'autre part, il n'est sans doute pas fortuit que des conceptions urbaines semblent présenter des références à la cité-jardin ou l'invoquent explicitement. Le nom même de « cité-jardin » recèle déjà ces deux dimensions, celle de la « cité » en tant que communauté socialement variée mais réunie dans l'harmonie, celle de « jardin » en tant que nature domestiquée tant par des parcs publics que par des lopins individuels.

Des quartiers récents peuvent apparaître en filiation avec la cité-jardin, filiation qui ressort de leurs principes de composition urbaine implicitement repris, ou qui est même parfois revendiquée. C'est plus particulièrement le cas dans des villes qui

---

<sup>63</sup> Étienne Crépon, Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, dans « Un bilan en forme d'ambitions », *Résultats de l'appel à projets Écoquartier 2009*, supplément du Moniteur, 2009.

représentent l'un des berceaux historiques de la cité-jardin française, par exemple Reims<sup>64</sup>, ville ayant manifesté sur plusieurs décennies la volonté d'interpréter cette tradition, avec comme dernier avatar en date la Cité des Aquarelles.<sup>65</sup>

Le plan-masse de cette opération traduit en fait assez peu les règles morphologiques issues du traité et des réalisations d'Unwin<sup>66</sup>. On retrouve certes, malgré les contraintes de forme du terrain, une certaine hiérarchisation des espaces publics à partir d'un axe central ainsi que de petits groupements qui font penser aux *closes*. Ces derniers ne constituent cependant pas de nettes figures de composition, ni, selon leur tradition actualisée par les lotissements en raquette, des impasses desservant les garages et permettant les demi-tours. Il s'agit plutôt de micro-unités de voisinage, chacune d'une huitaine de maisons, avec une idée de convivialité portée par différents « jardins thématiques », c'est à dire des « cours plantées conçues comme espaces partagés »<sup>67</sup>. Les locataires sont supposés y développer des relations sociales à partir de leurs pratiques jardinières. À ces petits espaces, sortes de mise en commun de jardins ouvriers désormais sortis de leur fonction vivrière, s'ajoute un chemin vert plus public, pour des promenades le long de l'axe central de la cité.

Cette opération, comme d'autres actuelles comparables, est centrée sur un grand espace vert, alors que les cités-jardins initiales présentaient un centre où étaient implantés également des équipements publics. Certes, elle est d'échelle moindre que celles-ci et relève davantage de réalisations qui dans l'entre-deux guerres étaient appelées « faubourgs-jardins »<sup>68</sup>. Mais, sous son statut de réalisation expérimentale, elle suggère que la dimension environnementale, en fait le plus souvent réduite à son emblématique verte, serait devenue la valeur première des opérations qu'on pourrait considérer sous cet angle comme des formes réactualisées de la cité-jardin. À ce titre, il faut aussi les confronter avec la politique des ÉcoQuartiers développée aujourd'hui.

Alors que la cité-jardin était née d'une double théorisation initiale (Howard pour le concept, Unwin pour les figures de composition urbaine et paysagère) avant de connaître des réalisations reprenant essentiellement celles-ci mais sans jamais approcher ses idéaux sociaux et économiques, la notion d'« éco-quartier », à l'inverse, a été proposée *a posteriori*. Sa politique a été en effet instaurée après des opérations faisant peu ou prou écho au Grenelle de l'Environnement<sup>69</sup>. Des ZAC plus ou moins « vertes » ont été ainsi labellisées ÉcoQuartiers dans le cadre d'un premier

---

<sup>64</sup> Depuis Le Chemin Vert, J.M. Auburtin arch., terminé en 1924, suivi par d'autres cités, comme Les Trois Fontaines. Cf. David Mangin, « Du bon usage d'Unwin », *Les Cahiers de la recherche architecturale*, n°8, avril 1981.

<sup>65</sup> Petit-Bétheny (51), Cité des Aquarelles, 111 maisons PLA livrées en septembre 2006, SA HLM Le Foyer Rémois maître d'ouvrage social, BCDE urbaniste et architecte de la première opération, les autres ayant été conçues par Atelier Kaba, In Situ, François Lausecker, Bernard Bonhaume et Agence Boudry. Cf. *Voisins, voisins*, op.cit.

<sup>66</sup> Raymond Unwin, *Le Plan des villes*, 1922, traduction française de *Town planning in Practice*.

<sup>67</sup> Anne Reyman, urbaniste, *Le Moniteur*, 24 novembre 2006. Cf. aussi le numéro du 27 octobre 2006.

<sup>68</sup> Voir Catherine Bruant, *Architecture et social-démocratie*, Paris, IERAU, rapport de recherche pour le CORDA, 1979.

<sup>69</sup> Le Plan Ville durable, lancé par Jean-Louis Borloo en octobre 2008 conformément au Grenelle Environnement, prévoit quatre actions dont les ÉcoQuartiers.

palmarès national, en 2009, sans pourtant avoir eu précisément de tels objectifs formulés au préalable au cours de la programmation-conception.

Malgré cette différence importante dans l'élaboration de leur doctrine, un point commun transparait néanmoins : la cité-jardin et l'éco-quartier ont une dimension utopique, qui plus est de même ordre, en particulier celle de la communion avec la nature, partagée harmonieusement par différentes catégories sociales, qui ainsi se sentiraient plus proches. Cette idée de lien avec la nature, dans la mixité, perdure en effet, mais sous de nouveaux arguments relevant à présent de l'incitation à une éthique le plus souvent nommée « éco-citoyenneté ». Donnons un exemple de discours postulant la possibilité d'un « vivre ensemble autrement dans un éco-quartier ». Il s'agirait d'y « inventer des nouvelles façons d'habiter, forger des nouvelles valeurs culturelles, économiques et écologiques basées sur le partage, l'entraide, l'éco-construction et l'autonomie énergétique, les liens intergénérationnels, le travail en commun, la citoyenneté locale, la démocratie participative [...]. Ces habitats groupés, écovillages ou écoquartiers contemporains, ne sont pas fondés sur l'exclusion, la ségrégation, ou le culte identitaire, mais jouent la carte de l'épanouissement personnel. Ils appliquent la règle du "Vivre ensemble, mais chacun chez soi" ». <sup>70</sup>

Une telle devise aurait convenu également pour la cité-jardin, dont le modèle anglais originel ne comportait que des maisons, avec pour mode de groupement privilégié un échelon intermédiaire entre le chez-soi et les rues menant aux espaces et équipements public, le *close* donc, évoqué précédemment. Cette figure conciliant vie individuelle et voisinage proche reste d'actualité. On la retrouve encore <sup>71</sup>, quasiment inchangée dans sa configuration en impasse, forme qualifiée de la raquette habituelle des lotissements, sur un modèle qui n'est pas sans rappeler ce prototype qu'est Radburn <sup>72</sup>, avec son adaptation à la voiture.

Le *close* d'aujourd'hui n'est plus nécessairement limité aux maisons groupées et peut adopter des formes plus denses, constituées par exemple d'immeubles-plots, mais dans des aménagements urbains alors plus lâches. Un tel semis de petites unités résidentielles relève d'une conception qui fait penser à un archipel, selon la métaphore employée par certains pour qualifier une tendance d'urbanisation dite « émergente » des périphéries <sup>73</sup>, avec des îlots au sens propre, qui seraient comme immergés ou flotteraient dans la verdure. Un tel principe d'aménagement caractérise notamment le quartier de La Lironde, à Montpellier, que Portzamparc a conçu, en la revendiquant « cité-jardin du XXI<sup>ème</sup> siècle », comme des « îles construites ou des îlots éloignés les uns des autres et entourés de végétation. Chaque îlot surplombant la nature environnante est formé d'immeubles bâtis autour d'une cour intérieure non fermée. Les cours ménageant ombre et soleil s'ouvrent largement vers l'extérieur. Tous les logements bénéficient d'une double orientation, soit avec vues rapprochées

<sup>70</sup> Pascale d'Erm, *Vivre ensemble autrement en écovillages, écoquartiers, habitat groupe*, Editions Ulmer, 2009.

<sup>71</sup> Par exemple, Le Havre (76), quartier ANRU de La Mare Rouge, Interconstruction maître d'ouvrage, Agence Bridot-Willerval arch., équipe lauréat de la consultation de la Foncière Logement, 2006.

<sup>72</sup> Radburn (New Jersey), célèbre cité-jardin conçue par Clarence Stein et Henry Wright en 1927, réalise leur concept d'« Unité de voisinage ».

<sup>73</sup> « La Ville émergente » est un programme du PUCA lancé en 1996, qui a donné lieu sous ce titre à une publication collective en 1998 et à un ouvrage dirigé par Geneviève Dubois-Taine et Yves Chalas.

côté cour (intimité, fraîcheur), soit avec vues plus lointaines vers le large panorama du site naturel. [...] Un parc public de 4 ha a été aménagé au centre du quartier.[...]Il sert également de bassin de rétention pour contenir en cas de fortes pluies les eaux de la Lironde dont la coulée verte traverse le quartier»<sup>74</sup>. Chacune des « îles » réunit plusieurs opérations en plots, sur un socle commun de parking.

La conception de Bernardo Secchi et Paula Viganò à Rennes - La Courrouze s'apparente à ce principe d'archipel, mais à plus grande échelle. Chaque « île » est ici une unité de quartier, parmi lesquelles Le Bois Habité et Les Maisons dans les Bois, noms révélateurs de la mythologie proposée pour ces programmes essentiellement en collectifs ponctuels, du plot à la petite tour en belvédère sur la végétation. La composition d'ensemble de la ZAC, sans ordre apparent, est plus disparate que dans le cas précédent, marqué quant à lui par la nécessité d'occuper le pourtour du quartier, en haut des pentes de façon à prévenir le risque d'inondation par le cours d'eau. À La Courrouze, où un tel risque n'existe pas, la liberté de composition a été en outre facilitée par la propriété antérieure du terrain, qui était unique puisqu'il s'agissait d'une friche militaire.

Dans ces deux réalisations évoquant un archipel dans la verdure, valoriser la proximité avec la nature comme agrément majeur de l'habiter n'a été possible que grâce à une bonne liaison du quartier avec le centre-ville par les transports collectifs. L'absence d'animation urbaine dans un tel principe d'aménagement suppose en effet un rééquilibrage aisé. Elle trouve aussi son pendant au plan de la densité, qui est peu élevée dans ces opérations malgré leurs « îles » rassemblant des immeubles hauts. On peut alors faire remarquer une contradiction interne aux objectifs environnementaux. D'un côté, la préservation et le développement de la végétation ainsi que le traitement du ruissellement des eaux contribueraient à distendre l'implantation des constructions, c'est-à-dire à augmenter l'utilisation du foncier, qu'on cherche d'un autre côté à limiter.

Explicable ou facilité par des raisons objectives (foncières et parcellaires ou géomorphologiques) le choix de donner une place et une surface importantes à une aire verte publique, au détriment d'une densification optimisée, correspond en fait essentiellement à une volonté de conférer à un quartier une image attractive où prédominerait l'impression d'habiter dans un cadre naturel.

Ainsi, pour en revenir au propos initial de ce chapitre, la configuration en archipel immergé dans la verdure constituerait une version distendue de la cité-jardin dans son cas le plus extrême. À l'opposé, il faut remarquer l'existence d'une version qu'on pourrait dire compactée. Elle adopte souvent pour figure de composition du plan-masse celle de peignes orientés sur une dite « coulée verte », avec pour opération la plus emblématique de cette conception celle du quartier Bottière-Chênaie à Nantes<sup>75</sup>. Ses barrettes parallèles sont implantées en peigne, c'est-à-dire perpendiculairement, pour mieux y mener, à un parc public linéaire, sorte de *parkway* bordé d'un seul côté par une voie. Elles sont composées de petits collectifs, intermédiaires ou individuels denses, pouvant ainsi être rapprochées et former des venelles satisfaisant aux règles de prospect. La conception de ce quartier associe donc un grand parc en axe central à différentes formes de dits « habitats

<sup>74</sup> <http://design.midiblogs.com/archive/2008/07/16/la-lironde.html>

<sup>75</sup> Nantes (44), ZAC Bottière-Chênaie, classée ÉcoQuartier en 2009, Jean-Pierre Pranas-Descours urbaniste.

individualisés », qui ont en outre le plus souvent leurs propres petits espaces verts privatifs ou collectifs. On a ainsi affaire ici, en plus dense et en plus systématisée, à une déclinaison de la cité-jardin, davantage que dans le cas de l'archipel, où tours et plots entretenaient déjà un rapport plus abstrait avec un paysage vert.

La figure du peigne n'est cependant pas toujours utilisée pour ouvrir sur un parc. Ainsi à Lille, dans le quartier qui a été le premier en France à être nommé « Le Bois Habité »<sup>76</sup>, il n'y a pas d'espace vert public. Des immeubles linéaires hauts, destinés en partie basse à des bureaux, forment, par rapport à la circulation des rues en pourtour, un écran protecteur pour les barrettes parallèles de petits collectifs, dont les intervalles alternent voies carrossables arborées et jardins privés en pied d'immeuble. Dans les immeubles, des terrasses dotées de bacs plantés participent à cette ambiance végétale. Si les arbres contribuent fortement à celle-ci, il faut aussi remarquer qu'ils permettent d'empêcher la gêne des vues en vis-à-vis entre les immeubles assez rapprochés pour une bonne densité. Alors que dans la cité-jardin les espaces verts publics étaient prévus comme l'un des creusets de la vie sociale, la végétation joue ici un rôle d'écrin à la fois séparateur et valorisant, tel qu'il convient à la promotion privée.

### 3.2.2 PARC CENTRAL

Entre ces deux conceptions opposées – l'archipel d'îlots d'immeubles hauts et librement composés *versus* le tissu dense d'immeubles bas en peigne - existent aussi différentes formes de plan-masse, qu'on peut plus ou moins apparenter à la cité-jardin. Leur point commun le plus net et le plus fréquent tient à leur polarisation sur un parc central, de forme et d'échelle différente selon la taille et la localisation des opérations, urbaine ou périurbaine. Dans ce dernier cas, le parc, paysager, allongé et éventuellement sinueux peut être référé à un *Parkway*<sup>77</sup> sur lequel donnent là encore des « archipels », comme le disent les concepteurs de Monges - Croix du Sud<sup>78</sup>. Le plus souvent, le parc central est appelé « coulée verte », nom poétique donné au prosaïque bassin de récupération et rétention des eaux pluviales. Par rapport à l'époque des cités-jardins, pas encore marquée par le bitume des aires de parking extérieur, est à remarquer le rôle désormais accru du ruissellement des eaux de pluies dans le dessin des plans-masses.

En situation urbaine, le modèle du square central reste prégnant. Si l'on prend le cas de Paris, on note que les Bois de Boulogne et Vincennes et les grands parcs (Buttes-Chaumont, Monceau, Montsouris) sont en périphérie, tandis que plus au cœur de la ville, des places occupées par des squares et bordées d'immeubles forment des mailles du tissu qu'elles structurent (Place des États-Unis ou Square Saint-Lambert par exemple). Des ZAC semblent y avoir repris implicitement ce modèle, telles la ZAC Dupleix et, en face de Bercy déjà étudié, de l'autre côté de la Seine, celle qui entoure la Bibliothèque François-Mitterrand.

<sup>76</sup> À Euralille 2. Voir *D'A*, n° 134, supplément n°2, février 2004. Ce sont les architectes Leclercq et Dusapin, urbanistes de cette opération lilloise majoritairement réalisée par la promotion privée, qui lancent ce « concept » vendeur de « Bois habité », comme dirait celle-ci. Il sera repris, par exemple à Rennes-La Courrouze comme on l'a vu.

<sup>77</sup> Concept américain théorisé par Frederick Law Olmstedt.

<sup>78</sup> Cornebarrieu (31), ZAC Monges-Croix du Sud, SEM Constellation, Bruno Fortier urbaniste, Frédéric Bonnet arch. et Michel Desvignes pays., projet lauréat du concours 2001 avec pour titre « Faire de la ville un jardin ».

Cette ZAC garde le principe de l'îlot en U ouvert visuellement, du côté opposé au front sur Seine, vers un square public au sud. Chacun des îlots autour de lui a son propre maître d'ouvrage, privé ou public, et ne propose aucune mixité des programmes d'habitat. Celle-ci, très relative d'ailleurs, les PLI étant une forme très parisienne du logement social haut de gamme, a plutôt été recherchée à l'échelle d'une sorte d'unité de voisinage, autour donc d'un square fédérateur. L'espace extérieur formé par chacun des îlots en U n'est quant à lui pas utilisable, puisqu'il se limite à un parterre de lierre en contrebas du niveau des traversées publiques longeant les squares, c'est-à-dire sans possibilité de passage continu et graduel, du cœur piétonnier aux immeubles. Ces derniers, accessibles seulement par le côté rue, ne correspondent donc pas à leur apparente typologie à cour d'entrée et tiennent plutôt de la résidence fermée, malgré leur forme ouverte vers un square.

Le square au cœur d'un îlot groupant plusieurs opérations induit *a priori* par son échelle des relations de voisinage, voire de mixité sociale, qui ne peuvent pourtant pas trouver leur confirmation par un effet spatial aussi direct. En ce sens, la ZAC de la Porte d'Asnières avait déjà été citée comme un cas d'échec. Dans ces conditions, il peut être préféré aux squares, et ce selon une tendance actuelle, un plus vaste espace vert, sans échelle humaine incitant à croire que l'harmonie du lieu trouve sa transposition sociale immédiate.

Une telle conception peut être illustrée à partir des positions énoncées par les architectes Jacques Ferrier, Philippe Gazeau et Louis Paillard, lorsqu'ils ont constitué ensemble leur association FGP en 2005, à l'occasion de leur projet de concours pour le Village olympique prévu à Clichy-Batignolles. Rejetant le principe du « lotissement rationnel » hérité des CIAM, ils prônent la diversité morphologique des immeubles, leur implantation discontinue et non alignée, et leur répartition autour d'un vide central vert. Cette configuration pourrait être comparée au Central Park de New York, référence pertinente à cette échelle d'opération. L'actuelle ZAC Clichy-Batignolles reprend le principe du grand parc, qui en renouvelle la tradition aux limites de Paris. Il représentera, à l'est du 17<sup>ème</sup> arrondissement et en tampon avec le 18<sup>ème</sup> moins coté dans cette partie, un équivalent moderne et valorisant du prestigieux parc Monceau, qui aime plus à l'ouest dans le même arrondissement un quartier très aisé.

### **3.3 LE PARTAGE DE LA VERDURE À L'ÉCHELLE DE LA RÉSIDENCE**

#### **3.3.1 CŒUR VERT**

Le développement du sentiment d'appartenance à un même quartier ou voisinage, qui reste associé préférentiellement à une polarisation sur un parc ou square public, trouve son homologue à l'échelle d'une opération d'habitat. Nombre d'entre elles présentent en effet, de longue date, un plan-masse centré sur un espace vert collectif qui donne l'impression de cimenter la résidence. Parmi ses exemples français les plus anciens, on pourrait citer par exemple la « cité-square » proposée par l'architecte fouriériste Victor Calland en 1855. Actuellement, il apparaît que cette végétalisation centripète est de plus en plus convoitée. On peut se demander si une telle propension est avant tout de l'ordre du signe, le maître d'ouvrage affichant son

adhésion aux impératifs environnementaux, ou bien si elle concerne réellement l'usage d'un espace à partager.

Selon l'hypothèse avancée dans la partie précédente, la « résidence fermée » constitue le contre-modèle que réfute plus particulièrement le logement social, à l'opposé donc de ses dispositifs originels, à l'ère du logement ouvrier. Pour autant, on n'y rencontre que peu d'opérations à cour centrale ouverte. Nous venons de remarquer, à l'échelle urbaine et à l'instar de Central Park, la figure fréquente de l'encadrement d'un parc par deux rangées parallèles d'immeubles. Elle est également très présente en réduction, avec dans une même opération deux immeubles enserrant une pelouse ou de la verdure, et se trouvant implantés perpendiculairement à la rue. L'espace vert est ainsi au contact de celle-ci, mais peu souvent accessible aux non-résidents. De tels cas, déjà un peu anciens et plutôt situés dans des périphéries avérées sans problèmes<sup>79</sup>, se sont raréfiés.

On trouvera encore un petit nombre de réalisations récentes sur ce principe de plan-masse ouvrant son espace vert sur rue, par exemple à Vert - Saint-Denis<sup>80</sup>, commune bien nommée pour ce genre de réalisation. Deux rangées de maisons, dont quelques unes superposées, s'y font face de part et d'autre d'un espace engazonné donnant sur une rue calme et enclavée dans le quartier. L'échelle des maisons de l'opération, chacune sous son toit et avec sa propre couleur de façade, ainsi que la mise à l'écart du stationnement de plein air, favorisent également la vie de voisinage résidentiel et proche dans cette sorte de *close*. En outre, l'espace vert ne vient pas en contact direct avec les maisons, dont il est séparé par des seuils et emmarchements, et celles-ci ont leurs propres jardins privatifs en façade opposée, ce qui signifie qu'il n'y a aucune polarisation obligée de l'ensemble sur son cœur central. Un tel dispositif se prête dès lors à être adopté même par la promotion privée, généralement rétive aux espaces partagés.

La médiatisation de Vert-Saint-Denis a ainsi aidé les architectes PO & PO à convaincre le promoteur d'une telle opération dans une commune proche<sup>81</sup> et leur a surtout permis de faire de la convivialité d'un espace vert fédérateur leur marque auprès des maîtres d'ouvrage. La réalité de leurs projets successifs ne confirme cependant pas les principes nettement affirmés de leur première opération, qui associait absence de l'automobile et encadrement de l'espace vert collectif par des rangées de maisons individualisées, tant par leurs façades que par leurs jardins privatifs sur l'arrière.

Les opérations qui manifestent et réalisent des intentions de favoriser le lien social à l'échelle de la résidence, à partir d'un espace vert effectivement utilisable, c'est à dire non purement ornemental, restent rares et propres au logement social. Elles peuvent alors être combinées à un objectif de mixité sociale, quand deux statuts locatifs sont

<sup>79</sup> Rezé (44), Trentemoult, Les Cap-Horniers, 40 PLA, La Nantaise d'habitation, Dominique Perrault arch., 1986 (voir *Livre d'or de l'habitat*, 1988).

Saint-Jean (31), Le Mail, Le Nouveau logis méridional, M. Lemarié arch., 1995 (voir *Palmarès de la SCIC*, 1995, Grand Prix).

Montargis (45), OPAC du Loiret, Dubosc et Landowski arch., 1994 (voir *L'Empreinte* hors-série n°6).

<sup>80</sup> Vert – Saint-Denis (77), 19 logements PLUS, Foyer de Seine et Marne maître d'ouvrage social, Po et Po arch., 2004.

<sup>81</sup> Chessy (77), 60 logements, Sully Promotion, Po & Po arch., 2009-2011.

proposés. On notera néanmoins sur cet exemple à Clichy s/s Bois<sup>82</sup> qu'il n'y a pratiquement que des PLA, à l'exception de quelques PLATS, ce qui veut dire que la mixité est très relative. Le plan-masse en deux équerres non-jointives définit un îlot rectangulaire presque fermé, deux échappées visuelles évitant une impression d'enfermement contraire à la recherche d'ambiance propice à la convivialité, dont témoignent l'échelle domestique et le chaleureux bardage bois et l'espace vert au centre de la cour, qualifié de « clairière au milieu du sous-bois » par un rappel journalistique facile du nom de la commune. Des arbustes et plantes donnent un caractère surtout ornemental à cette cour, sans dégagement d'espaces praticables. Des appartements à rez-de-chaussée ont, du côté de la façade extérieure, une terrasse privative prolongée d'un petit carré de gazon, dont l'usage échappe ainsi aux vues plongeantes côté cour.

Comme on l'a vu mieux encore à Vert-Saint-Denis, puisque le cœur vert est ici réellement destiné à l'usage, prévoir des jardins privatifs en plus de l'espace collectif central, sans les faire converger vers lui, s'avère essentiel. La liberté de choix ainsi offerte entre deux sortes de jardin est en effet l'une des conditions pour que celui qui est prévu comme collectif ait des chances de connaître de telles pratiques.

Les dispositifs permettant une liberté de choix peuvent prendre d'autres formes. Par exemple, à Nancy<sup>83</sup>, Nicolas Michelin place un espace vert collectif entre deux immeubles linéaires desservis par coursives donnant sur lui. En plus de l'ascenseur et de l'escalier principal, elles sont reliées par des escaliers ajoutés en façade, supplément qui permet donc un choix pour accéder à son logement ou se rendre chez des voisins. En outre, des serres sont interposées entre coursives décollées et façades, à la limite de deux logements contigus, qui peuvent alors partager le soin prodigué aux plantes. La relation à l'espace central n'est donc pas le seul lien proposé, puisque volées d'escalier et serres d'entrée concernent un voisinage plus restreint.

### 3.3.2 JARDINS SUSPENDUS

L'exemple précédent fragmentait et ramenait une partie de la verdure dans les étages de l'immeuble, mais gardait la majeure partie au niveau du sol, de façon à combiner deux échelles de sociabilité. Des conceptions vont plus loin dans cette intériorisation, en soustrayant totalement l'espace vert résidentiel d'un plain-pied avec l'espace public. Elles le placent alors, soit en toiture-terrasse, soit en terrasse médiane de l'immeuble. Dans ces deux cas du jardin suspendu, dispositif assez rare, l'espace vert collectif est intégré, et même à proprement dire incorporé, introversion à interroger dans ses raisons et dans ses usages constatés.

Le toit-terrasse collectif est le cas le plus ancien et renvoie à différentes visées sociales, soit pour le logement ouvrier, soit pour des projets et réalisations de copropriétés luxueuses. Historiquement, des projets-phares d'Henri Sauvage, Le Corbusier, Ernst May ou Berthold Lubetkin<sup>84</sup> avaient déjà proposé des espaces et

<sup>82</sup> Clichy s/s Bois (92), I 3F maître d'ouvrage, Philippe Prost arch., 2006-2009.

<sup>83</sup> Nancy, ZAC du Plateau de Haye, 130 PLA, OPAC maître d'ouvrage, Nicolas Michelin arch., 2010.

<sup>84</sup> Henri Sauvage : rue Trétagne, Paris 18<sup>e</sup>, Le Corbusier dans ses différentes Unités d'Habitation, Ernst May dans la Cité Zig-Zag à Francfort ; Lubetkin à High Point One, Londres, 1933-1935.

équipements collectifs en toit-terrasse, sans particulièrement mettre en avant, à l'exception du dernier exemple, une idée de jardin. Celui-ci dernier a pris récemment de l'importance dans le contexte des opérations labellisées HQE où le toit-terrasse végétalisé devient fréquent. Mais cette contribution à l'écologie et à une bonne isolation, combinée également au souci esthétique d'une « cinquième façade » en cas de vue depuis des immeubles plus hauts, reste presque toujours inaccessible aux habitants<sup>85</sup>.

Quelques tentatives sont néanmoins à signaler. Un gymnase au centre d'une opération de logement constitue un gain de foncier, mais prive *a priori* celle-ci d'une possibilité d'espace collectif, sauf si le toit plat de l'équipement en devient un. Ainsi exhaussée et rendue plus intime par rapport à l'espace public, cette terrasse peut même accueillir des jardins partagés en différents lots, sorte de version actuelle des jardins ouvriers.<sup>86</sup>

Un autre maître d'ouvrage parisien s'est ensuite engagé dans cette voie des toits végétalisés accessibles, mais à l'échelle d'un immeuble<sup>87</sup>, avec parmi les arguments la vue offerte, en l'occurrence sur Montmartre dans l'exemple cité. Le jardin se réduit alors à des bacs plantés agrémentant la terrasse commune et ses bancs, dont la quiétude proposée se comprend dans ce quartier de la Goutte d'Or. Son intensité urbaine, avec aussi ses nuisances, fait dire au maire d'arrondissement Daniel Vaillant, à propos de cette opération, que « les gens ont besoin de lieux sécurisants dans un quartier où domine l'insalubrité ». On comprend alors que la terrasse de toiture est d'abord un choix d'espace partagé, mais retiré du niveau de la rue. On peut également admettre, avec Anne Hidalgo, adjointe au maire de Paris, que « l'idée est venue du succès des jardins collectifs en bas des immeubles ».<sup>88</sup>

Dans un autre quartier parisien, la réussite de tels jardins partagés en pied d'immeuble a été également revendiquée par le même maître d'ouvrage, la RIVP, à propos d'une résidence pour étudiants. L'idée était, selon ses architectes, de « créer du lien en milieu urbain. Notre travail réside dans la transparence à travers un jeu de perforation de la façade métallique et la création d'un rez-de-chaussée vitré ouvrant la perspective de la rue au jardin. Cet espace devient ainsi un véritable lieu collectif où rencontres et activités s'initient »<sup>89</sup>. On note cette tendance fréquente à vouloir confirmer par une métonymie, ici d'une double peau alu/zinc perforé et d'un vitrage transparent, l'intention de lien social auquel veut contribuer cette réalisation. Ce lien reste avant tout interne à la résidence, puisque à rez-de-chaussée, en dehors d'une loge, d'un local sèche-linge et d'un labo informatique, seule une galerie d'exposition permet à l'occasion l'accès d'autrui. Les 113 m<sup>2</sup> de jardin collectif en fond de parcelle ne sont que visibles par transparence depuis la rue. Il a été jugé nécessaire de les compléter, puisque « le

<sup>85</sup> Exemple à Paris 13<sup>e</sup>, 56 logements HQE, Andréas Christo-Foroux arch., 2010.

<sup>86</sup> Paris 20<sup>e</sup>, 47 logements locatifs sociaux, Paris Habitat OPH, TOA arch., 2004-2008.

<sup>87</sup> Paris 18<sup>e</sup>, rue Doudeauville, 22 logements locatifs sociaux HQE, RIVP maître d'ouvrage, Stefania Stera arch., livraison 2010.

<sup>88</sup> Propos recueillis par Laurent Humbert, « Des toits partagés à La Goutte d'Or », *20 Minutes*, 11 mars 2010.

<sup>89</sup> Louis Paillard, architecte mandataire, et Laetitia Antonini et Tom Darmon architectes co-traitants, à propos d'un immeuble de 41 logements THPE, Paris 13<sup>e</sup>, rue de Reims, RIVP maître d'ouvrage, 2010.

dernier niveau présente une large terrasse. [...] La toiture est constituée d'une terrasse végétalisée et de 27 m<sup>2</sup> de panneaux solaires ».

Cet exemple suggère que le toit-terrasse veut souvent cumuler différents rôles. Un rôle environnemental, en accueillant des capteurs solaires, dont la surface réduit celle qu'appelle la végétalisation, autre aspect de ce rôle, avec par ailleurs des ambiguïtés pour cette dernière : doit-elle servir d'isolation thermique, de bonne image verte affichée par l'immeuble ou d'agrément pour un espace collectif, qui finalement n'aura que le peu de place laissée par les plantes, plus les capteurs. Le rôle social de la terrasse s'en trouve pénalisé.

Ce n'est plus le cas si cette dernière est ramenée à mi-hauteur de l'immeuble par fractionnement de son volume. Les deux fonctions précédentes peuvent alors être réparties entre le toit plat sommital et le toit-terrasse intermédiaire ainsi créé. Sur celui-ci, plus ou moins renforcé dans le corps de l'immeuble, la verdure se réduit le plus souvent à quelques bacs à plantes qui servent de cadre plus agréable aux relations de voisinage escomptées sur cette sorte de grand balcon collectif. Un tel usage est-il d'ailleurs toujours recherché ? Dans une opération lilloise en PLI<sup>90</sup>, le creusement d'une vaste alvéole médiane, de couleur orangée et légèrement agrémentée de végétaux, sert surtout à casser une image de tour par un profil inhabituel qui allège la silhouette, et pas réellement à favoriser des liens généralement peu proposés dans ce genre de programme. À l'inverse, on verra plus loin, à propos des parties communes d'immeuble, que des programmes très sociaux peuvent s'attacher à des terrasses collectives au cœur de l'immeuble.

En promotion privée, on peut citer deux projets actuels qui proposent des terrasses plus ou moins végétalisées, mais dont la particularité la plus saillante est de se vouloir semi-collectives, c'est-à-dire à partager par quelques appartements, selon une tendance plutôt étrangère à l'accession libre, même en restreignant l'utilisation commune. D'autres raisons, différentes dans ces deux projets, sont à prendre en considération, et pas nécessairement la seule intention de convivialité auquel prédispose le discours ambiant.

Le premier projet est celui d'une tour à R+19, dont l'idée est de superposer cinq « cour-jardins » en U, chacune définie par deux strates de duplex, soit une hauteur suffisante pour assurer la pénétration de la lumière dans ces grandes alvéoles renforcées et plantées<sup>91</sup>. Le promoteur présente ce projet comme un nouveau concept de tour d'habitation, avec ainsi des sortes de square d'étage sur lesquels donnent les façades arrière, donc intérieures des duplex. Mais ces niches vertes, complétées sur les façades externes par le jeu des serres individuelles, servent d'abord à casser l'image et l'échelle de la tour, en la rendant plus amène, par sa volumétrie fragmentée et verdie évoquant un empilement varié de maisons. Il s'agit de montrer que, dans un contexte d'économie du foncier, la tour d'habitation est possible malgré les diverses réticences qu'elle soulève à juste titre. Il s'agit aussi, dans cette commune marquée par les grands ensembles, de renouer avec la tour

<sup>90</sup> Lille (59), Îlot Saint-Maurice, 69 PLI, Société Immobilière de l'Artois, Laloux et Lebecq arch., 2001-2003.

<sup>91</sup> Gennevilliers (92), *Habiter le ciel*, Nexity promoteur, Castro-Denisoff-Casi arch., projet 2011, issu d'une idée présentée pour la consultation sur le Grand Paris.

L'autre projet est dans un environnement totalement différent, celui, agreste, des Jardins de La Lironde déjà cités<sup>92</sup>. L'opération est un immeuble formé de deux corps de hauteurs différentes, dont les toitures-terrasses, avec bacs plantés, ne sont accessibles qu'aux seuls appartements du niveau juste en dessous, certains reliés directement par un escalier privatif. L'une des terrasses est couverte de façon à former un double toit ventilé, apprécié en climat chaud, mais pas pour autant proposé à toute la résidence, avec les allées et venues ainsi impliquées dans les montées. Il s'agit également d'accentuer encore la valeur habituelle du dernier étage, surtout quand, comme ici, il offre de belles vues sur le paysage.

### **3.4 RÔLE AMBIGU DE LA VÉGÉTATION DANS L'HABITAT**

#### **3.4.1 RÉUNIR OU SÉPARER ?**

Se poser cette question renvoie essentiellement à la production actuelle. Auparavant en effet, la végétation au centre d'un ensemble collectif pouvait montrer sans ambages son unique rôle de séparation et d'obstacle aux vis-à-vis, surtout quand en outre, pour plus de tranquillité, une plantation serrée d'arbres empêchait l'utilisation de l'espace vert<sup>93</sup>.

Mais désormais, toute une rhétorique actuelle associe très souvent, avec les raisons déjà vues, espace vert et convivialité résidentielle, alors que la plus grande réalité de la verdure semble être en fait de servir avant tout d'écran protecteur de l'intimité. Par exemple, une opération de « logements collectifs individualisés », nom donné ici à un habitat individuel dense, est présentée ainsi par son promoteur : « Ce type d'habitat vous préserve l'intimité des familles grâce au traitement paysager des espaces communs et des jardins »<sup>94</sup>, ce qui signifie que les plantations réduisent les effets de la promiscuité dus aux venelles. Ce rôle est particulièrement net lorsqu'une rangée de maisons est implantée en parallèle à un immeuble, surtout lorsque ses escaliers, extérieurs, ont leurs volées droites en prolongement continu le long de la façade et en surplomb par rapport à ces maisons. On aura reconnu une réalisation faubourienne d'Édouard François<sup>95</sup>, dont l'immeuble central est doublé au dehors d'une ossature bois qui accueille le système distributif, partie commune alors non chauffée servant aussi de treillage à une végétation en écran des vues plongeantes.

---

<sup>92</sup> Montpellier (34), ZAC de Port-Marianne, Éco-quartier des Jardins de La Lironde, lot 2JA, 40 logements, Nexity promoteur, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec arch., livraison 2012.

<sup>93</sup> Est particulièrement représentatif le bosquet inaccessible de bouleaux au cœur d'un vide central à Paris 19<sup>e</sup>, rue Meaux, 220 PLA, Mutuelles du Mans et RIVP maître d'ouvrage, Renzo Piano et Bernard Plattner arch., 1988-1991.

<sup>94</sup> Nantes (44), ZAC et éco-quartier Bottière-Chenaie, Résidence du Parc, CIL Atlantique, Colomer et Dumont arch., 10 « logements collectifs individualisés » en T3 et T4, livrés en 2007.

<sup>95</sup> Paris 20<sup>e</sup>, ZAC Planchat-Vignoles, OPAC maître d'ouvrage, Edouard François arch., 2005-2009.

En promotion privée, on assiste actuellement à une évolution des slogans commerciaux traditionnels vers la mise en exergue du vert, thème qui semble rencontrer les aspirations des habitants au moins sur leur désir de verdure et qui veut également donner une image vertueuse du promoteur auprès des clients, des riverains de l'opération et de la collectivité locale. En cas de programmes mixtes, leur présentation peut même sous-entendre que la mixité sociale se réaliserait grâce à « l'esprit éco-village » qu'induirait son architecture de jeux de toiture ainsi que son plan-masse enserrant un espace vert. En réalité, ce dernier sert d'abord à récupérer les eaux de pluie et permet aussi, implicitement, de séparer, d'un côté des individuels superposés, de l'autre une résidence étudiante.<sup>96</sup>

La végétation, au lieu de réunir, s'avère plutôt contribuer à séparer, soit par création d'un écran, soit par mise à distance, liée au drainage du terrain et/ou aux règles de prospect. Celles-ci interviennent en particulier dans les terrains trop minces pour permettre un découpage parcellaire normalement impliqué par la coexistence de plusieurs opérations dans un même îlot. C'est le cas à Saint-Denis<sup>97</sup>, où sur un terrain oblong, trois opérations de logement social en collectif, aux maîtres d'ouvrage différents, ont un espace commun central et engazonné. Il ne sert finalement que de passage menant aux entrées respectives des immeubles, puisqu'il existe, en contiguïté avec l'îlot, un parc public accessible par les failles ménagées entre les plots de l'opération due à Philippe Gazeau. Si des immeubles ceignent l'îlot en laissant un vide central, ce n'est donc pas pour proposer un espace partagé par trois opérations, mais pour avoir entre elles un prospect autorisant des hauteurs compatibles avec un souci de densité. Les règles de prospect s'avèreraient trop contraignantes en cas de division parcellaire des opérations en conduisant à des immeubles nettement plus bas que ceux construits.

En revanche, dans une autre opération de ce même architecte, la volonté d'espace vert commun est plus nette. Elle est située dans le quartier déjà cité du Bois Habité à Rennes – La Courrouze et a été réalisée par la SNI, filiale de la Caisse des dépôts et maître d'ouvrage dont la vocation est de loger des fonctionnaires. Le programme, en deux catégories locatives (PLUS et PLS), comporte deux tours, avec entre elles des maisons en bande et en face des intermédiaires<sup>98</sup>. En ce sens, on peut parler ici d'îlot mixte, de par ses typologies et ses statuts d'occupants. L'espace central, de grande taille notamment grâce aux deux tours dégagant du terrain, est un parc résidentiel qui contribue à réunir une population finalement peu mixte de fonctionnaires relevant du Ministère de la Défense.

Le cœur d'îlot vert peut prétendre ici à un rôle fédérateur dans la mesure où l'ensemble des habitants présente une certaine homogénéité, puisque tous appartiennent donc à la fonction publique. Il ne s'agit certes pas de croire qu'une communauté de fonctionnaires partage automatiquement les mêmes valeurs, mais une hypothèse peut être néanmoins avancée : la convivialité, associée à l'usage d'un espace collectif, vert ou non d'ailleurs, est plus envisageable, et en tout cas envisagée par les maîtres d'ouvrage, quand les habitants concernés ont déjà certains points communs. En ce sens, les programmes spécialisés (étudiants,

<sup>96</sup> Villetaneuse (93), Résidence Utrillo, DCF promoteur, M. et P. Boudry arch., 20 05-2009.

<sup>97</sup> Saint-Denis (93), ZAC Montjoie, Gazeau (58 logements), Ellipse et N'Thépé arch, conception 2007

<sup>98</sup> Rennes (35), La Courrouze – éco-quartier Le Bois habité, opération *Respiration*, 53 PLUS et 25 PLS, SNI maître d'ouvrage, Philippe Gazeau arch., 2009-2011.

séniors, ...) sont ceux qui recèlent le plus souvent des espaces fédérateurs. Ils n'impliquent pas nécessairement un renferment sur l'entre-soi et une relation obligée à l'espace collectif. Ainsi, toujours dans le même exemple rennais, les trois typologies d'habitat, non jointives, donnent une apparence d'îlot ouvert, puisque tout l'éco-quartier doit sembler baigner dans une verdure unificatrice. En outre, les maisons et les rez-de-chaussée des intermédiaires ont leurs propres jardins privés, mais contigus au parc pour faciliter les liens éventuels.

### **3.4.2 DÉNATURATION DE L'APPROPRIATION INDIVIDUELLE PAR LE VERT**

On a vu jusqu' à présent que « le vert », de plus en plus convié au nom d'arguments environnementaux réels ou fictifs, répondait à trois rôles cumulés ou non selon les programmes : servir de parure ou d'écrin valorisant, ou désormais afficher un simulacre d'adhésion aux valeurs d'éco-citoyenneté ; favoriser le lien au sein de la résidence par un espace vert praticable ou parfois planté et entretenu en commun ; préserver l'intimité en formant écran. Mais on n'oubliera pas ce rôle majeur de la verdure choisie et entretenue par l'habitant dans son territoire privé, à l'intérieur comme à l'extérieur, en pensant au *Candide* de Voltaire : « il faut cultiver notre jardin ». Sans évoquer ici davantage cet aspect philosophique, nous nous en tiendrons au plaisir de faire pousser des végétaux et à l'appropriation de l'espace dont il est un vecteur important.

Rappelons très brièvement que, à partir de la création des Unités pédagogiques d'Architecture en 1969, l'ouverture aux sciences humaines sensibilisa entre autres à cette notion d'appropriation de l'espace et à l'intérêt d'observer les pratiques pavillonnaires pour en saisir les manifestations et leurs modèles sociaux et/ou culturels<sup>99</sup>. Le jardin a ainsi mobilisé plus particulièrement les réflexions, notamment celles des architectes.

Ils avaient d'abord, comme on le verra avec l'habitat intermédiaire, cherché à mettre au point des typologies d'habitat procurant l'équivalent d'un jardinet dans les étages, c'est-à-dire une terrasse en fait, dont seules celles conçues par Jean Renaudie<sup>100</sup>, puis Renée Gailhoustet<sup>101</sup>, permettaient de planter des végétaux sur la totalité de leur surface pourvue d'une épaisseur de terre de 40 cm. Ce dispositif onéreux n'a pas été généralisé et a fait place à des transpositions plus limitées du jardin pavillonnaire à l'immeuble, parfois sous l'influence de travaux de sociologues pour les architectes les plus réceptifs à leur approche. On remarque ainsi des réalisations qui ménagent entre l'escalier ou la coursive et la porte des logements un petit jardinet faisant office de « seuil », selon la notion anthropologique reconnue tant par l'architecture, depuis Aldo Van Eyck<sup>102</sup>, que par la sociologie de l'habitat.

<sup>99</sup> Voir *Les pavillonnaires*, op. cit..

<sup>100</sup> À Ivry, Givors et Villeteuse.

<sup>101</sup> Notamment à Aubervilliers et Gentilly.

<sup>102</sup> Cet architecte hollandais, membre du Team X, y a développé à la fin des années 1950, des notions d'*inbetween* nourries d'observations d'habitats traditionnels (Dogons, Pueblos,...).

Toujours dans cette idée de miniaturisation du jardin à transposer dans l'immeuble, on peut noter, en cas-limite, une certaine propension des architectes à donner de l'importance au pot de fleurs. Dans les années 1970, ceux qui avaient été les plus marqués par *Les pavillonnaires* s'attachaient à prévoir des garde-corps de fenêtre permettant d'accrocher des jardinières et des pots, au nom d'une possibilité d'appropriation de l'espace donnée à l'habitant. En revanche, aujourd'hui, quelques opérations caricaturent ces pots de fleurs, devenus juste signe d'adhésion du programme à la valorisation ambiante du vert, en les surdimensionnant et en les exhibant en façade. Un tel grossissement peut s'avérer grossière dans sa symbolique, quand par exemple des rangées de pots mis au premier plan forment des garde-corps plantés, qui déterminent l'image et même le nom de l'opération<sup>103</sup>.

Plus finement, dans un genre de déclinaison de *l'Immeuble-villas*, des loggias en bois, à double hauteur en façade de duplex, servent de cadre à la mise en scène d'un grand pot pour un arbre, qui lui aussi donne son nom au programme<sup>104</sup>, mais permet une pratique jardinière plus réelle, ici en inversion du bonsaï en quelque sorte. Cependant, il faut noter que cette pratique, prévue en façade principale, est ainsi exposée à la vue de la rue, sans aucune intimité

Plus généralement, en se référant à d'autres réalisations non citées ici, on peut avancer une évolution de l'idée de l'intégration de la verdure dans l'immeuble, qui irait de l'usage à l'image. Il y a trois ou quatre décennies, les conceptions nouvelles sur ce thème de la végétalisation privative cherchaient à offrir aux habitants de vrais possibilités d'appropriation de l'espace inspirées des pratiques pavillonnaires. Actuellement, ces dernières ne seraient plus favorisées, dans un contexte qui préfère mettre en avant les vertus des « jardins partagés », sans que l'on soit d'ailleurs sûr de leur réalité sociale. On serait passé d'une période attentive aux pratiques réelles à celle de la symbolisation des pratiques, en intriquant le politiquement correct et le marketing, la souscription à l'intérêt public et l'offre de jouissance privative comme l'a bien compris la promotion privée<sup>105</sup>.

Vert partagé dans les espaces collectifs, vert pavillonnaire dans l'appartement : telles sont, dans les récits actuels de la conception-commercialisation de l'habitat, les deux mythologies du vert qui prévalent. Se combine souvent à elles un autre récit utopique : celui de la disparition de la voiture.

---

<sup>103</sup> Paris 17<sup>e</sup>, ZAC de la Porte d'Asnières, *Flower Tower*, 30 logements en accession sociale, Paris Habitat maître d'ouvrage, Edouard François arch., 2004. Pas très loin, des gros pots viennent aussi occuper les balcons de *Terrasses en ville*, rue Rebière, 20 logements, Paris-Habitat maître d'ouvrage, Stéphane Maupin arch., 2006-2011.

<sup>104</sup> Nantes (44), Île de Nantes, *Arboreéa*, 134 logements dont 57 pour La Foncière du Logement et LNH, Lamotte promoteur, TETRARC arch., livraison fin 2006.

<sup>105</sup> Selon Hervé Jobbe-Duval, Directeur de Apollonia, « le retour de la nature est fondamental, [...] c'est la survie de la promotion immobilière. Il va falloir que l'on redécouvre la ville-parc et la ville-jardin. L'immeuble doit être un lieu d'individualité. Les gens veulent des espaces naturels jusque dans leur logement ». Cité par A.Dumas et S.Ehret, « La nature dans la ville », *Le Monde*, 31 mai 2002.

## 3.5 LA QUESTION DU STATIONNEMENT

### 3.5.1 CIRCULER, GARER

Une réflexion sur le stationnement était sous-jacente à plusieurs des exemples précédents et il est vrai qu'elle peut être envisagée de paire avec celle des espaces verts et, plus généralement, dans le contexte actuel, avec les exigences environnementales.

Il faut au préalable faire remarquer qu'au cours du siècle passé, la conception de l'urbanisme résidentiel prenait en compte la voiture essentiellement sous l'angle de la circulation (hiérarchisation des voies, conception des carrefours, prévention du danger et du bruit, etc.) et peu sous celui du stationnement. Dans les ensembles périurbains de l'après-guerre, le modèle dominant est celui du bouclage extérieur par une voie desservant des parkings en pied d'immeuble et définissant un grand îlot au cœur vert préservé. La nommée *Zone Verte* de Marcel Lods, réalisée pour la reconstruction de Sotteville-lès-Rouen, est caractéristique de cette conception urbaine, gagnant ensuite nombre de grands ensembles, végétation en moins, mais avec souvent la même référence terminologique à l'*Unité de voisinage* importée des États-Unis. Cette dernière est définie comme un ensemble résidentiel justifiant une école et nécessitant d'y accéder à pied en toute sécurité : *a motor safe unit*<sup>106</sup>. Dans cet urbanisme de maisons groupées en *close*, les garages sont individuels et donnent sur des placettes dont ne restent que les actuelles « pipes de retournement », puis « raquettes » des lotissements pavillonnaires français.

La question du stationnement devient plus présente avec les politiques successives de requalification des grands ensembles d'abord, puis de leur résidentialisation. Les parkings en plein-air portent atteinte au paysage et à l'usage des espaces publics et collectifs. Avec le souci plus récent du développement durable et de l'environnement, sont désormais stigmatisées leur forte consommation du foncier et leur imperméabilisation du sol causée par leurs surfaces asphaltées. La tendance actuelle des plans d'urbanisme aux coulées vertes récupérant les eaux pluviales est ainsi très liée à la remise en cause des aires de stationnement, qu'on cherche en outre à cacher, par enfouissement ou par des rideaux d'arbres.

Le projet urbain le plus radical en ce sens est celui déjà cité des urbanistes Bernardo Secchi et Paola Viganò pour le quartier de La Courrouze à Rennes. Ils ont proposé sur l'ensemble du quartier le principe d'une dalle végétalisée recouvrant les parkings, dans l'idée de leur mutualisation et d'une qualification de l'espace piétonnier. Pour ne pas retomber dans le défaut majeur de l'urbanisme de dalle, qui créait un sol artificiel coupé du niveau de l'espace public de la ville, le stationnement est prévu ici semi-enterré. Il est ainsi plus accessible et rendu en outre attractif par la verdure recouvrant la dalle. L'idée d'une nappe verte publique n'a cependant pas vu le jour. Les premières réalisations ont en fait chacune leur parking, mais sans le lien d'une couverture commune en dalle plantée.

Le quartier de La Lironde à Montpellier, déjà cité aussi, est quant à lui plus réaliste d'emblée dans sa conception du regroupement du stationnement et de son

---

<sup>106</sup> Radburn, déjà cité.

camouflage. Dans cet urbanisme d'archipel au pourtour d'une coulée verte centrale, chacune des îles est formée de quelques plots fichés sur un socle commun, qui rattrape la pente du terrain et sert à accueillir les parkings. Leur toit-terrasse peut ainsi faire office de cour d'entrée commune aux immeubles, réalisés par des maîtres d'ouvrage différents. Avec de tels *closes* desservis en boucle extérieur de façon à ce que le cœur vert soit préservé de la circulation automobile, ce quartier fait penser, transposé à l'échelle du collectif, à l'Unité de voisinage de Radburn. Les placettes piétonnes, soustraites des véhicules garés en dessous, en reprennent aussi le principe de séparation des circulations par niveau. Mais, d'un autre point de vue, elles pourraient rappeler également, en réduction certes, l'urbanisme de dalles.

### **3.5.2 DALLES ET GRADINS : DES RETOURS MARGINAUX DUS AU PARKING NON ENTERRÉ**

Les politiques successives de l'habitat donnent souvent lieu, parmi leurs réalisations, à des formes qui les caractériseraient plus particulièrement, voire les caricatureraient ou stigmatiseraient dans le cas de critiques et d'échecs. On se souvient ainsi de l'urbanisme de tours sur dalle, ou encore des gradins pyramidaux de l'habitat intermédiaire de première génération, deux typologies qui avaient été présumées en voie d'abandon du fait de leurs échecs pointés. Pourtant, on note actuellement comme une impression de retour, certes assez marginal, de ces formes auparavant décriées. Il s'avère en fait qu'elles ne sont pas recherchées pour elles-mêmes, mais qu'elles résultent plutôt d'une tendance actuelle à remettre le stationnement à rez-de-chaussée au nom de l'économie, puisque le parking souterrain serait plus onéreux à réaliser. Alors que certains écologistes radicaux souhaiteraient la disparition totale de la voiture, on s'aperçoit que cette disparition, pour ce qui concerne l'habitat, n'est à prendre qu'au plan visuel, puisque le souci premier est de cacher les parkings. Mais, du point de vue économique, les remonter à la surface, au lieu de les enterrer, a l'inconvénient de les rendre paradoxalement plus présents et d'inciter à les couvrir, par une dalle alors à masquer à son tour par le truchement de la verdure.

La réapparition de la dalle à l'échelle urbaine, désormais sous parure verte, ne semble cependant pas une réalité tangible et renvoie plutôt à un retour de l'utopie, comme le suggère le cas déjà cité de La Courrouze. En revanche, à l'échelle d'un petit groupement d'immeubles (comme on vient de le voir à La Lironde, mais d'autres exemples existent aussi) ou de maisons, la mini-dalle, en quelque sorte, connaît un certain développement.

Pour des îlots ouverts à plots de collectifs sur ce principe, des architectes peuvent avoir conscience du risque de produire une impression de dalle et le conjure en proposant par exemple un « socle paysagé », à la faveur d'un terrain en pente permettant des buttes de terre en recouvrement partiel.<sup>107</sup>

En habitat individuel groupé, des programmes renoncent ainsi aux garages individuels accolés aux maisons, en rassemblant le stationnement à rez-de-

---

<sup>107</sup> Lyon-La Duchère (69), projet de concours des architectes Aldric Beckmann et Françoise N'Thépe pour l'OPAC du Rhône, 2008.

chaussée, sous les habitations coupées alors d'un lien direct avec le sol. Par exemple, à l'entrée d'une dite « cité-jardin » déjà commentée, deux paires de maisons ont en commun sur le toit de leur parking une terrasse d'accès, avec vue surplombant un bosquet<sup>108</sup>. Le choix de priver les maisons d'un prolongement immédiat sur leur propre jardin s'explique aussi par le terrain en légère pente et la simplification des fondations par des pilotis.

À Dignes<sup>109</sup> en revanche, le terrain est plat et c'est un choix typologique délibéré qui a conduit à un parking linéaire à allée centrale, à l'instar de la disposition habituellement en sous-sol, sauf qu'elle est ici de plain-pied, avec des box de part et d'autre l'accès commun, mais reliés chacun par leurs propres escaliers intérieurs aux habitations. La coupe symétrique de cet enchâssement du parking par deux rangées parallèles de maisons en triplex laisse sur le toit de celui-ci un vide médian partagé entre elles deux, avec alors des terrasses privatives en vis-à-vis. Ce manque d'intimité est évité à Dijon, où seule une moitié de la bande de maisons bénéficie de ce patio d'étage, l'autre moitié ayant une terrasse sur l'autre façade, celle tournée vers l'extérieur<sup>110</sup>. On voit donc que remettre le stationnement couvert à rez-de-chaussée occasionne la création d'un toit-terrasse, dont l'usage éventuel peut dès lors être envisagé. Cette opportunité de réflexion sur la typologie des intermédiaires, amenée ici indirectement par la question du stationnement, peut déboucher sur de nouvelles formes, mais aussi faire redécouvrir des anciennes.

L'exemple qui vient d'être cité n'est en effet pas loin des intermédiaires en gradin des années 1970. Ce retour du gradin, d'ailleurs très relatif sinon marginal et dont nous verrons d'autres raisons, a donc aussi à voir avec le choix du parking collectif, boxé ou non, en rez-de-chaussée. À l'échelle des individuels groupés ou des intermédiaires surmontant ce dernier, le cas de Dijon cité auparavant montre bien que ce genre de superposition peut conduire volontairement ou non à renouer avec les variantes de la coupe pyramidale du Modèle Innovation MGJ de Andrault et Parat<sup>111</sup>. Cette logique de coupe peut surtout marquer les opérations où le stationnement est organisé à partir d'une allée centrale couverte et commune qui dessert les places de part et d'autre. Elle est en revanche inexistante lorsque le centre de l'opération est une cour en plain-air, comme dans le cas déjà commenté de Stains. Avec une cour ou un cœur d'îlot, les terrasses créées au-dessus des boxes peuvent alors être tournées vers l'intérieur, introversion tendancielle actuelle à l'inverse de leur orientation dans le cas d'une forme pyramidale.

Dans des opérations de plus grande taille, où les individuels ou intermédiaires sont surmontés par du collectif, les gradins ne correspondent pas seulement à l'incorporation du parking, mais plus globalement à un effet de socle et de superposition de trames, avec des commerces ou équipements à rez-de-chaussée, comme le montrent quelques exemples récents. Dans celui de Blagnac, on note que

<sup>108</sup> Reims (51), Le Petit Bétheny, Marjolin et Pierre Boudry arch., 2006-2009.

<sup>109</sup> Dignes-les-Bains (04), opération Villa Urbaine Durable (V.U.D., PUCA), Habitations de Haute-Provence maître d'ouvrage, Christina Conrad arch., 2004-2006.

<sup>110</sup> Dijon, ZAC Junot, Les Jardins du Sacré-Cœur, 54 logements, Cabinet Voisin promoteur, Fabrice Dusapin et François Leclercq arch., 2006-2008.

<sup>111</sup> Voir plus loin le chapitre sur les origines de l'habitat intermédiaire.

l'opération est appelée « Les terrasses de Babylone », ce qui veut bien dire que ses acteurs ont pleinement conscience de leurs références<sup>112</sup>.

### 3.5.3 UN VECTEUR DE FLEXIBILITE ET DE RECONVERSION DURABLE

Paradoxalement, les parkings incorporés en socle commun ou rattachés directement aux maisons individuelles permettent d'envisager l'éventuel abandon de la voiture et la reconversion des espaces initialement dévolus à son stationnement. Dans le cas des maisons, le garage peut être conçu comme une pièce d'habitation supplémentaire en attente, comme l'attestent de nombreuses opérations en ce sens. Le chapitre sur l'habitat individuel dense reviendra sur cette question

En habitat collectif, le parking à rez-de-chaussée peut être transformé ultérieurement en bureaux ou en locaux commerciaux. Cette possibilité implique déjà, question importante, des parkings d'une hauteur sous plafond d'environ trois mètres, c'est-à-dire beaucoup plus que pour un parking normal.

La reconversion suppose aussi une structure porteuse qui la facilite ; tels les pilotis ou les systèmes poteaux-poutres. C'est ce que déclarent Combarel et Marrec, en présentant l'une de leurs réalisations. Ils justifient leur objectif de développement durable également par l'intervention douce que permet la forme des pilotis en W, aux fondations à décharges latérales neutralisées par rapport aux limites du terrain. Le chantier a pu aussi, grâce à cette technique, être réduit de trois mois, avec une économie de 15% réinjectée dans d'autres postes. Enfin, la forme inhabituelle des poteaux contribue également à valoriser le traitement paysager de ce « parc » de stationnement<sup>113</sup>. Il faut préciser que l'idée d'un parking se prolongeant par un jardin de pleine terre convient plus particulièrement pour le logement social parisien, où les locataires ont un peu moins de voitures<sup>114</sup>. Pour cette raison d'ailleurs, le parking, dans cet exemple, ne compte que 13 places, pour 17 logements.

L'exemple précédent reste à l'échelle d'un petit immeuble, mais il est évident que la réflexion sur la possible reconversion des parkings est à envisager à l'échelle urbaine. Pour l'instant cependant, à cette échelle, est plutôt projetée, à l'inverse, la reconversion d'anciens bâtiments en parkings. C'est le cas pour des entrepôts de friches industrielles, avec néanmoins et de plus en plus souvent leur mutualisation malgré les difficultés qu'elle présente.<sup>115</sup>

<sup>112</sup> Blagnac (31), ZAC Andromède, Les Terrasses de Babylone, 150 logements, SAGEC promoteur, SAHLM La Cité-jardin bailleur social, Jean Guervilly arch., 2007-2009.

Bordeaux (33), Ilot Armagnac, Nicolas Michelin arch., 2010.

<sup>113</sup> Paris 10<sup>e</sup>, 45 rue Louis-Blanc, 17 logements HQE, RIVP, Combarel et Marrec arch., interviewés par Catherine Sabbah, « Banaliser le logement social », *Habitat et Société*, n°47, septembre 2007, pp.24-25.

<sup>114</sup> D'après *Combarel et Marrec, sur mesure*, vidéo de leur conférence du 14 janvier 2008, dans le cadre des Entretiens de Chaillot, Cité de l'architecture et du patrimoine.

<sup>115</sup> Voir « La mutualisation du stationnement », intervention du bureau d'études Sareco aux journées européennes des éco-quartiers, Strasbourg, 17 novembre 2010.

### 3.5.4 DES NOUVEAUTES TYPOLOGIQUES PLUTÔT A L'ECHELLE DE L'IMMEUBLE

Comme on l'a évoqué, la mise en question de la voiture, ou tout du moins de la place à lui donner, a jusqu'à présent, malgré sa dimension environnementale, eu peu d'effet sur le renouvellement récent des conceptions urbanistiques. C'est plutôt à l'échelle de l'immeuble que des nouveautés typologiques peuvent être plus particulièrement remarquées. On peut avancer que la loi SRU, qui prévoit de pouvoir diminuer ou mutualiser les aires de stationnement des PLU en fonction du réseau de transports collectifs, et déroger en habitat social à la règle de une place par logement, a certainement contribué aux recherches de nouvelles solutions de parking au sein des édifices.

La place du stationnement résidentiel, qui pourrait *a priori* passer pour secondaire dans la conception de l'habitation elle-même est devenue, depuis les années 1960, un paramètre bien plus important qu'il n'aurait dû, en tout cas avant les réflexions environnementales. La volonté d'incorporer le parking à l'immeuble, en sous-sol ou à rez-de-chaussée, a légué des principes encore actifs de rationalisation de la construction, par exemple en descendant bien verticalement les charges de la structure porteuse de l'immeuble. On se rappelle qu'à l'ère des grands ensembles, la bi-division de la trame de refends à 5,40 m d'entraxe rendait équivalentes en forme et surface deux places de parking et deux chambres, alors que, considéré dans son épaisseur, l'immeuble de 12 m ne correspondait pas aux dimensions du parking, qui nécessite 16 m, c'est à dire deux fois 5 m pour les voitures et 6 m pour l'allée centrale.

Initialement adoptés par la promotion privée comme typologie distinctive, avec une échelle domestique de grosse villa retirée dans un écrin de verdure, les immeubles ponctuels, dénommés désormais « plots », connurent une plus large diffusion ultérieure vers le logement social. Ramené peu à peu à des opérations plus petites sur des parcelles plus irrégulières, ce dernier se prêtait alors à des bâtiments plus fragmentés, ainsi qu'à la revalorisation de son image résidentielle. Mais l'un des avantages trouvés au plot tient à la rationalisation constructive, donc à l'économie, qu'il procure en cas de parking souterrain, « prestations » comparables à l'offre du marché privé. Ces plots, grâce aux façades latérales permettant d'éclairer leur partie centrale, peuvent alors avoir cette épaisseur de 16 m, c'est à dire optimiser la descente de charge de l'immeuble au parking souterrain, à partir des façades porteuses et avec deux files médianes de poteaux, selon le dimensionnement habituel de la circulation centrale et des emplacements de stationnement de part et d'autre.

À ces conceptions technico-économiques de base se sont progressivement ajoutées d'autres exigences. Présente dès les origines du stationnement résidentiel, celle de la sécurité de la voiture, sujette aux vols ou au vandalisme, reste constamment invoquée. Ensuite, le souci de la « maîtrise des coûts », comme on dit désormais, devient davantage prégnant. Enfin, les positions écologistes et l'offre croissante de transports en commun, ou à l'inverse les arguments (difficultés par exemple à gagner son lieu de travail) plaidant pour la voiture interviennent aussi dans la « place », au deux sens du terme, à lui accorder. Les solutions proposées pour satisfaire cette nouvelle donne varient, selon les programmes (social ou privé, collectif, intermédiaire

ou individuel groupé), mais aussi selon les idées des architectes, apparemment de plus en plus stimulées par cette question.

Une tendance générale se fait jour : dans le collectif, on assiste actuellement au développement du parking à rez-de-chaussée. D'abord parce que le coût de construction d'un parking souterrain peut s'avérer trop élevé, notamment en logement social comme le soulignent nombre de maîtres d'ouvrage, et/ou en raison de contraintes de sol particulières, le manque de foncier conduisant à construire sur des terrains s'y prêtant difficilement. Les peintures, l'éclairage et la signalisation sont en outre souvent traités et entretenus *a minima* pour les mêmes raisons économiques et contribuent à une ambiance peu amène pour arriver chez soi. Renoncer au stationnement en sous-sol présente aussi un intérêt du point de vue de la sécurité. Bien des places de parking restent vacantes en logement social, où leur location s'ajoute au loyer principal. Des habitants du quartier à la recherche d'un garage, hésitent à louer ces places disponibles, en raison du risque souvent réel de dégradations et de vols d'accessoires. Les résidents eux-mêmes peuvent avoir de telles craintes, surtout en l'absence de box fermés. La vacance, combinée à la question de la sécurité et de la maîtrise des coûts, notamment la nécessité d'un ascenseur pour l'accessibilité, ont pu favoriser ainsi cette solution de stationnement résidentiel ramené au niveau du sol. Elle empêche certes les logements et commerces à rez-de-chaussée, mais on sait les difficultés à leur trouver preneur.

La rampe d'accès au parking prend aussi de la place et les petits terrains posent problème pour parvenir à la caser. C'est donc aussi l'une des raisons qui peut y faire renoncer, c'est-à-dire, en conséquence, adopter le stationnement de plain-pied.

Cette position des parkings conduit à déqualifier les relations entre la rue et l'immeuble, séparés au niveau piéton par un mur aveugle, ou par des grilles et pilotis laissant entrevoir les véhicules garés, ce qui n'est guère plus esthétique. Sur un tel soubassement, les habitations apparaissent particulièrement coupées de l'espace urbain, plus que dans le cas de rez-de-chaussée occupés par des boutiques, qui ont-elles ce lien avec la rue que ne peut prétendre avoir une paroi fermant un parking, même réalisée avec des matériaux nobles.

Face à ces défauts, les solutions récentes les plus remarquables ont été trouvées dans des villes de province. Moins denses, moins sujettes aux embouteillages, moins pourvues en transports collectifs vers leurs périphéries « rurbanisées », elles sont moins marquées par les idées de rejet de la voiture. Au contraire, elles peuvent revendiquer des recherches typologiques originales autour de la question du stationnement résidentiel considéré comme un prolongement du logement à qualifier davantage comme tel.

Déjà citée pour sa continuation d'une culture de cité-jardin, la ville de Reims recèle également des réalisations d'habitat soucieuse de solutions nouvelles pour le stationnement résidentiel et l'un de ses principaux maîtres d'ouvrage sociaux, L'Effort rémois, a particulièrement fait travailler cette question sur plusieurs opérations successives. La dernière en date est même nommée sans ambages *Appart'auto*<sup>116</sup>.

---

<sup>116</sup> Reims (51), Quartier Courlary, *Appart'auto*, 53 logements locatifs sociaux, L'Effort rémois maître d'ouvrage, Patrice Mottini arch., 2001.

Un tel nom laisse croire que la conception, sans aller jusqu'au *CarLoft*<sup>117</sup>, s'est particulièrement préoccupée du lien entre place de parking et logement, d'autant que ce dernier a fait l'objet d'une attention aux annexes, puisque par exemple un petit local vitré, articule cuisine et salle de bain. En fait, le nom donné à l'opération renvoie à la qualité spatiale du parking occupant tout le rez-de-chaussée, sur le principe d'une allée centrale entre places de stationnement. La forme légèrement irrégulière de l'immeuble en plan se répercute sur le tracé du parking, ceint en alternance par des murs en pierres gris sombre et par des grilles. L'économie d'un parking non enterré, combinée à la sécurité d'un stationnement en pleine lumière marque la conception de cette opération.

Cependant, le parking en soubassement d'immeuble est proposé aussi de façon moins visible que les pilotis avec voitures derrière des grilles ou que, autre possibilité rencontrée, la succession de portes de boxes individuels accolés sur rue, ainsi seule relation de l'immeuble avec celle-ci. La conception plus discrète du stationnement, ramené dans la cour de l'opération ou en son arrière, suppose une plus petite échelle et induit alors, souvent, une sorte de résidentialisation à partir des boxes. C'est ce qu'avait réalisé ce même maître d'ouvrage rémois dans une première opération avec les architectes Béguin et Macchini<sup>118</sup>. Leurs plots à R+2 et six logements sont assemblés par des escaliers droits au fond de cours d'entrée, qui desservent d'abord chacune six boxes en deux rangées de part et d'autre. Cette suite de courtes impasses privatisées, en peigne sur rue, résidentialise pour ainsi dire chaque unité à partir de ses boxes, invisibles depuis la rue, puisque masqués en outre, pour les pignons des deux derniers, par un talus engazonné.

La même équipe maître d'ouvrage – architectes a réalisé après une opération différente par sa situation urbaine et son programme<sup>119</sup>, différences qui altéreront l'adaptation recherchée des principes antérieurs. Donnant sur une rue passante, les deux groupes, qui séparent ainsi les logements en accession et en location, orientent chacun leurs plots assemblés de part et d'autre une impasse perpendiculaire à la rue. La résidentialisation par les boxes n'est plus possible, la ZAC demandant deux places de parking par logement. Des places en plein air ont donc été implantées le long de la contre-allée longeant la rue, rajoutées devant les boxes, insérées entre les plots et regroupées en fin d'impasse dans des abris linéaires adossés à un espace collectif central ainsi moins accessibles. On a encore, si besoin était, confirmation du rôle des règlements locaux de l'urbanisme, notamment en matière de nombre de places de stationnement : trop élevé, ce nombre complique l'affirmation d'une typologie résidentielle définissant clairement une articulation entre stationnement et logement. Dans l'exemple présent, le rez-de-chaussée de chaque plot ne comporte qu'un logement, traité comme un pavillon avec jardin privatif et liaison interne avec son garage. Mais en dehors de ce cas, l'idée de faire du stationnement une annexe du logement est perdue.

---

<sup>117</sup> Nom d'un immeuble collectif qu'un promoteur allemand a réalisé en 2006, avec un ascenseur pour véhicules menant chacun d'eux sur les balcons des appartements et le rendre visible à la fois de l'intérieur et de l'extérieur. La durée d'attente pour emprunter l'ascenseur a fait renoncer ultérieurement à d'autres réalisations.

<sup>118</sup> Reims (51), avenue de Laon, L'Effort rémois, 45 PLA et 10 PC, Gilles Béguin et Pierre-André Macchini arch., 1993-1996 (voir *L'Empreinte*, hors-série n°7, 1996).

<sup>119</sup> Tinquieux (51), ZAC de La Haubette, Domaine de Thémis, 25 logements locatifs sociaux et 35 en accession, 120 places de parking dont 40 boxes, L'Effort rémois maître d'ouvrage, Gilles Béguin et Jean-André Macchini arch., 2000 – 2002 (voir *L'Empreinte*, n°98, premier trimestre 2003).

Cacher la voiture depuis la rue et, implicitement puisque ce terme n'est pas employé, résidentialiser l'opération par des boxes associés à une unité de logements: cette idée a été reprise pour des ensembles réunissant des maisons et des plots, avec, dans leurs rez-de-chaussée<sup>120</sup>, le stationnement accessible par l'arrière de l'opération, ou pour des maisons groupées par quatre autour d'une cour close<sup>121</sup>. Celle-ci peut cependant alterner portes de boxes et entrées d'habitation, lorsqu' on ne veut pas, comme à Stains<sup>122</sup>, que ladite ici « cour collective privée » ne fasse seulement office d'accès au stationnement. Dans cette opération mêlant maisons et individuels superposés desservis par coursive, des îlots ont quatre boxes avec accès par l'extérieur et huit par la cour, qui, avec quelques jardinets, présente en définitive un caractère un peu bâtard, au statut à la fois piétonnier et carrossable pas très clair.

En l'absence de cour, le parking collectif en soubassement de l'immeuble s'incorpore à son volume et se présente davantage comme l'une de ses parties communes à qualifier. Si le parking souterrain a les défauts déjà signalés, son implantation de plain-pied pose aussi des problèmes de qualification de l'entrée de l'immeuble et de son rapport à la rue. Le parking semi - enterré paraît alors un bon compromis. Il peut encore bénéficier d'un éclairage naturel, tout en étant moins visible depuis la rue. Il permet en outre une séquence d'accès originale, de la rue à la cage d'escalier, par exemple avec une possibilité de saut-de-loup végétalisé<sup>123</sup>. Ce dispositif, avec le recul créé et ses plantations donne plus d'intimité aux logements d'un rez-de-chaussée lui même un peu surélevé.

Toujours dans le cas du stationnement semi-enterré, une opération à deux immeubles parallèles définissant un cœur central peut faire de ce dernier un espace planté qui contribue à qualifier une séquence d'accès aux halls d'entrée depuis les parkings.<sup>124</sup>

---

<sup>120</sup> Tourcoing (59), 34 logements, avec chacun un box, en 4 plots, OPHLM de Lille - Métropole, BNR arch., 2001-2005 (voir *AMC-Le Moniteur Architecture*, n°131, mai 2006).

<sup>121</sup> Cornebarrieu (31), Zac Monges-Croix du Sud, Sem Constellation, Pragma promoteur, Cusy et Maraval arch., 2006-2010.

<sup>122</sup> Stains (93), Parc Ilonia, Nexity Appolonia, Castro, Denissof et Casi arch., 2005-2008.

<sup>123</sup> Lille (59), Euralille, Le Bois Habité, Palm Promotion, Philippe Dubus arch., 2008.

<sup>124</sup> Reims (51), ZAC du Mont d'Arène, 101 logements, L'Effort Rémois et Le Foyer Rémois SAHLM maîtres d'ouvrage, Atelier 3 (Babin, Renaud et Le Penhuel) arch., 1996-2001.

## 4 DES PARTIES MOINS COMMUNES

Le chapitre précédent se terminait, avec le parking résidentiel, en ouvrant sur la question des qualités des parties communes et par-delà de l'immeuble et de ses logements. Auparavant, l'évaluation des conceptions actuelles de l'habitat proposée ici avait été envisagée essentiellement aux échelles urbaines (quartier, îlot, unités résidentielles), concernées davantage par les incidences possibles de deux politiques successives, la loi SRU et le Grenelle de l'Environnement. Autrement dit, cette évaluation partait donc surtout des politiques en se demandant en quoi elles pouvaient avoir des effets sur les schémas d'aménagement et les plans-masses, puisque leurs dimensions sociétales les impliquaient plus particulièrement. Il s'agit à présent et dans les parties suivantes d'envisager l'évaluation en partant cette fois de la production elle-même, en se centrant davantage sur les édifices, de façon à mesurer ce que révèlent leurs conceptions et à prendre en compte l'incidence des données opérationnelles et acteurs locaux, qui se combine à celle du contexte national. Dans cette optique, la notion actuelle de « parties communes » de l'immeuble, puis la référence de celui-ci aux qualités de maison, la distribution du logement et enfin la question de la façade seront successivement vues.

### 4.1 DILEMMES RÉCURRENTS

À l'échelle de la résidence, c'est-à-dire de l'immeuble (ou des) et de son espace extérieur collectif, les parties dites « communes » semblent aujourd'hui un peu plus considérées dans tous les sens de cet adjectif, sans le limiter à ses aspects purement juridiques et gestionnaires. Deux autres significations sont en effet à retenir. « Des parties moins communes » est d'abord à comprendre au plan des formes voulues moins banales. On note aujourd'hui l'originalité fréquente du traitement de la cour d'immeuble, de ses escaliers ou de ses couloirs, dispositifs qui semblent souvent à eux seuls chargés de porter l'image d'une architecture de l'habitat voulant globalement paraître inhabituelle. Ensuite, les parties communes, prises au pied de la lettre, peuvent se comprendre comme à même de contribuer, par la qualité de leur configuration spatiale, à la vie collective de la résidence. Les relations de voisinage, souhaitées au moins paisibles, voire conviviales, supposent, pour avoir lieu hors des logements, des espaces qui donnent déjà envie d'y rester.

Mais en même temps, et c'est l'hypothèse contenue dans le titre de cette partie, l'attention actuelle portée par la conception architecturale aux parties communes semble vouloir justement en atténuer la dimension collective. En cela, on peut parler d'un hiatus entre les injonctions des politiques publiques et la majorité de la production, puisque seules quelques opérations expérimentales et médiatiques ont proposé des dispositifs spatiaux censés fortifier le lien résidentiel, alors que les réalisations en contexte ordinaire semblent plutôt entériner une minoration des parties communes, dans un souci d'optimisation économique et de préservation de la tranquillité.

On ne peut cependant pas opposer aussi nettement les opérations de production courante ou moins habituelle. Globalement aujourd'hui, à l'instar du constat fait pour

les espaces extérieurs de l'îlot, les parties communes de l'immeuble, à des degrés divers selon le genre d'opération, semblent en effet de plus en plus tiraillées entre le principe de réalité gestionnaire et sécuritaire, qui tendrait à les voir réduire, et le devoir de convivialité dans la ville métropolitiquement correcte, qui supposerait de leur donner plus d'importance.

Diminuer, voire supprimer les parties communes dans une idée d'économie *versus* les développer pour en qualifier l'usage: cette quête contradictoire n'est pas nouvelle. Elle dépend déjà du programme, la desserte d'immeubles à petits logements appelant des couloirs, alors que le logement familial suppose juste des paliers : s'il est voulu « traversant » d'une façade à l'autre pour une double exposition, il ne peut pas être coupé dès lors par un couloir central d'immeuble. Ce choix qualitatif, qui réactualise implicitement l'ancien hygiénisme aéraulique du logement social y est généralisé, alors que la promotion privée ne répugne pas aux appartements à une seule orientation, avec alors un long couloir sombre et une seule cage d'escalier.

Plusieurs cages et de petits paliers, ou une seule et une surface importante de desserte horizontale : cet arbitrage variable selon les maîtrises d'ouvrage dépend de leurs prises en compte des ratios de desserte des logements ainsi que des coûts de construction et de gestion, et se combine en outre avec leurs intentions par rapport à l'usage de ces espaces de l'immeuble. Ces questions ont été soulevées de longue date, dès les débuts du logement ouvrier collectif en ville, avec alors la primauté de l'hygiène physiologique et morale : on se souvient notamment du rejet quasi-obsessionnel des « couloirs sombres et malsains » à différents points de vue, tels que les avaient montrés les garnis et meublés, où ce dispositif de desserte était le plus conforme à la logique spéculative.<sup>125</sup>

La dimension sociale des parties communes donne lieu, sans surprise, à des positions différentes, dans le temps et selon les programmes. Durant la dernière décennie des Trente Glorieuses, la promotion privée accorde certes de l'importance au hall d'entrée de l'immeuble, mais il s'agit essentiellement d'en signer le standing. En revanche, en logement social, des surfaces généreuses de parties communes étaient alors parfois prévues pour contribuer à confirmer au plan des usages le terme même d'habitat « collectif », mais aussi pour en affirmer l'image, en particulier dans des dites « banlieues rouges », avec des maîtres d'ouvrage faisant appel à des architectes comme Paul Chemetov, pour le plus en vue d'entre eux dans cette mouvance idéologique.

Cependant, s'inscrivant implicitement dans une tradition issue du logement ouvrier, peu de maîtres d'ouvrage sociaux cherchaient à développer les parties communes pour en faire des lieux propices aux relations de voisinage, la majorité craignant qu'elles favorisent plutôt les tensions. Cette crainte apparaissait plus nettement exprimée dans les années 1990 ; on pouvait alors lire par exemple : « moins il y a d'espaces communs, de recoins délaissés, moins il y a de conflits »<sup>126</sup> ou encore la justification de « halls les plus petits possibles pour éviter les rassemblements de jeunes tout en gardant des qualités spatiales, des transparences qui rassurent et

<sup>125</sup> Voir des propos de Leroy-Beaulieu ou E. Cheysson cités par Henri Guerrand dans *les origines du logement social en France*, Paris, Les Editions ouvrières, 1966, rééd. Les Editions de La Villette, 2010.

<sup>126</sup> Propos d'un architecte-conseil de l'OCIL cité par François Lamarre, « OCIL, entre création et usage », *D'Architectures*, n°19, octobre 1991.

aucun recoin »<sup>127</sup>. Apparemment depuis le tournant de la loi SRU et son discours, ce genre de propos devenu peu convenable est beaucoup moins formulé dans des termes aussi directs. L'invocation de la convivialité est actuellement plus de mise comme on l'a vu, alors que la question sécuritaire ne s'est pourtant pas estompée, bien au contraire. Quant au coût d'entretien des parties communes, il freine évidemment leur surdimensionnement. On pourra même noter en outre leur tendance actuelle au fractionnement, comme on va le voir avec la cour et le système de desserte interne de l'immeuble.

## 4.2 FRAGMENTATION DES ESPACES DE L'IMMEUBLE

Avec une taille plus réduite que les îlots traités précédemment, les opérations de logement à plusieurs bâtiments mais un seul maître d'ouvrage aussi bien qu'un seul maître d'œuvre, sont plus à même de proposer un espace collectif résidentiel d'échelle domestique, à l'instar de la cour. Cette dernière a pu être envisagée dans la conception et dans ses intentions revendiquées avec le propos de contribuer à un sentiment d'appartenance à une résidence.

Mais en dehors de ces quelques cas, jouant sur l'idée de mise en commun d'un espace vert central, il semblerait qu'on assiste plutôt au fractionnement de plus en plus fréquent de l'unique grande cour en plusieurs plus petites, en particulier quand elle est minérale, c'est-à-dire susceptible d'accueillir des pratiques telles que jeux bruyant des enfants. On peut faire remarquer qu'une telle division n'est pas toujours souhaitée par les architectes, mais qu'elle finit par leur être imposé par le maître d'ouvrage. Ainsi, au fond d'une impasse publique, une cour voulue ouverte sur celle-ci et occupée par un jardin partagé avec les résidents de l'opération, a été séparée par une grille et découpée en jardinets individuels pour ceux-ci<sup>128</sup>.

Quand les architectes proposent d'emblée de fragmenter en plusieurs, la raison peut tenir à une forme particulière de terrain, notamment en pointe<sup>129</sup> ou très mince<sup>130</sup>, dont la géométrie combinée à la taille empêche un plan masse avec bâti en pourtour et évidemment central.

Un cas un peu moins lié fortement à la parcelle et en outre typique de la période actuelle est celui d'un programme mixant plusieurs types et disposé en peigne, dont les dents, à volume décroissant, séparent l'opération en trois cours juste reliées transversalement par des passages<sup>131</sup>. Cette conception a été proposée par les architectes à la place d'un projet prévoyant un classique immeuble d'angle, épais de 12 m et laissant une cours arrière ; elle avait déjà l'avantage d'arriver à une densité plus élevée, avec des volumes plus bas et amènes vers l'extérieur, nouvelle confirmation, s'il en était encore besoin, que la densité perçue n'a rien à voir avec la

<sup>127</sup> L'architecte Emmanuelle Colboc, in « Le logement dans tous ses états », *Habitat et société*, n°12, 1998.

<sup>128</sup> Paris 15<sup>e</sup>, impasse de L'Astrolabe, 12 logements sociaux, SIEMP maître d'ouvrage, KOZ arch., livraison 2007.

<sup>129</sup> Paris 18<sup>e</sup>, rues Etex et Joseph de Mestre, OPAC, François Gruson arch., 1998-2000 (voir *L'Empreinte* n°51).

<sup>130</sup> Saint-Germain-en-Laye (78), promotion privée, Vincent Brossy arch., livraison 2010.

Beaumont (63), 30 logements sociaux, Logidôme, Atelier Soa arch., 2009-2011.

<sup>131</sup> Gennevilliers (92), I 3F maître d'ouvrage, Atelier du Pont arch., livraison 2010.

densité calculée dans l'abstrait. Ensuite, ce projet diversifie l'offre, puisqu'il accole collectif, individuels surmontés de logements, maisons en triplex et en duplex, les vues plongeantes de terrasse à terrasse étant évitées par des pergolas et paravents en claies bois. Un travail fin sur les prospectus permet aussi de varier les directions des vues, soit le long des peignes, soit selon leur vis-à-vis. Ainsi, cette réalisation propose à la fois plus de densité, mais aussi d'ouverture visuelle vers la rue et d'individualité, grâce, d'une part, à la diversité des volumes et des orientations et, d'autre part, à la séparation des cours, devenues des dessertes en plein-air évitant les halls et permettant des accès indépendants aux maisons.

La fragmentation des cours a pour corollaire la multiplication des accès aux montées d'escalier. Cette dernière concerne aussi l'immeuble linéaire. Qu'il soit à desservir plutôt par des cages d'escalier multipliées et éclairées que par de longs couloirs médians et sombres est acquis par la majorité des opérations. La tendance à qualifier les circulations communes par la lumière naturelle et par la réduction du nombre de logements desservis incite à affirmer cette conception en allant jusqu'à fragmenter verticalement l'immeuble-barre à ses différents accès aux montées. Les cages d'escalier laissées alors en plein-air présentent l'intérêt de ne pas être comptées dans la SHON, de ne pas nécessiter de chauffage, mais surtout, au plan qualitatif, elles permettent un passage graduel du dehors au dedans, avec en plus interposition fréquente de seuils individuels et agrémentés de plantes entre paliers et portes palières. Elles offrent également la possibilité de donner des jours supplémentaires aux logements par ces façades latérales ainsi créées. En outre, comme on l'avait dit au début, ces brèches et failles ainsi formées ménagent des ouvertures visuelles vers l'arrière du terrain et/ou des passages vers le reste de l'opération quand elle comporte des logements en fond de parcelle<sup>132</sup>. Enfin, un tel découpage réduit l'effet de masse d'une opération longue et haute, et peut conférer une image d'autant plus valorisante qu'elle fait échapper à celle mal connotée de la barre.

Avec de tels avantages, on comprend qu'aujourd'hui cette conception, par fractionnement de la barre ou bien par assemblage de plots, soit devenue très répandue. On remarque qu'elle revient implicitement à individualiser l'immeuble à deux échelles : à celle de la volumétrie générale, qui se voit scinder en petites unités plus domestiques dans leur perception, à celle de la cage d'escalier et de ses paliers, espaces rendus moins collectifs en particulier en cas de d'adjonction de seuils privatifs. Limiter les voisinages et, à leur niveau, renforcer le sentiment de pouvoir s'en soustraire : cette tendance s'affirme, plutôt en habitat social, plus soucieux traditionnellement de la gestion des rapports sociaux résidentiels.

Il existe également, mais d'un autre ordre que la précédente, une tendance à la fragmentation, cette fois horizontale, de l'immeuble en plusieurs parties. Elle revêt différents aspects. Il n'est pas nécessaire de s'attarder sur le découpage d'un immeuble long et haut juste destiné à limiter l'impression d'une masse écrasante. Ce qui était à l'âge classique un principe de composition tripartite (soubassement / partie principale / couronnement) conservant une unité d'ensemble est souvent devenu aujourd'hui une superposition hétéroclite de styles volontairement non

---

<sup>132</sup> Lormont (33), Résidence Plantagenet, Brochet, Lajus, Pueyo arch., 2009.

coordonnés<sup>133</sup>, selon une esthétique décalée et faussement aléatoire sur laquelle nous reviendrons

Par ailleurs et *a priori* en contradiction avec l'idée avancée dans ce chapitre, la fragmentation horizontale de l'immeuble, dans des programmes peu nombreux il est vrai, peut avoir pour raison la création d'un espace collectif nettement affirmé, puisque visible depuis la rue et qualifié par sa situation en plein-air. Il faut alors distinguer les programmes, selon qu'ils sont mixtes ou non. Dans le premier cas, l'un des exemples les plus emblématiques est celui que Christian Hauvette avait conçu pour loger des policiers, célibataires, d'une part, familles, d'autre part, un immeuble haut comportant tout un plateau vide et totalement ouvert (dit *deck*) entre ces deux catégories de logement regroupées chacune dans leur partie<sup>134</sup>. Ce vaste espace, en plein vent mais couvert, peut être imaginé comme prévu pour se réunir, mais la réalité est qu'il fait office de séparation entre deux populations dont le bailleur veut plutôt éviter les rencontres, comme le confirment d'autres programmes similaires<sup>135</sup>. Le creusement central de l'immeuble pour y créer un espace fédérateur d'un ensemble mixte relève de l'expérimentation, comme celle qu'avait tentée sans succès la « Maison Radu »<sup>136</sup>, en superposant dans cet ordre, au sein d'un même plot, des PLA, des PLATS comme « encadrés » et des PLI en position de « maison de toiture », avec l'idée qu'un grand palier médian et en plein-air, associé aux caves d'étage, favoriserait la mixité sociale.

Dans des programmes non mixtes, on rencontre aussi des cas d'espace collectif extérieur et placé en milieu d'immeuble, avec le même genre d'intention fédératrice plus ou moins associée à une introversion spatiale. Celle-ci, très marquée dans l'exemple précédent et contribuant ainsi à son échec, est atténuée dans deux exemples.

Dans celui conçu par Beckmann et N'Thépé<sup>137</sup>, plusieurs espaces collectifs extérieurs sont proposés, soit en renforcement, soit en toit-terrasse de corps de bâtiment plus bas, puisque la volumétrie de l'opération est celle d'un plot éclaté en plusieurs de hauteurs différentes. Avec en outre sa façade de couleur marron foncé, agrémentée de touches jaune d'or, l'opération affiche une originalité, sans doute déjà recherchée par un maître d'ouvrage et des architectes encore peu connus. Mais cette originalité semble aussi avoir pour but de trancher avec les immeubles voisins. On pourrait même parler de volonté d'identité et d'autonomie, en ne limitant pas ces termes à l'esthétique sculpturale. En effet, cette opération sociale occupe le même îlot que des programmes privés, dont un luxueux côté Seine, et adopte un traitement de façade pas du tout dans leurs codes. L'autonomie concerne également celle des espaces collectifs, complètement retirés de tout contact avec l'espace public,

<sup>133</sup> On pourrait donner comme exemple un bâtiment de Isabelle Herault et Yves Arnold (Grenoble, à l'angle des rues Ivoy et Jean Veyrat, 2004), encore qu'on peut y voir une évocation très libre des immeubles Art Déco grenoblois.

<sup>134</sup> Paris 18<sup>e</sup>, Christian Hauvette arch.

<sup>135</sup> Par exemple à Chatenay-Malabrie (92), une opération conçue par Philippe et Martine Deslandes, avec scission/réunion de deux barres non superposées à la différence du bâtiment de Hauvette.

<sup>136</sup> Saint-Nazaire (44), Maison Radu, 20 PLA, 6 PLATS, 10 PLI, SAHLM Espace Domicile maître d'ouvrage, Agence Radu Vincenz arch., 1997. Voir, pour une observation sociologique des usages à la demande du Puca, Monique Eleb et Jean-Louis Violeau, *Entre voisins*, éd. L'Épure, 2000.

<sup>137</sup> Paris 13<sup>e</sup>, ZAC Masséna, Îlot M3B3, 48 PLUS, SEMIDEP maître d'ouvrage, Aldric Beckmann et Françoise N'Thépé arch., 2007.

puisqu'ils sont incorporés en étage. On peut donc penser qu'il s'agissait, par introversion de l'immeuble, de soustraire des vues les pratiques sociales d'un espace extérieur qui aurait été comme une cour visible, puisque partie prenante de l'« îlot ouvert » de Portzamparc. Il faut noter qu'une telle introversion a évité la polarisation sur un seul espace, au profit d'une fragmentation en plusieurs<sup>138</sup>.

Ce n'est pas tout à fait le choix qui a été fait pour un foyer de jeunes travailleurs, où la présence d'un « balcon urbain » est clairement revendiquée comme un espace partagé concentré en façade à R+3 sur toute la longueur de cet immeuble long, haut de neuf niveaux<sup>139</sup>. Ce balcon commun sert surtout à donner accès à une crèche et à des salles de réunions pour des associations. Ses quelques renforcements en font pour partie un espace collectif, mais le nom de l'opération, *Balcons urbains* au pluriel, indique bien la volonté de fragmenter ce dernier. Chaque niveau de l'immeuble dessert des chambres et studios par un long couloir central, qui évite d'être sombre grâce à une faille verticale qui vient croiser la coursive et est suffisamment large pour accueillir des paliers éclairés, formant source de lumière pour les circulations scindées en deux, mais surtout de petits espaces partagés par quelques voisins proches. On voit donc que ce n'est pas la coursive qui constitue le vecteur emblématique de la vie sociale et que son risque de polarisation excessive est tempéré par la multiplication de lieux de rencontres à chaque étage, sortes de balcons d'urbanité restreinte, les « balcons urbains » proposés étant alors plutôt à comprendre sur ce plan qu'à celui des formes urbaines.

## 4.3 DES COURSIVES DEVENUES AMBIVALENTES

### 4.3.1 LEURS FILIATIONS DIFFÉRENTES

Quand on aborde la question des espaces collectifs incorporés à l'immeuble, il est inévitable d'avoir à s'interroger sur la coursive, comme le dernier exemple vient de nous y inciter. Parmi les parties communes de l'immeuble, celle qui a provoqué et suscite encore le plus de débats, celle qui en conséquence justifie un chapitre nourri, est sans conteste la coursive. Cumulant en effet différentes perceptions et attentes paradoxales, cette sorte de long couloir extérieur apparaît finalement sujette à deux sortes d'images antagoniques héritées de son histoire, avec des représentations tantôt négatives, tantôt positives.

La première image renvoie d'abord à une logique distributive d'immeuble linéaire ne comportant que des petits logements, cellulaires pour ainsi dire. Pour une desserte économique, en termes de ratio et de coût de construction, le plus simple est

<sup>138</sup> Ces mêmes architectes avaient proposé au même moment une conception très semblable de terrasses et jardins suspendus pour un concours de 2004 organisé par Paris Habitat OPH impasse du Gué dans le 18<sup>ème</sup>. Pour ces 26 PLA, le maître d'ouvrage n'a pas retenu ce genre de parties communes, préférant les qualités de développement durable du projet de David Elalouf.

<sup>139</sup> Paris 19<sup>e</sup>, Porte des Lilas, *Balcons urbains*, foyer de jeunes travailleurs et crèche, RIVP maître d'ouvrage, Chartier et Dalix arch., 2010-2012.

d'assembler ceux-ci en bandes superposées et distribuées, selon le nombre de niveaux, par une ou plusieurs coursives extérieures. Hors œuvre, elles permettent d'éviter dans le corps principal la complication et perte de surface de trémies d'escalier, de limiter ce dernier à un seul, de se passer de chauffage, d'être réalisées avec une technique plus légère (bois, métal) et avec l'économie constructive d'une paroi en moins. Ainsi définie, la coursive présente des avantages pour optimiser les circulations et c'est entre autres pour cette raison qu'elle peut être retenue aujourd'hui dans différentes situations. Mais cette optimisation s'impose tout particulièrement dans le cas des programmes uniquement composés de petits logements, cas où elle reste la plus fréquente aujourd'hui, conformément à sa logique historique bien établie.

On rappellera brièvement que desservir ainsi des petites cellules répétées à l'identique est apparu à l'origine hors du logement et pour des populations particulières. Des casernes, des hôpitaux comme l'Hôtel-Dieu, des cloîtres de couvent ou des prisons ont pu ainsi adopter ce principe de desserte avant qu'il gagne l'habitat proprement dit. Au cours du 19<sup>ème</sup> siècle, des spéculateurs construisent ainsi, dans les faubourgs, de petits bâtiments le plus souvent à un seul niveau et mono-orientés, peu salubres, pour loger des ouvriers venus travailler en ville, surtout des célibataires, mais aussi des ménages. Puis quelques HBM reprendront ce genre de programme associant petits logements et coursives, bas de gamme parfois proposé également comme asile pour vieillards<sup>140</sup>.

De cette époque reste une image peu favorable à la coursive, en particulier en promotion privée qui persiste à l'éviter, sauf rares cas récents d'architecture de signature<sup>141</sup>. Le logement social a lui aussi été longtemps réticent devant la coursive, également pour ces connotations et surtout pour les troubles de bruits et d'intimité visuelle non préservée, dans le cas des T3 et plus, dont au moins une pièce habitable ouvrirait alors vers cette circulation extérieure. En revanche, une telle gêne n'existe pas pour les petits logements qui peuvent placer en tampon toutes les pièces annexes. C'est l'une des raisons, avec l'optimisation déjà vue, qui justifient le maintien de cette typologie dans les programmes de petits logements, tels ceux pour des fonctionnaires célibataires ou en couple<sup>142</sup>, ou bien les résidences pour étudiants. Avec ces dernières, on retrouve la question de la convivialité, vertu dont est souvent parée la coursive pour de tels programmes, avec notamment la configuration en barres parallèles à coursives, réunies et polarisées autour d'un espace collectif central.

Si la convivialité de la coursive a été jusqu'à lors particulièrement avancée pour des programmes spécialisés, comme pour confirmer l'homogénéité sociale qu'induirait une unique catégorie d'habitants, ces dernières années connaissent une évolution de son rôle fédérateur, qui serait également envisagé pour instrumenter une mixité sociale. On peut citer le cas de la coursive réunissant du logement social et une

---

<sup>140</sup> Pour les origines historiques de la coursive, voir C. Moley, *L'immeuble en formation, genèse de l'habitat collectifs et avatars intermédiaires*, Liège, Mardaga, 1991, pp. 96-101.

<sup>141</sup> Voir à Rennes (35), Michel Kagan, mais les coursives sont néanmoins côté cour, donc invisibles depuis la rue.

<sup>142</sup> Paris 13<sup>e</sup>, rue Bellière, Habitat social français maître d'ouvrage, Dusapin et Leclercq arch., 1987.

résidence pour personnes âgées, en notant sur l'exemple donné<sup>143</sup> qu'elle est courte et éclairée naturellement à ses deux extrémités.

La seconde image de la coursive, annoncée en début de chapitre, est à l'opposé de la précédente, puisqu'elle va dans le sens de sa valorisation et, par delà, d'une possibilité de médiatisation. Elle ne concerne pas alors le même genre de programme qu'auparavant. D'abord, elle porte aussi sur le logement familial normal et pas seulement sur le petit logement le plus souvent adapté à une population particulière. Ensuite, cette image positive passe surtout par des opérations que je serais tenté d'appeler « médiatico-expérimentales », d'autant plus mises en exergue qu'elles ont été confiées à des architectes de renom ou qu'elles présentaient une dimension quelque peu utopique.

Ce genre d'opération valorisée par des coursives a connu deux filiations principales, à partir du modèle du phalanstère, d'un côté, et de celui des maisons superposées, de l'autre ; la première a toujours fait débat, la seconde au contraire fait de plus en plus référence, comme on va le voir.

Du Phalanstère, que décrit Fourier, a été principalement retenue la « rue-galerie » déjà évoquée. Elle n'est en que l'un des éléments de son dispositif, articulant des îlots dont chacun a un espace central extérieur sur lequel donnent des façades vitrées sur toute leur hauteur et contenant lesdites rues surplombées par des escaliers d'accès aux cellules du haut. C'est finalement un foyer très récent qui réaliserait au plus près ce principe<sup>144</sup>, alors que les premiers dérivés construits renforçaient l'idée de centralité fédératrice en resserrant l'unité de base autour d'un puits de lumière sous une verrière incorporant les coursives. On aura reconnu le Familistère de Godin et la Cité Napoléon, dont les derniers avatars tiendraient à Paul Chemetov et à Christian Devillers, ainsi qu'à Laurent Salomon<sup>145</sup>, plus marqué quant à lui par l'*Unité d'habitation* de Le Corbusier, dont il a revu les rues intérieures dans une idée de parcours ascensionnel continu et éclairé en lumière naturelle par le haut.

Ces exemples correspondaient, alors que les questions de coûts et de sécurité ne pesaient pas autant qu'aujourd'hui, à des contextes idéologiques où le principe d'affirmer la dimension collective du logement social était partagé par la commune, le maître d'ouvrage et l'architecte, avec l'hypothèse que l'introversion sur des dessertes communes développées favoriserait les relations entre voisins. La réalité n'a pas vraiment confirmé ce scénario. Aussi, le dispositif à coursives et passerelles formant seuils, dans un vide intérieur sur toute la hauteur de l'immeuble avec éclairage zénithal, s'est-il raréfié. On le rencontre parfois, comme desserte centrale de l'immeuble en T<sup>146</sup>, ou bien glissé entre la limite parcellaire arrière et un immeuble linéaire occupant toute l'emprise d'un terrain mince et évitant la mono-orientation par un tel puits de lumière, présenté encore comme stimulateur de convivialité.<sup>147</sup>

<sup>143</sup> Pierrelaye (95), 33 PLA et 24 T1 seniors sur foyer-club 3<sup>e</sup> âge et bibliothèque en socle, Hubert et Roy arch., 1997.

<sup>144</sup> Mulhouse, foyer de 82 lits, OPAC Mulhouse Habitat, TOA arch., 1995-1998. Voir *L'Empreinte*, n°45, juin 1999.

<sup>145</sup> Saulx-les-Chartreux (91), 86 HLM, Paul Chemetov arch., 1973-1974. Saint-Étienne, Centr'île, 106 PLA, Compagnie immobilière de la ville, Christian Devillers arch., 1982-1987. Meyzieu (69), , Laurent Salomon arch .

<sup>146</sup> Rosny-sous-Bois (93), Travail et Propriété maître d'ouvrage, David Mangin et SEURA arch. , 199 .

<sup>147</sup> Paris 18<sup>e</sup>, rue Émile-Duployé, 21 logements sociaux, Eva Samuel arch. , 2006-2009.

L'autre filiation ayant contribué à valoriser la coursive, donc à inverser son image première plutôt négative, est celle des maisonnettes superposées, apparemment d'origine anglaise et hollandaise, et avec pour figure française inaugurale le projet dit d'*Immeuble-villas* de Le Corbusier en 1922, revu en 1925, dont il qualifie les coursives de « rues en l'air ». Elles desservent des duplex, organisation sur deux niveaux qui évoque la maison pour les architectes<sup>148</sup> aussi bien que pour les habitants<sup>149</sup>.

Ce projet resta dans l'immédiat, en France, sans suites construites. Il faudra attendre les critiques suscitées par l'habitat intermédiaire en gradins<sup>150</sup> et rappelées plus loin pour que l'*Immeuble-villas* soit redécouvert et serve de référence à des opérations expérimentales au tournant des années 1990. La coursive, dans sa vocation présumée à la convivialité, n'a alors été véritablement affirmée que par Jean Nouvel à *Nemausus*<sup>151</sup>, où les séjours décroissés et leurs façades totalement repliables donnent directement sur de telles circulations extérieures formant *de facto* un prolongement à partager.

Les autres opérations concomitantes dans cette veine cherchent plutôt à atténuer les gênes de la coursive, en la plaçant perpendiculairement aux façades de façon aussi à réunir deux barres parallèles<sup>152</sup>, en la fractionnant de plus en passerelles individuelles<sup>153</sup>, ou en la refermant sur elle-même dans des puits de lumière<sup>154</sup>, ou bien même en la supprimant.<sup>155</sup>

La réalisation de Bernard Paurd à Vitry<sup>156</sup> marque l'arrivée en France d'une nouvelle conception du rapport entre coursive et appartements. Ceux-ci, dans l'*Immeuble-villa* de Le Corbusier, tournent le dos à la coursive, avec leurs pièces annexes placées en tampon, tandis que les séjours et loggias à double hauteur occupent l'autre côté. Nouvel, on l'a vu, transforme ce rapport, même s'il maintient à l'arrière du séjour traversant un balcon qui donne la possibilité de se retirer du fort lien établi avec la coursive. Bernard Paurd, avec sa réalisation spectaculaire de Vitry, met en exergue une typologie qui constitue une solution médiane, où la coursive reste bien en façade principale du logement, mais détachée de celle-ci pour à la fois préserver l'intimité et ménager la possibilité de petits « jardins de devant » associés aux accès extérieurs. Les trémies créées assurent également un apport de lumière, puisque le détachement de la coursive vers l'avant de la façade risque d'assombrir les logements.

<sup>148</sup> L'architecte Adolf Loos définissait la maison ouvrière comme devant offrir deux niveaux, « diurne » et « nocturne », dans « Apprendre à habiter », article de 1921 publié dans *Paroles dans le vide*,

<sup>149</sup> Dans l'enquête réalisée pour le Puca (programme CUH) par Manuel Periañez à Saint-Ouen sur l'opération de Jean Nouvel (rue Hermet, 48 PLA, Semiso maître d'ouvrage, 1983-1987), les habitants évoquent spontanément la maison pour parler des qualités de leur logement en duplex ou triplex.

<sup>150</sup> Voir Christian Moley, *L'innovation architecturale dans la production du logement social*, Éditions du Plan Construction, 1979, pp.10-27, et « La dégradation du gradin », *Techniques et Architecture*,

<sup>151</sup> Nîmes (30), *Nemausus I*, 114 PLA, Nemosem maître d'ouvrage, Jean Nouvel arch., 1984-1987.

<sup>152</sup> Orly (94), *Les Saules*, 140 PLA, Opac 94, Jean et Maria Deroche arch. 1985-1993.

<sup>153</sup> Saint-Ouen (93), rue Hermet, 48 PLA, Semiso maître d'ouvrage, Jean Nouvel arch., 1983-1987.

<sup>154</sup> Cergy-Pontoise Saint-Christophe (95), 103 PLA, SAHLM La Sablière, Jean Bernard et Francis Soler arch., 1981-1984.

<sup>155</sup> Saint-Quentin en Yvelines (78), Le Louis-Lumière, 36 duplex, ACL promoteur, Dominique Perrault arch., 1988-1991.

<sup>156</sup> Vitry (94), 64 PLA, Semise maître d'ouvrage, Bernard Paurd arch., 1989-1993.

Avec cette conception s'amorce une inversion de signification de la coursive : de l'idée première du condensateur social, à celle la rue pavillonnaire en l'air, décollée de la façade pour réduire les vues vers les intérieurs, limiter la gêne de l'ombre portée et permettre des passerelles et seuils, rappelant un jardin de représentation sur rue. On décèle à Vitry une influence des travaux de l'ISU (Institut de Sociologie Urbaine), tant de son fondateur Henri Lefebvre pour ce qui est du rôle social de la rue, que des *Pavillonnaires*, pour ce qui concerne la transition entre celle-ci et la maison <sup>157</sup>.

Après cette opération-phare, le principe des passerelles en seuils individuels depuis la coursive décollée a été repris dans d'autres réalisations, mais avec une volumétrie moins complexe et une échelle d'immeuble plus proche du petit collectif. Cette tendance prédomine aujourd'hui lorsque l'on choisit la coursive comme dispositif d'articulation entre le chez-soi et les relations de voisinage, problématique de plus en plus exprimée par les acteurs de la conception. Dans la plupart des opérations sur ce principe, les logements sont en duplex, avec ainsi un étage plus intime pour les chambres et des coursives tout les deux niveaux, c'est-à-dire moins présentes en façade, en cas d'immeuble haut. La raison principale est d'offrir des « maisons superposées », « concept » en vogue qui a gagné aussi la promotion privée, mais sans y impliquer la coursive et pas toujours le duplex.

En effet, en dehors de la place qu'elle peut prendre dans les variantes et actualisations plus ou moins médiatiques et revendiquées de l'*Immeuble-villas*, la coursive est certes employée dans d'autres cas, mais avec parcimonie et circonspection. Du fait de son image rappelant d'autres temps du logement très social et des craintes que suscite son usage, elle n'est pas le dispositif le plus plébiscité pour desservir les logements en immeuble, surtout en promotion privée donc, et reste destinée à certaines utilisations préférentielles. Elle est assez logique pour les programmes de petits logements, mais convient à l'opposé pour les grands logements en duplex, dont la partie chambres peut être placée à l'étage pour être soustraites de ses vues incommodes. Elle est également intéressante pour optimiser l'occupation de certaines parcelles ou la reconversion/réhabilitation de bâtiments, tentante pour indiquer une architecture de signature, en faisant alors oublier les défauts qu'elle peut receler<sup>158</sup>.

#### **4.3.2 LES ADOPTER TOUT EN ATTÉNUANT LEURS DÉFAUTS**

Les réalisations récentes qui adoptent les coursives, manifestent deux tendances d'évolution de leur conception. D'un côté, la présence des coursives paraît affirmée, en maintenant leur décollement de la façade, mais avec de nouveaux critères ; en particulier, ce décollement est une façon de les tenir à distance. De l'autre, elles se voient écourter, pour réduire leur dimension collective, sinon les privatiser, selon le phénomène constaté dans d'autres typologies. Ces deux tendances, qui de prime abord sembleraient opposées, veulent en fait réduire chacune à sa façon les risques

<sup>157</sup> Antoine et Nicole Haumont, Henri et Marie-Geneviève Raymond, *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, Éditions du CRU, 1966.

<sup>158</sup> Comme à Bezons (92), 107 PLA, OPHLM, Jean Nouvel arch., 1990-1993, opération surnommée Alcatraz par les habitants.

de nuisances et promiscuité associés à la coursive, et, par-delà, proposer des dispositifs d'individualisation, par une sorte de retournement paradoxal de sa prédestination originelle.

Le premier cas est particulièrement illustré par une réalisation d'Édouard François à Grenoble<sup>159</sup>, avec un immeuble emballé, au sens propre, d'une enveloppe isolante et desservi par des coursives extérieures, très nettement décollées de la façade pour ménager de vrais espaces extérieurs privatifs et appropriables. Il met littéralement en avant des coursives et passerelles en bois, qui donnent à l'opération à la fois une image éco-citoyenne et un caractère domestique chaleureux, associés aux plantes qu'elles accueillent. La façade épaisse que crée, sur rue, l'extraction des circulations avec seuils est plus un filtre protecteur qu'un lieu de convivialité. Elle a également une fonction bioclimatique en été, ce principe de résille brise-soleil se retrouvant d'ailleurs dans d'autres opérations en régions méridionales<sup>160</sup>. Au contraire, en régions moins chaudes où la pénétration du soleil est plus recherchée, les coursives peuvent être sur rue pour libérer des façades sud sur cour<sup>161</sup>.

On voit donc que, associées à un rôle climatique aujourd'hui convié fréquemment, les coursives extérieures peuvent être placées côté rue, en inversion de leur histoire qui les rejetait traditionnellement côté cour pour ne pas dévaloriser l'esthétique de la façade en représentation, notamment par ce stigmate d'un immeuble alors de bas de gamme.

L'autre tendance d'évolution récente de la coursive tient à sa minimisation, sous différentes formes. Dans deux opérations d'un même quartier<sup>162</sup> ou dans une autre plus récente<sup>163</sup>, les escaliers extérieurs ont leurs volées décalées et disposées en perspective suivant une ou plusieurs diagonales zébrant la façade et rompant ainsi la répétitivité habituelle des coursives. La lecture claire de ces dernières est d'autant plus brouillée que ces escaliers droits sont mis en avant au sens propre, c'est-à-dire rajoutés au premier plan devant les coursives, et qu'il peuvent aussi être placés en sens contraire, en une sorte d'animation aléatoire<sup>164</sup>.

On note également, de façon plus significative et fréquente, la limitation de la longueur des coursives, qui réduit certes l'intérêt premier de leur bon ratio de desserte, mais assure d'autres qualités. Car, en étant raccourcie, la coursive devient alors plutôt passerelle, ponton ou balcon, espaces d'ailleurs plus ou moins collectifs, et cela pour trois raisons se combinant souvent.

La première relève des conséquences morphologiques induites par la référence convenue à la notion d'« îlot ouvert » compris essentiellement en termes d'échappées visuelles. Non seulement ces dernières appellent plus particulièrement,

<sup>159</sup> Grenoble (38), ZAC de Bonne, Skinwall, OPH maître d'ouvrage, Edouard François arch., 2009.

<sup>160</sup> Voir notamment Marseille (13), Le Méliès, 29 logements sociaux, OPAC Sud, CCA arch., 2005, ou Montélimar.

<sup>161</sup> Paris 15<sup>e</sup>, rue de Castagnary, Isabelle Biro arch., livraison juillet 2011.

<sup>162</sup> Paris 20<sup>e</sup>, rue des Vignoles, Edouard François déjà cité, et rue de la Réunion, Michel Rémon arch.. Dans cet exemple, on note aussi que tous les logements, y compris les plus grands, sont en simplex, ce qui est rare en cas de coursives.

<sup>163</sup> Nancy, Zac du Plateau de Haye, Ilot 6, 130 logement (14 T4, 12 T3, 56 T2, 48 T1), OPAC de la ville, ANMA (Nicolas Michelin) arch., 2010.

<sup>164</sup> Bègles (33), Lajus, Pueyo et Brochet arch., 2010.

comme on l'a vu, des typologies d'immeubles en plot, mais celui-ci peut lui-même se voir fragmenter, disjoint en plusieurs piles reliées par de courtes passerelles. Ainsi éclaté, le plot paraît moins massif, permet des parties communes bénéficiant de lumière naturelle et des jours complémentaires pour les logements<sup>165</sup>. Le tronçonnement de l'immeuble linéaire va aussi dans ce sens.

La seconde raison renvoie aux données du parcellaire. Ainsi, un terrain avec plusieurs héberges servant d'appui à de petits corps de bâtiment voulus à trois façades peut conduire à les relier par un seul système distributif. Ou encore, une parcelle longue et mince, ou bien profonde et étroite, peut suggérer de glisser entre la limite et l'immeuble linéaire une coursive qui empêche sa mono-orientation. Deux corps de bâtiments séparés pour donner accès, vues et lumière à une cour arrière peuvent aussi être réunis par une très courte coursive ne nécessitant qu'un seul escalier<sup>166</sup>. Enfin les immeubles d'angle, difficiles à éclairer dans cette partie justement, se prêtent à leur fractionnement, mais en maintenant une desserte par passerelle pour donner accès à un ou deux logements coupés du palier. Catherine Furet propose ainsi une coursive courte ne desservant que deux appartements et devenant *de facto* une terrasse d'entrée, appropriée comme telle, surtout par le locataire du bout<sup>167</sup>.

La troisième et dernière raison du raccourcissement tendanciel de la coursive concerne l'idée du voisinage envisagé sur un même étage d'immeuble. Dans le collectif, la demande actuelle des habitants accorde de plus en plus d'importance à la tranquillité et les projets qui voudraient favoriser la sociabilité résidentielle par leur conception des parties communes se doivent d'y être attentifs. La coursive longue, simple linéaire de desserte par la façade, n'est qu'un lieu de passage qui crée plus de gênes qu'elle ne favorise des relations sociales. Certains, comme on l'a vu, la décolle donc pour ménager une transition, tandis que d'autres l'écourtent pour réduire le nombre de logements desservis, avec le souci d'une échelle micro-sociale plus limitée.

Un maître d'ouvrage social définit ainsi la coursive : « Elle ne fonctionne à mon sens que lorsqu'elle est réduite à l'accès de trois ou quatre logements. On a peut-être trop idéalisé la sociabilité d'un système qui servait d'abord à optimiser les circulations »<sup>168</sup>.

Deux opérations récentes de ce maître d'ouvrage, I 3F, illustrent cette préconisation, chacune à sa façon. Dans l'une<sup>169</sup>, une circulation sous un immeuble linéaire longe un passage vert ouvert au public, comme une sorte de coursive à rez-de-chaussée, et dessert des escaliers menant d'abord à des simplex, puis au-dessus à des duplex. Ces derniers sont groupés par trois autour d'un palier dilaté et renforcé, qui forme patio commun. Dans cet exemple, le dispositif qui tient de la coursive abritée derrière des pilotis, accompagne surtout un cheminement collectif et public, et ne passe pas devant des logements ; il n'est pas au même niveau que les paliers-loggias partagés

<sup>165</sup> Exemple Christian Hauvette à Courbevoie, Frédéric Borel à Paris 13-Masséna (+ Peneau ?)

<sup>166</sup> Paris 18<sup>e</sup>, rue de Laghouat, 14 logements, OPAC, Atelier 3 arch., 2005.

<sup>167</sup> Paris 13<sup>e</sup>, Zac Tage-Kellermann, PLI, RIVP maître d'ouvrage, Catherine Furet arch., 199

<sup>168</sup> Pierre Paulot, directeur délégué à l'architecture et à l'environnement, à Immobilière 3F, dans *D'architectures*, n°190, avril 2010.

<sup>169</sup> Stains (93), I 3F maître d'ouvrage, Atelier du Pont arch., 2010.

à trois pour ne pas se faire intrusif. L'appropriation des espaces entre voisins suppose non seulement un nombre restreint de logements donnant sur eux, mais aussi une certain retranchement, surtout par rapport à l'espace public<sup>170</sup>.

L'autre opération récente<sup>171</sup> de I 3F, à interroger pour ses coursives courtes, suggère que les passerelles reliant deux bâtiments correspondent non seulement à une solution d'angle, mais aussi qu'elles sont parties prenantes de la mixité sociale de cette opération de PLA avec quelques PLAI adjoints. Ainsi, ces courts tronçons de desserte, qualifiés par leur situation extérieure et échelle de « seuil », sont favorables aux relations, mais réunissent tout en séparant deux catégories de logements. Une telle utilisation de la coursive courte renouvelle le lien qu'elle pouvait avoir avec une mixité qui n'était que celle de la taille des logements, avec au milieu des T1 et T2 protégés par leurs pièces annexes en tampon et deux logements traversants à chacune des extrémités.

Elle peut alors, afin de réduire davantage la gêne pour les logements, être placée en outre perpendiculairement à la façade, en desservant en même temps un immeuble bas en vis-à-vis. De telles paires de « barrettes » parallèles, en rangées de duplex surmontés de simplex ou de duplex, ont été réalisées récemment dans l'opération ANRU du Haut-du-Lièvre à Nancy ; elles encadrent une pelouse plantée d'arbres et sont réunies par deux passerelles<sup>172</sup>.

Enfin, la coursive courte ne desservant que peu de logements peut conduire, dans cette logique, à la transformer en balcon d'accès individuel à chacune de ses deux extrémités. L'architecte Odile Bermond<sup>173</sup> rappelle d'abord, à propos de cette réalisation en faubourg parisien, que l'opportunité d'une coursive en haut d'immeuble vient déjà des règles de prospect, qui entraînent un amincissement du gabarit propice au duplex et un retrait qui peut accueillir une telle desserte. En couvrant cette dernière pour l'abriter et en l'associant à l'entrée des duplex, elle peut alors qualifier ceux-ci de « petites maisons. [...] Pour certains duplex, la coursive dessert une première terrasse d'accès, fermée par un portillon, qui joue un peu le rôle de "jardin de devant" sur rue », selon une notion implicitement reprise des *Pavillonnaires*, ouvrage de sociologie des pratiques de la maison le plus connu des architectes. .

Cette idée d'articulation entre des parties communes rendues conviviales, parce que extérieures et d'échelle limitée, et des prolongements privatifs, paraît une condition d'appropriation des coursives entre voisins, dans la mesure où elle permet d'être dehors en choisissant son espace et en contrôlant le rapport à autrui.

Une opération récente propose un dispositif autre. Il s'agit non pas d'une articulation, mais d'une sorte d'hybride entre le balcon et la coursive<sup>174</sup>. Un bâtiment linéaire, le long de l'un des côtés d'une parcelle étroite traversée par un passage public menant à un petit parc, semble desservi par coursive abritée des regards derrière des claires

<sup>170</sup> L'immeuble de Philippe Gazeau pour La Poste, rue de l'Ourcq, Paris 19<sup>e</sup>, livraison 1993, a de grands paliers en plein air qui n'ont suscité aucune appropriation dans la mesure où ils donnent directement sur la rue.

<sup>171</sup> Clichy-sous-Bois (92), 43 logements THPE (PLA et PLAI), I 3F maître d'ouvrage, Philippe Prost arch., livraison 2009.

<sup>172</sup> Nancy, Le Haut du Lièvre, 76 logements sociaux, OPAC maître d'ouvrage, Canonica et Cartignie arch., 2008.

<sup>173</sup> Paris 11<sup>e</sup>, Cité Prost, 43 logements (PLUS et PLS), OPAC, Bermond et Porchon arch., 2006.

<sup>174</sup> Villefranche sur Saône (71), 30 logements PSLA, Petitdidier et Prioux arch., 2009. Voir *D'A*, n°185, oct. 2009, pp.64-69.

en mélèze sur toute sa hauteur. En fait, l'immeuble est recoupé d'escaliers distribuant par palier deux logements accessibles chacun par une mince loggia présentée comme une sorte de pièce en plus, en prolongement extérieur du séjour, mais intime par rapport à la venelle. Chaque loggia est associable à sa voisine contiguë, puisque juste séparée par un portillon. On peut donc choisir d'établir une communication entre une ou plusieurs loggias, qui deviendraient une coursive sur séjour à l'instar de ce que Nouvel avait réalisé à *Nemausus*, ou bien établir des séparations en claustra bois pour avoir son propre espace intime qui tient d'une sorte de « moucharabieh » en laissant voir sans être vu.

À l'exception de ce cas, d'autres, plutôt rares, tentent encore de faire de la coursive l'un des éléments susceptibles de contribuer aux relations entre voisins, mais avec une conception moins naïve qu'elle a pu l'être par le passé. La coursive n'est plus un dispositif systématique dont seraient attendus des effets socialisants directs et ne laisse pas de côté le fait que les habitants aspirent aussi à des prolongements extérieurs privatifs. Il est en effet possible que la coursive soit accueillante au voisinage sans empêcher que les logements, à condition d'être à double exposition, puissent proposer leurs propres terrasses intimes en façade opposée.

Ces deux formes de prolongement extérieur existent par exemple dans une opération récente à Nantes<sup>175</sup>. Sur une façade, les coursives en bois se dilatent pour devenir des sortes de sas semi-collectifs partagés chacun par quatre logements et d'où partent des passerelles individuelles d'accès à ces derniers. En façade opposée, chaque appartement a sa propre terrasse vitrée. L'immeuble a donc une face « cabanes collectives », tandis que l'autre offre des « serres individuelles ». La cabane et la serre : cette réalisation propose ainsi les deux paradigmes les plus conviés actuellement, sous l'influence probable d'Édouard François et de Lacaton et Vassal, pour articuler le dedans et le dehors, selon une tendance très présente sur laquelle je reviendrai plus loin.

Depuis les années 1970 et les incitations à l'innovation architecturale pour l'habitat, la coursive reste, avec ses paramètres traditionnels mais aussi des nouveaux, ce mode de desserte à la fois attractif et répulsif, qui tire la conception entre principe de plaisir et principe de réalité.

Dans le premier cas, d'une part, elle continue de représenter un emblème de recherche typologique reconnu par les architectes, mais aussi par certains de leurs commanditaires en quête de réalisations médiatiques, avec une évolution toutefois : elle est désormais davantage associée à l'idée d'articulation de l'espace collectif au logement par des seuils privatifs, parfois complétés par des annexes. Cela ne signifie pas pour autant que son rôle fédérateur présumé ait été oublié. Certes la naïveté des effets sociaux immédiats prêtés à la coursive est en déclin, mais la loi SRU, par son encouragement à un meilleur vivre ensemble, semble avoir stimulé la rhétorique sinon la conception de dispositifs supposés favorables à la convivialité résidentielle. C'est en ce sens que l'on peut dire que la coursive est devenue plus paradoxale qu'au cours des décennies précédentes, en se voulant à la fois espace collectif et vecteur d'individualisation.

---

<sup>175</sup> Nantes (44), Vallon des Dervallières, « Bienfaits de serres », 36 logements, OPAC 44, TETRARC arch., 2008-2010.

En dehors de ses aspects idéologiques, la cursive, sous l'angle réaliste, d'autre part, présente des avantages objectifs qui peuvent faire opter pour elle: calcul de la SHON, adjonction d'une surface annexe au logement, écran antibruit ou brise-soleil, logique de desserte des petits logements répétés ; soit autant de facteurs à même d'intéresser les maîtres d'ouvrage, alors qu'on les sait par ailleurs plutôt réticents vis-à-vis de la cursive en termes d'usage (problèmes d'intimité, risques de conflits) et d'image, en particulier dans la promotion privée.

#### **4.5 QUELLES PARTIES COMMUNES EN PROMOTION PRIVÉE ?**

Les immeubles de promotion privée sont réputés de longue date donner une importance au traitement du hall d'entrée, grâce à des matériaux nobles de sol et de parement mural, un éclairage et un volume généreux, ainsi que des portes souvent vitrées. Il s'agit de signifier d'emblée, au passant et à l'arrivant, le niveau de standing de l'immeuble. Ce hall est donc, selon le terme de Bourdieu, un « signe classant » et l'on se souvient que les premières réhabilitations de HLM avait notamment cherché à leur redonner une certaine dignité en privilégiant la requalification des entrées en ce sens.<sup>176</sup>

Les halls spacieux et largement vitrés des années 1960-1970 renvoient à d'autres raisons : ces immeubles de standing sont alors souvent sur pilotis. D'abord, les ossatures béton peuvent être présentes dans les étages pour faciliter leur éventuelle redistribution et ouvrir l'espace de l'appartement dans l'esprit des « enfilades » traditionnelles. Mais ensuite, libérer le rez-de-chaussée entérine la difficulté de vendre ou louer à bon prix des logements à ce niveau jouxtant la rue. En outre, la transparence des grands halls permet de faire entrapercevoir depuis la rue le traitement de la cour arrière de l'immeuble, plantée avec soin, tel un jardin japonais, en confirmation des signes de standing à montrer.

En revanche, dans les étages, l'immeuble privé a, depuis les débuts de la promotion, toujours eu tendance au long couloir sans éclairage naturel, desservant de part et d'autre des appartements « mono-orientés », sauf à ses deux extrémités, où le plan « traversant » est possible. Il se différencie là, sans le vouloir, de l'immeuble social, dont l'héritage implicite de l'hygiénisme, à tous points de vue, l'a désormais habitué à éclairer naturellement les parties communes, à préférer les paliers desservant peu de logements plutôt que les longs couloirs dotés d'un seul escalier et à donner deux expositions au moins à partir du trois-pièces.

Dans la production dominant aujourd'hui la promotion privée, le caractère à donner aux parties communes internes à l'immeuble ne semble pas une priorité. Les grands halls vitrés entre pilotis ont disparu, la conjoncture actuelle portant à ne plus perdre de la surface habitable même dans les rez-de-chaussée pourtant plus difficiles à commercialiser. En outre, les valeurs du paraître sous-jacentes au hall ostentatoire ne sont plus aujourd'hui aussi présentes dans l'argumentaire de la promotion, qui évolue avec le renouvellement du discours ambiant et dit intégrer les valeurs de citoyenneté. C'est en ce sens qu'on peut comprendre, à propos des qualités

---

<sup>176</sup> Jean Louis Parisi, *Les Aléas du hall*, Paris, Plan-Construction, 198 .

apportées aux parties communes, leur déplacement constaté, de l'intérieur de l'immeuble vers un espace collectif extérieur valorisé par sa verdure devenue environnementale.

Argumentée de nouvelle manière, la valorisation de l'immeuble privé par le vert n'est pas nouvelle. Parmi ses typologies les plus établies de longue date, deux ont été constamment reprises et l'identifient plus particulièrement : l'immeuble-plot et l'immeuble à cour d'entrée. Aujourd'hui encore, ces deux typologies apparaissent plus fréquentes en promotion privée qu'en habitat social. Elles ont en commun de générer des espaces extérieurs visibles de l'espace public et appelés dès lors à être traités en parure verte plus ou moins luxueuse selon le standing à signifier.

Le semis de plots noyés dans la verdure a pour origine plus particulière le concept du « Vivre dans un parc » développé par le promoteur André Manéra dans les années 1950. Il imaginait que ses copropriétés, réalisées surtout dans l'Ouest parisien, se vendraient mieux avec des unités évoquant de grosses villas dans un jardin. Inspiré par le modèle suédois, il envisageait que l'espace commun accueillerait aussi des services collectifs. En fait, le principe du parc privé où sont disséminés des plots ainsi bien séparés, s'il perdure toujours, se limite à un écrin de verdure valorisant et protecteur plus qu'il ne sert de lieu de convivialité. La tendance actuelle à la densification, fait évoluer ce concept, qui a pu être rebaptisé « bois habité »<sup>177</sup> ou « parc habité », vers des plans-masses de ZAC en « barrettes » parallèles d'intermédiaires encadrant des venelles vertes, comme on l'a vu, avec jardinets privés pour les appartements du bas. Ainsi, l'idée de parc collectif s'amenuise, par fractionnement en allées plantées et par limitation des charges de copropriété aux pieds d'immeuble.

Alors que les plots sont plutôt entourés de verdure qui les isole, l'autre typologie caractéristique de la promotion privée, celle de l'immeuble à cour d'entrée, définit plus nettement un espace, néanmoins sans usage et le plus souvent occupé par un parterre soigneusement planté. A une échelle moindre que pour la typologie précédente, cette cour a aussi un rôle d'écrin valorisant, tout en formant par son interposition avec la rue un filtre protecteur. Elle est plus fréquente en parcelle mince, la cour avant venant pallier l'impossibilité d'une cour arrière et la mono-orientation potentielle de l'immeuble, grâce à un linéaire de façade échancrée ou redentée aux vues multiples, souvent vers un grand parc public ou un cours d'eau<sup>178</sup>. Sont ainsi combinées la mise en retrait de la résidence par rapport à l'espace public et la qualification des vues, avec de la verdure en premier et second plans.

En ce sens, il semble qu'on assiste actuellement dans la promotion privée à un déplacement du soin qu'elle accorde traditionnellement aux parties communes, de l'intérieur vers l'extérieur, voire à une véritable externalisation vers les espaces publics aperçus en second plan. Nombre de résidences donnent en effet visuellement, en restant coupé de lui par une voie piétonne ou carrossable, sur un parc public, mais sans avoir à en supporter les charges d'entretien.

---

<sup>177</sup> A la suite du vocable lancé par Dusapin et Leclercq pour un quartier d'Euralille et repris dans d'autres communes.

<sup>178</sup> Parmi des exemples récents, ceux de la Cogedim, comme à Paris 15<sup>e</sup>, ZAC Cévennes-Citroën, rue de la Montagne de l'Espérou, la « Résidence Grand Parc », ou à Levallois (92), quai Michelet, le « Palais de Seine ».

#### **4.6 QUELQUES PISTES SUR LES CONDITIONS DE LA CONVIVIALITÉ RÉSIDENIELLE**

Alors que le lien social dans et par l'habitat ne peut être ni décrété, ni automatiquement déclenché par des dispositifs spatiaux dont la bonne forme aurait par elle-même ce pouvoir magique, on peut s'étonner de la persistance de discours encore fréquents en ce sens. D'autant que ceux-ci semblaient avoir un peu décliné au cours des deux dernières décennies du siècle passé, avec la prise de conscience des phénomènes de repli individualiste et sécuritaire. J'avancerais que la loi SRU, qui a en réaction incité entre autres à plus de solidarité, a eu pour effet de raviver par ses injonctions les argumentaires vertueux en faveur des espaces propices au lien social.

À l'usage, il apparaît que la pratique d'espaces communs, voulus en support d'un lien social harmonieux au sein d'une résidence, est effective principalement lorsque ceux-ci ont été créés à l'initiative des habitants. Trois exemples peuvent en être donnés. À Maugio d'abord, près de Montpellier, un groupe de femmes, dont les métiers respectifs correspondaient aux acteurs impliqués par une opération d'habitat, s'est fait le promoteur et le concepteur d'un ensemble de maisons qu'elles voulaient spécifier en fonction des pratiques féminines. Il n'y a pas ainsi de pelouses privatives, dont la tonte est estimée tâche masculine, mais un espace de jeux central partagé par les enfants des différentes maisons et mutualisé du point de vue de la surveillance. Dans le même ordre d'idée, mais à l'échelle de plusieurs opérations, un square a été mis en commun au cœur de l'îlot Fréquel-Fontarabie (Paris 19<sup>e</sup>) à la demande de l'association d'habitants des immeubles qui l'entourent. Le troisième exemple, à Montreuil (93), concerne quant à lui des espaces et équipements collectifs internes à l'immeuble voulu par les Babayagas, groupe de femmes âgées d'origine russe, dont le projet et sa réalisation qui vient tout juste d'être terminée reposent en particulier sur la solidarité et l'autogestion impliquée par cette alternative à la maison de retraite traditionnelle.

À l'instar des deux exemples précédents marqués par une certaine homogénéité, en l'occurrence féminine, du groupe qui les a initiés, les opérations à maîtrise d'ouvrage classique qui envisagent les parties communes comme vecteur d'un vivre ensemble convivial, sont plutôt proposées dans le cas des programmes spécialisés, soit pour des étudiants, des jeunes travailleurs ou des seniors. Pour les maîtres d'ouvrages qui auraient un tel projet, l'homogénéité sociale qu'apporterait une même tranche d'âge serait présumée une condition favorable aux relations entre habitants.

Ainsi, les coursives sont plus fréquentes dans les programmes pour étudiants, et ce non seulement en raison de la logique de desserte des petits logements déjà soulignée. Pour les personnes âgées, dans les opérations leur proposant une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite, on notera par exemple des collectifs avec des T2 ou T3, chez-soi indépendants et librement aménagés, mais complétés par un « appartement commun. Ce lieu de rencontres et de convivialité est l'espace à partir duquel s'organisent les services proposés à la

carte, pour répondre aux besoins des résidents : visite chez le médecin, courses, sorties, repas en commun... ». <sup>179</sup>

En individuels groupés à destination des seniors, l'espace de convivialité est plutôt un espace vert central, sur lequel donnent les jardins privatifs, selon le vieux modèle constamment reconnu du béguinage.

L'idée que les liens se développent mieux au sein d'un voisinage ayant déjà des points communs est aussi présente chez des bailleurs, qui en tiennent compte dans leur politique d'attribution : « L'intergénérationnel a été une mode, mais le vivre ensemble est parfois difficile. Pour faciliter les relations, il vaut mieux avoir des voisins qui sont dans un cycle de vie comparable au vôtre : jeunes travailleurs, familles, retraités. Cette configuration prédispose à la convivialité ». C'est ce que ce bailleur appelle des « unités de vie » <sup>180</sup> ; elles proviennent de la gestion des attributions, mais ne sont absolument pas inscrites dans la typologie architecturale, qui est indifférenciée.

Parties communes prévues pour la convivialité surtout en résidences spécialisées, ou attribution de logements familiaux sur des bases d'homogénéité : une telle conception, qui se constate chez des maîtres d'ouvrage et des bailleurs, est en quelque sorte à l'opposé de la politique officielle, qui n'encourage la convivialité que dans la mixité sociale et jamais dans l'entre soi.

Dans les opérations mêlant différents statuts de location et/ou d'accession, et/ou différentes typologies (collectif, intermédiaires, individuels), les vertus de la mixité sociale sont souvent revendiquées par leurs acteurs dans leurs textes de présentation, mais les dispositifs spatiaux censés l'étayer sont finalement peu fréquents, ou peuvent même souvent, au contraire, apparaître comme des espaces séparateurs plutôt que fédérateurs. Il ne s'agit pas nécessairement de volontés, des questions de prospect venant aussi éventuellement contribuer à écarter deux parties d'un même ensemble, par exemple dans le cas d'une rangée de maisons avec leurs jours principaux tournés vers l'extérieur, à l'opposé du collectif qui leur est associé parallèlement.

« Tout les spécialistes du lien social l'affirment : il faut trouver l'équilibre entre intimité et partage, ouverture et intériorité » <sup>181</sup>. Cette idée a été largement développée, notamment par François De Singly <sup>182</sup>. Mais cet équilibre ne se réalise-t-il pas au mieux dans les cas d'habitat collectif autogéré, tels que ceux qui viennent d'être cités. Un retour de ces expériences, qui avaient pourtant montré leurs limites, semble poindre ou du moins susciter quelque intérêt.

---

<sup>179</sup> Luc Blond, directeur de Mutualité Retraite, qui gère ces « domiciles-services », in *Nantes au quotidien*, été 2009, à propos de Val de l'Aubinière, réalisation du promoteur Harmonie Habitat dans la ZAC et éco-quartier Bottière-Chênaie, soit 43 logements dont ces 16 appartements sociaux, Hiboo/Block arch., 2009.

<sup>180</sup> Évelyne Carudel, Directrice du patrimoine à la Nantaise d'Habitation, à propos de l'opération de Boskop à Bottière-Chênaie, nouvel éco-quartier de Nantes.

<sup>181</sup> Pascale d'Erm, « Vivre ensemble autrement », *Maison française*, Hors série n°1 (« Demain on vit comment ? »), 2010. Elle développe cette idée à partir d'études de cas dans son livre éponyme.

<sup>182</sup> François De Singly, *Les uns et les autres, quand l'individualisme crée du lien*, Paris, Armand Colin, 2003, et *Libres ensemble : l'individualisme dans la vie commune*, Paris, Nathan, 2002.

On notera par ailleurs que l'idée de lien a stimulé les réflexions et le développement de notions qui *a priori* s'y apparentent. Par exemple celle du *care*, qui avait fait débat un temps, en 2010. Proposée dans une perspective militante de projet de société autre, elle impliquait, dans la réciprocité, de porter attention à l'autre. Mais, dans la société d'aujourd'hui, *care* pourrait être aussi compris comme prendre soin de soi : besoin d'être rassuré et assuré contre différents risques, importance de la santé, du bien manger, de l'entretien du corps, plus largement du bien-être au sens de la sécurité, de la santé et de l'hédonisme. Cette notion finalement ambiguë du *care*, puisqu'elle en recelait en fait deux opposées, s'inscrit bien dans l'ambivalence actuelle, entre altruisme et individualisme, voire égocentrisme.

## 5 L'IDÉALISATION GÉNÉRALISÉE DE LA MAISON

Comme on vient de le voir, les parties dites « communes » tendent aujourd'hui à le devenir moins, par fragmentation, réduction de taille et/ou articulation avec des seuils réellement ou apparemment privatifs. Une telle évolution peut traduire la prise en compte implicite d'une demande plus tournée vers la tranquillité du chez-soi, voire du quant-à-soi. Mais elle semble aussi intégrer, par-delà les seules qualités d'un seuil d'entrée dans l'habitation, l'aspiration à l'idéal de la maison individuelle et ses différents attributs.

### 5.1 ASPIRATIONS ET IMPÉRATIFS

Que environ 80% des Français, selon différentes enquêtes aux conclusions récurrentes, tiennent la maison pour l'habitation idéale est su depuis longtemps, en particulier par les pouvoirs publics qui s'efforcent de répondre à cette aspiration. En même temps, l'État et les collectivités locales savent bien également que la satisfaction généralisée de celle-ci ne serait pas économiquement possible pour tous et surtout que l'étalement urbain qu'elle produirait augmenterait les coûts de transport et d'équipement, la pollution, le mitage du paysage et la consommation excessive du foncier manquant déjà de plus en plus. Dans ces conditions, les politiques d'habitat sont tiraillées entre deux objectifs : favoriser l'accès souhaité à la maison individuelle, en particulier à sa propriété, et maîtriser les nuisances de la construction pavillonnaire en trop grand nombre et sur des parcelles surdimensionnées, avec pour conséquence l'« étalement urbain » unanimement dénoncé.

Ce double souci de l'État, sans doute quelque peu aporétique, n'est pas nouveau. On remarque qu'il suscite aujourd'hui davantage de discours de culpabilisation et de stigmatisation tant du lotissement que du pavillonnaire diffus, associés tous deux à un mode de vie dénoncé comme individualiste sinon égoïste. Tout se passe comme si la mise en avant actuelle de valeurs d'éco-citoyenneté, de lien social et de partage voulait parvenir à faire régresser le rêve de maison individuelle. Mais par ailleurs, différents travaux de sciences humaines, moins conviés désormais comme s'ils étaient devenus politiquement incorrects, ont pourtant montré que l'« habiter » prenait pour l'habitant toute sa plénitude existentielle lorsqu'il pouvait s'ancrer dans des représentations de la « maison », au sens anthropologique. L'idéalisation de la maison individuelle y trouve un fondement légitime, mais doit-elle pour autant prendre la forme d'une construction non-mitoyenne isolée au milieu de son grand terrain ?

Historiquement, la conciliation, d'abord implicite et consacrée par la culture, entre habitation nécessairement en maison et occupation rationnelle de l'espace de la cité s'est traduite par des tissus constitués de maisons assemblées en bande selon les traditions locales, autrement dit des « maisons de ville » dans le vocabulaire actuel. Puis d'autres typologies de groupement horizontal et/ou vertical sont apparues, depuis moins de deux siècles, à la naissance de l'habitat ouvrier. Les patrons d'industries cherchaient à loger leurs employés d'origine rurale dans des maisons

avec jardins potagers, tout en limitant les coûts de construction et l'emprise foncière de leurs opérations. Cette dialectique est l'un des fondements majeurs de la conception d'un habitat de masse voulu non coupé des qualités de la maison. La résolution d'une telle équation a pris, depuis ses origines jusqu'à maintenant encore, différentes voies. Certaines cherchent à densifier le groupement des maisons, mais sans perdre si possible ses attributs les plus souhaités ; d'autres visent à créer véritablement de nouvelles typologies entre maison et immeuble.

## **5.2 CONCEPTION INITIALE DE L' « HABITAT INTERMÉDIAIRE »**

### **5.2.1 DES ORIGINES MULTIPLES À RECONSIDÉRER AUJOURD'HUI**

Parmi les différentes typologies cherchant à hybrider la maison et l'immeuble, nombreuses sont celles qui sont qualifiées aujourd'hui d' « habitat intermédiaire ». Ce terme s'est en effet généralisé dans le vocabulaire des collectivités publiques et des acteurs opérationnels, mais tardivement, au tournant des années 1970, c'est-à-dire au moment où cette production se voyait encourager par l'Etat et le Plan Construction en particulier, en réaction à la fois au collectif des grands ensembles et au pavillonnaire diffus.

Mais une décennie plus tard, l'habitat intermédiaire suscitait déjà des critiques, puis déclinait, jusqu'à renaître de ses cendres à partir de 2000 environ. Ce phénomène important pour la présente étude nécessite d'être revu plus en détail. Pourquoi l'émergence d'une production nouvelle, *a priori* pertinente, a-t-elle si vite périclité ? En quoi peut-on parler d'un retour actuel ? Sous des formes déjà connues ou bien réellement renouvelées ? Plus précisément, de quoi parle-t-on à propos d'habitat intermédiaire : d'un genre d'habitation demandé, d'une catégorie programmatique instaurée, d'une typologie architecturale, ou bien d'une problématique de conception pouvant prendre de multiples formes ? Dans ce cas, une telle problématique renvoie-t-elle à des fondements constants, comme la volonté permanente de concilier les avantages respectifs de la maison et de l'immeuble, ou connaît-elle des réactualisations au fil des conjonctures successives et de leurs données techniques, économiques et sociétales ?

L'idée d'une problématique constante de conception, en quête d'une réponse idéale satisfaisant à la fois les différentes attentes des habitants et des constructeurs, vient d'abord à l'esprit. Elle transparait depuis au moins l'époque des cités ouvrières. Cumuler les atouts respectifs de la maison et de l'immeuble, c'est à dire offrir les qualités d'image et d'usage de la première, sans la dissocier d'un jardin, tout en restant proche des avantages économiques du second, aux plans constructif et foncier : cette difficile alchimie a toujours suscité, en nombre et forme variables selon les périodes, des projets et réalisations plus ou moins complexes et réussies<sup>183</sup>, et la plupart du temps non explicités.

---

<sup>183</sup> C'est le sujet principal de *L'immeuble en formation, genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*

Cependant, dès ses débuts, cet habitat entre-deux, notion difficile à cerner, révèle de ce fait des différences de conception, dont certaines sont toujours actuelles. Les cités ouvrières destinées à une main-d'œuvre qualifiée à fidéliser ont d'abord voulu se démarquer des corons miniers et de leurs longues bandes de maisons accolées, en proposant des groupements réduits à quelques familles. L'assemblage quadruple retient plus particulièrement l'attention, avec soit son groupement cruciforme de maisons de plain-pied semblables, soit la superposition de maisons jumelées, dont celles de l'étage n'ont alors plus de liens directs avec le sol<sup>184</sup>. Ainsi se profile déjà, pour cette recherche d'hybrides entre pavillon et immeuble, le choix entre égalité qualitative d'un habitat individuel groupé, avec chacun sa parcelle, et différenciation de maisons superposées de façon limitée, caractéristique majeure du futur habitat intermédiaire. Pour revenir à ses origines, les deux modèles quadruples de l'ancien habitat ouvrier avaient en tout cas en commun de former un simulacre de grosse villa, à la fois pour conférer un image plus valorisante et pour donner une échelle à des maisons trop petites pour rester seules. Cette faculté est redécouverte aujourd'hui, des typologies d'intermédiaires agrégeant à de plus grandes des « maisons » en T2 ou T3, avec le souci d'une offre économiquement accessible, mais généralement sans simulation volumétrique d'un seul programme. J'y reviendrais plus loin.

La question de l'échelle domestique du groupement de maisons, initialement liée aux cités ouvrières périurbaines d'initiative patronale, est reposée autrement, au tournant du 20<sup>e</sup> siècle. En ville, l'habitat ouvrier, s'il ne peut être totalement pavillonnaire, ne doit pas pour autant prendre des allures de casernement. Il faut donc trouver des « maisons constituant un type intermédiaire entre les grandes maisons collectives anglaises et les petites maisons individuelles », première occurrence rencontrée, à propos de l'habitat, du terme d' « intermédiaire »<sup>185</sup>. Ce dernier ne concerne pas alors seulement la hauteur des constructions, mais aussi le compromis à trouver, selon les mots du même auteur, entre la densité et l'hygiène des villes industrielles ou commerçantes. L'opération qui lui sert de référence dans son article, est présentée un peu différemment par le président de la société qui l'a réalisée ; il la vante en effet comme un « groupe combiné pour l'indépendance du chez-soi et l'agrément du voisinage »<sup>186</sup>. L'idée naissante d'habitat intermédiaire renvoie déjà à la possibilité, réellement supposée ou simplement mise en avant, de permettre un mode de vie à la fois individuel et en collectivité.

Au début du siècle, notamment à la faveur du développement des tramways et trains de banlieue, apparaît un nouveau marché, celui du petit immeuble de rapport périurbain. Il vise une catégorie sociale émergente : la classe moyenne, qui serait moins portée au rêve pavillonnaire que les classes ouvrières, ainsi que déjà remarqué alors par l'auteur suivant. Un tel immeuble, le plus souvent à R+3 et comble habité ou non, a pu voir qualifier son architecture de « semi-urbaine, semi-agreste » par l'architecte Rivoalen, l'un des apôtres de ce genre nouveau<sup>187</sup>. Les

<sup>184</sup> Les deux modèles originels de cette conception datent de 1851, avec d'une part le « carré mulhousien » que réalise à partir de cette année l'architecte Émile Cacheux sur tout un vaste quartier pour ouvriers du textile, et d'autre part le « modèle de maison pour quatre familles » dû à Henri Roberts pour la Grande exposition internationale de Londres et qu'on retrouve, notamment grâce à la

<sup>185</sup> Louis Labor, « Habitations à bon marché », *la Construction moderne*, 5 janvier 1895.

<sup>186</sup> *Ibid.* La réalisation, datant de 1892-1893, est due à la Société des habitations salubres et à bon marché de Marseille.

<sup>187</sup> Émile Rivoalen, *L'Architecture Usuelle*, liv.86, ca 1910.

vocables qu'il propose semblent induire une typologie intermédiaire, alors qu'ils concernent en fait des habitats qui ne cherchent pas à sortir de la catégorie de l'immeuble, pourtant alors appelé « maison » de rapport. Le même architecte précise également : « puisque l'idéal consistant à réunir les avantages inhérents aux habitations isolées et à la maison de rapport est impossible à réaliser, il est une autre solution moyenne que l'on peut adopter : c'est de construire cette dernière en banlieue immédiate, dégagée de tout voisinage insalubre par cour et jardin de dimensions convenables »<sup>188</sup>. Une autre famille d'habitation relevant plus ou moins de la sphère du futur habitat intermédiaire s'annonce : celle du « petit collectif », comme on dit aujourd'hui, sous la typologie du « plot » ou immeuble à quatre façades, comme une maison, mais à escalier collectif central.

Dès leur origine donc, les prodromes d'un habitat tardivement appelé intermédiaire sont marqués par une certaine disparité, toujours d'actualité, avec des conceptions s'efforçant, d'une part, de densifier les groupements de maisons et, d'autre part, d'atténuer l'échelle de l'immeuble perçu comme trop collectif. Avec, après la seconde guerre mondiale, l'avènement de la « cité-jardin », la problématique de conciliation est étendue à l'échelle urbaine ; elle vise à promouvoir entre la ville et la campagne un troisième « aimant »<sup>189</sup> qui en cumulerait les avantages respectifs. De fait, aujourd'hui, le nécessaire lien entre ce genre typologique et la situation urbaine qu'il appelle, est largement admis, puisqu'on note que l'habitat intermédiaire est surtout préconisé pour des localisations elles aussi intermédiaires, telles les premières couronnes de grandes villes. Dans les années 1920-1930, les cités-jardins françaises, au contraire de leurs homologues belges ou hollandaises par exemple, ne comportaient pas d'autres programmes que le collectif, les maisons groupées en bandes ou rangées de différentes tailles, et les individuelles, sans proposer d'inventions typologiques intermédiaires, mais plutôt des échelles volumétriques moyennes de groupement entre maison et immeuble. Cette conception prédomine encore.

Les recherches typologiques à proprement dire, c'est-à-dire véritablement fondées sur un concept d'habitat intermédiaire, ont toujours été rares, compte-tenu des difficultés à en maîtriser les différents paramètres contradictoires et à identifier un habitat qui se rapprocherait au mieux de la demande pavillonnaire française. La loi Cornudet, qui en 1921 impose aux villes des plans d'extension, a favorisé indirectement les conceptions nouvelles de typologies aptes à constituer des tissus périurbains. Ainsi, l'année suivante, Henri Sauvage systématise ses îlots en gradins pyramidaux, tandis que Le Corbusier propose une « cité-jardin verticale », autre nom de son *Immeuble-villas*. Il concentre en un édifice l'idée de groupement de maisons en duplex, avec jardins suspendus et accès par rue en l'air. Ce projet affirme dans sa forme une véritable échelle d'immeuble, mais son concept répond à l'idée de rendre possible au sein d'un même ensemble résidentiel l'alternance entre vie individuelle dans des habitations évoquant la maison, et vie collective étayée par des parties communes qualifiées et des équipements intégrés. Je reviendrai sur l'impact actuel de l'*Immeuble-villas*. Mais déjà, dès sa publication, il stimule la recherche typologique de tels habitats.

---

<sup>188</sup> *ibid.*, liv.151, ca 1918.

<sup>189</sup> Allusion à la théorie des *Trois Aimants* proposée par Ebenezer Howard, père spirituel du concept de « cité-jardin ».

Ainsi, en 1923, un projet théorique propose une forme et une appellation d'habitat très proches de la typologie des intermédiaires généralisée cinquante ans plus tard. Dû à Louis Thomas et apparemment nourri d'une triple influence magistrale<sup>190</sup>, il a pour nom *Maisons-jardins* et empile en pyramide des duplex avec terrasse et accès collectif par un escalier extérieur médian, au cœur d'un immeuble qu'une rue refend en deux. Ce principe, simplifié, pensé surtout en coupe et en moins haut, apparaît aussi en Angleterre et en Allemagne notamment, et se voit aussi influencer par des réalisations sur terrains en pente<sup>191</sup>, qui prédisposent en effet aux superpositions avec décalage en gradins. En France, il faut attendre essentiellement<sup>192</sup> les années 1960 pour voir reconnaître plus largement une recherche consciente d'habitat intermédiaire non tissulaire<sup>193</sup>, en particulier à partir des études des architectes Michel Andrault et Pierre Parat, avec l'aide financière du Ministère du Logement en 1967. Elles aboutissent à deux réalisations<sup>194</sup> entrant dans les prix-plafond HLM. En 1973, les architectes associés à l'entreprise Bouygues gagnent, avec un projet nommé *Maisons-Gradins-Jardins* (MGJ), le concours des Modèles Innovation. Ce sera le modèle le plus construit, l'État créant alors une nouvelle catégorie de financement qu'elle officialise, sous ce terme jusqu'à lors non encore employé, comme « habitat intermédiaire », avec des caractéristiques données par la circulaire du 9 août 1974 et implicitement transposées du modèle pyramidal MGJ.

## 5.2.2 REMISE EN CAUSE DE L'HABITAT EN GRADINS

Dans ces conditions d'instauration officielle, la confusion entre habitat intermédiaire et habitat-gradins s'est établie chez de nombreux acteurs, au point que le Plan-Construction, après un premier bilan, a cru nécessaire de préciser qu'« il ne faut pas considérer "l'habitat intermédiaire" comme pétrifié dans les formes que l'on commence à voir maintenant et en particulier il faut éviter de lui donner une définition rigide. L'habitat intermédiaire requiert un certain état d'esprit au niveau de la conception ; c'est certainement celui qui devra présider à l'édification de nouveaux quartiers et de nouvelles villes »<sup>195</sup>. Ce plaidoyer signifie que le Ministère entendait la forte demande des français pour la maison, tout en se souciant de l'étalement urbain. L'encouragement à varier les formes et à privilégier plus un « état d'esprit » correspondait aussi implicitement à l'arrêt de la politique des modèles qui survient en 1975.

<sup>190</sup> Ce projet, publié par la revue *Le Manomètre*, est dû à un collaborateur de Tony Garnier et s'inspire manifestement de certaines des typologies que ce dernier avait proposées dans sa *Cité industrielle*. Il semble aussi emprunter aux gradins de Sauvage.

<sup>191</sup> Par exemple en Suisse, avec les réalisations de l'Atelier 5 dont le Siedlung Halen à Berne, ou sur la côte californienne, ou encore avec Alvar Aalto à Kauttua en Finlande.

<sup>192</sup> Auparavant, en 1951, Eugène Baudouin avait conçu, parmi ses types de la Cité Rotterdam à Strasbourg, des maisons en bandes sur deux rangées superposées, avec terrasses et escaliers extérieurs individuels, principe qu'il reprend à Sceaux - Les Blagis, avec, dans l'équipe de conception, Michel Andrault notamment.

<sup>193</sup> En 1963, la Région parisienne, présidée par Paul Delouvrier, avait lancé un concours d'habitat individuel groupé, en encourageant le « collectif horizontal ». Le lauréat, Jacques Bardet, proposait un habitat superposé en tissu continu qui ne trouva pas preneur. La SCIC, au Val d'Yerres, accepta de réaliser La Nérac, adaptation du projet sous la forme de petits immeubles distincts de huit logements chacun, avec de grandes terrasses intimes.

<sup>194</sup> Reims (51), Le Toit champenois maître d'ouvrage, puis Villepinte (93), Ocil maître d'ouvrage, cinq pyramides issues en 1973 du Concours Chalandon, concours de maisons individuelles.

<sup>195</sup> Coll., *Plan-Construction, trois ans d'activité, mai 1971-décembre 1974*

L'arrêt de cette politique n'avait évidemment pas pour seule raison la critique de la répétitivité des formes et de leur abstraction contextuelle. Elle annonçait surtout une nouvelle étape dans la poursuite du désengagement de l'État vis-à-vis de la construction de logements sociaux, c'est-à-dire la réforme du financement faisant passer en 1977 à l'aide à la personne, avec abandon de l'aide à la pierre. Celle-ci avait certes pu faire craindre des effets combinés de ségrégation sociale et de normalisation architecturale, en se voyant qui plus est associer à une politique de modèles. Parmi ces derniers, ce sont, sans qu'on puisse être surpris par un tel paradoxe<sup>196</sup>, ceux qui relevaient de ladite « Innovation » et en particulier de cette nouvelle catégorie programmatique instaurée, l'habitat intermédiaire donc, qui ont été ressentis comme les plus porteurs de modélisation normative. L'idée d'un habitat intermédiaire n'a pu alors être comprise comme un concept de conciliation d'exigences antinomiques, mais a été réduite à la forme pyramidale que semblait avoir sacralisée la politique des modèles. Son arrêt a sans doute contribué à précipiter le déclin des formes en gradins, dont l'image s'est aussi vite « dégradée »<sup>197</sup> pour d'autres raisons encore.

Réalisés surtout en première époque des Villes Nouvelles et dans des communes de banlieue, ces empilements de logements individualisés, à terrasses créées par des retraits successifs, ont d'abord été stigmatisés pour leur inaptitude à être assemblés et placés en vis-à-vis, de façon à former une morphologie urbaine de rue nettement constituée, ainsi qu'une nouvelle « tendance » à l'« architecture de la ville »<sup>198</sup> y incitait, et donc un espace public amène. De fait, la volonté de répondre à l'aspiration au pavillon a conduit à privilégier, de par cette typologie pyramidale, les terrasses comme espaces extérieurs privés, conception trouvant son pendant dans l'absence d'espaces publics qualifiés, telle que la présentaient les quartiers accueillant en majorité l'habitat intermédiaire sous ses formes d'alors.

L'autonomie des pyramides était en outre confirmée implicitement par les architectes, qui multipliaient les variantes combinatoires et les évocations formelles de la maison, de façon à démarquer leurs propres conceptions du stéréotype que semblait instaurer l'hégémonique modèle de Andrault et Parat, mais sans se soucier la plupart du temps<sup>199</sup> de leur donner une forme plus urbaine.

D'autres défauts se révélèrent, notamment au plan technique, avec en particulier des pathologies d'étanchéité des terrasses dont témoigne la SCIC, maître d'ouvrage alors très fréquent pour ces opérations qui ne lui laissent pas de bons souvenirs, selon des interviews<sup>200</sup>. Ce genre de difficulté est désormais moins d'actualité.

---

<sup>196</sup> En plus de « cette obscure clarté qui tombe des étoiles » (V. Hugo), exemple d'oxymoron donné par les dictionnaires, on pourrait retenir « Modèle Innovation ». Une innovation, dès lors qu'elle devient un modèle, peut-elle rester innovante ?

<sup>197</sup> Voir Christian Moley, « La dégradation du gradin », *Techniques et Architecture*, n°341, 1982.

<sup>198</sup> Allusion à la *Tendenza* et au livre fameux de Aldo Rossi, déjà cité.

<sup>199</sup> On peut donner comme contre-exemple une réalisation de Christophe Lukasiewicz dans la ville nouvelle de Melun-Sénart : ses immeubles-gradins refendus en deux laissent place à des rue piétonnes avec arcades créées par les porte-à-faux des cellules décalées pour former des terrasses en façades extérieures.

<sup>200</sup> D'après des interviews de René Moinard et Michel Platzer, successivement Directeurs de l'Architecture à la SCIC.

Enfin, les enquêtes auprès des habitants<sup>201</sup>, sans qu'on puisse parler d'échec pour autant, montrèrent néanmoins que la catégorie « habitat intermédiaire » n'existait pas pour eux. Ils y voyaient, non pas des maisons superposées, mais un petit collectif de meilleure qualité que la production courante et dont les terrasses très exposées aux vues n'apportaient pas l'intimité escomptable d'un ersatz de jardin pavillonnaire. Il s'est avéré au contraire que ces terrasses contribuaient en fait et surtout aux relations entre voisins, en impliquant d'ailleurs l'achat d'un mobilier extérieur perçu comme signe, donc plutôt onéreux comme s'en plaignaient les habitants<sup>202</sup>.

Tous ces défauts ont largement handicapé la perception et la compréhension de l'habitat intermédiaire comme problématique fructueuse pour la conception et font mieux comprendre pourquoi il avait été largement confondu avec l'habitat en gradins.

### **5.3 LA RÉFÉRENCE À L'IMMEUBLE-VILLA : UN EFFET DE LANGAGE PLUS QU'UNE RÉALITÉ TYPOLOGIQUE**

Il fallut une bonne décennie pour qu'on puisse arriver à présenter aux maîtres d'ouvrage l'habitat intermédiaire comme un concept d'habitation non associé fatalement à la forme pyramidale. Des architectes en avaient déjà montré la possibilité de façon convaincante<sup>203</sup>. Parmi les propositions d'alternatives typologiques autour de ce concept, il faut s'interroger à présent sur la redécouverte de *l'Immeuble-villas*. Elle n'est pas directement revendiquée en des termes de résolution de carences avérées des formes en gradins. Comme l'émergence de projets se réclamant de cette référence s'accélère plus particulièrement autour de 1987, on peut penser que cette année de célébration du centenaire de la naissance de Le Corbusier a joué également sur ce retour de l'idée et sur ses concrétisations. En tout cas, quelques réalisations sur ce thème<sup>204</sup> permirent de montrer l'une des alternatives typologiques possibles à l'habitat pyramidal, dans lesquelles la terrasse ne résultait plus de l'empilement avec retraits en gradins, mais se voyait renfoncer en loggia à la double hauteur liée à la superposition de duplex.

Ces opérations-hommages estampillées du nom d'immeuble-villas ont été réalisées en contexte expérimental et aidé, c'est-à-dire en habitat social. Une seule émanait alors d'un promoteur privé, qui avait compris l'intérêt de développer un marché de

<sup>201</sup> Notamment celle de l'IDRASS, *Habitat intermédiaire*, Plan-Construction, 1978.

<sup>202</sup> Pour un bilan des réalisations d'habitat intermédiaire promues dans le cadre de la politique des Modèles Innovation et du Plan Construction (Programme Architecture Nouvelle et Réalisations Expérimentales), voir Christian Moley, *L'Innovation architecturale dans la production du logement social*, Paris Edition du Plan Construction, 1979.

<sup>203</sup> Par exemple, parmi les plus notoires, Roland Simounet à Courcouronnes (91) et Jacques Bardet au Val D'Yerres (91).

<sup>204</sup> Paris 13<sup>e</sup>, Zac Gandon – Masséna, 84 PLA et 11 ateliers, RIVP maître d'ouvrage, Jean Dubus et Jean-Pierre Lott arch, 1988-1991. Orly – Les Saules, 140 PLA, OPAC 94, Jean et Maria Deroche arch., 1985-1993. Paris 19<sup>e</sup>, La Villette, Gérard Thurnauer arch. Saint-Médard-en-Jalles (33), Jean Bernard arch. Cergy-Pontoise, Francis Soler et Jean Bernard, opération déjà citée. Le promoteur Edouard De Pinguilly (ACL, devenu aujourd'hui DCF) organisa un concours restreint à Saint-Quentin-en-Yvelines, gagné par Dominique Perrault, avec deux immeubles perdant finalement leurs terrasses privatives, pour ne garder que la double hauteur des séjours (Le « Louis Lumière », 36 duplex en copropriété, 1988-1991).

produits particuliers transposés des pistes novatrices du Plan Construction. Le large vitrage peu intime de ces duplex finalement sans terrasse compliqua leur commercialisation.<sup>205</sup>

Le promoteur privé qui a été progressivement acquis à la revendication d'un concept, ou slogan, d'« immeuble-villas » est plutôt Nexity-Apollonia. Bertrand Avril m'a rappelé que, au Faubourg de l'Arche, près de La Défense donc, il avait dans un premier temps été conduit à recourir, avec des craintes de mévente, aux duplex de haut d'immeuble pour concilier règle de prospect et occupation maximale du volume autorisé. La vente rapide de ces duplex lui a fait prendre conscience qu'une demande existe pour ce genre d'appartement, perçu non pas incommode, mais comme évoquant la maison. Après ce succès qu'il n'attendait pas vraiment, ce promoteur a développé dans la même ZAC une offre d'immeubles qui superposent et adossent entre eux uniquement des duplex, formant ainsi un immeuble épais plus rentable, mais les rendant mono-orientés, défaut supposé compensé par un vide de séjour à double hauteur sur une loggia en léger renforcement pour amorcer des embryons de façades latérales. Par ailleurs, l'idée de villas individuelles était affirmée ici par une forte différenciation des façades, que la critique raille en termes de kitsch<sup>206</sup>.

Nexity confie ensuite à Roland Castro une opération comportant des effectivement nommés « immeubles-villas » ; certains présentent une allure de rigueur corbuséenne, d'autres restent de l'ordre de l'empilement disparate dans ses formes, couleurs et ornements<sup>207</sup>. Cette dernière esthétique a finalement la préférence du promoteur, puisque Castro la décline pour celui-ci dans des opérations successives, dont la première à Marseille associe également Yves Lion, auteur ici d'une partie en neuf pouvant quant à elle rappeler un peu Le Corbusier<sup>208</sup>.

Il faut noter que cette opération est située dans l'une de ces ZAC à forts enjeux urbains où les villes demandent désormais aux promoteurs de s'associer dès le stade du concours avec des architectes connus pour leurs réalisations de qualité dans le domaine de l'habitat et les savoirs qu'ils convient pour ce faire. Hors de ces associations obligées, on peut s'interroger sur l'adhésion des promoteurs aux typologies novatrices, comme ici l'immeuble-villa dans sa forme première, mais aussi sur d'autres. Au moins peuvent-ils en garder la terminologie pour en faire des slogans publicitaires. Pour continuer avec Nexity et comparer avec les cas précédents, il présente ainsi une opération : « 60 logements en trois immeubles-villas », alors que ceux-ci ne sont que des plots coiffés d'un toit à quatre pans et retirés au milieu d'un parc<sup>209</sup>. D'autres promoteurs se sont peu après interrogés sur

<sup>205</sup> Le promoteur Édouard De Pinguilly (ACL, devenu aujourd'hui DCF) organisa en 1988 à Saint-Quentin-en-Yvelines un concours « Immeuble-villas » restreint (Massimilio Fuksas, Rem Koolhaas et le lauréat Dominique Perrault. Ses deux immeubles (le « Louis Lumière », 36 duplex en copropriété, livrés en 1991) ont perdu finalement leurs terrasses privatives, pour ne garder que la double hauteur des séjours.

<sup>206</sup> Courbevoie (92), ZAC du Faubourg de l'Arche, plusieurs immeubles conçus et réalisés entre 1999 et 2001 pour Nexity-Apollonia par les architectes d'Imhotep.

<sup>207</sup> Bobigny (93), ZAC Jean Rostand, Îlot 5, Apollonia-Nexity, promoteur, Castro-Denisoff-Casi arch., 2001-2004.

<sup>208</sup> Marseille (13), Zac La Joliette, OPAC Sud Marseille et Apollonia-Nexity, 190 logements (Castro arch.) et 150 logements (Ateliers Lion arch.), 2001-2006.

<sup>209</sup> Marcq-en-Bareuil (59), Les Villas Saint-Vincent, 60 logements dont 20 sociaux, Nexity Nord promoteur, Agence A arch., 2002-2004.

l'opportunité de baptiser leurs programmes avec ce nom synonyme de nouveauté, par exemple Bacotec à Montpellier<sup>210</sup>. Au début du projet, sa présentation revendique explicitement la conception d'« immeubles-villas ». Leur écriture architecturale moderne n'en relève pas précisément et, surtout, les immeubles, reliés par des passerelles, évitent ainsi les coursives corbuséennes ; en outre, des venelles sont présentées par le promoteur comme une référence au « village languedocien » et le slogan de commercialisation finalement adopté est : « un nouveau concept d'habitation : *Xanadu* », nom mystérieux renvoyant autant à de récentes maisons expérimentales américaines qu'à des palais anciens. La concurrence entre promoteurs pour avoir chacun leurs « concepts », souvent déposés en outre, explique sans doute la raréfaction du terme *d'Immeuble-villas*, Nexity lui-même l'employant moins, pour en multiplier des déclinaisons, en les protégeant<sup>211</sup>, et s'écarter d'une référence savante, pas forcément prisée de tous, s'agissant de Le Corbusier.

Le promoteur Lamotte a quant à lui réalisé un programme nommé *Arborea*<sup>212</sup>. Il n'avait pas envisagé, à la conception aussi bien qu'à la vente, de le nommer ou référer à l'Immeuble-villa, les architectes non plus, alors qu'on pourrait considérer leur projet comme une des plus récentes transpositions de ce dernier. On a bien affaire à des duplex associés à des loggias sur double hauteur, mais, de surface à peu près égale à celle du séjour, elles sont en pignon des immeubles, ménageant ainsi trois façades aux logements. L'absence de coursive constitue aussi une autre différence avec le prototype de Le Corbusier, absence d'ailleurs constatée dans toutes ses adaptations par la promotion privée. En revanche, son idée de jardins suspendus est ici renforcée par le traitement de ces avancées figurant comme de vastes cabanes de jardin, en planchéiage et claires de bois à claire-voie, avec figuier ou tilleul en grand pot, et escalier droit reliant les deux niveaux par l'extérieur, en plus de la circulation interne.

Avec cet usage de plus en plus fréquent du bois comme structure et habillage des prolongements extérieurs, tant privatifs que collectifs, on assiste à l'émergence d'une nouvelle esthétique, qui ne doit plus rien aux codes corbuséens de l'*Immeuble-villas*, mais exprime une adhésion aux valeurs écologiques par quelques signes qui s'en voudraient évocateurs.

Tous ces cas de figure plus ou moins proches ou dérivés de l'*Immeuble-villas* appellent deux remarques. Ils ont d'abord renoncé en majorité à la coursive, surtout en promotion privée<sup>213</sup>. Ils ont ensuite en commun de correspondre essentiellement à des opérations médiatiques. D'où leurs appellations voulues « conceptuelles », en particulier lorsque leurs architectures ne sont pas par elles-mêmes suffisamment révélatrices d'une conception inhabituelle. En revanche, les habitats intermédiaires

<sup>210</sup> Montpellier (34), ZAC Malbosc, *Xanadu*, 64 logements, Bacotec promotion, François Kern et associés arch., 2006-2008.

<sup>211</sup> C'est-à-dire en déposant des noms, comme des marques, avec « villa suspendue », « villa sur le toit », « villa-terrasse », « villa-jardin », « duplex-loggia », selon Jean-Michel Léger, *Yves Lion, logements avec architectes*, Créaphis, 2006. COGEDIM de son côté a déposé « Le Quartier haussmannien », dans un registre très différent.

<sup>212</sup> Nantes (44), Île de Nantes, *Arborea*, 90 logements en accession et 44 pour trois bailleurs sociaux, Lamotte promoteur, TETRARC arch., 2006-2007.

<sup>213</sup> Le Corbusier lui-même s'était résolu dans son *Immeuble-Clarté* à Genève, sa seule réalisation dérivée de l'*Immeuble-Villas*, à le desservir par des cages d'escalier, sans coursives donc. Cette opération confirmait déjà les réticences de la production privée pour ce mode de desserte des appartements ;

actuels, beaucoup plus nombreux que lesdits *Immeubles-villas* plutôt marginaux, ne sont pas marqués aussi fortement par ce rôle emblématique.

## **5.4 DES PROBLÉMATIQUES D'HABITAT INTERMÉDIAIRE EN RENOUVEAU**

### **5.4.1 DÉCLIN D'UNE TYPOLOGIE CLAIREMENT IDENTIFIABLE**

Comme on vient de le voir, l'*Immeuble-villas*, au travers de réalisations s'en revendiquant, s'est de plus en plus rapproché d'un genre d'habitat collectif qualifié par référence plus ou moins lointaine à la maison, sans pouvoir prétendre dès lors relever de l'habitat intermédiaire. Ce dernier, quant à lui, a constamment continué, depuis son instauration dans les années 1970, à être proposé, mais avec de nettes évolutions et sous des formes désormais très diversifiées, qui rendent plutôt difficile toute tentative de classement typologique.

Rappelons d'abord les conjonctures qui semblent favoriser l'habitat intermédiaire. Au cours des périodes de production massive, comme ce fut le cas avec le programme quinquennal de la Loi Loucheur et surtout à l'ère des grands ensembles, il faut noter que les deux grandes catégories programmatiques du logement - la maison individuelle et l'habitat collectif - sont pratiquement les seules à être réalisées, sans donc aucune offre significative d'habitat qu'on qualifierait aujourd'hui d'intermédiaire. Ce genre d'habitat hybride ou entre-deux s'avère alors faire plutôt l'objet de recherches et d'opérations dans les moments où les politiques d'habitat et le marché immobilier s'interrogent sur les qualités du logement et sur ses conditions économiques et sociales d'accès, en particulier dans les contextes de crise. Ainsi, la critique des tours et des barres, combinée à la prise de conscience de l'impossibilité de satisfaire l'aspiration à la maison individuelle chez plus de 80% des Français, avait favorisé la reconnaissance officielle de cette catégorie hybride d'existence encore très marginale. Aujourd'hui, ces préoccupations reviennent en force, avec des arguments pour les uns assez similaires aux précédents, pour d'autres intégrant de nouveaux critères.

Dans les années 1970, c'était donc surtout le rejet des grands ensembles qui motivait la quête d'un habitat intermédiaire et faisait de ce dernier une sorte de petit collectif amélioré par emprunt à des qualités attribuées à la maison individuelle. Aujourd'hui, c'est davantage la critique du pavillon diffus et des lotissements en termes d'étalement urbain et autres conséquences environnementales et écologiques qui conduisent, non plus à individualiser le collectif, mais, toute proportion gardée, à collectiviser l'individuel, et ce sous deux formes à distinguer : « l'habitat individuel dense », sur lequel je reviendrai plus loin, et une nouvelle génération d'« habitat intermédiaire », toujours ainsi nommé dans la majorité des opérations, bien que leurs critères et formes connaissent un certain renouvellement.

La distinction entre ces deux familles typologiques n'est pas toujours faite. On trouve ainsi des publications dont le titre indique qu'elles sont consacrées à l'habitat intermédiaire, mais qui incluent aussi des individuels groupés<sup>214</sup>. Le PUCA a pu contribuer à ce que ces deux catégories soient englobées. D'abord par son programme « Villas Urbains Durables », lancé en 2001, avec trois objectifs issus de la loi SRU :

« - rechercher de nouvelles formes d'habitat intermédiaire alliant les qualités de l'habitat individuel et les densités du collectif dans une visée d'économie du foncier,  
 - promouvoir des opérations mixtes de logement social et d'accèsion à la propriété,  
 - généraliser des méthodes de projet où conception, réalisation, usages et maintenance s'inscrivent dans les perspectives du développement durable ».

Les critères pour ces nouvelles formes d'habitat intermédiaire encouragées ne firent pas l'objet d'une tentative de définition institutionnelle, sous forme d'une nouvelle circulaire par exemple. Ils restèrent essentiellement envisagés dans le cadre de VUD, en étant notamment débattus, un an après le lancement de ce programme, au cours de l'une de ses journées d'étude<sup>215</sup>. D'emblée, ce genre d'habitat y fut associé à la « mitoyenneté verticale et/ou horizontale », définition ouverte qui, *de facto*, intégrait l'individuel groupé. Cette idée de conception ouverte visait aussi l'architecture de l'habitat intermédiaire imaginée comme une libre combinaison plus ou moins complexe, variété potentielle supposée propice à la créativité des architectes, mais aussi destinée à permettre d'optimiser la densité selon les parcelles. Enfin, l'habitat intermédiaire laisserait des marges de conception au sens où les logements ne bénéficieraient pas tous d'un espace extérieur, où les parties communes pourraient y être réduites et où le stationnement ne serait pas nécessairement intégré.

On comprend que la reprise d'une réflexion sur l'habitat intermédiaire veut éviter de promouvoir toute idée de systématisme, comme pour conjurer implicitement son ancienne association automatique à une forme-type en gradins, mais aussi pour faciliter les différentes solutions d'optimisation de la densité attendue de ce mode de groupement des appartements référés peu ou prou à la maison. Ces positions orientées à la fois vers le brouillage d'une image auparavant trop prégnante et vers une souplesse de programme et d'occupation du terrain, sont confirmées par les réalisations très diverses. L'habitat intermédiaire n'est donc plus une typologie clairement identifiable.

Cette difficile identification s'avère aussi sur d'autres plans. Institué en 1970, c'est-à-dire encore à l'époque de l'aide à la pierre, l'« habitat intermédiaire » correspondait à l'instauration d'une nouvelle catégorie de financement du logement social, mais pas d'un nouveau statut juridique. Il n'existe toujours que la propriété individuelle d'une maison ou la copropriété en immeuble. L'opposition binaire de ces deux statuts se confirme d'ailleurs pour d'autres questions, notamment à propos des concessionnaires fournissant l'électricité et le gaz. Selon les formes prises par la superposition et les assemblages des habitations, il y a en effet selon eux possibilité ou impossibilité de colonnes montantes ; le premier cas fait classer l'opération dans

<sup>214</sup> Par exemple par l'ADEUS ou par Frédéric Mialet, qui, dans leurs publications sur l'habitat intermédiaire, mettent aussi des exemples d'individuels groupés.

<sup>215</sup> « Journée d'étude Villa Urbaine Durable. Habitat intermédiaire et architecture », Arche de La Défense, 30 septembre 2002.

le collectif, le second dans l'individuel groupé. Par ailleurs, certains plans d'urbanisme ne reconnaissent pas l'habitat intermédiaire ou le rendent *de facto* impossibles par des règles d'alignement ou de retrait, de prospect ou de hauteurs. Il en est de même pour les permis de construire.

À ces difficultés juridiques pour faire exister un habitat dit intermédiaire s'ajoutent des confusions possibles, cet adjectif étant employé aussi pour qualifier d'autres situations d'entre-deux : entre locatif social normal et locatif libre en secteur privé (Programmes Locatifs Intermédiaires ou autres « logements intermédiaires » tels les PLS ), entre la location et l'accession, entre le public et le privé (« espace de transition »), entre la ville et la campagne, ou entre immeubles hauts et immeubles bas. Dans ces conditions, on peut comprendre que certains maîtres d'ouvrage n'emploient jamais le terme d'habitat intermédiaire et lui préfèrent celui de « semi-collectif »<sup>216</sup>, bien qu'il soit désormais utilisé aussi pour l'assainissement ou le compostage par exemple.

Enfin, la destination sociale préférentielle de l'habitat intermédiaire est mal cernée. Non pas qu'il faille spécifier les typologies selon des catégories d'habitants, mais, au fil des interviews ou des lectures, aussi bien que lors de colloques ou de journées d'études, on constate des avis contrastés des maîtres d'ouvrage, ou des élus, sur le caractère résidentiel ou social de l'habitat intermédiaire, sur sa prédestination à l'accession ou au locatif. Les promoteurs s'interrogent aussi sur les cibles et les marchés de ce type d'habitat peu présent dans la demande exprimée.

Les étapes de formation historique des typologies entre la maison et l'immeuble révèlent déjà cette ambiguïté : initialement, les petites superpositions de maisons sont destinées à une élite ouvrière, avec le jardin néanmoins vivrier et la terrasse comme dispositif fonctionnel de prolongement de la salle commune et d'hygiène solaire et aéraulique. Plus tard, l'habitat à terrasse apparaît comme une typologie hédonique, de par l'agrément du jardin suspendu et du soleil. Actuellement, en termes de maîtrise d'ouvrage, l'habitat intermédiaire apparaît plus souvent proposé en locatif social. La promotion privée signale des difficultés à commercialiser ce genre de copropriété, puisque tel est le cas en accession. Des promoteurs, comme Arc Promotion, qui visent une clientèle au budget limité, n'ont pas ces difficultés. Dans les opérations mixtes (collectif/intermédiaires/individuels), les intermédiaires contribuent à un élargissement de l'éventail de l'offre. Des acheteurs peuvent alors préférer les intermédiaires quand ils trouvent les maisons trop chères.<sup>217</sup>

#### **5.4.2 UNE ARCHITECTURE DE CONCILIATION AUX CRITÈRES EN ÉVOLUTION**

Si le fondement originel de l'habitat intermédiaire tient essentiellement à une recherche d'hybridation morphologique entre la maison et l'immeuble, il a évolué progressivement vers la conciliation d'enjeux antinomiques. Ceux qui concernent les habitants, en quête d'un idéal d'habitation qui serait la maison ou qui en aurait au moins ses qualités d'usage et d'image ; du côté des acteurs, l'enjeu serait, pour ce

<sup>216</sup> Par exemple, Silène, OPH de Saint-Nazaire (44).

<sup>217</sup> Cas d'une opération (2005-2007) du promoteur Marignan à Villeneuve d'Ascq (59), où, d'après son architecte interviewée Catherine Furet, ce sont les intermédiaires qui ont été vendus en premier pour cette raison.

genre d'habitat, de bénéficier d'économies constructives et foncières propres à l'immeuble collectif. Autrement dit, l'habitat intermédiaire était un miroir grossissant d'une équation posée à tous les types d'habitat, à savoir la résolution de l'antagonisme qualité/coût.

Cette question était particulièrement au cœur d'un programme dont le nom le confirme déjà, à savoir LQCM (Logement de Qualité à Coûts Maîtrisés) lancé en 1996. Il faut remarquer que ce programme a eu parmi ses suites, sous la direction de la même équipe du PUCA, Villa Urbaine Durable cité précédemment. Les deux sessions de concours LQCM avaient d'ailleurs vu proposer, entre autres et bien que ce n'était pas leur objet, des formes d'habitat intermédiaire non revendiquées comme tel, mais présentant quelques unes de ses caractéristiques (faible hauteur, escalier extérieur, entrée par une loggia formant seuil)<sup>218</sup> en fait pour des raisons de recherche d'économie. À partir de tels exemples, on peut remarquer que des dispositifs architecturaux recelant des qualités de maisons peuvent aussi avoir des vertus économiques, en considérant les coûts plus globalement que rapportés à la seule construction (réduction des charges, calcul de la SHON, ...). L'ancienne opposition qualité du logement/coût de construction a évolué, dans le champ de l'habitat intermédiaire, vers une architecture de conciliation, en particulier sous l'effet des préoccupations de coût global et d'architecture climatique.

Dans le programme VUD, l'idée de conciliation s'est déplacée vers le couple économie foncière/qualités de l'habitat individuel. VUD semblait ainsi chargé de marier l'un des enjeux de la loi SRU et la prise en compte de la constante aspiration des Français au pavillon. Mais en évoquant, au pluriel, les qualités d'une habitation individuelle et non la maison elle-même, ce programme incitait implicitement à concevoir différentes typologies, recelant peu ou prou tout ou partie de ces qualités, sans distinguer *a priori* les catégories de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé.

Alors que les objectifs initiaux de l'habitat intermédiaire étaient plutôt tournés vers une forme de satisfaction de la demande en quête de maison, tout en intégrant la question de la consommation de terrain à limiter, cette priorité est aujourd'hui inversée. L'habitat intermédiaire, tel que promu par les pouvoirs publics, apparaît désormais comme servant l'intérêt général, en tant que moyen de lutte contre l'étalement pavillonnaire.

Sous ce point de vue de la densité, l'habitat intermédiaire apparaît cependant paradoxal. Certes, il peut être plus dense que les lotissements, mais, en même temps, on sait bien que les habitants ne le reconnaissent pas vraiment comme un substitut, même minoré, de la maison ; ils y verront un petit collectif avec terrasses. Dans quartiers en rénovation ANRU, son adjonction, à des fins de mixité, contribue aussi à densifier les vides laissés par les grands ensembles, mais ses formes variées et d'échelle plus humaine sont aussi conviées pour donner une impression de diminution de la densité perçue. Plus humaine que les barres conservées. A l'inverse, pour les périphéries en proie au mitage pavillonnaire, l'habitat intermédiaire pourrait, selon d'autres, apporter de la densité. À ce titre, on peut considérer qu'il entre en concurrence avec l'habitat individuel dense, dont c'est la vocation première.

---

<sup>218</sup> Par exemple, ce projet LQCM lauréat, à Istres (13), *Vivre avec le climat* EPAREB mandataire, 1998.

À cette question de la densité se combine celle des qualités d'usage de l'habitation. Sur ce plan également l'habitat intermédiaire s'avère un concept ambigu, que certains envisagent pour individualiser le collectif, en lui donnant certains des attributs de la maison, tandis que d'autres le voit susceptible de collectiviser l'individuel en quelque sorte, avec des espaces communs et des références au « village ». Cette seconde assertion connaît un certain essor dans la conjoncture actuelle.

Les définitions variables de l'habitat intermédiaire (ou « habitat semi-collectif », ou « maisons superposées », ainsi que rencontrés) suggèrent de revenir sur celle que lui donnait la circulaire du 9 août 1974. Cette définition, non obligatoire et établie *a posteriori* par transposition implicite du modèle pyramidal d'Andraut et Parat comme je l'ai dit auparavant, en a retenu trois caractéristiques : une surface de terrasse égale au quart de celle du logement, un accès individuel et une hauteur maximale de R+3.

Cette hauteur limitée induisait préférentiellement la superposition de deux simplex, puis d'un duplex, dont le niveau bas pouvait encore justifier d'un accès individuel depuis le sol et pas trop éloigné de lui. Elle voulait combiner en effet la possibilité réglementaire de se passer d'ascenseur jusqu'à R+3 et la possibilité de rester en 2<sup>ème</sup> famille de sécurité incendie, qui suppose un dernier niveau de plancher à 8m, c'est-à-dire presque en correspondance avec le nombre de niveau. Ces conditions favorables au choix de l'intermédiaire restent, mais l'évolution récente de la réglementation relative à l'accessibilité et les questions autour de l'obligation de l'ascenseur brouillent les raisons portant au R+3 ;

L'accès individuel est apparu, dès les débuts officiels de l'habitat intermédiaire y compris dans le modèle fondateur d'Andraut et Parat, une notion relative acceptant que l'escalier extérieur qui mène à un logement du premier étage soit partagé avec le logement voisin. La référence à l'idée de seuil et perrons privatifs était déjà tempérée par d'autres considérations d'économie de construction et de gestion. De tels critères deviennent actuellement plus présents, puisque des maîtres d'ouvrage, au lieu de mettre en avant les qualités pour l'« habiter » qu'apporte un accès individuel, en ont plutôt une définition par la négative. Ils revendiquent en effet l'habitat intermédiaire comme une typologie sans parties communes : à rez-de-chaussée, les logements ont leurs propres entrées par leurs jardins privatifs, tandis que ceux qui leurs sont superposés ont leur propre escalier extérieur, entretenu alors par les habitants.

Mais supprimer les parties communes des maisons superposées n'empêche pas que ce mode de groupement continue de relever, du point de vue juridique, du collectif. En cas d'accession à la propriété en particulier, l'habitat intermédiaire relève clairement de la copropriété. il y a bien, comme en immeuble, des parties communes telles que, au minimum, la structure et la toiture. Un palier, voire une coursive à l'étage augmenteraient encore ces millièmes à se partager. En locatif, le hiatus entre idée de maison et réalité du collectif, fut-il minimisé, est moins présent.

Pour Mulhouse Habitat, supprimer les parties communes est présenté comme favorable aux relations de voisinage, contrairement au discours naïf et angélique encore fréquemment en usage, voulant faire croire qu'il suffirait de proposer des parties communes généreuses pour créer *ipso facto* du lien social. Penser

aujourd'hui l'inverse ferait implicitement allusion au désagrément entraîné dans les cités par les halls d'entrée et les cages d'escalier. Les supprimer, avec les tensions qu'ils provoquent, amènerait un peu plus de tranquillité propice à nouer des relations.

La terrasse était dans les années 1970-80 l'emblème de l'habitat intermédiaire, d'ailleurs appelé aussi à l'époque habitat en (ou à) terrasse. Aujourd'hui sa surface a une incidence devenue importante sur le montant des loyers sociaux qui l'intègrent dans son calcul. L'autre évolution est non plus de faire de la terrasse un ersatz de jardin, ce qu'il n'a vraiment été que chez Renaudie et Gailhoustet, mais une « pièce » de plein-air, ce qui lui suppose une certaine intimité que ne procuraient pas les gradins très exposés aux vues malgré leurs épaisses jardinières.

Si l'on met de côté les quelques retours marginaux déjà signalés comme l'une des conséquences possibles des parkings remis à rez-de-chaussée, on admettra que les habitats intermédiaires actuels cherchent à échapper aux formes pyramidales en gradin. Pour ce faire, d'un point de vue purement morphologique, deux tendances opposées se dégagent. L'une cherche à donner un gabarit plus urbain à la superposition de maisons : ces formes linéaires permettent à la fois un alignement plus urbain sur rue et une intimité des terrasses créées en renforcement transversal au bâtiment<sup>219</sup>. Le cas récent d'un habitat intermédiaire retourné sur lui-même, avec ses gradins en vis-à-vis vers le cœur vide de l'opération, indice d'une forte volonté d'introversivité dans l'air du temps<sup>220</sup>.

À l'inverse, des architectes veulent, selon une tendance actuelle également présente dans l'expression du collectif, accentuer l'individualisation visuelle des logements empilés. Ils en varient les couleurs, les matériaux, les décrochements de volumes et de terrasses, ainsi que les jeux de toiture, pour sortir de la répétitivité des rangées superposées ou de formes rappelant les cités ouvrières, mais au risque du décor artificiel.

La difficulté actuelle à pouvoir associer l'habitat intermédiaire à une ou plusieurs typologies clairement identifiables n'est pas à considérer comme un défaut en soi, au contraire. Cette diversité confirme qu'il a échappé aux conceptions modélisatrices et que ses formes prises traduisent l'adaptation à la diversité des contextes, dans tous leurs sens. Parmi eux, on remarque l'importance confirmée de la situation géomorphologique, en l'occurrence les régions de collines, qui justifient d'ailleurs le terme d'« habitat collinaire »<sup>221</sup>, et de moyenne montagne, où les études et réalisations récentes se sont multipliées<sup>222</sup>. Elles proviennent essentiellement d'un arc territorial bordant à peu près la Suisse, pays de grande tradition de savoir-faire pour adapter l'habitat à la pente. Ce paramètre reste aussi en France déterminant dans le choix et la conception d'un tel habitat dans les régions où le foncier encore disponible est souvent marqué par un relief prononcé et les contraintes de terrain qui en résultent. Les volontés d'adaptation écologique à la pente favorisent un retour assez mineur au gradin, mais reste un facteur pérenne prédisposant à ce genre

<sup>219</sup> Exemples de CITarchitecture à Brest (24 logements, OPAC CUB, 1997) ou de Jean Guervilly (Rennes, ZAC Mail-Mabilais, 2001).

<sup>220</sup> Paris 17<sup>e</sup>, rue Rebière, GPRU de la porte Pouchet, workshop de la rue Rebière, organisé par l'OPAC de Paris, 2007.

<sup>221</sup> Par exemple à Lyon-La Duchère ou Nice.

<sup>222</sup> En Alsace, Franche-Comté, Bourgogne, Rhône-Alpes.

d'architecture. La ZAC Malbosc à Montpellier en témoigne particulièrement, avec, pour cet éco-quartier à flanc de coteau « entre parc et jardin », slogan de la ZAC, toute sa ligne de crête occupée par une suite d'intermédiaires en gradins, réalisés en majorité par des promoteurs privés.

Rappelons enfin que le parking à rez-de-chaussée peut ramener comme on l'a vu l'habitat intermédiaire vers les formes en gradin, mais cette logique n'est pas déterminante.

#### **5.4.3 UNE MIXITÉ DE FAIT À EXPLOITER : L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL, L'UNE DES POSSIBILITÉS**

L'idée d'une mixité typologique de fait, que recèlerait l'habitat intermédiaire, et de son potentiel à exploiter n'est pas mise globalement en avant. Quelques indices, tels les programmes intergénérationnels, montre qu'on pourrait le faire. Éclairons d'abord cette mixité verticale implicite de l'habitat intermédiaire, qui repose sur un mode particulier de groupement des maisons, à savoir leur superposition limitée. Dans ces conditions, les qualités d'habitation offertes ne sont pas équivalentes : en bas, on bénéficie d'un lien direct avec le jardin, mais on perçoit la présence du logement supérieur et ses éventuels bruits d'impact ou vues plongeantes sur le jardin justement. En haut, on n'a pas de voisin du dessus, mais pas non plus de jardin, remplacé par une terrasse ; on accède chez soi par un escalier pas toujours privatif. On peut donc dire que la superposition de « maisons » produit *de facto* une mixité typologique inégale, la question étant alors celle de la dévolution préférentielle de ces différences qualitatives. Elles peuvent être laissées au choix des locataires ou acquéreurs, ou bien prévues pour être réparties entre deux catégories de population. En ce sens, la seule piste d'exploitation de la mixité potentielle des intermédiaires qui apparaisse prendre en compte les différences spatiales et qualitatives dues à la superposition est donc celle annoncée de la mixité intergénérationnelle.

Rappelons d'abord que le vieillissement de la population fait distinguer désormais 3ème et 4ème âge, ou encore seniors et dépendants, distinction qui porte les politiques publiques à réfléchir sur la succession, ou bien l'alternative entre :

- le maintien à domicile de la personne âgée le plus longtemps possible, grâce à la mise en place d'un réseau d'aide de proximité ;
- puis l'entrée en hébergement collectif plus ou moins médicalisé, lorsqu'elle est devenue inévitable.

Ces deux modèles ont chacun leurs avantages, mais aussi leurs limites. Le maintien à domicile permettrait un vieillissement de meilleure qualité, grâce à la stabilité de l'environnement et à l'autonomie favorisée, mais avec des risques d'isolement et de solitude, lorsque les réseaux sociaux et la capacité à sortir de chez soi déclinent. Dans l'hébergement collectif vu au contraire comme un univers contraignant et déprimant et choisi par défaut, l'autonomie est niée. L'habitat mixte pourrait fournir un moyen terme, en restant notamment à l'échelle domestique de l'intermédiaire. Un exemple peut en être donné. À Vineuil<sup>223</sup>, une opération comporte des maisonnées en longueur disposées selon une sorte de lotissement bocager ; les unes assemblent

<sup>223</sup> Vineuil (41), 44 logements THPE, I3F et SAHLM Jacques Gabriel maîtres d'ouvrage, BNR arch., 2007.

des maisons en bande, les autres superposent des simplex à rez-de-chaussée pour des seniors et des duplex constitués d'un niveau plus comble aménagé, avec escalier extérieur et terrasse individuels. Dans cette typologie, le jardin fait le tour de la maisonnée, en restant partagé entre les générations, mais est ceint d'une haie qui forme alors un dit « clos des seniors ». Les plus jeunes n'étant pas gênés par la fatigue des montées d'escalier et les plus âgés ayant plus de temps pour l'entretien du jardin, cette répartition spatiale des générations dans cette typologie d'intermédiaire apparaît pertinente et propice, grâce à l'espace vert collectif à la solidarité entre voisins.

Un autre exemple montre un choix différent, où les jardins restent individuels. Dans ce cas, chaque unité mixte se limite à un jumelage vertical, volume séparé de ses homologues voisins. Les vides latéraux, entre pignons aveugles, permettent l'emplacement d'escaliers extérieurs menant à des passerelles qui desservent à l'étage les logements deux par deux, l'opération comportant quatre maisonnées. Ainsi placés, les accès aux logements du haut, à terrasse, n'ont pas de vues plongeantes sur les jardins privatifs des seniors. Située en début des assemblages, une petite tourelle de trois collectifs sur socle de parking laisse les intermédiaires plus au calme.<sup>224</sup>

Le cas le plus fréquent de la mixité à laquelle prédisposerait l'habitat intermédiaire selon un discours actuel, est celui de l'imbrication de différentes tailles de maisons. En effet, des maisons de petite taille demandées aujourd'hui, T3 ou même T2, tailles trop faibles pour que de telles maisons puissent être réalisées seules, parviennent à être assemblées avec de plus grande, selon un jeu de volume complexe et apte à individualiser chaque habitation. La volumétrie globale simulant une grosse villa, comme à l'époque des cités ouvrières ou des cités-jardins, n'a aujourd'hui plus cours et a fait place à l'esthétique de l'empilement individualiste. En situation urbaine, ce dernier est rarement possible, aussi peut-on assister à son inversion, et même à, son introversion par retournement vers le cœur de l'opération, avec des gradins alors en vis-à-vis<sup>225</sup>

## **5.5 L' « HABITAT INDIVIDUEL DENSE » : UNE ALTERNATIVE À RELATIVISER**

### **5.5.1 UN GENRE D'HABITATION RÉACTUALISÉ**

Comme on l'a vu, la notion actuelle d'habitat intermédiaire englobe souvent, sans le différencier, l'habitat individuel groupé. Ce dernier a été cependant plus particulièrement investi, quatre ans après le lancement de VUD, par un autre programme du PUCA. Il visait essentiellement, dans le cadre de la lutte contre

<sup>224</sup> Trignac (44), 11 logements (3 collectifs et 8 intermédiaires dont 4 pour seniors), Logis-Ouest maître d'ouvrage, Agence Drodolot arch., livraison 2006.

<sup>225</sup> Paris 17e, rue Rebière, *Terrasses en ville*, 20 logements, Paris-Habitat maître d'ouvrage, Stéphane Maupin arch., 2006-2011.

l'étalement urbain, de plus en plus en plus présente, à encourager le développement d'un « Habitat Individuel Dense » (HID, par commodité ici), nouvelle appellation qui se propage alors. Cependant, l'appel d'offres de recherche qui lançait cette action en 2005, était intitulé « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » et continuait ainsi à indifférencier les formes d'habitat groupant par accollement et/ou superposition des habitations voulues comme des maisons.

Il convient néanmoins de différencier ces formes, dans la mesure où elles ne suscitent pas les mêmes réactions chez les habitants, tant dans l'expression de leur demande que dans l'appropriation de leur habitation. L'habitat intermédiaire est perçu sans ambages comme un petit collectif de bonne qualité, tandis que l'habitat individuel groupé, surtout de façon dense, est vu comme un genre de maison qui n'en a pas tous les attributs attendus dans l'idéal.

La distinction à opérer entre ces faux jumeaux repose d'abord sur l'existence ou non d'une parcelle en propre pour chaque habitation. L'habitat individuel groupé de façon dense ou compacte, selon ces notions à ne pas confondre, offre au minimum à chaque habitation un accès indépendant et un lot privatif clairement délimité et pourvu d'un jardin de pleine terre. Dans un habitat intermédiaire, seuls les logements de rez-de-chaussée offrent de telles prestations pavillonnaires, mais en étant surmontés chacun par un ou plusieurs logements, non liés alors à une parcelle en propre. Cette superposition d'habitations, même limitée à une bande sur une autre, fait de l'habitat intermédiaire une forme de collectif, come on vient de le voir.

Dans ces conditions, on comprend que soit encouragée une autre catégorie que l'habitat intermédiaire, plus franchement tournée vers le maintien d'une caractéristique essentielle de la maison, à savoir l'implantation sur son propre terrain. On comprend moins le choix de l'appellation technocratique et peu attractive de l'H.I.D., sorte d'oxymoron, puisque le rêve de maison idéale voit celle-ci isolée, retirée, mise à distance de toute promiscuité, c'est-à-dire abstraite de tous les nuisances prêtées justement à la densité. Si ce terme est parlant pour les acteurs, on ne le rencontre pas dans des revues pour grand public ou des plaquettes de commercialisation. L'une d'elle préfère présenter un programme de maisons en bande comme « une alternative à la maison isolée et à l'immeuble collectif traditionnel ».<sup>226</sup>

Il est vrai que l'HID, qui n'est ni identifié par la demande ni associé précisément à une typologie, peine à trouver une définition en ce sens. Il a été alors essentiellement défini par la négative, puisque la raison première d'un HID, sa mission plutôt, telle que mise en avant par les collectivités publiques ou les experts qui le prônent, est de représenter « une alternative au lotissement ». Les griefs contre ce dernier relevaient surtout, à la fin des années 1970, de l'atteinte au paysage par « mitage » ; à présent, c'est l'étalement urbain qu'il provoque par sa localisation et la taille de ses parcelles qui est en cause et qui fait en appeler à des formes d'urbanisation pavillonnaire plus denses. Ce devoir de densité, alors qu'elle ne peut être une fin en elle-même, est indiqué trop clairement, surtout eu égard à la pédagogie impliquée pour faire évoluer la demande vers ce genre de produit.

---

<sup>226</sup> Silène - Habitat, déjà cité, à propos de l'opération en cours *Arbora*, maisons en accession pour primo-accédants à « revenus limités ».

Auparavant, c'est le terme d'« habitat individuel groupé » qui était utilisé pour désigner les assemblages linéaires en bande plus ou moins longue, ou simplement par jumelage. Le changement de vocable actuel indique-t-il d'autres modes que ceux-ci ou l'accentuation de leur densité habituelle ? Il serait alors plus juste de parler d'habitat individuel densifié.

Un autre terme existait aussi avant l'apparition de l'HID, la « maison de ville ». Celle-ci correspond à la forme la plus ancienne des groupements de maisons. De nombreux tissus urbains, depuis le moyen-âge se sont d'ailleurs formés uniquement à partir de maisons mitoyennes, qui ont fini par établir une culture, dans le Nord par exemple. Dans ces conditions, il faut déjà faire remarquer que l'habitat individuel dense s'inscrit dans différentes filiations anciennes : tissus urbains, depuis le moyen-âge, et faubouriens, lotissements sous l'Ancien Régime, cités ouvrières, cités-jardins, opérations en Villes Nouvelles. Il s'agirait déjà de comparer les densités de ces typologies, qui ont l'avantage d'exister et d'avoir constitué des quartiers qui pourraient favoriser l'accueil fait à des tentatives plus récentes et plus denses.

Ces tentatives n'inventent pas vraiment de nouveaux types de groupement (assemblages linéaires, du jumelage à la bande), elles les renouvellent plutôt de façon à offrir l'équivalent d'une maison dans les contraintes économiques, foncières et environnementales actuelles, c'est-à-dire plus denses, en particulier par réduction du jardin.

### **5.5.2 TRIPLEX ET MAISONS À PATIO, BANNIÈRES DE L'H.I.D.**

Quelles que soient ses formes d'assemblage, la maison groupée est le plus souvent en duplex, avec le bas pour la partie diurne et l'étage pour la partie nocturne, pour reprendre la définition d'Adolf Loos<sup>227</sup>. La faible densité de la maison sur deux niveaux a suggéré deux façons inverses pour l'augmenter. La maison en triplex (ou plus quand elle est en zone inondable avec alors des pilotis accueillant des annexes<sup>228</sup>) occupe peu de terrain ainsi libéré pour un petit jardin. Sa distribution sur plusieurs niveaux va dans le sens de la verticalité toujours associée dans les enquêtes à l'idée de maison, mais dans ce cas le manque de commodité doit finir par se faire sentir à la longue. Elle est plus particulièrement justifiée en ville, quand il s'agit non seulement d'optimiser l'occupation foncière, mais aussi d'établir un rapport d'échelle avec des immeubles proches<sup>229</sup>.

La maison à patio prend le parti inverse, celui de la construction basse occupant la totalité de la parcelle, si un jardinet « extérieur » ne vient pas compléter le patio. C'est le cas lorsqu'il n'est qu'un puits de lumière pour éclairer par le centre des maisons profondes sur parcellaire en lanières ou voulues assemblées sur trois côtés pour optimiser la densification. Les parcelles étroites et profondes, à faible linéaire de façade sur rue, ont l'intérêt d'offrir un bon niveau de densité et appelle logiquement la maison à patio.

<sup>227</sup> « Apprendre à habiter », article de 1921 paru dans *Paroles dans le vide*.

<sup>228</sup> Cas fréquent des terrains proposés pour des opérations expérimentales, comme *Les Diversités* à Bordeaux.

<sup>229</sup> Lille (59), Bouillaud et Donnadiou arch.

Le choix de cette typologie peut découler aussi d'un choix premier, celui du stationnement collectif, qui permet d'éviter une surface importante de voirie carrossable et autorise alors une desserte piétonne par d'étroites venelles. Celles-ci empêchent d'ouvrir des jours principaux sur elles et conduisent alors à des façades sur patio. Cette introversion de la maison sur une cour-jardin intime et fraîche, abritée du vent, ne plaît pas à tous les habitants. Le tissu dense de maisons à trois mitoyennetés, assez fermées sur l'extérieur et les étroites venelles évoquent chez certains la médina<sup>230</sup>.

Sur un autre plan, les groupements à patio semblent aussi être conviés comme réponse vertueuse, de par leur densité, par des projets en compétition dans les concours d'idées ou les consultations promoteurs/architectes organisées en ZAC par des collectivités locales et leurs SEM. Au point qu'aujourd'hui le tissu à patios et venelles tend à devenir, auprès d'un cercle bien identifié de maîtres d'ouvrage et d'architectes, l'emblème d'un H.I.D. de pointe, sans pour autant ressortir d'un modèle net. Les configurations à patios sont en effet très variables en densité comme en forme. Ainsi, la maison, en L ou en C, peut être obtenue avec l'appoint du garage, disposition qui plaît au promoteur privé plus que celle où elle est associée au binôme stationnement collectif/venelles. On note aussi que la typologie de la maison est, soit déjà configurée autour d'un patio, soit réalisé par assemblages en décalage de simples parallélépipèdes.

Ce caractère protéiforme fait écho à un manque de référence dominante. Les quelques architectes qui, comme Georges Candilis ou Jean-Pierre Watel, avaient théorisé et réalisé des tissus à patios, n'en ont pas établi une tradition française, à la croisée d'interprétations de la casbah et d'influences italiennes, anglaises et nordiques. De même, les ensembles de maisons à patio ne se revendiquent plus conçus comme un « urbanisme de la vie privée » (E. Aillaud), pour « l'homme, considéré dans son individualité et dans le cadre de la collectivité » selon A. Libera à propos de sa fameuse réalisation à patios<sup>231</sup>. Cette conception implique des séquences graduelles, du patio jusqu'à des lieux de voisinage, intermédiaires sociaux et spatiaux rares dans les projets actuels, plutôt en tissu systématisé.

Les promoteurs vantent avec le patio un habiter méditerranéen idyllique, mais aussi un jardin soustrait des vues que fait craindre l'HID. Il apparaît dès lors comme le dispositif d'intimité, par introversion protectrice, qui permet le plus de rendre acceptable le groupement dense et l'impression de promiscuité qu'il suscite souvent. Encore difficile à cerner dans ses qualités de vie, l'HID appelle un discours le promouvant, avec d'ailleurs des argumentaires souvent abusifs, notamment pour le patio, mais aussi pour la « longère » bretonne, l'« échoppe » bordelaise, la « bastide », de la « maison amiénoise »<sup>232</sup> ou de la « villa » parisienne. Mais les cultures locales ayant enraciné une tradition de maison de ville sont néanmoins apparues propices au développement de l'HID, ou parfois défavorables quand elles

<sup>230</sup> Pessac-Candau (33), 34 maisons locatives, Domofrance maître d'ouvrage social

<sup>231</sup> Titre d'un article de Émile Aillaud, *Techniques et architecture*, 4<sup>ème</sup> série, 1961, dont son ensemble de maisons à patio de Grigny apparaît comme une bonne illustration. Pour Adalberto Libera et son Unité d'habitation horizontale de Tusculano (1954), il en avait déjà énoncé les principes dans A. Libera et G. Vaccaro, « Per un metodo nell'esame del problema della casa », *Architettura italiana*, n°5-6, 1943, pp. 36-45.

<sup>232</sup> « Une nouvelle maison amiénoise », concours organisé par la Communauté d'agglomération Amiens-métropole en 2002.

renvoient à des images d'anciennes cités ouvrières, tel le coron ou la maison quadruple en « carré mulhousien », qui ne fait pas l'unanimité.

### **5.5.3 DES DIFFÉRENCES SELON LES MAÎTRISES D'OUVRAGE ET LES SITUATIONS URBAINES**

L'HID étant un produit encore mal identifié, par les habitants, mais aussi par nombre d'acteurs, on comprend tout de suite qu'il va donner lieu à de multiples interprétations, présentant néanmoins des parentés selon les maîtres d'ouvrage et selon la situation urbaine, entre faubourg et seconde couronne.

Les promoteurs privés avaient déjà par le passé souligner les difficultés qu'ils pouvaient avoir pour commercialiser de l'individuel groupé, en raison surtout de la mitoyenneté. On comprend dès lors que certains d'entre eux préfèrent aujourd'hui des maisons en triplex et en limite parcellaire sur un seul pignon pour ne pas avoir de contiguïté directe entre les maisons et assurer un passage de la rue au jardin arrière sans traverser les intérieurs.

Par ailleurs, dans la concurrence implicite entre l'offre d'habitat intermédiaire et celle de l'habitat individuel dense, ce dernier est supposé plus facile à commercialiser dans la mesure où ses maisons se rapprochent davantage de l'idéal pavillonnaire, grâce en particulier à leurs parcelles en propre. Cependant, leur vente ne semble pas plus aisée. Il peut s'agir d'abord d'une difficulté des acheteurs éventuels à se représenter l'espace interne inhabituel de telles maisons, en cas de patio ou d'organisation verticale de la distribution par exemple, ce que confirme le rôle joué par une maison-témoin, qui, sitôt terminée et visitable, permet d'accélérer les ventes<sup>233</sup>.

La production d'HID en promotion privée se répartit principalement entre deux types d'opération. D'un côté, les lotissements périurbains, un peu plus densifiés qu'à l'habitude, c'est-à-dire, en seconde couronne, passant d'une dizaine de maisons à l'hectare au double environ. Dans cette production de seconde couronne, les promoteurs apprécient particulièrement les maisons assemblées entre elles par le truchement de leurs garages en tampon. L'autre type d'opération, en première couronne présentent des groupements de maisons plus denses, en fond de parcelle et derrière un immeuble sur rue : il s'agit d'une occupation optimisée du terrain, dans le cadre des possibilités réglementaires, sans donc bien sûr d'objectif de mixité sociale. Peut-être juste un élargissement de l'éventail de l'offre. Enfin, les HID dans des îlots mixtes des ZAC, en compagnie de collectifs sociaux, sont à comprendre à l'aune des conditions foncières attractives faites par les aménageurs.

En secteur aidé, on note des opérations d'accession sociale à la propriété basées sur des groupements en bande de maisons compacte, sans garage individuel incorporé à la maison. En locatif, l'HID fait partie des réalisations démonstratives des maîtres d'ouvrage qui manifestent le plus de dynamisme pour faire évoluer les

---

<sup>233</sup> Deux exemples peuvent être donnés, à Blanquefort (Alexandre Chemetoff arch.) et à Tourcoing (Philippe Dubus arch.)

conceptions. Ce sont eux qui font appel aux typologies les plus novatrices et les plus denses.

La grande pluralité de l'HID, selon les maîtres d'ouvrage et leurs programmes (location/accession), fait aussi intervenir en liaison les différentes localisations urbaine des opérations, soit : greffe de bourg, quartier pavillonnaire et de lotissements existant, redensification de grand ensemble en zone ANRU, maisons de ville en faubourg, fond de parcelle profonde, îlot mixte des ZAC. Dans chacune de ces situations, les « prestations » ou qualités transposées de la maison ne sont pas exactement les mêmes, les densités, très différentes. Le CERTU, à partir de quelques fiches d'opérations englobe cette disparité sous un vocable générique qui implicitement prend acte de l'écart de ces formes d'habitation avec l'habitat individuel idéalisé, en proposant « habitat dense individualisé ». Ce titre semble plutôt incantatoire, comme une ode au devoir de densité, puisque parmi ses exemples donnés, plusieurs ne sont absolument pas denses et révèle malgré elles qu'il peut y avoir contradiction entre deux objectifs du développement durable : la recherche de densité, qui conduit à resserrer et compacter les groupements, peut être contrariée par les exigences environnementales qui portent en partie à un certain desserrement des maisons pour laisser pénétrer la verdure et multiplier les façades susceptibles de bénéficier du soleil.

#### **5.5.4 STATIONNEMENT COLLECTIF ET MIXITÉ PROGRAMMATIQUE, CONDITIONS DE LA DENSITÉ**

L'« habitat individuel dense » est donc encouragé actuellement comme alternative au lotissement de maisons non mitoyennes et au pavillonnaire diffus. Il peut alors être vu, par rapport à l'habitat intermédiaire, comme une alternative qui serait plus proche de la demande, car plus en correspondance avec l'idéal de maison dont il propose des caractères essentiels : parcelle privative pour chacun, donc entrée de plain-pied et jardinet de pleine terre, avec ses annexes dont le garage. Mais ce dernier, que la promotion privée tient pour un attribut majeur pour commercialiser la maison en ensemble groupé, exige un linéaire de voirie d'accès en contradiction avec la recherche d'économie d'espace. Pouvant mieux satisfaire cette dernière, la solution du stationnement collectif pour les maisons se rencontre surtout en locatif social. En outre, le seul rapprochement compact des maisons augmente finalement peu la densité et appelle pour élever celle-ci l'adjonction de collectifs, diversification aujourd'hui fréquente de l'offre au sein d'une même opération qui peut aussi être présentée comme vecteur de la mixité sociale prônée. Stationnement collectif (de plain-pied ou souterrain) et mixité programmatique de l'habitat sont donc deux conditions essentielles pour que la densification soit significative.

.En ce qui concerne la voiture, on peut admettre qu'elle est l'un des principaux vecteurs de l'idée de liberté attachée au pavillon, sinon l'unique moyen de déplacement depuis une périphérie mal desservie. Mais les garages et la voirie carrossable impliquée sont de forts consommateurs d'espace et suscitent alors le débat dans une conjoncture soucieuse de densité et de limitation de la pollution.

Certains architectes font de la suppression du stationnement privatif la condition première d'un habitat individuel réellement dense, en proposant de « revoir quelques postulats tels l'intégration du garage à la maison, l'accessibilité directe de la voiture au logement »<sup>234</sup>. Pour d'autres à l'inverse, ces données sont partie intégrante de la qualité de vie en maison ; ils voient même dans la présence de la voiture une animation inhérente à la rue. Des projets adoptent ainsi la pénétration automobile en cœur d'opération, avec une ruelle bordée de boxes au fond des parcelles de maisons ici en locatif social, pour favoriser des relations d'entraide autour de capots ouverts, selon la conception de l'îlot type et de la répartition des programmes fixé par les urbanistes TGT à Blagnac<sup>235</sup>. Saint Jacques-de-la-Lande *versus* Blagnac : leurs principes de composition sont assez semblables (immeuble en front de rue principale et individuels sur l'arrière), mais avec inversion de l'attribution des programmes en accession libre et en locatif social, et rôle différent imaginé pour la voiture à partir de son mode de stationnement.

Le choix fait pour ce dernier correspond à une reconnaissance ou au moins acceptation de la nécessité de la voiture, ou bien à sa limitation, sinon à son rejet. « Pour pouvoir aimer "son territoire", il faudra d'abord qu'il soit rendu habitable et non circulaire » : cet aphorisme d'Ivan Illich est encore cité aujourd'hui<sup>236</sup>. On peut même dire que la voiture apparaît de plus en plus diabolisée, pas seulement pour les difficultés de circulation qu'elle provoque, mais désormais surtout pour cause de pollution, d'une part, et d'atteinte à l'optimisation de la densité, d'autre part, cette dernière étant réduite non seulement par l'emprise des carrossables, mais aussi par les places en plein-air souvent rajoutées devant le garage dans les lotissements. On peut lire ou entendre alors de fréquentes Injonctions à s'en séparer, à la mettre à l'écart dans des parkings mutualisés. En réalité, elle est le plus souvent simplement cachée. Cette position peut d'ailleurs être explicitement revendiquée : « la villa cache son garage »<sup>237</sup> dit un maître d'ouvrage à propos d'une de ses opérations où des rangées de maisons en duplex assemblées en bandes adossées enchâssent ainsi le parking boxé à rez-de-chaussée, comme on l'a vu.

La localisation de parkings collectifs pour l'habitat individuel est souvent associée à des opérations mixtes, dont les sous-sol des immeubles accueillent le stationnement commun. Parfois, ce parking enterré peut aller jusque sous les maisons pour pouvoir offrir à=alors des boxes privatifs reliés par leurs propres escaliers internes à chaque maison.

Quant à l'îlot mixte en ZAC, déjà étudié dans un chapitre dédié, il est à comprendre, en première couronne, comme voulant d'emblée proposer une offre de maisons groupées, voire de quelques intermédiaires. La présence de collectifs dans ces îlots périurbains a souvent des raisons de forme urbaine, telle la mise en évidence d'une avenue, mais sa raison est en fait de parvenir par cette adjonction à une densité de

---

<sup>234</sup> Jean et Aline Harari, texte de l'invitation à l'inauguration du « Village du Haut-Bois », le 28 juin 2008 à Saint-Jacques de la Lande (35), opération dans laquelle le parking souterrain des maisons est regroupé avec celui des collectifs et intermédiaires formant cet ensemble mixte.

<sup>235</sup> Cas de Montassut à Evry, DCF promoteur, ou de TGT à Blagnac, opérations déjà citées.

<sup>236</sup> Cité par exemple en exergue de la page de garde d'une plaquette de WWWF-France, *Urbanisme, pour une ville désirable*, octobre 2010.

<sup>237</sup> Titre d'une conférence (PUCA-VUD, Chalon sur Saône, « A la recherche de nouvelles formes d'habitat », 16 et 17 octobre 2007) de Philippe Pouleau, à propos de l'opération déjà citée de Christina Conrad à Dignes les Bains..

l'ordre de 100 logements/ha, alors que les seuls individuels en tissu optimisé ne parviennent au mieux qu'à une bonne cinquantaine.

Enfin, il faut signaler que peu d'opération ont envisagé et rendu possible la densification progressive, et non une densité fixée dans l'abstrait. Elle répondrait mieux à l'une des qualités premières attendues de la maison, à savoir ses possibilités d'agrandissement. Elles sont offertes par quelques réalisations en accession libre, qui en ont prévu les modalités juridiques et techniques nécessaires, notamment par extension verticale sur toit-terrasse sous forme de modules en bois. Cette technique rapide, légère et « sèche » confère aussi une double image à l'opération: vertu écologique d'un matériau naturel et évocation de la cabane de jardin, fortement associée à l'imaginaire de la maison.

## 5.6 MIXITÉ TYPOLOGIQUE VERTICALE OU « MAISONS À TOUS LES ÉTAGES » ?

Entre l'immeuble collectif et la maison isolée, des conceptions en quête de renouvellement typologique pour grouper cette dernière ou constituer des habitats intermédiaires prennent donc aujourd'hui des formes plurielles. Celles-ci touchent désormais également l'immeuble collectif lui-même, sans que sa catégorie soit remise en cause : même sous des formes verticales, qu'elles soient linéaires ou ponctuelles, et à des hauteurs élevées, des programmes prétendent en effet superposer des maisons. Mais elles ne sont en fait que des logements qui les évoquent plus ou moins, avec certaines de leurs qualités, voire juste quelques signes. Car l'échelle de ces immeubles n'est plus domestique et aucun accès individuel n'y est proposé. L'empilement des logements peut même y être répétitif, ou légèrement varié par des décrochements de terrasses ou balcons. Bref, ce genre d'immeuble n'entre pas à l'évidence dans les typologies de l'intermédiaire, ni dans celle du « petit collectif », selon ce vocable employé par les acteurs. Qu'en est-il alors ?

Envisager l'immeuble comme une superposition d'appartements se donnant pour « maisons » est un vieux rêve architectural, qui, s'il ne remonte pas Babylone, est déjà présent dès 1930 par exemple dans un projet théorique de Le Corbusier pour Alger. À la différence de son concept d'*Immeuble-villas*, dont les deux projets premiers sont fondés sur une répétition d'un même duplex, il imagine une structure d'accueil à dalles épaisses, pour permettre, semble-t-il, puisqu'il n'en dit mot, une libre distribution horizontale des fluides et ainsi des plans variés grâce aux différentes positions possibles des pièces humides. Plus tard, les quelques résolutions techniques en ce sens se sont axées surtout sur la flexibilité<sup>238</sup> du plan ou sur une offre diversifiée<sup>239</sup>, mais sans mettre en avant une référence à la maison, puisque ce propos était alors celui des intermédiaires à grandes terrasses en gradins.

L'émergence récente d'immeubles se disant à maisons superposées, revendication plus spécifique à la promotion privée, se comprend dans sa logique de marketing :

<sup>238</sup> Le Val d'Yerres (91), Les Marelles, 100 logements, SCIC maître d'ouvrage, Bernard Kohn et Georges Maurios arch., 1971-1975.

<sup>239</sup> Evry (91), Les Aunettes, Jens Freiberg, Jacques Bon, C.Droual arch., 1983-1985.

Puisque les Français aspirent à la maison individuelle, pourquoi ne pas proposer des appartements qui se prévaudraient de certaines de ses qualités? Cette stratégie de l'offre revêt deux formes, l'une diversifiée, avec des équivalents de maisons en pied et en toiture d'immeuble, ou bien, tendance plus récente, des « maisons à tous les étages », notion *a priori* plus ambiguë à interroger.

Le premier cas est à relier à l'histoire des gabarits réglementaires sur rue, qui depuis celui de 1902 fixent un prospect à partir de la hauteur imposée pour l'égout de toiture. L'amincissement du haut d'immeuble, combiné au développement de la toiture-terrasse en béton, a favorisé l'émergence de l'appartement donnant sur une grande terrasse de devant et adoptant de plus en plus souvent le duplex pour procurer une surface habitable conséquente. La position « élevée », coupée des nuisances de la rue et propice à jouir d'une belle vue au loin, prédispose en effet à une offre luxueuse rappelant la villa ou ce que les Américains du Nord nomment *penthouse*.

À l'exploitation du potentiel du dernier niveau, s'est progressivement ajoutée celle du rez-de-chaussée, dont le contact avec le sol permet des jardins de pleine terre. A donc peu à peu émergé une typologie mixte d'immeuble avec des équivalents de maison en couronnement et en pied. Initialement, l'une des opérations les plus en vue sur ce thème a été réalisée à Saint-Denis en logement social, dans un programme mixant également les statuts, une tranche verticale de cet immeuble long étant destinée à l'accession<sup>240</sup>. En bas, des maisons en duplex, avec jardin surélevé par rapport au cœur d'îlot vers lequel elles sont tournées, sont partiellement encadrées dans un immeuble long. Elles ont ainsi trois façades et un toit plat qui sert de terrasse d'entrée pour les logements au-dessus. Ceux-ci peuvent avoir un accès rappelant le pavillon grâce aux brèches de l'immeuble permettant des accès en plein-air. Enfin, le haut du bâtiment est occupé par des logements à patio, autre façon d'évoquer un rapport de l'habitation avec un jardin. Ainsi, la conception de ce collectif parvient à en varier les qualités de maison selon les étages.

Une nette différenciation des qualités de l'habitation peut conduire en locatif social à celle des catégories de financement, mais on sait bien que leur association dans une même montée d'immeuble n'est pas recherchée. L'expérimentation de la superposition PLA/PLATS/PLI, tentée sans succès dans un exemple déjà cité<sup>241</sup>, avait notamment rappelé la difficulté sociale d'un tel projet de mixité interne à l'immeuble. L'opération de Saint-Denis se limitait d'ailleurs à la variation verticale des typologies de logement, alors qu'elle sépare, selon des montées différentes, une partie locative et une en accession. Plus généralement, l'immeuble verticalement mixte de par sa typologie, qui superposerait des maisons de rez-de-chaussée et des maisons de toiture, avec entre elles des logements plus ordinaires, n'existe pas en logement social, une expérience comme celle nommée « Le Village Vertical » étant d'un autre ordre, c'est-à-dire coopératif<sup>242</sup>. En revanche, elle se développe en promotion privée.

<sup>240</sup> Saint-Denis (93), ZAC de la Basilique, 65 logements, Le Logement dyonisien maître d'ouvrage, Bernard Paurd arch., 1975-1980.

<sup>241</sup> *Maison Radu* déjà citée.

<sup>242</sup> Villeurbanne (69), projet de 2011.

Par exemple, Apollonia s'y intéresse, notamment depuis que Yves Lion a reconverti pour ce promoteur, avec succès, un ancien entrepôt en une superposition de logements, avec des « villas-terrasses » en haut et des « lofts-patios » en dessous<sup>243</sup>. Ces derniers seront alors repris en partie basse d'immeubles collectifs neufs, plots couronnés par des maisons de toiture. Cette mixité typologique verticale, à trois types dont deux peuvent prétendre offrir certaines qualités de maison, tend à se diffuser aujourd'hui en promotion privée. Chez Apollonia, elle n'est en fait qu'un dérivé d'une idée de « Maisons à tous les étages » dont ce promoteur s'est fait une image de marque depuis une dizaine d'année, comme nous l'avions vu avec ses opérations à Courbevoie., sans d'ailleurs garder ce nom.<sup>244</sup>

L'exemple français le plus ancien sur ce thème est à mettre au crédit d'Henri Ciriani. Depuis son projet non réalisé à Chambéry - Carré Curial (1981), on sait que cet architecte s'intéresse aux déclinaisons de l'*Immeuble-villas* et de l'*Unité d'Habitation*, avec pour réalisation ultérieure, en logement social, un immeuble superposant des duplex, que le site web de *Housig prototypes* qualifie de *Maisonnettes*, selon le terme anglais.<sup>245</sup>

Plus récemment, on peut noter des tentatives de « maisons à tous les étages » qui ne sont pas basées sur le duplex, type d'appartement que toutes les enquêtes sociologiques sur des immeubles en comportant confirment comme évoquant la maison pour les habitants, sans question directive. Cette nouvelle thématique est plus de l'ordre du signe extérieure que de la pratique quotidienne, puisque l'évocation proposée est celle de la maison au milieu de sa parcelle. Philippe Dubus, précise qu'ainsi on tourne autour<sup>246</sup>. Le vécu d'une maison semble pourtant se jouer ailleurs. dans la mesure où les habitants, en fait des locataires d'investisseurs, négligent les règles de copropriété et se comportent de manière très individuelle, d'où des panneaux de rappel à l'ordre du syndic<sup>247</sup>

Hamonic et Masson.<sup>248</sup> reste dans le même ordre d'idée que l'exemple précédent, mais à une échelle rompant avec le caractère plus domestique de l'immeuble bas comme c'était le cas. Ils proposent deux plots ceints de balcons filants et superposés sans verticalité de la façade. L'affirmation de ces décalages veut symboliser une individualité des logements non confirmée par les plans. Quant au nom sibyllin donné au programme, il correspond à la référence du nuancier RAL pour le vert choisi pour souligner en façade, clin d'œil au rêve de jardin, le cadre porteur des balcons. Avec ceux-ci, le plot permet de « faire le tour de la maison », disent à leur

<sup>243</sup> Bordeaux (33), ZAC Coeur de Bastide, 442 logements dont 68 maisons, Apollonia promoteur, Ateliers Lion arch., 2003-2007.

<sup>244</sup> Cf. note 208 à 211. Par ailleurs, à Avignon, Citadis promotion avait envisagé en 2006., avec l'architecte François Kern, de nommer un immeuble *Maisons à tous les étages*, avant d'y renoncer finalement, quelques balcons couverts ne suffisant pas à reprendre ce nom, de plus déjà pas mal utilisé, par exemple par Yves Lion, qui en a fait un sujet de projet pour ses étudiants.

<sup>245</sup> Paris 13<sup>e</sup>, rue du Chevaleret, 48 logements, La Sablière SAHLM, Henri Ciriani arch., 1987-1991.

<sup>246</sup> Lille (9), Euralille 2, Le Bois Habité, Le Sophora, 48 logements, Palm promotion et Dubois Promotion, Philippe Dubus arch., livraison 2007.

<sup>247</sup> Ne pas claquer les portillons métalliques d'entrée, moins de bruit dans les escaliers qui résonnent, ne pas encombrer les balcons notamment par du séchage de linge, attention à ce que l'eau d'arrosage des plantes ne coule pas sur le balcon d'en dessous. Tout ceci écrit sur des panneaux.

<sup>248</sup> Paris 12<sup>e</sup>, Îlot Villiot-Rapée, 6018, 63 logements sociaux, Paris-habitat maître d'ouvrage, Gaëlle Hamonic et Jean Christophe Masson arch., livraison 2011.

tour les architectes, ce qui supposerait ici, pour que l'impression devienne un peu plus tangible, un seul logement par niveau.

En passant maintenant sur ce même thème à la promotion privée, on peut citer à l'inverse le cas de logements mono-orientés, dotés d'un balcon tout au long de leur seule façade et pourtant revendiqués comme des villas. « Chaque appartement est conçu comme une villa », disent les architectes<sup>249</sup>, alors que l'immeuble ressemble à ce que la promotion privée réalisait vers la fin des Trente glorieuses. Ce présent récit de « villas à tous les étages » s'inscrit certes dans la tradition du discours promotionnel de Nexity. Il faut cependant s'interroger sur ce qui semble être un retour du « balcon filant » dans la promotion privée, alors qu'elle avait essayé de faire évoluer cette conception vers la terrasse.

En effet, autour des années 1960, l'architecture de l'immeuble en promotion privée, pour trancher avec l'image du grand ensemble, s'identifiait surtout par des « balcons filants », minces bandes de 60cm de largeur courant le long de la façade, autant pour faire signe de standing que pour parfaire par leur porte-à-faux l'étanchéité des grandes baies vitrées. Cette conception était tombée en désuétude, en raison notamment de l'adhésion néo-haussmannienne à l'architecture urbaine. Des conceptions plus attentives à l'usage ont pu aussi, plus récemment, faire évoluer le balcon vers des formes plus utilisables et plus intimes. Ainsi, Hervé Jobbe-Duval, ancien patron d'Apollonia, propose la « pièce verte », qu'il définit ainsi : « ce n'est pas le balcon qui appartient à la rue et à l'espace public. La "pièce verte", c'est la loggia, une terrasse, un espace extérieur où la nature est comme privatisée. [...] En marketing, la pièce verte fait la différence. Elle offre à l'habitat collectif une dimension individuelle ». Cette déclaration faite en 2002<sup>250</sup> est, avec la crise économique, moins d'actualité, même si ce promoteur propose encore ce genre de projet à pièces vertes dans une tour correspondant à son « concept » de maisons à tous les étages, il est vrai en bénéficiant d'une économie foncière<sup>251</sup>. L'économie de construction est un autre moyen, comme à Arcueil où le prolongement des planchers en balcons, même avec des ondulations variées, est beaucoup plus simple que l'adjonction de volumes vitrés. L'immeuble ne devrait plus alors pouvoir se faire passer pour un ensemble de villas superposées.

Une réalisation récente, en habitat social, correspond mieux à cette image<sup>252</sup>. Le programme du concours organisé par la ville et le maître d'ouvrage y incitait quelque peu, puisqu'il demandait des projets à « l'aboutissement d'une réflexion sur l'habitat social individuel en site dense ». Dans une telle situation *a priori* urbaine, on comprend qu'il ne s'agissait pas de proposer un habitat individuel social (ces deux qualificatifs ont d'ailleurs été inversés), mais plutôt un « habitat urbain dense et individualisé », selon le terme proposé par La Nantaise d'Habitation (LNH) lors d'un concours lancé en 2004 et gagné par les architectes de BOSKOP, sur le thème du « collectif horizontal ». À Courbevoie, les architectes de KOZ proposent quant à eux

<sup>249</sup> Arcueil (94), ZAC du Coteau, *Up Parc*, 40 logements sociaux en un plot et 101 appartements en accession dans une barre, Nexity promoteur, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec, livraison 2012. Citation extraite de la présentation de l'opération sur le site web des architectes.

<sup>250</sup> Cf. note 107.

<sup>251</sup> Projet de Roland Castro pour Gennevilliers, déjà cité.

<sup>252</sup> Courbevoie (92), ZAC des Fauvelles, *Les Nids*, 28 logements locatifs sociaux, I3F maître d'ouvrage, KOZ arch., 2007 (concours) -2010.

d' « habiter le collectif comme l'individuel » en reste dans la verticalité de deux plots sur socle, qui empilent et combinent de manière variée des logements (« nids ») aux volumes cubiques saillants ou renfoncés, de façon à donner trois orientations à chaque appartement et à leur créer des terrasses intimes ainsi que des accès par des « paliers suspendus » en plein-air. Toutes ces caractéristiques donnent à l'immeuble une allure de maisons superposées. S'y ajoutent des balcons minces en ceinturage partiel des logements pour, selon les architectes eux aussi, « faire le tour de sa maison », illusion pas tout à fait possible à réaliser. Quant aux terrasses intimes dites ouvertes à différents usages, elles sont en fait « pré-canissées », comme ils le disent, ce qui veut dire que les appropriations individuelles avec les habituelles et inesthétiques canisses sont empêchées.

En revanche, quelques projets ne partent pas d'une image de maisons empilées et préservées de rajouts incontrôlés, mais proposent un ou des dispositifs spatiaux, dont l'usage rappelle la pratique pavillonnaire, sans traduction formelle mimétique. Citons par exemple une réalisation offrant « des maisons superposées accessibles par une loggia »<sup>253</sup>, bien que les immeubles, certes d'échelle limitée à R+3 sans ascenseur, aient une volumétrie claire de collectif, sans expression d'un empilement. C'est donc la possibilité d'accéder chez-soi par une sorte de petit jardin de devant, à l'instar d'un seuil de pavillon, qui a justifié l'idée, et non la caricature formelle, d'une superposition de maisons.

En dehors de tels cas, plutôt rares, l'immeuble avec « maisons à tous les étages » relève plutôt du slogan commercial exagéré, en particulier lorsque seul un travail de simulacre sur l'image de la façade s'efforce de produire cette illusion. Mais des appartements en duplex, et/ou dotés d'un seuil d'entrée, et/ou d'une véranda, et/ou d'une terrasse intime, recèlent des qualités d'espace et d'usage qui ont effectivement à voir avec celles prêtées à la maison. Quant à l'immeuble superposant des appartements entre des maisons au sol et des maisons de toit, il peut mettre en avant pour celles-ci et celles-là des appellations attractives particulières<sup>254</sup>. Mais il ne fait jamais l'objet d'un « concept » qui qualifierait globalement sa mixité verticale, cette dernière procédant d'une conception attentives aux qualités propres du haut et du pied d'un édifice, et non d'intentions de brassage social.

## 4.7 LES ATTRIBUTS PRÊTÉS À LA MAISON

Avec le thème des maisons à tous les étages, nous touchions à la question des attributs de la maison, ou plus exactement des attributs qu'on lui prête, puisque cette idéalisation intrique le réel et l'imaginaire, et qu'elle fait débat.

---

<sup>253</sup> C'est le titre que l'architecte, sur le site web de son agence, donne à l'opération, soit : Paris 18<sup>e</sup>, impasse du Gué, 26 PLA, Paris Habitat OPH, David Elalouf arch., 2004-2007.

<sup>254</sup> Cf. note 212.

#### 4.7.1 UNE DOUBLE ORIGINE : ANTHROPOLOGIQUE ET IDÉOLOGIQUE

Depuis 70 ans, des enquêtes réaffirment périodiquement qu'environ 80% des Français aspirent à la maison individuelle. Mais quelle réalité a cette maison? N'a-t-on pas plutôt affaire à un imaginaire, dont il faut démêler la dimension anthropologique et les représentations inculquées, avec le formatage auxquelles elles peuvent conduire. Ces dernières remontent à la seconde moitié du XIXème siècle, avec l'idéologie de la Réforme sociale visant les ouvriers, que Frédéric Le Play et Emile Cheysson voulaient moraliser par la location-achat d'une maisonnette et d'un jardin. Cette maison en cité patronale était groupée par 2, par 4 ou en bande. Puis en 1928, la loi Loucheur considère que la construction individuelle de la maison peut être aidée dans le cadre de la politique du logement social. Les constructeurs proposent depuis lors des modèles sur catalogue, dans des expositions et dans des revues (« Maisons pour tous ») qui valorisent le pavillon isolé et continuent de le faire.

L'approche anthropologique suppose de faire la distinction entre pavillon et maison, terme qui renvoie à l'habiter comme acte inhérent à l'être. Certes, cette idée doit beaucoup à la pensée essentialiste de Heidegger et de Bachelard, mais des observations de l'usage et des enquêtes confirment des tendances générales, la maison s'avérant plus une somme d'attributs qu'une image globale.

#### 4.7.2 LES SEPT ATTRIBUTS CAPITAUX

Sur la base de mon expérience et de mes lectures<sup>255</sup>, j'en arrive à ramener les attributs de la maison au nombre de sept :

- la maison comme idéal du chez soi intime, tranquille et indépendant. Elle préserve des intrusions et nuisances d'autrui en étant « isolée », par isolement et/ou par isolation, sans qu'on démêle bien ces deux notions. La première implique la mise à distance, le recul, le retrait, d'une maison non mitoyenne au centre de son terrain. Pour certains, elle signifie ne pas être locataire ou copropriétaire, c'est-à-dire être maître de ses charges et de ses travaux. Le rêve de maison se confond ainsi plus ou moins avec l'aspiration à la propriété.

- le jardin comme attribut majeur. Il répond peu ou prou à trois attentes : a) pour certains, il assure la non mitoyenneté et le retrait de la maison en milieu de parcelle, en réalité fausse condition de la tranquillité (bruits de tondeuse, cambriolage facilité, vues) ; b) il permet un sentiment de ressourcement dans la nature, grâce à sa végétation, à voir et à soigner ; c) il offre une sorte de pièce extérieure en prolongement du séjour. Le lien avec un jardin de pleine terre, autorise des plantations et joue aussi d'autres rôles, différents selon son emplacement par rapport à la maison (ornementation et représentation sociale en façade avant ; fonction

---

<sup>255</sup> Parmi lesquels Bachelard Gaston, *La Poétique de l'espace*, Paris, PUF, 1957. Creswell Robert, « Les concepts de la maison : les peuples non-industriels », *Zodiac*, n° 7, 1960. Raymond Henri, Haumont Nicole, Raymond Marie-Geneviève, Haumont Antoine, *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, CRU, 1966. Pezeu-Massabuau Jacques, *La Maison, espace social*, Paris, PUF, 1983. Paul-Levy Françoise et Segaud Marion, *Anthropologie de l'espace*, Paris, CCI, 1983, nouvelle édition revue, Segaud M., Paris, Armand Colin, 2007. Jarreau Philippe, *Du bricolage : archéologie de la maison*, Paris, CCI, 1985. Kayser Bernard, *L'Amour des maisons*, Paris, Arléa, 1987.

utilitaire et appelant une mise à l'écart dans une partie cachée ; agrément d'une « pièce extérieure », ensoleillée mais à protéger des vues) ;

- le seuil, du simple pas de porte au jardinet de devant. C'est un dispositif symbolique ou réellement graduel entre le public et le privé, qui permet des appropriations donnant une première image de soi. Il peut exister à l'alignement sur rue. En revanche, le recul demandé par des plans d'urbanisme pour une place de stationnement n'est pas un seuil, quel que soit le rôle symbolique accordé à sa voiture. La pratique d'un seuil correspond à l'affirmation de son « territoire », avec possibilité de marquage de l'entrée et de contrôle de l'arrivée d'autrui. Il a donc un rôle à la fois accueillant et défensif. Dans son développement le plus complet, on parlera d'espace de transition et d'accès graduel, de la limite avec l'espace public jusqu'à un perron. Cette séquence progressive, du public au privé, se poursuit à l'intérieur de la maison ; jusqu'aux lieux les plus intimes ;

- une spatialité interne différente du logement, non réduite à la stricte fonctionnalité, avec des surfaces moins ajustées permettant plus de « coins » et de complexité, avec des recoins et des différences de niveaux. L'espace intérieur est orienté selon plusieurs axes, avant/arrière et latéraux, grâce aux façades multipliées, ainsi que vertical, « de la cave au grenier<sup>256</sup> » dans son développement maximal ; En immeuble, les duplex évoquent la maison pour bien des habitants d'après des enquêtes ;

- des annexes utiles, mais aussi symboliques (mythologie de la cave, du grenier, de la cabane au fond du jardin). Le garage est l'une d'elle. Ces différentes annexes, tant intérieures qu'extérieures, satisfont des pratiques qui ne trouvent par leur place en logement collectif (jardinage, bricolage, cuisine liée au cellier et au garage, rangement, linge), mais représentent aussi des espaces de réserve dans tous les sens du terme ;

- possibilité d'extension par affectation d'une annexe ou par construction. La maison est un espace évolutif, de par son potentiel d'appropriation et de finition, de transformation et d'extension, la possibilité d'agrandissement constituant la qualité majeure dans l'exigence d'évolutivité ;

- forme extérieure d'échelle domestique et d'image à la fois familière, conventionnelle et personnalisée, avec possibilité d'identification au sein d'un ensemble. La possibilité d'une personnalisation de la façade est, en plus du ravalement, limitée à quelques signes.

En dehors du dernier, tous les attributs prêtés à la maison vont dans le sens d'espaces en plus qu'elle offrirait par rapport à l'appartement.. Cette question sera reprise plus loin.

---

<sup>256</sup> Allusion au titre d'un chapitre de G. Bachelard, *La Poétique de l'espace*, sans pour autant faire de cet ouvrage une référence privilégiée.

#### **4.7.2 DES QUALITÉS DE MAISON PLUS OU MOINS OFFERTES**

L'habitat intermédiaire, l'immeuble-villas, l'habitat individuel dense, l'immeuble à mixité typologique verticale ou généralisant à tous les étages des références à la maison, voir le petit collectif et le plot pour leur échelle domestique : toutes ces conceptions qui ont été vues, ont en commun de vouloir offrir peu ou prou des qualités transposées de celles de la maison.

On peut admettre que l'HID est le plus proche des qualités de la maison idéalisée, sauf lorsqu'il n'a ni jardin, ni garage, qui sont les deux attributs les plus attendus, mais aussi ceux qu'une densification efficace tend à rendre collectifs. Mais même avec ces deux attributs, ce genre d'habitation ne coïncide pas tout-à-fait avec le rêve pavillonnaire de ceux qui le font effectivement. Car le rêve de maison diffère, entre les catégories modestes qui aspirent à ce signe d'ascension sociale, entre les classes moyennes contraintes, pour accéder à un logement correspondant à leurs attentes, de quitter le centre pour un pavillon de banlieue, entre les familles qui choisissent ce dernier pour le confort de leurs enfants, entre ceux qui font le choix d'une maison de ville en triplex, sans garage et peu de jardin, mais qui veulent être proches des services et plaisirs de la ville. On en conclut que les qualités essentielles prêtées à la maison seront différentes dans tous ces cas et amoindries, pas seulement du fait de la densification plus ou moins visée par ces habitats, mais parce que les habitants auront du renoncer ou fait le choix de se passer de certains de ces attributs. Ce phénomène de choix sélectif, selon ses goûts et ses loisirs, et/ou de contraintes essentiellement financières, ou liées au lieu de travail, ou aux nécessités d'être proche de services, aide aussi à comprendre les différentes formes de collectifs proposant certains des attributs de la maison

Soulignons qu'avancer de telles qualités intrinsèques n'a pas pour but de renforcer la mythologie de la maison individuelle et par contrecoup sa transposition caricaturale marquant déjà par trop la production pavillonnaire. Il ne s'agit pas de contribuer à canoniser un archétype dont la légitimité reste à établir. Alors qu'il est désormais admis que les qualités de l'habitat sont moins concevables en soi que relatives à des situations, évoquer des universaux signifie reconnaître dans l'aspiration à la maison pour partie une quête de valeurs fondamentales et, en même temps, la difficulté à la démêler des représentations et images qui l'entretiennent.

## 6 INCIDENCES POUR LE LOGEMENT

### 6.1 LA QUESTION RÉCURRENTÉ DE LA SURFACE

« La première qualité de l'espace, c'est sa quantité ». Sous cet aphorisme de Philippe Boudon<sup>257</sup>, on comprendra que la surface ne satisfait pas seulement par son nombre de mètres carrés les besoins fonctionnels communs et personnels du groupe domestique, mais qu'elle confère à l'habitation, non nécessairement circonscrite à l'enceinte du logement lui-même, différentes qualités. Ces qualités peuvent être de l'ordre de la représentation sociale et de la perception, quand la conception veut donner une impression de générosité, d'aise, d'ampleur, de caractère spacieux, en ménageant des ouvertures, perspectives, enfilades ou espaces traversant, et en surdimensionnant des pièces. Mais la qualité première de la surface prévue au-delà du juste nécessaire, qui en l'occurrence n'est pas suffisant, est de rendre possible différents choix d'affectation de pièces et de disposition de mobilier, des créations de « coin », bref de laisser des marges d'appropriation. Cette question est aussi à envisager dans la durée, par de l'espace en réserve, des volumes sans finition ni affectation, des prolongements extérieurs qui permettent des rêveries ou stimulent de vrais projets d'extension. On pourrait multiplier les arguments en faveur de la surface non ajustée à une vision trop mécaniste des pratiques quotidiennes.

Cette aspiration renvoie à celle de la maison, dont la qualité essentielle, réellement appréciée ou imaginée, tient à sa surface plus généreuse qu'en logement. C'est vrai pour chacune des pièces et pour les recoins et soit disant « espaces perdus » de l'habitat ancien, mais cela provient aussi du potentiel d'une parcelle et d'une construction qui permettent les agrandissements, comme on vient de le voir.

Rappeler l'importance de la générosité de l'espace dans la qualité de l'« habiter » paraîtra de l'ordre du vœu pieux, voire de la provocation indécente, quand on sait que les normes et le marché immobilier restreignent particulièrement la surface du logement. C'est particulièrement le cas lorsqu'il est social, question constamment remise à l'ordre du jour, dans la mesure où, d'une part, depuis les débuts du logement aidé, c'est la surface qui sert de base à la fixation des loyers et où, d'autre part, elle s'avère beaucoup moins élevée que dans la plupart des pays d'Europe. L'aspiration à une surface d'habitation plus importante est d'abord particulièrement légitime en France, en comparaison avec d'autres pays européens qui ont adopté des superficies bien supérieures.

Le couplage du loyer et de la surface a toujours suscité des tentatives de réduction de cette dernière pour abaisser celui-ci, raisonnement trop simple et particulièrement choquant. Dans le secteur du logement aidé, le cas des ménages ayant des difficultés à payer leur loyer, dits en « insolvabilité », a conduit à rechercher des solutions dites de « maîtrise des coûts » tout en s'efforçant de préserver le niveau de

---

<sup>257</sup> Philippe Boudon, « Habitat ouvert ou fermé », *L'Architecture d'aujourd'hui*, n°153, 1970.

qualité<sup>258</sup>. Si vouloir diminuer les charges se comprend, envisager aussi des baisses de coûts de construction interroge davantage, puisqu'elles n'ont pas de liens directs avec le montant de la quittance. Aussi n'est-il pas étonnant que, dans cette perspective de solvabilisation, l'idée de réduire encore les surfaces, malgré leur insuffisance notoire, ait été évoquée.

En réalité, ce sont plutôt les surfaces considérées comme « perdues » qu'on cherche à diminuer, en maintenant la surface totale du logement, puisque c'est elle qui sert de référence au calcul du loyer. Dans une telle recherche, sous-jacente depuis les origines du logement voulu très économique, deux modalités principales ressortent. La première est la suppression du couloir distribuant séparément les pièces ; elle se traduit généralement par la disparition de la cloison entre couloir et séjour pour agrandir ce dernier, et peut aboutir à un accès direct depuis la porte palière, sans espace-tampon (petite entrée ou placard bloquant la vue), ainsi qu'à un commandement total des pièces, comme au temps de la salle commune. La cuisine peut aussi, pour être regroupée aux gaines de l'unique « bloc humide », passer en fond de séjour, qui devient alors plus un espace de circulation qu'une pièce à vivre.

Bien des projets retenus aux deux sessions de LQCM présentent ces solutions habituelles aux conceptions accentuant l'optimisation du plan. Elles tendent à être plus répandues aujourd'hui, sans être revendiquée dans ces termes, en particulier chez les maîtres d'ouvrage qui mettent en avant une politique de renouvellement de l'offre. L'un d'eux présente ainsi le décroissement de l'espace comme un apport de qualité perçue et déclare ainsi que « la volonté de La Nantaise est d'innover en matière de conception de logements. Elle s'efforce de décroisser l'espace : peu de couloirs, ouverture des cuisines sur les séjours, construction d'annexes telles que loggias, balcons ou terrasses », autrement dit de surface supplémentaire extérieure comptée seulement pour moitié dans le calcul de la surface habitable depuis le décret du 9 mai 1995<sup>259</sup>. Le lancement de LQCM un an plus tard laisse penser qu'un des ses objectifs implicites était d'évaluer à partir de ses projets de concours les possibilités de plan offertes par le nouveau mode de calcul de la surface habitable et, de fait, sans l'exploiter encore systématiquement, quelques projets jouent sur l'adjonction de terrasses aux proportions de pièces

Pour ces mêmes raisons, on assiste actuellement à la diffusion large de ce moyen d'augmenter la surface par des prolongements sur le dehors, qui présentent donc un avantage économique (volume ni isolé, ni chauffé, sortant des normes d'habitabilité et justifiant sa prise en compte moindre dans le loyer), mais aussi qualitatif (évoquant des attributs de la maison) et climatique (les avancées peuvent former brise-soleil en été ou jardin d'hiver). La combinaison de ces trois avantages en correspondance avec les objectifs actuels expliquent bien l'engouement pour ces conceptions à façade épaisse ou à prolongements latéraux assemblant des immeubles-plots.

---

<sup>258</sup> Objectif du programme PUCA nommé LQCM (Logements de Qualité à Coûts Maîtrisés) et dont le premier concours a été lancé en 1996. Arrêté en 2003, il a été remplacé depuis 2005 par le programme Coûts, Qualités, Fiabilité, Délais (CQFD) organisé en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat (ex UNFOHLM).

<sup>259</sup> Ce décret abroge la « surface corrigée » et instaure un nouveau mode de calcul de la surface habitable, qui s'obtient en ajoutant à la « surface utile » la moitié de la surface des annexes. Celles-ci comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et les celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

La promotion privée est aussi, avec une logique un peu différente, sensible à la question de la surface, eu égard aux prix atteints par le m<sup>2</sup> à la vente. Quand elle se donne pour cible une clientèle au budget limité, elle peut tenir ce genre de propos : « Dans les appartements les plus compacts destinés aux primo-accédants, on a supprimé l'entrée qui prenait trop d'espace et introduit une cuisine à l'américaine (correspondant à un gain de place d'environ 3 mètres carrés). Le surcoût lié aux 3 m<sup>2</sup> supplémentaires nécessaires pour répondre aux normes handicapés des appartements compacts est compensé par la déductibilité des intérêts d'emprunt. Il faut souvent argumenter avec les clients qui auraient préféré avoir un placard à la place d'un grand WC ». <sup>260</sup>

La réglementation en faveur de l'accessibilité des espaces du logement aux personnes à mobilité réduite est venue interférer avec la répartition des surfaces des pièces au sein du logement. Car, si elle octroie certes un petit supplément à sa surface totale, elle contribue à conditionner désormais encore plus fortement la conception du plan. Les petites pièces doivent être agrandies en fonction de la giration du fauteuil, ce qui entraîne une diminution de la surface du séjour, ou, plus exactement, « le séjour va jouer la variable d'ajustement des autres pièces », selon Pierre Paulot, qui reconnaît néanmoins une convergence des solutions vers « une distribution par le séjour, notamment la chambre des parents » et « une cuisine ouverte ou intégrée au séjour » ; il rappelle également l'intérêt de compléter la surface habitable par « un cagibi ou un cellier "dé-SHONé" [et] un rangement sur les prolongements extérieurs ». <sup>261</sup>

On note donc que l'ouverture de l'espace, comme solution aux contraintes des normes relatives aux handicapés, rejoint celle qui répond à la limitation des surfaces. C'est une vieille recette, déjà en usage à la fin des années 1920, qui consiste à donner une impression d'espace en le décroissant, en particulier en supprimant des couloirs, dont la surface peut certes être réellement ajoutée à d'autres pièces, en particulier le séjour, mais celui-ci se voit alors transformer en une sorte de carrefour des circulations, difficile à meubler et à utiliser, puisqu'il n'a pas l'ampleur d'un loft. C'est peut-être cette référence valorisante implicite qui faisait dire à La Nantaise, citée précédemment, que l'« ouverture » du logement était une innovation.

Les normes spatiales pour une meilleure mobilité en fauteuil, en conduisant à agrandir les pièces humides et les couloirs, inversent l'une des façons traditionnelles d'optimiser le logement. Elle procédait en effet à la rationalisation et au compactage des lieux annexes avec des idées de noyau technique et de taylorisme ménager à l'ère de l'*Existenz minimum* <sup>262</sup>, puis en s'appuyant sur l'ergonomie. Des idées de rangements optimisés, de cuisine-laboratoire, ou de cabine de bain sont venues nourrir des tendances à compacter les locaux fonctionnels pour mieux libérer de l'espace pour les espaces principaux.

Deux tendances à la rationalisation de l'espace, pour mieux en exploiter sa surface limitée, ont émergé dans l'histoire de l'architecture moderne, indépendamment ou en se combinant parfois : d'un côté, l'espace ouvert, par suppression de cloisons, mais

<sup>260</sup> Gilles Hautrive, Directeur général des Espaces immobiliers, BNP Paribas, interviewé par le Figaro.

<sup>261</sup> Pierre Paulot, Directeur de l'Architecture, de l'Aménagement et de l'Environnement à l'Immobilière 3F, dans un interview publié dans « Quel logement pour demain », *Les Cahiers de Bat'Im Club*, n°2, mai 2010.

<sup>262</sup> Thème du deuxième Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) de ferancfort en 1928.

trouvant, dans des volumes plus spacieux, sa valorisation en termes de « loft ». De l'autre, la tendance à miniaturisation de certaines pièces utilitaires. Cette dernière dérive actuellement, sur un mode plus ludique que fonctionnaliste, plus de l'ordre du signe que d'une pensée sur l'usage pratique, dérive donc, de la cabine à la cabane. Cette image est même appliquée à des pièces habitables (chambre évoquant l'alcôve ou le lit-clos), voire à des habitations entières. L'importance de cette sémantique et de ses conséquences sur la conception elle-même, c'est-à-dire pas seulement sa légitimation, mérite qu'un chapitre sur la cabane y revienne plus loin.

## **6.2 POLYSÉMIE ET AMBIGUÏTÉ DE LA « PIÈCE EN PLUS »**

La question de la surface est souvent associée à sa possibilité de la faire évoluer dans le temps, plus dans le sens de l'extension que de la réduction. Dans ces conditions, la « pièce en plus » est régulièrement citée par les enquêtes récentes comme l'un des tout premiers souhaits des habitants. Des projets d'architecture la revendiquent aussi, par la voix de leurs auteurs aussi bien que de leurs maîtres d'ouvrage. Mais ce mot-valise, certes attractif, est souvent employé de façon impropre sinon abusive. Des enquêtes peuvent en être déjà la cause. Ainsi, le 5 décembre 2008, TNS Sofres diffusait largement les résultats d'une enquête intitulée « Les Enjeux du Quotidien, les Français et le logement idéal ». On y apprenait notamment que 30% de ceux-ci, chiffre moyen variant selon différents paramètres, aimeraient avoir une « pièce en plus », terme proposé par la présentation de l'enquête elle-même et qui recouvre pêle-mêle dans celle-ci une chambre (22%), un jardin (16%), un balcon ou une terrasse (9%), un garage ou un parking (7%).

Et il est vrai que la « pièce en plus » correspond effectivement à des attentes très différentes. Les unes relèvent de l'accroissement du groupe domestique (arrivée d'un nouvel enfant, famille recomposée, décohabitation tardive ou retour d'un jeune sans emploi et/ou en rupture de couple, logement d'ascendants, de leur aide à domicile éventuelle). D'autres sont d'ordre économique (travail à domicile ; sous-location partielle, à un étudiant notamment). D'autres encore traduisent le désir d'un confort plus hédoniste (dédoubler le séjour ou le prolonger différemment selon les saisons, avoir une pièce de jeux ou un sauna par exemple, ou bien son espace personnel ; pouvoir héberger des amis de passage). D'autres attentes enfin sont fonctionnelles, au sens où elles correspondent à des fonctions manquantes ; elles concernent alors plus particulièrement des activités dites annexes, sans localisation prévue dans le logement ou de surface nettement insuffisante. C'est le cas pour toutes les étapes impliquées par l'entretien du linge, du lavage jusqu'au rangement, pour le rangement en général et les réserves d'objets et produits divers, ou bien encore pour le bricolage.

Ces besoins sont aussi variables dans le temps, en s'avérant simplement saisonniers, ou impliqués par le cycle de vie, ou liés à une situation provisoire. Ils peuvent être aussi sans autre objet que d'avoir un espace de réserve, en attente d'un projet encore indéfini. Enfin, dans leurs possibilités de satisfaction, ils dépendent du statut de l'habitant et de son type d'habitat : selon les possibilités foncières et réglementaires, le propriétaire d'une maison a évidemment plus de facilité à réaliser une pièce en plus qu'un locataire d'appartement.

Si les souhaits d'une « pièce en plus » ont diverses raisons, l'offre de solutions, en écho prévisible et sans qu'on puisse avancer pour autant une véritable correspondance, est également plurielle, bien qu'englobée elle aussi sous le même vocable.

Une première impression s'impose d'emblée : alors que le terme « en plus » évoque l'adjonction et l'extension, force est de constater que la plupart des dispositifs sont proposés à surface constante dans le cas du logement en immeuble, tandis que la production récente de maison individuelle a donné lieu à différentes solutions prévoyant précisément l'agrandissement ou le rendant possible, aux plans tant juridique que technique.

Rappelons au préalable quelques antécédents historiques qui ont contribué à nourrir cette idée de pièce en plus. Si l'on remonte, très brièvement, aux alentours de 1900, on se souvient que l'appartement bourgeois disposait sur rue une suite de belles pièces en enfilade, soit au minimum la triade petit salon - grand salon - chambre. Dans tous ces cas, cette belle chambre (de « parade »), toujours en fin d'enfilade, pouvait occasionnellement faire office d'une sorte de pièce en plus, au sens où elle permettait l'extension de l'espace impliqué par une réception importante. De nos jours, le potentiel d'une chambre contiguë au salon est devenu, surtout en promotion privée, celui d'une dite « chambre accolée », offrant une évolutivité du séjour ou une possibilité de fixer l'affectation de cette pièce, soit comme agrandissement du séjour, soit comme chambre fermée, grâce à la « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA). En accession ainsi qu'en locatif, notamment social, la notion de T2+ (ou T3+, ou T4+) n'existe pas et est bien sûr considérée, dans son prix de vente ou loyer, comme un T3 (ou T4 ou T5), proportionnellement à la surface totale du logement.

Pour revenir encore à la Belle-Époque, on peut remarquer aussi, dans les appartements plus petits, des plans indiquant des affectations laissées au choix du locataire, puisque la copropriété n'existe d'ailleurs pas encore. Par exemple, une pièce proche de l'entrée mentionne « chambre ou bureau »<sup>263</sup>. Ce choix est d'autant plus possible à l'époque que le plan découle d'une sorte de grille de pièces assez similaires en proportion et surface, de l'ordre de 15m<sup>2</sup>.

Au travers de ces deux cas de figure anciens, on voit déjà se profiler deux conceptions actuelles de la pièce en plus : d'une part, le besoin d'extension du séjour ou de sa réduction pour créer une chambre ; d'autre part, la liberté d'affectation d'une pièce dont la taille et l'emplacement le permettent, c'est à dire surtout sa proximité avec l'entrée de l'appartement. Ces deux conceptions se rejoignent finalement, dans les exemples anciens, puisque il s'agit d'une pièce diversement affectée, dans une surface totale qui ne change pas. Posée à surface constante du logement, la question de la pièce en plus est donc plutôt celle d'une pièce à affectation et usage variable. On dirait « polyvalente », si cette notion ne risquait pas d'induire l'idée d'une simultanéité d'activités dans une même pièce.

La possibilité d'avoir une pièce polyvalente a été particulièrement mise en avant au cours des années 1970, période où la question de la « flexibilité » est abondamment traitée, dans les projets novateurs pour les concours du Programme Architecture Nouvelle (PAN, devenu European depuis 1988) et des Modèles Innovation. L'un

---

<sup>263</sup> in Rivoalen , cité dans *Regard sur l'immeuble privé*, op. cit.

d'eux, justement appelé « Polyvalence »<sup>264</sup>, propose dans des T4 de 83,23 m<sup>2</sup> une « pièce polyvalente » de 8,3 m<sup>2</sup>, obtenue en fait par dilatation d'un dégagement.

Cette manière de créer une pièce sans l'ajouter au nombre de pièces habitables reste la seule pour contourner leur définition réglementaire. On en trouve encore des exemples récents<sup>265</sup>, appelés d'ailleurs à connaître un développement avec l'application des normes pour handicapés moteurs, qui conduisent à dimensionner plus largement le couloir pour la giration d'un fauteuil roulant. L'élargissement du couloir central tient aussi à la possibilité offerte d'y loger un espace dédié à l'informatique ou à un rangement supplémentaire, qui ne souffrira pas de l'absence d'éclairage naturel. Si ce dernier existe, on peut imaginer le dégagement des chambres comme un lieu de jeux pour les enfants. Ces différentes raisons, contraintes ou voulues, favorisent le couloir pensé plus comme une possibilité de petite pièce ou coin que comme une simple circulation. Si l'on ajoute pour certains architectes l'influence du « plan bâlois »<sup>266</sup>, le couloir élargi semble appeler à connaître un certain développement, si tant est que la gestion globale de la surface impartie au logement le permette.

Cette dernière n'empêche pas, en locatif social une autre tendance plutôt rare, qui s'efforce d'incorporer des annexes manquantes et souvent négligées, tels les lieux du linge ou les rangements plus spacieux que les placards. Patrice Mottini, dans une opération rémoise déjà citée à propos du stationnement résidentiel, développe plus largement sa réflexion sur les annexes en l'appliquant au logement proprement dit. Comme s'il renouait avec les années 1950, où un séchoir venait articuler cuisine et salle d'eau pour combler leur différence de profondeur impliquée par la ventilation en façade, il propose donc ce même genre d'articulation, par un petit local traité en véranda. Il peut servir d'office, séchoir ou débarras, alors que son vitrage le prédestinerait plutôt au jardin d'hiver sous serre, mais pas sa position au sein des pièces humides, c'est-à-dire hors d'une relation directe avec le séjour.

En promotion privée, proposer des annexes en plus représente même l'une de ses marques distinctives; leur nombre croît avec le standing, en offrant lingerie, office, salle de bain particulière et dressing, ces deux derniers souvent réunis pour former une « suite parentale », selon l'expression aujourd'hui largement répandue dans les plaquettes commerciales. Si ce n'est donc son habituelle « chambre accolée » en prolongement du séjour, la promotion privée met peu en avant, dans un appartement à surface non extensible, la notion de pièce en plus et multiplie plutôt les annexes élevant la commodité en même temps que l'image luxueuse<sup>267</sup>.

ARC Promotion Ile de France, créée en 2005, qui vise une clientèle un peu au-dessus de l'accession sociale, proposait à ces débuts une sorte de plan-type avec le principe, habituelle à la promotion privée, de la chambre accolée, mais en la sortant du groupe des chambres, pour la placer entre séjour et cuisine. Elle était présentée comme un dispositif de pièce à destination variable, avec possibilité de supprimer la cloison la séparant du séjour, de façon à agrandir celui-ci.

<sup>264</sup> *Polyvalence(1+1=3)*, Gillot arch., modèle innovation agréé en 1974.

<sup>265</sup> Par exemple à Vitry (94), ZAC Bellevue-Bizet, dans une opération de Patrick Germe

<sup>266</sup> Diener et Diener, Herzog et De Meuron

<sup>267</sup> À Marseille - Euroméditerranée (13), la tour de logement H99, Emmanuel Duchange promoteur, Jean Baptiste Pietri et Anthony Fournier-Baisas arch., 2009, illustre bien cette conception.

KOZ<sup>268</sup> propose une variante de la pièce accolée au séjour, puisqu'elle est en saillie sur la façade du séjour et non dans sa contiguïté habituelle. Elle n'est pas dans l'ensemble des chambres, ce qui favorise une liberté d'affectation et un discours trompeur de « pièce en plus » lié à sa position mise littéralement en exergue par son encorbellement et ses trois façades simulant une adjonction ultérieure, sous une couleur différente du reste de l'immeuble. Cette pièce fait partie des pièces habitables fournies initialement et comptées comme telles dans le loyer. Au lieu de supplémentaire, il serait plus juste de l'appeler « à prédestination non limitée à une chambre. Exhiber des modules nommés Pièce en plus est un moyen de répondre au programme invitant à donner des caractères d'habitation individuelle. Un manifeste métaphorique.

La « pièce en plus », incluse dans le périmètre fixé au logement et présente dès sa livraison, n'est finalement qu'une pièce ou un local plus ou moins libre d'affectation d'autres conceptions, de plus en plus fréquentes dans le contexte actuel d'aspiration à davantage d'indépendance individuelle, cherchent à ce que l'une des pièces soit mise à part, ce qui la fait paraître « en plus », alors qu'elle est surtout plus ou moins indépendante. Deux façons de séparer une pièce du reste du logement ont été rencontrées.

La première consiste à créer une double entrée du logement depuis le palier : l'une pour la partie principale, l'autre pour la pièce indépendante. C'est ce qu'a imaginé Yves Lion pour une opération<sup>269</sup> où cette pièce, directement accessible par sa propre porte palière, est aussi reliée, de l'intérieur, au reste de l'appartement. Elle possède aussi sa propre salle d'eau (douche et lavabo). Est donc proposée dans ce cas une semi-indépendance, implicitement destinée à un membre de la famille, ascendant(s) ou jeune en âge de quitter le foyer, puisqu'il n'y a ni W.C., ni cuisine susceptibles de donner une véritable indépendance à la chambre, comme le ferait un studio. Dans l'exemple cité, qui comporte une partie en accession à la propriété et l'autre en PLA, c'est à cette dernière qu'était destiné ce principe de chambre. Reprenant une idée qu'il développait déjà en 1975<sup>270</sup>, Yves Lion a pu aussi penser à l'hébergement d'un étudiant à l'Université voisine et pas seulement à la cohabitation intergénérationnelle. En tout cas, ce dispositif n'a pas séduit le maître d'ouvrage. Par peur de la sous-location<sup>271</sup> ou par le caractère bâtard de la semi-indépendance, apparemment peu largement répandue dans la demande.

L'autre façon de rendre une pièce indépendante repose sur sa franche mise à l'écart, c'est à dire sa coupure de l'appartement. BOSKOP<sup>272</sup> propose une forme d'imbrication dense de pièces de 15m<sup>2</sup> de façon à créer un habitat individuel groupé en bandes parallèles, alternant venelles et jardins privatifs en contiguïté. Chacun de ceux-ci sert d'entrée et forme un patio entre le corps principal de la maison et

<sup>268</sup> Courbevoie (92), Les Nids, opération d'I3F déjà citée et livrée en 2010.

<sup>269</sup> Champs-sur-Marne (94), Cité Descartes, Opac du Val de Marne, Yves Lion arch., 1993-1995.

<sup>270</sup> Avec Jean Paul Rayon dans un projet lauréat au PAN 7, comme le remarque Jean Michel Léger, *Yves Lion, logements avec architecte*, op.cit., p. 104.

<sup>271</sup> Jean Michel Léger, *ibid.*.

<sup>272</sup> Nantes (44), Zac Bottière-Chênaie, La Sécherie, 55 « habitats individualisés » en locatif social, La Nantaise d'Habitation, Boskop arch., 2004-2009.

ladite « pièce + ». Mais en quoi une pièce à part peut elle être considérée comme une véritable pièce en plus, dans cette opération de locatif social ?

D'abord retenu à un concours d'idée lancé au préalable par le maître d'ouvrage, comme on l'avait évoqué, l'agence BOSKOP y proposait une pièce totalement coupée du logement et accessible par coursive, ce qui serait revenu à louer deux logements. La Nantaise d'Habitation lui a donc demandé ensuite, dans un programme d'individuels imbriqués, que la pièce en plus reste rattachée directement ou par l'entremise d'un jardin-patio à la maison mère si l'on peut dire. Cette pièce a en fait une triple vocation : indépendance, liberté d'affectation, mais surtout possibilité d'extension.

Pouvoir louer et relier au logement une pièce voisine disponible au moment où l'on a besoin de l'agrandir est l'un des vieux rêves de l'habitat évolutif. Déjà proposée par André Sive<sup>273</sup>, étudiée plus systématiquement par Michel Autogue pour la RIVP<sup>274</sup>, la question fondamentale de l'extensibilité, qui implique aussi la réversibilité, n'a jamais connu de véritable solution en locatif.

En locatif social, elle a été parfois tentée, mais essentiellement en individuel groupé, comme si cette possibilité d'extension, qui caractérise au mieux le potentiel de la vraie maison rêvée, était offerte en compensation ou en justification de la densité. Car il ne s'agit pas à proprement dire d'une extension individuelle rendue possible pour tout un chacun au moment voulu, mais plutôt d'une souplesse dans la gestion des attributions et des souhaits d'évolution.

Ainsi, dans une réalisation mixant plots et maisons, ces dernières sont jumelées, en pont au dessus de venelles, par une pièce qui peut être intégrée à l'une ou l'autre des voisines<sup>275</sup>. Plus récemment, dans son opération citée précédemment, François Delhay, l'un des architectes de BOSKOP, imagine à son tour et selon différentes combinaisons, « une pièce supplémentaire à usage variable [qui] peut être attribuée à l'un des logements, en fonction des demandes des locataires ». En définitive, le système réalisé repose sur une unité de trois T3 groupés en tête-bêche, tous avec une pièce à part en fond de jardin. L'une de ces pièces, grâce à des percements prévus, peut être annexée à l'un ou l'autre des logements entre lesquels elle est interposée. L'un devient alors un T4, le T3 contigu ne change pas de taille, tandis que celui qui perd sa pièce de fond de jardin n'est plus qu'un T2. La livraison récente de l'opération n'a pas encore permis d'éventuelles demandes d'agrandissement, qui supposeraient d'ailleurs un besoin simultané de diminution du logement chez le voisin concerné. Interrogé, Patrick Elias, directeur du développement et de la construction auprès du maître d'ouvrage, reconnaît que ce système relève moins de la satisfaction d'un besoin au cours de l'occupation du logement que de la possibilité, lors de départs, de revoir la composition du programme, pour une offre qui aurait à s'adapter à la demande.

Élargir l'éventail de l'offre de tailles de logement proposées au sein d'un même immeuble, permettre aux habitants, s'ils restent assez longtemps pour avoir ce

<sup>273</sup> Meudon (92), Les Blancs, André Sive arch., 1951.

<sup>274</sup> Michel Autogue, *Habitat à surface variable*, Paris, RIVP, rapport pour le Plan-Construction, 1973.

<sup>275</sup> Chaumont ( 52), OPHLM, 68 PLA (32 logements et 36 maisons groupées), Bolze et Rodriguez arch., 1993-1996.

besoin, de modifier le type initialement choisi : cette question est également présente en accession à la propriété, où elle apparaît plus aisée à résoudre. Elle est d'ailleurs envisagée autrement. Il ne s'agit plus d'une « pièce en plus », notion qui limite les possibilités d'indépendance à l'aune du nombre des points d'eau fournis ou non, mais plutôt d'un studio, avec donc ses propres cuisinette et salle d'eau. Dans ce cas, on achète simultanément un appartement principal et une « studette », associables ou séparables, avec plus ou moins de réversibilité selon les conceptions rencontrées.

Pour le promoteur Marignan, les architectes Badia et Berger ont réalisé un immeuble<sup>276</sup> dont les appartements veulent selon eux renouer avec le principe du plan haussmannien en grille pour ses vertus de souplesse. La grille proposée a pour unité de base une maille dont la taille a été définie en proportion d'une pièce correspondant à celle d'une cuisine ou d'une chambre. L'une d'elles, située à l'entrée de l'appartement et dotée d'un point d'eau, peut être agrandie sur deux mailles pour former, avec sa propre porte palière, un studio indépendant relié ou non à l'appartement principal.

On retrouve cette idée dans les logements « Évolutive »<sup>277</sup>, avec réversibilité de la liaison/séparation entre ces deux parties, selon les évolutions familiales et les besoins (arrivée d'un nouvel enfant, familles recomposées, hébergement d'un ascendant, départ tardif des jeunes, travail à domicile, mise en location partielle). Chaque logement est conçu en deux parties : principale (2, 3 ou 4 pièces) et secondaire (studio ou 2 pièces), avec d'emblée deux portes palières, deux interphones, deux boîtes aux lettres, deux tableaux électriques, deux ballons d'eau chaude, dédoublement de tous les raccordements aux réseaux. Sont en outre fournis un « kit cache/cuisine » (dans le logement secondaire, avec attentes de plomberie et électricité) et des kits de communication/condamnation intérieure réutilisables. Ces doublons se traduisent par un surcoût d'environ 5 000 €. L'attestation notariale fait apparaître le prix de chaque partie. En cas d'emprunt, le financement doit distinguer la charge d'intérêt portant sur chacune d'elles, notamment afin de pouvoir l'intégrer dans le revenu foncier lors d'une mise en location. Une ou deux déclarations initiales de taxe foncière et d'habitation sont établies selon les cas et doivent être modifiées à chaque transformation, qui ne nécessite ni déclaration de travaux, ni accord de la copropriété<sup>278</sup>.

D'autres cas d'association possible entre petit et grand logement au sein d'une copropriété se développent<sup>279</sup>, peu ou prou sur les mêmes principes, avec quelques variantes techniques et juridiques. Pour résumer, l'extensibilité du logement, en restant dans la surface totale initiale de l'immeuble, revient finalement à rechercher des solutions pour redistribuer cette dernière sans l'augmenter. En locatif, pouvoir étendre la surface habitable par annexion d'une pièce ou d'un studio en contiguïté suppose sa vacance au moment du besoin. En accession, il est plus aisé d'offrir des possibilités d'agrandissement indépendantes de la disponibilité des appartements

<sup>276</sup> Paris 20<sup>e</sup>, site RATP Philidor-Maraîchers, 47 logements et une halte-garderie, SNC Bouwfonds-Marignan Habitat promoteur, Marie-Hélène Badia et Didier Berger arch., livraison 2006.

<sup>277</sup> Concept breveté proposé par Artenova Immobilier, avec une première réalisation en 2007 à Tigery, dans la Ville nouvelle de Sénart, et trois autres programmes, à Villenoy (77), Argenteuil (95) et Herblay (95).

<sup>278</sup> D'après [www.maisonapart.com](http://www.maisonapart.com) et *Traits urbains*, n°18, octobre 2007.

<sup>279</sup> Par exemple à Annecy (73), Les Tresum, Monné-Decroix promoteur, Christian de Portzamparc arch., livraison 2012.

voisins, à condition que le couple logement principal/petit logement soit proposé dès l'achat et que des modalités de réversibilité entre réunion et séparation soient prévues. Dans la mesure où la mise en location du studio sera vraisemblablement fréquente au départ pour financer cet achat supplémentaire, le choix entre les deux configurations n'apparaît pas tout à fait libre.

Que ce soit en locatif ou en accession, les extensions envisagées à l'intérieur de l'immeuble, sans augmentations ni modifications externes de son volume global, ont montré leurs difficultés et limites. C'est pourquoi, les adjonctions par l'extérieur, c'est à dire par la façade, en toiture ou en pied d'immeuble, sont de plus en plus envisagées, comme en témoigne le développement d'opérations en ce sens. A priori plus satisfaisantes, puisque réalisées à l'initiative des habitants, quand ils le souhaitent et le peuvent, ces augmentations ultérieures de surface ne sont pourtant pas sans soulever des difficultés, d'un autre ordre que les précédentes. Différents montages d'opérations sont proposés. Ils procèdent implicitement des acquis de deux genres d'expérience : la réhabilitation en logement social et la recherche d'un habitat individuel « dense », qui ne soit pas en fait au maximum de sa densité à la livraison et puisse être encore densifié plus tard selon des modalités prévues initialement.

Le premier cas correspond à l'adjonction en façade d'éléments augmentant la surface habitable dans la limite de leur saillie. Ils peuvent être suspendus par des câbles<sup>280</sup>, ou empilés, ou greffés à la structure, comme un « plug », selon la métaphore la plus conviée, référence étonnante à l'informatique quand on remarque que la plupart de ces greffes sont réalisées en bois et justifiées avec l'argumentaire écologique qu'il appelle (matériau naturel renouvelable, bon isolant, chantier propre limité à du montage, ...). On peut citer comme exemple de cette technique le « Modulo-bois » de Yves Lion, en panneau de bois contre-collé<sup>281</sup>, ou les « Boîtes d'extension » de Silvia Casi (Agence Castro-Denissof-Casi). Elles sont conçues pour s'accrocher, avec leur propre système constructif désolidarisé, aux structures existantes d'immeubles de grands ensembles, de façon à créer des bow-windows, terrasses ou autres volumes. Ce genre d'épaississement de la façade donne non seulement de la surface en plus à ces logements généralement trop petits, mais peut contribuer également à former un écran anti-bruit dans le cas, fréquent, où ces immeubles-barres longent des voies rapides. C'était également le cas à Bondy, en bordure d'autoroute. La solution pour diminuer les décibels tout en augmentant un peu les mètres carrés passe là encore par des ajouts de loggias en bois indépendantes de la structure. Apportant 6 m<sup>2</sup> de plus, elles sont réalisées en panneaux d'épicéa contrecollé de 15cm d'épaisseur et empilés sur un socle de béton.<sup>282</sup>

Cette technique et forme de greffe d'une pièce supplémentaire sur une façade de bâtiment existant a pu inspirer la construction neuve et commence à exister en accession privée. Ainsi, en immeuble collectif, sont proposés des T2 et T3 extensibles sur le même principe : chacun d'eux peut être agrandi en installant une

<sup>280</sup> Cas de la « Maison sac à dos », élément de 2,5m par 3,5m conçu par Stefan Eberstadt. Pas d'exemples français sur ce principe pour l'instant.

<sup>281</sup> Orsay (91), réhabilitation de la résidence universitaire Flemming.

<sup>282</sup> Bondy (93), quartier Noue-Caillé, 160 logements HLM, Semidep maître d'ouvrage, Laurent Pillaud arch., livraison 2009.

boîte en bois de 10 m<sup>2</sup> qui s'accroche en façade, ou plutôt vient en débord en s'appuyant pour partie sur la terrasse, alors réduite par rapport à sa surface initiale<sup>283</sup>. Une telle possibilité d'extension des logements a été prévue dans le permis de construire initial. Ses architectes, Cusy et Maraval, avaient déjà l'expérience de l'agrandissement ultérieur, dont ils avaient mis au point les modalités juridiques et techniques dans une opération, également à Montpellier, offrant à chacune des maisons à patio groupées en bande la possibilité d'une surélévation<sup>284</sup>.

Ainsi qu'annoncé précédemment, l'habitat individuel dense en accession est en effet l'autre domaine où s'acquière une expérience de l'extension de la surface habitable. Dans le cas qui vient d'être cité, deux modèles de boîte en bois préfabriquée en usine, de 30 ou de 50 m<sup>2</sup>, sont proposés au choix, prêts à poser en toiture avec une trémie déjà prévue. À cette facilitation du chantier s'ajoute le contrôle réglementaire et esthétique des extensions par l'aménageur, sur l'ensemble des maisons et au plan des nuisances de voisinage. Cette coordination pour éviter un risque de disparité qui serait très visible en silhouette, ne préserve pas seulement le paysage urbain du quartier, mais aussi la valeur des maisons.

Sur le plan juridique, ces extensions impliquent que les acquéreurs déposent un permis de construire et payent à l'aménageur des droits à construire, qui ont été différés, puisque à régler seulement au moment de leur réalisation. D'autres opérations d'habitat individuel groupé ont proposé une telle possibilité d'adjonction verticale<sup>285</sup>. Dans les ZAC, il est nécessaire de constituer des réserves de constructibilité pour anticiper les extensions futures, mais on peut remarquer, avec François Grether, que cette idée louable de densifications individuelles ultérieures est plutôt empêchée par la tendance à la rentabilisation maximale des surfaces disponibles au sein des opérations. On note néanmoins que certains PLU ont inscrits une part de SHON résiduelle dans leur règlement, afin de permettre ces extensions éventuelles.

La question de l'apparence des extensions peut être minorée si elles sont rendues moins visibles. C'est ce que permet, en haut d'immeuble, le duplex à patio sur plan en U tel que conçu par les architectes Dusapin et Leclercq<sup>286</sup>. Ils proposent pour ces logements un puit de lumière à double hauteur, occupé pour moitié dans sa partie basse par le séjour, dont le toit-terrasse forme un plancher prévu pour enclore une pièce supplémentaire à l'étage. Il suffit de couvrir et de créer juste une façade, orientée vers le vide intérieur du logement, sans donc que cette transformation simplifiée risque de déparer la façade. Pour autant, ce rajout n'est pas libre, un cahier des charges devant être suivi. Ces possibles travaux ultérieurs, sans délai fixé, font l'objet de deux permis de construire, l'un donnant l'état initial, l'autre restant de principe pour autoriser par anticipation cette future, mais éventuelle modification de volume. Le règlement de copropriété intègre aussi ce droit d'extension et ses modalités.

---

<sup>283</sup> Montpellier (34), Zac de La Lironde, Evolia, 70 logements, Bouygues Immobilier promoteur, Cusy et Maraval arch., livraison 2011.

<sup>284</sup> Montpellier (34), Zac Malbosc (Serm aménageur), Villas Vanille, 17 maisons, Pragma promoteur et CML, Cusy et Maraval arch., 1998-2005.

<sup>285</sup> Blanquefort (33), 6& maisons locatives et 41 maisons en accession aidée, SEM maître d'ouvrage, Alexandre Chemetoff arch., 2009-2011.

<sup>286</sup> Romainville (93), Nexity-Apollonia promoteur, Dusapin et Leclercq arch., livraison 2012.

L'extension saisonnière est d'un autre ordre, puisqu'elle est réversible, sans impliquer de travaux à autoriser, et qu'elle concerne des espaces extérieurs privatifs non comptés comme de la surface habitable, mais pour moitié. On peut citer le velum pour couvrir le patio de logements de dernier niveau<sup>287</sup>, idée qui retrouve ce même potentiel du patio que nous venons de voir.

En façade d'immeuble, les terrasses carrées en porte-à-faux peuvent être conçues comme des jardins d'hiver, serres fermées dont les parois se replient l'été. Ce genre de cube repliable a évidemment un intérêt bioclimatique quand il est exposé au sud<sup>288</sup>. En maison, on note que le jardin est souvent présenté comme une pièce en plus, en particulier quand il est pour partie ou totalement renfoncé (plan en [ ] ) ou incorporé (patio).

### 6.3 L'IMAGINAIRE DE LA CABANE : UNE ÉVOCACTION ABUSIVE

Dans un travail destiné à évaluer les tendances actuelles de la conception de l'habitat, on peut trouver anecdotique de s'intéresser à un sujet qui paraît relever essentiellement d'une mode. Il ne s'agit pas cependant d'un simple phénomène de renouvellement orienté de la consommation vers du mobilier et des abris de jardin qui incarneraient l'idée d'une vie plus proche de la nature. Car la cabane est à considérer, plus que comme un produit, comme une évocation significative et largement répandue, puisqu'elle concerne différents cas d'habitations et les habiter qu'on y établit ou imagine de déployer. Elle concerne aussi les architectes qui y font de plus en plus référence, renouant implicitement et sous de nouvelles formes avec le vieux mythe de la cabane primitive<sup>289</sup>, dont le supposé rôle fondateur dans l'histoire de l'habitation est récurrent au fil des traités de théorie architecturale, au moins jusqu'à l'Âge classique.

La « cabane » a envahi aujourd'hui tous les médias. Différentes revues, pour le grand public plus particulièrement, lui ont consacré des reportages et des articles plus ou moins publicitaires. Des émissions de télévision en ont fait également des sujets de magazines diffusés en *prime time*. Des sites web lui sont même entièrement dédiés, comme le sont aussi des livres en nombre croissant depuis 2004, avec pour cible des lectorats très variés, y compris la jeunesse<sup>290</sup>.

<sup>287</sup> Valenton (91), I 3F, TVK arch., 201 .

<sup>288</sup> Rennes (35), Manuelle Gautrand arch., 20 .

<sup>289</sup> . Pour une histoire de ce mythe fondateur de l'architecture, depuis ses premiers traités, voir Joseph Rykvert, *La Maison d'Adam au paradis*, Paris, Le Seuil, 19 .

<sup>290</sup> Benoît Hamot, *Cabanes à construire ou à décorer, cabanons, vérandas, maisons d'amis*, Flammarion, La Maison rustique, 2010. Sally Coulthard, *Cabanes : une pièce en plus*, Chêne, 2009. Alain Laurens, *Cabanes d'exception*, La Martinière, 2009. Remi Bècherel, *Des maisons dans les arbres, principes et réalisations*, Inédite, 2009. R. Pages, *Cabanes dans les arbres, des nids de rêve*, 2009. Didier Schmitt, *Je construis une cabane*, Milan jeunesse, 2009. Peter Nelson, *Les cabanes du monde*, Aubanel, 2009. Philippe Asseray *Cabanes & abris*, Rustica, 2009. Peter et Judy Nelson, *Cabanes perchées*, Hoëbeke, rééd. 2009. Alejandro Bahamon et Anna Vicens Soler, *Cabanes*, Inédite, 2008. Pierre Nessmann, *Cabanes & petites constructions*, Aubanel, 2008. Peter Nelson et Radek Kurzaj *Un monde de cabanes*, Aubanel, 2007. Alain Laurens, Daniel Dufour et Ghislain André, *Vivons perchés : 50 créations de la cabane perchée*, La Martinière, 2006.. Luis Espinassous, *Le livre des cabanes*, Milan jeunesse, 2006. Christian La Grange, *Cabanons à vivre*, Terre Vivante, 2004.

Cet engouement entretenu et englobé sous ce terme générique renvoie en fait à plusieurs cas de figure. « Cabane » peut en effet évoquer, selon les racines, souvenirs et envies de chacun, une cabane de jeux pour enfants, une cabane de pêcheur, une cabane de jardin ou encore un cabanon de plage. Elle peut aussi être associée à une situation, quand elle est vue en bord de mer donc, ou isolée au fond du jardin, sur pilotis au dessus de l'eau ou d'un terrain en pente, greffée en toiture ou en appentis, ou bien perchée dans les arbres.

Cette dernière situation est aujourd'hui particulièrement mise en exergue, dans la mesure où sa puissance évocatrice est riche. Elle rappelle d'abord l'enfance. Des enfants ont pu en effet avoir une cabane, construite par leur père ou avec des copains, en partager une ou rêver d'en avoir. Dans ces temps où l'avenir inquiète et où la tendance au repli individuel gagne, le désir de cabane fait régresser dans l'imaginaire enfantin et replonge dans l'univers de Robinson Crusoé. D'un point de vue plus anthropologique, on peut y déceler une sorte de matérialisation de l'espace péri-corporel, une miniaturisation à la fois de la coquille et du nid avancés par Bachelard. Dans le contexte actuel, on sera aussi tenté d'y voir une métonymie, voire une allégorie de l'individu solitaire face à la société réelle, mais, dans sa bulle, en communication virtuelle avec le monde et la pléiade de ses « amis » des réseaux sociaux du Net.

La dimension ludique et récréative de la cabane est confirmée par la location de vacances. Il existe par exemple des villages de vacances, en particulier dans les parcs naturels, qui proposent des sortes de tentes en bois ou parfois des formes plus sophistiquées pour mieux s'intégrer au paysage montagneux et évoquer de petites maisons, par un jeu de toiture et des façades à plusieurs couches dont la dernière en tasseaux triangulaires de mélèze<sup>291</sup>. Mais c'est en fait la cabane perchée dans des arbres qui a les faveurs de l'offre vacancière, en faisant office de location saisonnière aussi bien que de chambre d'hôte juste pour un « week-end nature », romantique et sain. Elle apparaît en effet vantée comme possibilité d'escapade reconstituante et dépaysante. Les « cabanes perchées dans les arbres, dotées d'une petite terrasse pour prendre le petit déjeuner au milieu des oiseaux » permettraient de « prendre l'air, dormir au calme », bref de répondre au binôme « bien-être/évasion »<sup>292</sup>,

La possession d'une cabane, dans son habitation principale ou secondaire, nous intéresse davantage. Elle répond, sur un mode qui convie à la fois l'imaginaire et la fonction, à un besoin d'avoir son territoire personnel pour travailler, bricoler, créer, méditer, lire ou simplement être seul, en particulier lorsque la réunion complète de la famille recomposée donne envie de se retrouver un moment au calme, puisque tel est l'un des scénarii fréquemment proposé pour la justifier.

Trois modes existent pour posséder une cabane. Elle s'achète dans des grandes surfaces de bricolage, quand elle est voulue peu onéreuse et prête à monter aisément ; ou bien, elle est réalisée par des constructeurs spécialisés selon le degré et la sophistication de sur-mesure recherché ; ou bien enfin, elle est construite par soi-même. Différentes raisons combinées ou non interviennent dans ce choix constructif : faire des économies, satisfaire son goût du bricolage, pouvoir

<sup>291</sup> Voir le Village de vacances des Lacs, dans les Vosges, conçu par les architectes Cartignies et Canonica, dans *d'A*, n°191, mai 2010.

<sup>292</sup> Loïc Chauveau, « 12 week-ends nature », *Top Santé*, n° 236, mai 2010, pp.144-147.

personnaliser, adhérer aux valeurs écologiques ou s'en donner l'impression ; recycler des matériaux (palettes, ...), se sentir éco-responsable, par l'usage du bois, par la possibilité laissée de démonter, également en ressentant davantage son appartenance à la nature, en réalisant un chantier propre.

Il faut ajouter que la « cabane », au sens de la construction facilitée par une possibilité de mise en œuvre simple du bois, s'impose quand l'auto-construction s'avère nécessaire, en particulier dans des zones inaccessibles aux véhicules. Mais au-delà, la cabane peut être aussi revendiquée comme une *éco-construction* qui peut s'inscrire dans un choix de vie écologiste (matériaux naturels), voire primitiviste (par refus des technologies industrielles) ou, tout simplement, anticonformiste<sup>293</sup>.

La cabane liée à la résidence, principale ou secondaire, correspond à un marché, celui des habitants en maison individuelle toujours portés à la doter d'améliorations. On s'ingénie donc à leurs créer des besoins plus ou moins onéreux à satisfaire. C'est le cas par exemple de la « cabane-bureau de jardin ». Au calme du fond de jardin, l'une d'elle, entièrement équipée, est proposée sous une forme sphérique recouverte de bardeaux de cèdre, sorte de noix de coco de 3x2,5m imaginée propice à la concentration, bien isolée à tout point de vue et équipée à l'intérieur d'un bureau pour le télétravail<sup>294</sup>. A force d'adopter la figure canonique de la cabane, il fallait bien que des formes qui en sortent, répondent (ou fabriquent) une demande élitiste décalée.

Mais l'évocation de la cabane de fond de jardin est plutôt l'une des spécificités de la résidence secondaire ; c'est l'une des formes tendancielle de sa pièce en plus, lors des projets d'agrandissement (chambre d'enfant, d'amis, atelier, sauna, ...). La dispense de permis de construire en dessous de 20 m<sup>2</sup> favorise sa réalisation. La cabane dans les arbres pose quant à elle de nouveaux problèmes au législateur, comme le montrent par exemple des réflexions menées par le département du Jura.

Dans la mesure où la cabane renvoie à l'idéal pavillonnaire, il n'est pas étonnant qu'elle soit proposée en particulier dans l'habitat individuel dense, dont on a dit qu'il était perçu comme ne recelant pas toutes les qualités attendues d'une « maison ». La cabane de toiture est ainsi un moyen d'évoquer un jardin de toit qui n'est en fait qu'une terrasse et qui compense la réduction de superficie de jardin de pleine terre impliquée par ce genre d'habitat. En outre, la densification passe souvent par une typologie de maison en triplex, qui peut de plus être sur pilotis, notamment en zone inondable. Avoir un haut de maison occupé partiellement par un plus petit volume en retrait, allégé de surcroît par le matériau bois, contribue également à rompre l'impression de verticalité. Mais bien entendu, le rôle premier de cet attribut de la maison est de suggérer l'une de ses pratiques. À Bordeaux - Les Diversités, Hondelatte et Laporte ont, pour chacune des maisons, résolument affirmé sous ce terme effectif de « cabane » un édicule en bois à toiture à deux pans, donnant sur la terrasse et recevant une grande cuisine, afin de pouvoir manger dehors ou

<sup>293</sup> Dans l'exposition itinérante des photographes Alexa et Irène Brunet (2010) « Habitats atypiques...Chacun cherche son toit », sont montrées des productions en auto-construction, d'où ressortent les cabanes perchées, les habitations sur l'eau et celles creusées dans le tuffeau.

<sup>294</sup> L'Archipod (Chris Sneesby architecte, [www.archipod.co.uk](http://www.archipod.co.uk)), livrable clé en main, 12 000 € Présenté dans la rubrique « Architecture (l'actualité de la maison : énergie, environnement, high-tech et idées neuves) » de *Ça m'intéresse*, n°350, avril 2010.

dedans<sup>295</sup>. Dans le même ensemble, David Pradel ne se limite pas à la cabane, mais varie ses objets architecturaux de terrasse, sans conception de solution d'extension ultérieure en toiture<sup>296</sup>.

En collectif, l'évocation de la cabane fait aussi son apparition et ce sous différentes formes. On peut en proposer quatre, détaillées ci-après : la cabane de toit, la cabane de rez-de-chaussée, la cabane de bout de balcon et la cabane d'entrée. Cabane à laisser bien sûr entre guillemets, puisque, en immeuble, elle s'éloigne de sa véritable fonction d'annexe pavillonnaire pour tendre davantage au symbolique, voire au simple signe artificiel.

C'est particulièrement le cas pour la première forme annoncée, la cabane de toit. Le plus souvent, il s'agit, en promotion privée, d'une « penthouse » habillée d'un bardage bois<sup>297</sup>. Ces maisons en duplex apparaissent comme posées sur des toits plats d'immeuble, avec suffisamment d'espacement entre elles pour générer des terrasses. L'aspect bois veut les différencier du reste de l'immeuble, selon la composition tripartite couronnement-partie médiane-socle, en cherchant à les valoriser, dans le registre du clin d'œil écologique, et non pas à suggérer un caractère rustique.

En revanche, les appartements à rez-de-chaussée se prêtent davantage à l'utilisation d'un cabanon quand ils sont dotés de jardins privatifs. Certains projets indiquent sur leurs plans « une place pour la cabane de jeux »<sup>298</sup> ou bien fournissent d'emblée un abris à outils. Une telle offre est rare, les espaces extérieurs en prolongement de logement de rez-de-chaussée, sujets aux vues plongeantes depuis les étages, pouvant difficilement prétendre aux qualités de jardin privatif.

En ville, beaucoup plus fréquente est la cabane de bout de balcon. Elle y est prévue comme une remise pour les instruments de soin des plantes ou les tables et chaises pliantes. L'idée de ce rangement extérieur peut avoir été suggérée par les appropriations spontanées d'habitants ayant acheté et monté ce genre de petite cabane vendue en grande surface<sup>299</sup>. Cette ersatz de cabane, d'autant plus utile que la largeur du balcon en permet des usages, n'est pas toujours positionné en bout, mais parfois au milieu, voire à un emplacement variable d'un logement à l'autre pour conférer une idée d'animation aléatoire, comme si elle résultait des choix de l'habitant. La publicité confirme l'intention d'une « terrasse complétée par un astucieux enclos extérieur augmentant ainsi la surface de rangement disponible »<sup>300</sup>.

La transformation du balcon lui-même en fausse cabane détachée de l'appartement : cette mise en exergue au sens propre et figuré a été particulièrement médiatisée à partir de l'opération Château le Lez qu'Edouard François a conçue pour le promoteur Pragma à Montpellier. Il y propose des terrasses carrées en bois, ceintes comme une pièce par des palissades, mais non couvertes. Ces allusions à la cabane se

---

<sup>295</sup>

<sup>296</sup> Montpellier (34), ZAC Malbosc, Villas Vanille, Pragma promoteur, Cusy et Maraval arch.,

<sup>297</sup> Nombreux exemples, comme à Blagnac, déjà cités

<sup>298</sup> BNR, à propos de leurs 64 logements sociaux à Nancy, Le Haut-du-Lièvre

<sup>299</sup> Brénac et Gonzalès s'étaient même félicités de telles appropriations de balcon dans leur opération Carré Daumesnil à Paris 12<sup>e</sup>.

<sup>300</sup> Saint-Nazaire (44), Esprit mer, Bouwfonds Marignan Immobilier, livraison 2011.

perçoivent d'autant mieux qu'elles sont implantées au milieu des arbres, sur pilotis, et ne prolongent pas directement le séjour, puisqu'elles sont reliées au logement par de minces passerelles.

Le balcon-cabane peut aussi être réalisé sous forme de grandes boîtes cubiques accrochées en porte-à-faux à la façade, avec alors des parois plus hautes que le simple garde-corps habituel. Dans ces conditions, le matériau n'est pas nécessairement le bois ; il peut s'agir de béton avec des percements rappelant de petites fenêtres<sup>301</sup>

Enfin, en ce qui concerne la cabane d'entrée, on peut citer à nouveau Edouard François. Il a repris le principe des terrasses sur pilotis, réalisation-phare qui vient d'être citée, pour en faire des paliers d'escaliers collectifs donnant sur pièce de service extraite du logement et reliée à lui par une passerelle<sup>302</sup> ; trois petits collectifs approximativement parallèles ont dans leur intervalle une cage d'escalier, toujours en bois, ménageant depuis chaque palier des accès individuels où cette annexe permet d'entreposer différents objets sans avoir à les rentrer dans le logement proprement dit.

À Grenoble, l'opération nommée Vélo Appart<sup>303</sup> propose des cabanes de façade, greffées sur les coursives extérieures. Cette nouvelle version de la cave d'étage non reliée directement au logement, varie les couleurs et les emplacements de ces boîtes saillantes, comme pour gommer l'unification répétitive produite par les longues coursives à tous les niveaux.

Ces quatre emplacements des « cabanes » individuelles dans du collectif, qu'elles soient prévues pour une partie des logements (pied d'immeuble, toit) ou pour la totalité (balcons, entrées), traduisent, malgré leur expression qu'on peut trouver anecdotique, une prise en compte de l'usage. Mais parfois aussi cette référence ne relève que d'une image abusive, quand elle porte par exemple sur le volume général d'un immeuble-plot qui, parce que cubique et bardé de bois, est comparé à une cabane sans qu'on en saisisse bien la raison. Une opération comportant une série de plots sur un socle continu, le long d'un cheminement vert est présentée ainsi par ses architectes : « Les blocs individuels sont branchés sur cette colonne verte comme des cabanes pourraient être installées dans un grand arbre », alors que rien dans le projet ne peut susciter ce genre d'évocation<sup>304</sup>. On peut comprendre que ce discours veut renvoyer à une double exigence de notre époque : adhésion collective au respect de la nature, possibilité d'expression des individualités. La première prend aujourd'hui souvent des formes dérisoires. Ainsi, même en ville, en l'absence de toute présence végétale, ou même dans des projets qui n'ont pas véritablement une démarche HQE, on remarque actuellement nombre d'immeubles dont les façades relèvent du simulacre, avec un emploi du bois pour habiller des pièces en saillie ou pour leur plaquer un simple cadre.

<sup>301</sup> Rennes-La Courrouze (35), opération de Gazeau déjà citée.

<sup>302</sup> Louviers, La Plaine normande SAHLM maître d'ouvrage, Edouard François arch., 2009.

<sup>303</sup> Grenoble (38), Hérault et Arnold arch., opération déjà citée.

<sup>304</sup> Sucy-en-Brie (77), 40 logements locatifs, I3F, SOA arch., 2007.

## 6.4 NOUVEAUX PARADIGMES DE LA FAÇADE

### 6.4.1 SON AMEUBLEMENT

La présence actuelle fréquente du bois sur en façade des habitats, qu'elle soit réellement justifiée ou simple fardage, suggère une autre réflexion. Le bois naturel verni réapparaît également, sous différentes essences, dans le mobilier, entré lui aussi dans l'ère de la célébration du développement durable. Dans ces conditions, peut-on avancer une certaine osmose entre mobilier et architecture, entre meuble et immeuble ? Non pas en termes d'une synergie des métiers qui se manifesterait dans une production d'immeubles à mobilier intégré ou prévu, mais plutôt de contamination de références. On remarque en effet actuellement, entre architectes et designers, un partage implicite des modes et des images. On remarque par exemple, une certaine parenté entre les tendances actuelles aux « déconstructions » et déhanchements de façades d'immeuble et celles que présentent des éléments de bibliothèque<sup>305</sup>. Quant à la cabane, sans revenir sur les interprétations proposées auparavant, on peut aussi l'interroger comme un ameublement de la façade, en y voyant une nouvelle façon d'établir une continuité intérieur/extérieur.

Cette dernière, l'une des bannières de l'architecture moderne depuis les années 1920, inspire désormais la création de meubles, de plus en plus traités dans une indifférenciation dedans/dehors, c'est-à-dire pour le salon et/ou le jardin (ou la terrasse et le balcon dans la majorité des cas). Il peut s'agir de la polyvalence d'un mobilier pouvant être sorti ou rentré, mais aussi d'une ambiguïté voulue, quand des chaises et table d'intérieur reprennent des modèles de jardin ou quand, à l'extérieur, des fauteuils rappellent le confort d'un canapé. Sans que le style du mobilier y soit évoqué, on note des opérations en promotion privée qui prévoient deux emplacements de repas, à l'intérieur de l'appartement et sur le balcon, un peu élargi par rapport à sa minceur habituelle et pourvu à son extrémité d'un rangement<sup>306</sup>, dont on a vu qu'il prenait souvent l'aspect d'une cabane, mais qu'on peut voir comme une grande armoire pour les chaises et table pliantes.

Réciproquement, le mobilier lui-même, intérieur comme extérieur, adopte fréquemment la cabane pour référence. On voit ainsi des blocs de cuisine incorporés dans une telle volumétrie habillée de bois, des canapés capotés, des versions cubiques du lit à baldaquin, mais aussi des balancelles qui lui ressemblent ou des chaises longues abritées.<sup>307</sup>

Les architectes de leur côté semblent vouloir meubler la façade lorsqu'ils en font saillir des boîtes habillant de bois des pièces habitables ou annexes. Si elles sont à rajouter ultérieurement, cette technique légère et « sèche » est justifiée. En revanche, lorsqu'elles sont fournies initialement, elles témoignent plus d'un mode d'isolation performant ou seulement d'une symbolique simpliste du bois, sans rapport avec une conception d'ameublement.

<sup>305</sup> Par exemple, les bibliothèques dessinées par Lapo Ciatti ou Marco Bertolini

<sup>306</sup> Lyon, La Foncière du logement, François Roche arch.

<sup>307</sup> « Tous aux abris », *La Maison française*, hors série n°8.

L'idée d'une façade meublée qui concerne réellement l'usage a été jusqu'à présent surtout développée dans des villas. On peut y trouver quelques exemples de façade entièrement conçue comme un meuble, paroi formant bibliothèque et/ou rangement ainsi qu'en même temps une sorte de claustra brise-soleil, rappelle des conceptions corbuséennes et ne se rencontre que dans des villas plutôt luxueuses<sup>308</sup>. C'est encore le cas en 2002 dans une maison à ossature métallique dont une façade reçoit un long caisson en bois où viennent s'accrocher de grandes boîtes de rangement en laissant des meurtrières pour l'éclairage.<sup>309</sup>

Dans l'immeuble actuel, en dehors de ses cas d'évocation de la cabane, seuls ses volets coulissants, tendance semble-t-il désormais moins fréquente, participent de cette conception mobilière de la façade, au sens propre, puisqu'elle joue sur la mobilité.

Mais, pour sortir de la seule référence au bois et se placer sur un autre plan dans la comparaison entre mobilier et architecture, on note que l'immeuble lui-même, quand il est conçu de façon autiste dans ses références morphologiques et stylistiques au contexte urbain, devient un objet autonome, c'est à dire une sorte de meuble et de création reproductible. C'est plutôt en cela qu'on pourrait avoir l'impression actuelle d'une certaine parenté entre meuble et architecture.

#### **6.4.2 LES REDÉFINITIONS DE LA « FAÇADE ÉPAISSE »**

On se souvient que la thématique dite de la « façade épaisse » avait fleuri à partir de la fin des années 1970. La notion d' « architecture urbaine », ou d' « architecture de la ville » selon le titre éponyme de l'influent ouvrage d'Aldo Rossi<sup>310</sup>, émergeait alors. La façade de chaque immeuble était ainsi comprise, plus particulièrement en cas d'alignement sur la rue, comme l'un des éléments constituant la morphologie de cette dernière et assurant une articulation entre les échelles urbaines et domestiques. Les tenants d'une conception néo-haussmannienne firent d'abord redécouvrir le rôle des balcons et bow-windows, avant que la filiation corbuséenne des « néo-modernes » s'empare plus nettement de cette idée d'articulation revendiquée en termes de « façade épaisse »<sup>311</sup>. Il s'agissait de dédoubler en quelque sorte la façade, pas seulement pour passer de l'échelle de la ville à celle de l'habitat, mais pour incorporer dans cette bande intercalaire des loggias ou circulations. Étaient à la fois recherchés un moyen de confort climatique, des prolongements plus intimes du logement vers l'espace public, une impression de chevauchement entre le dedans et le dehors, ainsi qu'une esthétique opposée à la simple paroi plane, avec valorisation de la profondeur et des jeux d'ombre et de lumière.

Ce dédoublement plutôt onéreux de la façade fut loin d'être généralisé et se remarqua surtout dans les réalisations en contextes propices aux conceptions plus inhabituelles. Cependant, malgré la conjoncture portant depuis une décennie environ

<sup>308</sup> Par exemple, André Wogensky a réalisé ce genre de villa à Saint-Brévin –l'Océan (44) en 1959-1960 pour la famille Chupin.

<sup>309</sup> Carantec (29), maison de 157 m<sup>2</sup> réalisée par Agence Wonderland, 2002.

<sup>310</sup> Aldo Rossi, *L'Architecture de la ville*, op. cit.

<sup>311</sup> Michel Rémon, *La façade épaisse*, Paris, Éditions Plan-Construction, Texte Intégral, 1986.

à simplifier la construction pour mieux en maîtriser les coûts, on note un certain retour à cette « double peau » comme on la nommait aussi, mais avec des raisons variées et différentes de son émergence première.

Le confort bio-climatique est désormais l'argument le plus fréquent pour une double peau, combiné avec l'idée de faire varier la surface du logement selon les saisons chaudes ou froides par des panneaux amovibles. Des parois vitrées ouvrantes permettent alternativement des jardins d'hiver et des loggias au dehors<sup>312</sup>. Dans ce rôle climatique, la façade n'est pas toujours vitrée, mais tient plutôt alors du moucharabieh filtrant les vues et le soleil. À propos d'une maison de retraite, son architecte déclare : « L'intérieur est inspiré des lieux de villégiature plutôt que de l'univers hospitalier, l'extérieur s'enveloppe d'une résille inspirée des claustras de bois et calculée pour ne pas gêner la vue mais pour protéger chambres et terrasses collectives du soleil »<sup>313</sup>. Un autre exemple masque la vraie façade de l'immeuble, traitée comme un grand nid tressé de brindilles, en coupant ainsi tout lien visuel avec la rue, dans une opération de promotion privée tournée sur son intériorité en canyon planté.<sup>314</sup>

Un tel genre d'opération est exceptionnel en accession libre, secteur qui plus généralement revient à sa manière à une forme de façade épaisse, quand il adopte à nouveau le « balcon filant », comme on l'avait dit. Cet attribut classique de la promotion privée faisait office, avec son garde-corps en verre fumé, de signe de standing. Actuellement, même s'il semble un plus pensé comme un espace réellement utilisable, il fait encore dire : « le balcon, c'est la façade »<sup>315</sup>.

L'épaississement ou la double peau sur l'ensemble de la façade ainsi unifiée sont peu fréquents en comparaison du morcellement tendanciel de celle-ci. Aux balcons mitoyens se substituent des saillies individuelles. Parmi les nombreux exemples actuels, on citera une réalisation tournée vers la mer, avec des jardins d'hiver aux couleurs acidulées et en corbeille sur la façade<sup>316</sup>. À plus petite échelle, pour des maisons de ville sur cour, Bernard Bühler avait déjà accroché de tels volumes transparents sur leurs façades avant.<sup>317</sup>

Avec ces conceptions, on pourrait dire que l'on assiste à un retour du bow-window (ou, sous son nom français, l'oriel), mais sans son écriture haussmannienne et avec désormais une tendance à l'hypertrophie, puisqu'il se voit souvent métamorphoser en cube vitré saillant en porte-à-faux. Il contribue ainsi à une esthétique actuelle de l'animation de façade, plutôt prisée par la promotion privée qui y trouve l'occasion de renouveler ses signes de standing et d'adopter la mode de la serre, parfois celle de

<sup>312</sup> Exemples en réhabilitation, tel Paris 17<sup>e</sup>, tour Bois-le-Prêtre, OPAC, Lacaton et Vassal arch., 2007-2008, ou en neuf, tel Paris 20<sup>e</sup>, rue des Orteaux, Eden Square, 20 logements BBC, Paris Habitat OPH, BNR. arch., 2010-2011.

<sup>313</sup> Sceaux (92<sup>e</sup>, rue Marguerite Renaudin, Philippe Dubus arch. Propos extrait de la revue du Caue 92, *Carnet*, n°8, mai 2010.

<sup>314</sup> Paris 13<sup>e</sup>, Tolbiac-Chevaleret, îlot T8, Nexity/SFL promoteur, Rudy Ricciotti arch., 2007-2012.

<sup>315</sup> ECDM pour l'opération déjà citée de Nexity à Arcueil. Christian Devillers, pour ARC Promotion, a été l'un des premiers à réconcilier l'architecture de l'immeuble privé avec le balcon filant.

<sup>316</sup> Saint-Nazaire (44), quartier du Petit-Maroc, Résidence Callao, 62 logements et 8 maisons, Silène-Habitat maître d'ouvrage social, Reichen et Robert et PLATFORM Architectures arch., 2006-2009.

<sup>317</sup> Bordeaux (33), Les Chais, Bouygues Immobilier promoteur, Bernard Bühler arch., 2005-2007.

la loggia en bois, matériau qui évoque la nature et se prête aussi au mariage avec des plantes.<sup>318</sup>

Dans cette mode de la serre ou de la grande loggia accueillante aux plantes, qui permet certes l'un des plaisirs d'habiter, il faut voir aussi, pour s'en tenir à présent à la question de la façade, non seulement un clin d'œil un peu trop appuyé à l'envie de nature, mais aussi un style caractéristique d'une époque qui aurait des difficultés à en adopter un. Comme le faisait déjà remarquer Rasmussen à propos de périodes tiraillées entre le passé et le présent, l'attraction simultanée « des modèles anciens et [...] des formes entièrement nouvelles » favoriserait la « tendance à se tourner vers la nature qui [est] atemporelle »<sup>319</sup>. Bien entendu, la façade-serre constatable actuellement n'est pas généralisée et, « entre les traditions et les valeurs nouvelles, la volonté de conserver un équilibre entre ces deux pôles sera la marque de l'éclectisme »<sup>320</sup>, autre tendance dont on pourrait qualifier nombre de façades d'aujourd'hui. Ainsi, la mode des boîtes saillantes illustre bien cet éclectisme : X'TU propose des ouvertures en saillies biaisées<sup>321</sup>, qui semblent marier le bow-window parisien et la boîte béton actuelle, mais aussi plus ancienne, telles celles de Marcel Breuer pour le musée Whitney à New-York.

La présence du végétal en façade se comprend aussi dans sa perception depuis l'intérieur du logement, surtout quand chacun d'eux a sa serre. On peut penser que son rôle « est d'occulter la vie urbaine, d'établir un écran de nature entre soi et les autres. Avoir la nature à sa porte : cette image est celle d'une ouverture sur l'extérieur, mais un extérieur *fondamentalement* non social ; cette ouverture vers un extérieur défini comme le contraire de l'urbain, comme la "campagne", enlève au logement, lieu de refuge de la famille, son caractère de prison ; le désir de repli défensif complète l'idée d'une extension du corps, ressentie comme expansion libératoire ».<sup>322</sup>

Le déclin actuel, voire le refus, de références stylistiques propres à un mouvement ou à une tendance architecturale, qui avait pour corollaire le décalage entre les penchants esthétiques des architectes, et les goûts des maîtres d'ouvrage et des habitants, porterait à des conceptions désormais plus consensuelles de la façade, telles que l'éclectisme ou l'idée de végétalisation (réelle, possible ou simulée), d'autant qu'elle paraîtrait donner une image vertueuse d'adhésion à la HQE.

Malgré ces évocations de la présence humaine (jeu des volets coulissants, appropriations par les plantes, ...), on assiste paradoxalement au développement de façades virtuelles ; les mises en situation urbaine en 3D par infographie semblent permettre une simulation réaliste, alors qu'elles sont en fait abstraites. Le rapport de l'immeuble à la rue a certes perdu depuis longtemps ses fondements sociaux, justifiant notamment l'approche typo-morphologique, mais on peut néanmoins

<sup>318</sup> *Arboréa*, conçu par TETRARC pour le promoteur Lamotte est un exemple, déjà cité, qui développe particulièrement cette idée.

<sup>319</sup> Steen Eiler Rasmussen, *Villes et architectures* (1949 pour l'édition danoise, 1951 pour la traduction anglaise), Paris, L'Équerre, 1984, réédition Parenthèses, Marseille, 2008.

<sup>320</sup> Jean Pierre Épron, op. cit.

<sup>321</sup> Paris 18<sup>e</sup>, rue Marcadet, 70 logements sociaux, Paris Habitat OPH maître d'ouvrage, X'TU arch., 2008.

<sup>322</sup> Françoise Lugassy, *Les premières réactions à l'immeuble Danielle Casanova*, CEP, rapport de recherche, 1974. Cette réflexion menée à partir de l'opération de Renaudie à Ivry rejoint celle qu'elle développe dans *La relation habitat-forêt* et *La dialectique du logement et de son environnement*.

s'étonner de cette indifférence croissante, voire franche rupture, de l'écriture des façades vis à vis des immeubles proches, qu'ils soient existants ou neufs.

### 6.4.3 QUELLE INDIVIDUALISATION EST EXPRIMÉE ?

Enfin, les façades ont évolué, de la composition architecturale, avec ses différents codes, vers une expression de l'individualité des habitants. Au tournant des années 2000, ceux-ci participaient à une telle expression, sans vraiment en avoir conscience, en cas de volets coulissants sur les parties pleines des façades ou, au nu des garde-corps, devant les portes-fenêtres sur balcon. Le jeu de l'ouvert, du plus ou moins entr'ouvert et du totalement fermé animait donc les façades au gré des besoins individuels de lumière et de protection.

Depuis ces dernières années, l'animation aléatoire de la façade n'apparaît plus seulement liée à des panneaux positionnés au gré des habitants, mais peut résulter de la conception de l'architecte la fixant arbitrairement, au sens propre, puisque prévue sans élément amovible. La façade devient ainsi une sorte de sculpture, avec libre disposition de boîtes saillantes ou en creux, colorées et comme rajoutées au hasard. À Lyon-Confluence, des immeubles de Dusapin et Leclercq présentent des loggias encadrées de taille variable et réparties sans ordre, dans le but que « chacun reconnaisse son logement par la singularité de chaque loggia, comme un lieu précis encastré dans la volumétrie de l'immeuble ». Ainsi, la façade se voudrait au diapason de la société individualiste et renoncerait à contribuer à une forme urbaine coordonnée.

Les empilements, décalages, décrochements, saillies et renforcements, les notes de couleur réparties apparemment de façon aléatoire, sans volonté d'expression d'une composition ordonnée, seraient comme une métaphore des individualités sans lien au sein d'un même immeuble. Une telle conception de la façade sort des codes esthétiques habituels et tacitement partagés à partir d'une idée d'image globale caractéristique d'une ville.

Mais finalement, a-t-on affaire à une caricature de l'individualisation attendue des logements ou à une volonté de singularité des architectes et de leurs maîtres d'ouvrage ?

L'aléatoire, paradoxalement, est en train de devenir une norme, puisque c'est une mode et que sa règle du jeu, combinatoire, laisse finalement peu de liberté dès lors qu'elle entre dans un convenance implicite, entretenue par des expositions et des revues professionnelles. On assisterait ainsi à un retour à la combinatoire, non pas en plan comme à l'époque des « proliférants » des années 1970, mais en façade. Quelle dérégulation se joue dans cette tendance ?

En tout cas, on ne peut qu'être d'accord avec ce propos de Paul Chemetov :  
« Il faut revenir au logement, pas à l'image du logement. Lorsque l'on construit des immeubles de trois à six étages, il n'est pas besoin de tours de force architecturaux, c'est l'intérieur qu'il faut soigner. En fait, il y a, à la fois, pas assez et trop

d'architecture. Pas assez pour l'essentiel, trop pour le futile. Pas assez en amont, et trop dans ce maquillage généralisé que l'on nomme aujourd'hui architecture ».<sup>323</sup>

## 6.5 LE PEU DE RENOUVELLEMENT DU PLAN DOMINANT LE LOGEMENT

Nous avons remarqué et signalé des pistes novatrices dans la conception du logement. Elles concernent essentiellement la frange médiatico-expérimentale des réalisations en contexte propice, alors que la majorité de la production présente peu de nouveautés dans ses plans. Mais on pourrait même le dire des projets innovants, puisqu'il s'avère qu'ils s'attachent le plus souvent à repenser l'articulation du logement avec ses prolongements extérieurs, privatifs et collectifs, sans nette implication sur la distribution interne de la « cellule », qui reste conforme à ses schémas habituels. Comment expliquer cette stabilité, pour les uns, ou cette inertie, pour d'autres ?

### 6.5.1 DE FORTES PESANTEURS HISTORIQUES

Le plan du logement tel qu'il prédomine au tournant du XXI<sup>ème</sup> siècle apparaît, dans son principe général, perpétuer en fait un agencement établi de longue date, plus particulièrement depuis 1960. C'est à ce moment que les derniers arrêtés d'application du Règlement de construction de 1955 finissent de préciser l'autorisation des pièces d'eau en position centrale grâce à des gaines de ventilation et que les entreprises de béton les plus importantes font régner, par coffrage-tunnel ou tables et banches, la construction rationalisée à refends transversaux. Ces deux dispositifs techniques, qui se complètent implicitement et dont seul le premier est réglementaire, ont eu pour raison essentielle d'épaissir l'immeuble, dans le but de réduire son onéreux linéaire de façade. Ils ont eu également des conséquences sur l'usage, en contribuant largement à fixer le plan resté le plus répandu depuis lors : celui qui place dans la première trame traversante, à partir donc de la porte palière, le séjour sur une façade et la cuisine sur l'autre, leur couloir central séparatif menant à la travée plus mince du fond, où deux chambres, chacune sur sa façade, encadrent la salle de bains et les w.-c. ainsi sans éclairage naturel. Encore souvent demandée par des cahiers des charges de maîtres d'ouvrage et de promoteur, auparavant encouragée par les points du *Label Qualitel*, cette distribution du logement s'est vue généralement qualifier de « division jour/nuit ». Non décrétée comme on le croit souvent, elle résulte plutôt d'un faisceau de logiques convergentes<sup>324</sup>. Les maîtres d'ouvrage et les habitants ne la rejettent pas fortement aujourd'hui, dans la mesure où elle correspond à un besoin progressivement avéré, comme en témoignent déjà des appartements vers 1900, celui d'y distinguer une partie ouverte à autrui et une autre qui ne le serait pas, par souci de préservation de différentes intimités et d'endroits jugés peu présentables en comparaison d'autres, voulus juste montrables ou franchement ostentatoires.

<sup>323</sup> Interview de Paul Chemetov par Florence Raynal (journaliste), entretien disponible sur le site

<[http://www.diplomatie.gouv.fr/fr/article\\_imprim.php?id\\_article=21900](http://www.diplomatie.gouv.fr/fr/article_imprim.php?id_article=21900)>

<sup>324</sup> Je ne les rappelle pas ici et renvoie à une suite d'ouvrages et d'articles où je les ai précisées et développées, depuis *Conditions et évolutions de la production de l'habitat social*, GERASE et CREPAH pour le SRA, Ministère de la Culture, 1982, jusqu'à *L'architecture du logement, ... op.cit.*

À ce dipôle « public/privé » interne au logement, qui ordonne les espaces selon les personnes et le paraître, il convient d'ajouter, dès la fin des années 1920 qui la voit se développer, une autre exigence. Elle concerne à la fois l'appartement bourgeois qui n'a plus de domestiques et le logement social dont la surface réduite, pour diminuer les coûts et les loyers, appelle une légitimation, celle de la commodité fonctionnelle rapprochant les lieux et les objets complémentaires dans la pratique quotidienne. Ainsi, trois valeurs principales semblent, et ce encore aujourd'hui, sous-jacentes à l'organisation spatiale des usages du logement : son aptitude à recevoir, son intimité et sa fonctionnalité. Dans la mesure où le plan actuel prédominant y satisfait peu ou prou, on peut comprendre qu'il ne suscite pas de rejets manifestes de la part des habitants, dont on sait par ailleurs qu'ils attachent plus d'importance à la situation (quartier, étage, éventuellement côté rue ou cour, en fonction du calme, de l'ensoleillement et des vues) et à la surface du logement.

Il ne s'agit évidemment pas ici de prétendre que ces trois valeurs correspondent à une généralité de la demande, puisqu'on sait bien que les notions de réception et d'intimité (de la famille, des générations, du couple, des enfants ou des individus selon les cas) ne sont pas les mêmes pour tous et varient avec les cultures et les milieux sociaux. De même, l'organisation spatiale de ce dipôle, combinée au souci de la commodité (le caractère « pratique ») est tributaire de la surface totale du logement, c'est-à-dire des moyens financiers du « ménage » ou « groupe domestique » locataire ou propriétaire. Une première question est donc celle de la généralité et/ou spécification du logement, question sur laquelle il faudra bien évidemment revenir.

Une autre question est celle de la relative stabilité des plans depuis cinquante ans essentiellement, puisqu'on pourrait même trouver dans le logement actuel des fondements actifs encore plus anciens. Faire un tel constat ne veut bien sûr pas dire que les plans d'aujourd'hui ne présentent aucun signe d'obsolescence et qu'il n'y aurait pas de raison de faire évoluer leur principe distributif, comme s'il suffisait juste de le faire bénéficier des différentes avancées techniques et de l'adapter aux récentes exigences environnementales et énergétiques, ainsi que relatives aux habitants handicapés.

Pourtant une nouvelle donne (démographique, familiale, juridique, sociale, économique et environnementale) est de plus en plus mise en avant et devrait *a priori*, selon ses différents experts, susciter des évolutions dans la conception et production de l'habitat, en particulier dans le logement lui-même. Sont ainsi invoquées le plus souvent : l'augmentation des familles recomposées et des cohabitations élargies, et à l'opposé des personnes seules et familles monoparentales ; le vieillissement de la population ; la montée du sentiment d'incivilité et d'insécurité, de l'individualisme et du repli sur soi, mais aussi de la solidarité intergénérationnelle. Au plan économique, on retient, dans un marché du travail impliquant plus de précarité et de mobilité, la difficulté d'accès à un logement locatif ou en accession, combinée à la flambée des prix fonciers et immobiliers ainsi qu'au manque de logements sociaux ; la paupérisation des ménages en situation déjà fragile et l'insolvabilité ; la baisse et/ou le caractère plus sélectif de la consommation, dans un contexte dit de « crise » et de sensibilisation à l'écologie, ou au contraire l'importance prise par les loisirs et l'hédonisme.

Toutes ces données, convergentes ou contradictoires, bien réelles ou plus ou moins postulées, sinon fantasmées selon les cas, sont déjà présentes, perçues et connues depuis plusieurs années. Or la conception du logement proprement dit n'a que très peu enregistré de tels changements. À cela plusieurs raisons possibles.

La première a déjà été avancée pour d'autres périodes où des renouvellements de la conception du logement pouvaient être attendus, par exemple après une guerre ou une crise touchant tout le pays, au moment de Mai-68 par exemple. Quand une société change dans toutes ses dimensions (dépression économique ou euphorie, transformations démographiques, familiales et sociales, évolutions des mentalités, notamment sous l'influence de nouveaux modes de communication, progrès techniques), on sait que c'est l'habitation qui changera la dernière. On trouvera comme raison un ancrage dans des valeurs fondamentales particulièrement portées par l'« habiter », approche anthropologique ou « essentialiste » certes à relativiser. On y verra aussi un manque de connaissances des novations, doublé d'une méfiance vis à vis de celles-ci, surtout lorsqu'elles sont outrageusement médiatisées sans pédagogie. On rappellera encore le peu de doléances et récriminations des habitants, qui pourraient pousser les acteurs à renouveler leurs habitudes de programmation et conception. À moins qu'il ne s'agisse que d'un phénomène d'hystérésis. En tout cas, le manque patent de renouveau dans les plans du logement est indéniable et nécessite de revoir plus en détails ces explications possibles.

### 6.5.2 LA DIFFICILE PRISE EN COMPTE DES MODES DE VIE

La conception du plan du logement est évaluée surtout à l'aune des modes de vie qu'elle devrait à la fois traduire et permettre. Pourtant, la notion de « mode de vie » est difficile à cerner : elle recouvre, au-delà de leur simple déroulement compris sur un mode purement fonctionnel, les différents usages qui ont lieu dans le logement, comme les pratiques culinaires ou les soins du corps, les façons de recevoir, de prendre les repas ou d'éduquer les enfants, ou encore le genre de loisirs, par exemple. La notion de mode de vie dépasse l'habitation, puisqu'elle concerne globalement la vie urbaine (le genre de commerces fréquentés, les modes de transport choisis, les « sorties », ...). Mais même en s'en tenant aux seules pratiques d'habitation (on pourra alors invoquer le « mode d'habiter »<sup>325</sup>), on constatera qu'elles sortent aussi du cadre strict de la « cellule », puisqu'elles se déploient à différentes échelles, du logement à l'immeuble, de la résidence au quartier.

Toutes ces pratiques reposent plus ou moins consciemment sur des représentations et des valeurs d'ordre familial, social et culturel, à la fois héritées et adoptées de manière voulue personnelle ou, plus généralement, conforme à des codes<sup>326</sup>. Les pratiques d'habitation dépendent en outre largement du « niveau de vie », c'est à dire à la fois des catégories professionnelles et de leurs revenus, et se traduisent par un « train de vie » ou un « art de vivre », selon les idéaux des habitants et aussi le

<sup>325</sup> Ou plus rarement, les « manières d'habiter », titre du n°73 de *Communications*, Paris Seuil, 2002.

<sup>326</sup> Cette tendance n'est pas appelée à changer, puisque, d'après un sondage de l'Ipsos réalisé en septembre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de 15-18 ans, 63% d'entre eux considèrent qu'il faut « rentrer dans le moule » pour faire sa place dans la société. Sondage commenté par un article de Martine Laronche dans *Le Monde* du 4 février 2010.

regard porté par les chercheurs et observateurs. Ce sont eux d'abord qui caractérisent des modes de vie et les voient le plus souvent propres à une époque d'ailleurs plutôt difficile à délimiter précisément.

Dans ces conditions, on comprend qu'adapter le plan du logement aux modes de vie n'est pas évident. Les tentatives se sont avérées décevantes<sup>327</sup> ou détournées vers le marketing<sup>328</sup>. Si la relation directe avec un client aisé la permet mieux pour une villa, l'architecte aura plus de difficulté à concevoir une telle adaptation pour le logement, en particulier locatif, ne serait-ce déjà qu'en raison de l'absence de politique d'attribution en ce sens et de la rotation des ménages. L'architecte sera donc amené à une conception généraliste du plan, certes avec quelques différences, par exemple entre locatif social et promotion privée. Contrairement aux dénommés « logements adaptés », c'est à dire aux programmes spécifiques destinés à des populations particulières, le logement familial normal aurait quant à lui pour lot de présenter une certaine banalisation. Un tel plan moyen reflétera certes quelques données de son époque, mais dans quelle mesure peut-il anticiper sur les futures ? L'adaptation se jugerait plutôt *a posteriori*, une fois les logements habités depuis longtemps, et en outre le plus souvent par la négative. Ainsi, l'architecture des grands ensembles est considérée « inadaptée aux nouveaux modes de vie »<sup>329</sup>.

On peut proposer plusieurs explications au fait que les architectes soient peu enclins aujourd'hui, en dehors des concours d'idées qui y incitent, à revoir leurs conceptions du logement d'après ce qu'ils perçoivent des évolutions des modes de vie.

a) Au début des années 1970, la critique des grands ensembles avait incité les architectes à développer, notamment dans le cadre des « modèles innovation » et avec les opportunités offertes en villes nouvelles, des formes de combinatoire et de flexibilité par cloisons amovibles ; elles restaient néanmoins, en négatif, dans l'ordre du fonctionnalisme qu'ils remettaient en question. La mise entre parenthèses de la réflexion des architectes sur la « cellule » intervient peu après : la réduction de la taille des opérations après les deux chocs pétroliers, l'arrêt de la politique des modèles et de l'aide à la pierre, l'influence de travaux privilégiant la morphologie urbaine<sup>330</sup> ont notamment fait régresser leur intérêt pour la conception du logement lui-même au profit de la ville, tendance encore présente.

b) Le Règlement de construction de 1969, qualifié initialement d' « exigentiel » et toujours en vigueur, était censé libérer des contraintes excessives de celui de 1955 encadrant la production des grands ensembles, mais la succession ininterrompue d'arrêtés qui en contredisent l'esprit d'assouplissement initial, fait que tous les architectes se plaignent aujourd'hui de la difficulté de concevoir du logement, dans des temps d'études allongés sans incidence sur leurs honoraires. Car, viennent s'ajouter à ces textes de plus en plus contraignants et complexes la réglementation incendie, le PLU, le Code civil, les cahiers des charges des maîtres d'ouvrages et des concessionnaires, les prescriptions nécessaires à l'obtention de labels, les prix et surfaces de références en habitat social, les ratios SHA/SU/SHON/SHOB, la

<sup>327</sup> Par exemple, dans les années 1970, la référence d'architectes aux « modèles culturels » de N.Haumont et H.Raymond n'avait pas abouti à des plans vraiment différents des autres.

<sup>328</sup> Par exemple, les « socio-styles » de Bernard Cathelat.

<sup>329</sup> Fadela Amara, dans un discours prononcé lundi 18 janvier 2010.

<sup>330</sup> Dont Aldo Rossi, *L'architecture de la ville*, op. cit

connaissance des DTU, ou bien encore, sur un autre plan, les marchés de fournitures, systèmes constructifs et/ou entreprises imposés par le maître d'ouvrage. Toutes ces données peuvent entrer en contradiction mutuelle, obligent à des arbitrages et rendent dès lors difficile de donner pour seule priorité, en l'isolant des autres exigences, les qualités de vie attendues d'une habitation.

c) D'une manière générale, la trilogie des valeurs principales que Vitruve assigne à l'architecture - Solidité, Commodité, Beauté - rappelle que la question essentielle de l'usage ne peut être traitée par le projet indépendamment des deux autres, elles aussi primordiales pour l'architecture, puisque d'ordre technico-économique et esthétique, et toutes deux bien souvent en antinomie avec les qualités de l'espace pratiqué. Rappelons que « le projet d'architecture désigne cette activité de conciliation entre des contraintes apparemment contradictoires, de réduction des points de vue opposés à une position acceptable, de réunion d'éléments divers, de combinaison et de synthèse pour construire des solutions inédites »<sup>331</sup>.

d) En fait, les remarques précédentes concernent tous les acteurs concourant à la production d'une opération de logements et suggèrent que la force de l'habitude peut également jouer dans le manque d'évolution: quand des acteurs parviennent à se mettre d'accord sur une représentation et une conception du logement, face à une complexité accrue des facteurs et paramètres à intégrer et négocier, on peut comprendre que les solutions les plus consensuelles et ayant fait leurs preuves, notamment par absence de fortes doléances d'habitants auprès des bailleurs sociaux ou de difficultés de commercialisation chez les promoteurs, soient plus ou moins reconduites sans volonté de grands bouleversements. Ce qui n'empêche pas de voir évoluer le discours, qui peut reprendre des termes mis en vogue dans des études ou colloques. Par exemple, une réalisation récente en banlieue rennaise est présentée ainsi par une brochure: « la distribution des pièces se fait selon les usages et les temporalités », pour justifier en fait une habituelle division jour/nuit. Il est certes plus facile de faire évoluer les arguments que les conceptions elles-mêmes, comme on l'a vu, surtout quand on note que les différentes données et assertions qui concernent la demande actuelle n'aident pas à la saisir clairement.

### 6.5.3 AMBIVALENCE, INSTABILITÉ, DISPARITÉ

Ces trois problèmes sont principalement ceux auxquels se heurte aujourd'hui la conception quand elle tente de prendre en compte la demande, dans son aspect qualitatif, telle qu'elle provient de la maîtrise d'ouvrage, de ses cahiers des charges et d'écrits d'experts et chercheurs.

D'abord la notion de famille. Elle fait l'objet d'éclairages contradictoires. D'un côté, elle est vue comme reprenant de la vigueur. Après le temps du « famille, je vous hais » et du rejet soixante-huitard de ses valeurs, ces dernières semblent de retour. Le repli sur la famille, souvent confondu avec le goût pour le « cocooning » et l'attachement croissant au chez-soi et son aménagement, est mis en avant, comme une tendance voulue, mais aussi contrainte par la conjoncture dite de « crise ». Les difficultés à trouver un emploi en CDI, donc son propre logement, obligent nombre de jeunes à rester chez leurs parents, d'autant plus qu'ils ne sont pas tous portés à se

<sup>331</sup> Jean Pierre Épron, *Comprendre l'éclectisme*, Paris, éditions Norma et IFA, 1997.

mettre en couple stable et que certains sont même considérés comme adeptes de la tendance caricaturée par le film « Tanguy »<sup>332</sup>. À cette famille élargie plus longtemps que prévue pour cause de décohabitation tardive, peut s'adjoindre un ascendant ni capable d'être maintenu à domicile, seul ou aidé, ni placé en maison de retraite par choix ou nécessité pécuniaire. Sous cet angle, la notion de famille ramène à celle de solidarité intergénérationnelle, plus ou moins voulue, avec une cohabitation sous un même toit dont le corollaire est la possibilité pour chacun de pouvoir, quand il le désire, s'isoler du groupe domestique. Ce besoin s'observe notamment dans les « familles recomposées » où l'entente au sein de la nouvelle fratrie ou entre enfant(s) et nouveau couple ne règne pas toujours. Il se manifeste aussi en cas de travail à domicile, en télétravail et/ou en auto-entreprise telle que définie depuis janvier 2009<sup>333</sup>, ou bien de devoirs scolaires et études universitaires exigeant du calme, ou bien encore de chômage de longue durée propice au renfermement sur soi, toutes ces raisons pouvant se cumuler.

Mais avoir ses moments d'autonomie dans un espace à soi est aussi un besoin tout à fait général, indépendamment des situations sociales et économiques. Qui n'aspire pas à un coin personnel, pour « couper », « souffler » ou « se poser » un moment, au calme et hors des tensions, ou pour avoir ses propres activités, comme lire tranquillement, méditer, rêver<sup>334</sup>, se détendre ou pratiquer un hobby ? Dès lors, il serait légitime de penser le plan du logement plutôt en termes d'alternance entre réunion et isolement, ou de « vie en commun » et « vie individuelle »<sup>335</sup>, et non plus de simple opposition entre les parties « jour » et « nuit ».

Formulée sur la base d'un net découpage du temps, qui semble renvoyer à l'époque des 3x8 malgré sa bipolarité, une telle opposition, outre son acception par trop mécaniquement fonctionnaliste au regard de la complexité de l'habiter, ne correspond plus aux temporalités actuelles de l'usage du logement, chacun de ses habitants ne vivant plus nécessairement aux mêmes rythmes. C'est particulièrement le cas avec la désynchronisation de l'emploi du temps au sein du couple actuel. Le développement de la précarité et de l'intermittence dans une société dominée par le court terme, ainsi que la non concordance des temps de travail, qui peut être nocturne, voire dominical, réduit les possibilités des moments passés ensemble « à la maison », selon l'expression employée même pour un appartement, alors que la semaine ramenée à 35h permettrait en principe à chacun des actifs d'être plus longtemps chez soi. Laurent Lesnard note ainsi le paradoxe du temps voulu de plus en plus consacré à la famille, associée au bonheur et au bien-être, alors que les horaires et donc les présences de chacun coïncident de moins en moins, amenuisant ainsi la possibilité de la réunir.

Si l'individualisation apparaît souvent contrainte, elle peut-être aussi voulue. Le cas des couples LAT (*living apart together*) l'illustre à l'extrême, avec alors dédoublement de domicile, par deux appartements plus ou moins éloignés et/ou séjour alterné entre

<sup>332</sup> Titre d'un film d'Étienne Chatiliez, 2001.

<sup>333</sup> Parmi ces formes, on retiendra les « mompreneurs », mères de famille ayant monté à domicile leur entreprise de service, en ligne ou non, Voir Martine Picouët, « Des mamans entreprenantes », *Le Monde pour Direct Matin*, n°570, 1<sup>er</sup> décembre 2009.

<sup>334</sup> On pense bien sûr aux pages de Bachelard sur la rêverie.

<sup>335</sup> Comme le proposait déjà l'architecte André Wogensky en ces termes dans *L'Homme et l'architecture*, n°1, juillet-août 1945.

résidences principale et secondaire pour ceux qui en ont la possibilité. Dans le cas le plus courant, le besoin de pouvoir s'isoler se joue au sein de l'appartement, à des degrés divers. Le duplex le facilite et la maison avec jardin permet au mieux de mettre à l'écart un coin à soi.

La chambre, par-delà sa fonction habituelle et si on laisse de côté le cas du couple « faisant chambre à part », est traditionnellement considérée comme ce lieu de retrait personnel dont a besoin l'adulte. Michelle Perrot<sup>336</sup> en propose une approche à la fois large et intimiste. Hervé Glévarec<sup>337</sup> s'intéresse quant à lui plus particulièrement à celle de l'enfant et du préadolescent : « La chambre des enfants est devenue un lieu clé à partir duquel ceux-ci tissent des liens, entrent en contact avec l'extérieur, projettent leurs idéaux et construisent un nouveau rapport au monde et aux autres, notamment par l'intermédiaire de l'ordinateur et de l'internet. [...] Cette culture propre aux enfants et préadolescents contribue à [...] une émancipation plus précoce ainsi qu'à redéfinir leur autonomie au sein de la famille et vis-à-vis de leurs pairs ». Avec ce constat de l'individualisation croissante des activités et loisirs favorisée par les appareils « portables » ou « baladeurs » (téléphones, consoles de jeux vidéos, lecteurs MP3, ordinateurs, TV ou internet en Wifi) vaut aussi pour nombre d'adultes, on sera plus encore porté à penser que le logement n'est plus autant à structurer que par le passé à partir de la prédominance du séjour. Les chambres et coins personnels seraient ainsi à développer, les salles d'eau à démultiplier, pour faciliter l'autonomie de chacun ou d'une génération.

À la question de l'autonomisation au sein du logement, le dégroupement des chambres formant l'habituelle « partie nuit » constitue l'une des réponses possibles, la plus simple en tout cas, puisque pouvant se limiter à une permutation de pièces sans conséquence sur la surface et les coûts. La promotion privée l'emploie plus. Par manque de culture ou de savoir-faire dans la conception du plan ou bien par obsession moindre de la séparation jour/nuit, davantage mise en avant en logement social depuis l'ère des grands ensembles. La dispersion de la partie nuit peut aussi s'avérer plus onéreuse, en induisant la multiplication des salles d'eau ou en tout cas leur dégroupement présumé plus cher en termes de gaines<sup>338</sup>.

Toujours en promotion privée, l'indépendance d'une chambre, celle du couple en l'occurrence, apparaît également renforcée par le dispositif dit de la « suite parentale », très en vogue aujourd'hui, entretenue par des revues de décoration et souhaitée par ceux qui rêvent d'habiter comme dans un hôtel de luxe. Cette suite suppose que la chambre ait sa propre salle bains accessible seulement par elle, de même qu'un dressing ou un dédoublement des rangements distinguant ceux de madame et de monsieur. Ce dispositif n'est pas l'apanage de la promotion de haut de gamme, puisque des promoteurs ayant pour cible une clientèle proche du logement social la proposent aussi<sup>339</sup>, en la mettant fortement en avant parmi ses arguments de commercialisation.

<sup>336</sup> Michelle Perrot, *Histoires de chambres*, Paris, Éditions du Seuil, « La Librairie du XXI<sup>e</sup> siècle », 2009.

<sup>337</sup> Hervé Glévarec, *La culture de la chambre, pré-adolescence et culture contemporaine dans l'espace familial*, Paris, La Documentation française, « La culture en question », 2009.

<sup>338</sup> À la fin des années 1990, des études de la SCIC et de l'UNFOHLM avaient montré la faible incidence de une ou deux gaines techniques par logement sur les coûts de construction.

<sup>339</sup> Par exemple ARC Promotion à Pantin.

Nous venons de signaler l'un des formatages actuels de la demande. De fait, on peut admettre qu'usage et consommation sont de plus en plus liés. Les contradictions du consommateur<sup>340</sup>, tiraillé entre adaptation à la crise, responsabilité citoyenne impliquée par sa sensibilisation au développement durable, et satisfaction de ses plaisirs constituent ensemble une demande paradoxale, comme le sont aussi les conceptions actuelles de l'habitat.

---

<sup>340</sup> Voir Pascal Canfin, *Consommer responsable*, Paris, Flammarion, 2008.

## 7 DÉCALAGES ET PARADOXES

Ces deux mots viennent d'abord à l'esprit si l'on veut maintenant, à partir des différents constats, commentaires et hypothèses proposés au fil des parties et chapitres, conclure et, par-delà, ouvrir sur de nouvelles pistes de réflexions possibles. Les décalages pointés entre le discours, en considérant globalement tous les acteurs, et les projets construits ne constituent pas un phénomène nouveau, mais ils semblent s'accroître dans le contexte actuel et conduisent alors à s'interroger sur les conditions idéologiques de la conception de l'habitat.

Les différents discours, de l'État et des collectivités locales, comme des maîtres d'ouvrage, s'avèrent en effet marqués bien souvent par des paradoxes que les architectes répercutent à leur tour dans la présentation, la justification et surtout la conception en elle-même de leurs projets.

### 7.1 INCITATIONS POUR LA VILLE, RÈGLEMENTS POUR LE LOGEMENT

En schématisant, l'État, pour mettre en œuvre une politique de l'habitat, agit de deux façons principales, comme il le fait d'ailleurs en général pour tout autre domaine de sa compétence : il impose, par des décrets et arrêtés en application de lois, et il recommande, par des circulaires ou en escomptant des effets d'entraînement d'expériences qu'il lance ou favorise. Entre l'obligation et la recommandation, il existe aussi l'« orientation », qui est donnée par des lois. Cette notion n'est pas généralisée à toutes les lois et concerne des questions majeures pour la société française. On peut citer des Lois d'Orientation pour l'éducation (depuis la loi Jospin de 1989), la santé, la sécurité, l'agriculture et, pour ce qui nous concerne ici, la ville, avec la LOV de 1991, progressivement complétées par des lois d'orientation pour « l'aménagement et le développement durable du territoire » (1995, modifiée en 1999) et pour la « ville et la rénovation urbaine » (2003). On note donc, que depuis 1991, l'État, avant de prendre des mesures effectives, en indique les grands enjeux et objectifs par des « orientations », en remarquant au passage que la loi « Solidarité et renouvellement urbain » de 2000, pourtant dans la lignée des précédentes, n'est pas une loi d'orientation. Elle est effectivement d'un autre ordre, puisqu'elle introduit, pour le cadre de vie urbain, la promotion d'un devoir citoyen envers autrui (relations sociales non ségrégatives supposant un vivre ensemble dans la mixité) et envers les ressources de la planète (à préserver également au plan personnel par limitation des consommations et pollutions diverses).

Dans la mesure où cette citoyenneté suppose que des comportements actuels, notamment incivils et égoïstes, changent et que les acteurs locaux contribuent par leurs discours et leurs projets à cette évolution encouragée et même incitée, on peut dire que l'État n'est plus seulement législateur, mais aussi moraliste. C'est plus net depuis ce tournant de l'an 2000, semble-t-il voulu symbolique, comme le confirmeraient dans le domaine de l'habitat les visées éthiques de la loi SRU. Pour les concepteurs, il devient alors difficile de distinguer les exigences qui relèvent de la véritable nécessité et celles qui relèvent de la morale. Cette dernière est en outre un

facteur peu productif pour la conception, car elle implique des intentions et revendications inévitablement consensuelles : qui oserait en effet se déclarer contre la mixité sociale ou le respect de la nature.

Qui plus est, exprimer son adhésion aux valeurs vertueuses promues peut conduire à des projets se parant de faux-semblants, ou allant jusqu'à les exhiber. Par exemple, comme l'ont suggéré ici bon nombre de projets, combien de réalisations se prétendent « vertes », alors qu'elles correspondent mal aux critères. L'attribution de labels peut même donner cette impression ; ainsi, un bâtiment labellisé THPE, avec de nombreux encorbellements de boîtes, multiplie certes l'éclairage naturel, mais complexifie et augmente l'isolation par l'extérieur impliquée.

Les injonctions destinées à faire évoluer l'habitat se prêtent donc, en réponse, à des déclarations plus ou moins angéliques et partagées pour légitimer les projets, c'est-à-dire à un certain conformisme, celui du discours bien-pensant promu par la pensée dominante sinon unique. Mais ces injonctions donnent aussi, paradoxalement, une certaine liberté pour les interpréter, puisqu'elles contiennent une part d'utopie, donc d'indétermination et de flou qui deviennent alors des marges pour la conception et son argumentaire. Ces injonctions étatiques dans le champ de l'habitat concernent, comme on l'a vu, essentiellement la vie sociale urbaine et l'« écocitoyenneté », ainsi que dénommée désormais, autrement dit des dimensions qui impliquent la collectivité et l'intérêt général.

Dans ces conditions, on comprend que les conceptions des îlots, des plans-masses, des espaces extérieurs publics ou collectifs, des parties communes de l'immeuble ainsi que de sa façade, soient celles qui, au cours de cette première décennie du siècle, aient présenté le plus de tendances au renouvellement et à la variété.

À l'inverse, l'intérieur des logements, la « cellule » donc, n'est pas marquée, dans la réalité de la production récente, même parmi la plus médiatico-expérimentale, par des changements fondamentalement significatifs. Des raisons ont été données dans le chapitre précédent à cette stabilité, pour certains, ou stagnation, pour d'autres. Il faut voir aussi l'incidence de l'État et de son autre rôle évoqué au début, à savoir réglementer.

La réglementation concernant l'habitat a toujours été double, avec une direction de la construction et une direction de l'urbanisme, dont les politiques respectives n'ont pas été véritablement coordonnées, par exemple sur la question de la maison individuelle, à la fois encouragée dans l'accession sociale à la propriété et découragée au nom de l'étalement urbain. Une différence importante pour la conception de l'habitat est que sa construction proprement dite relève de mesures nationales, tandis que son urbanisme dépend des collectivités territoriales. De façon à rendre constructibles plus de terrains au nom du manque de foncier, les règlements urbains se sont assouplis : des PLU n'ont plus de COS, autorisent des densifications de construction auparavant interdites ou ont supprimé des surfaces minima autorisant la construction.

En revanche, en ce qui concerne le logement proprement dit, le ministère publie des décrets et arrêtés pour imposer des conditions de sécurité et d'hygiène, de confort sanitaire, acoustique et thermique, avec consommation énergétique limitée, ainsi que

de déplacement des personnes à mobilité réduite. La cumulation progressive de ces mesures, qui laissent peu de marges dans leur application au plan du logement, est ressentie par les architectes comme un cadre de plus en plus contraignant. Il faut rappeler que le Règlement de Construction de 1969, qui gouverne toujours globalement la conception du logement, avait pour but premier d'abroger celui de 1955, qui encadrait la production des grands ensembles de façon extrêmement prescriptive. Ce nouveau règlement se voulait donc « exigeant », c'est-à-dire s'efforçant de ne plus fixer des moyens, mais des objectifs. La succession progressive de ses arrêtés d'application, puis d'autres lois concomitantes, a contredit de plus en plus l'idée initiale de libérer davantage la conception de l'habitat.

Cette dernière se trouve ainsi prise entre deux formes d'action de l'État : d'un côté, des règlements nationaux qui cadrent fortement le plan du logement ; de l'autre, des injonctions vertueuses, sociales et environnementales, relayées par les collectivités locales, qui concernent les relations de l'habitat à l'urbain, en laissant des possibilités à la conception et à sa légitimation.

## **7.2 L'HABITAT CITOYEN FACE À L'INDIVIDUALISATION**

Un autre décalage important à souligner concerne le discours ambiant destiné à faire évoluer à la fois la demande et l'offre, et la réalité de celles-ci, telles que les indique la production effective des opérations.

Au cours de la première décennie de ce siècle, la politique du logement a montré qu'elle n'était plus seulement orientée vers la satisfaction de la demande dans ses aspects quantitatifs, qualitatifs et socio-économiques : elle met désormais aussi en avant, auprès des acteurs locaux des opérations, mais également auprès des habitants considérés comme citoyens, la nécessité d'envisager davantage l'habitat sous l'angle de sa participation à l'intérêt général. Depuis la loi SRU et le Grenelle de l'Environnement, des mesures, ainsi que des discours pour les légitimer, incitent la conception de l'habitat à prendre en compte de telles exigences, quelques unes d'entre elles étant plus particulièrement perçues, pour l'essentiel dans deux champs principaux. Du côté de l'écologie et du développement durable, ressort surtout l'impératif de réduire les gaspillages de ressources énergétiques (notamment ceux liés à la production du confort) et foncières (les habitats à densité faible consomment trop de terrains). Du côté social, l'injonction à la « mixité » des programmes et des quartiers (pour lutter contre les diverses formes de ségrégation, relégation et discrimination par l'habitat) et aux « espaces partagés » (pour favoriser la convivialité aux différentes échelles du voisinage) est nettement ressentie.

Pourtant, face à ces incitations pour un habitat citoyen, il faut remarquer que, en dehors de quelques opérations voulues expérimentales en ce sens, la plupart de l'offre actuelle de logements semble plutôt, à l'inverse, proposer différentes formes d'habitat valorisant l'individualisation, avec pour référence dominante l'idéal de la maison ou certains de ses attributs. Les différents exemples de réalisations qui ont été commentés ici suggèrent une évaluation plus générale, à partir des différents thèmes traités, repris à présent de façon plus synthétique.

L'encouragement à la mixité sociale, d'ailleurs envisagé surtout à l'échelle du quartier, ne trouve en effet que peu de concrétisation réelle au sein d'une opération. Si certaines paraissent mixtes, c'est avant tout au plan programmatique et/ou typologique. Il s'agit le plus souvent de varier l'offre de logement (individuel/intermédiaire/locatif ; accession/location), en s'appuyant sur le partenariat de maîtres d'ouvrage sociaux et privés. Il peut s'agir aussi d'un mixage des échelles pour passer graduellement d'un tissu à un autre. Il peut s'agir enfin d'un accroissement de la densité par du collectif dans des îlots périurbains destinés plutôt à de l'intermédiaire et de l'individuel groupé. La revendication de mixité sociale pour de telles opérations apparaît souvent comme une justification *a posteriori*, sorte de figure rhétorique imposée. Car, en réalité, la mixité apparaît plutôt, dans la conception des immeubles et des plans-masses, comme l'organisation spatiale d'une coexistence pacifique, en répartissant des catégories d'habitants dans des montées d'escalier différentes ou dans des bâtiments distincts, avec entre eux un espace collectif plus séparateur que fédérateur.

À ce propos justement, l'incitation à partager, dans la convivialité, des espaces communs, s'avère peu traduite dans les faits ou, lorsqu'elle l'est, ne produit pas nécessairement les effets sociaux escomptés. Les espaces extérieurs collectifs, quand ils sont d'un seul tenant, peuvent passer pour une intention de cœur de résidence. En fait, ils proviennent souvent d'une optimisation de l'implantation des constructions par rapport aux règles d'urbanisme. Mais leur pratique est le plus souvent limitée, découragée, voire franchement empêchée, surtout actuellement par des plantations, qui garantissent la tranquillité de chacun, en protégeant du bruit et des vis-vis, et qui servent de parure valorisante aux vertus désormais environnementales.

Les parties communes internes à l'immeuble suivent une tendance comparable. Elles sont souvent prétendues propices à la convivialité dans différents textes de présentation d'opérations. Pourtant, aussi bien chez les bailleurs sociaux qu'en promotion privée, on peut remarquer que de tels espaces de voisinage sont rarement proposés et même que les halls, cages d'escalier, paliers, couloirs et coursives sont marqués par l'optimisation de leurs surfaces et ratios. En outre, vouloir réduire, voire supprimer, les parties communes ne répond pas seulement à un souci gestionnaire, mais traduit une réponse des maîtres d'ouvrage à la demande ambiante de « tranquillité ». Dès lors, ces parties que j'ai dites moins « communes » aujourd'hui, présentent pour cela plusieurs dispositifs spatiaux.

La fragmentation des cours et des coursives, ainsi que la qualification des paliers par ouverture sur l'extérieur, vont dans le sens d'un voisinage limité, souvent de préférence à quatre logements. En cas de coursive, nous avons remarqué aussi qu'elles voyaient souvent interposer des seuils privatifs entre elle et les portes palières, individualisation paradoxale d'une circulation revendiquée autrefois comme une sorte de rue collective en l'air. Une telle individualisation est assez relative ; elle tient plutôt de l'articulation douce de l'entrée chez soi et de la desserte commune. Mais nous avons remarqué également que l'individualisation proposée était davantage de l'ordre du simulacre quand elle trouvait sa traduction en façade dans des saillies, colorées ou non, et apparemment aléatoires pour montrer qu'elles n'entraient pas dans l'ordre d'une composition d'ensemble de l'immeuble.

Pour revenir aux seuils ménagés pour mieux individualiser les entrées chez soi depuis une circulation commune, nous avons remarqué que ce mot même de « seuil » renvoyait à la pratique pavillonnaire. D'une manière générale, d'autres attributs de la maison sont de plus en plus pris en référence dans la conception de l'habitat, sur la totalité de ses typologies, y compris le collectif. Autrement dit, ce ne sont plus seulement l'habitat intermédiaire et l'habitat individuel dense qui font l'objet de la référence à la maison, mais tous les types d'habitation, désormais tous en quête d'une individualisation symbolisée par la présence plus ou moins réelle de qualités d'usage et d'image de la maison.

Le pavillon restant une aspiration constante pour environ 80% des Français, il est somme toute normal de vouloir y répondre, à condition, dans le cas effectif de la maison, de ne pas renforcer l'étalement urbain justement stigmatisé. La conception de typologies et de groupements de maisons conciliant qualité de vie en habitat individuel et économie d'espace par densification, a été ainsi encouragée, mais dans des localisations urbaines où la proximité des services n'était pas toujours au rendez-vous, alors qu'il s'agit d'un avantage mis en avant dans la promotion de ce genre d'habitation qui ne correspond pas tout à fait au rêve de maison idéale.

Dans le même temps, on voit la maîtrise d'ouvrage sociale et la promotion privée proposer des immeubles restant collectifs, mais dont les parties communes et les logements présentent des dispositifs permettant certains des usages propres à la maison ou ne faisant que l'évoquer symboliquement. Ces deux tendances actuelles, soit l'habitat individuel rendu plus collectif et l'immeuble rendu plus individuel, peuvent être comprise comme un élargissement de la notion d'habitat intermédiaire, passée d'une typologie identifiable à une problématique, qui reste cependant encore à mieux poser.

Par rapport à la nécessaire conciliation actuelle entre conception citoyenne de l'habitat et satisfaction des aspirations individuelles, l'idée d'un « habitat collectif individualisé », vocable aux occurrences de plus en plus fréquentes, recèle une approche intéressante et nouvelle, à condition que l'individualisation soit pensée en termes de qualités d'usage (accès, intimité, variété des plans proposés, possibilités d'appropriation, d'évolution et d'extension) sans les limiter à des dimensions fonctionnelles. La question du logement individualisé tend en effet à renvoyer inéluctablement aux caractères de la maison idéalisée, dont certains sont effectivement proposés dans du collectif. Mais on remarque aussi que bien des réalisations se réclamant de la « maison à tous les étages » ne font qu'en caricaturer quelques signes. Ce genre d'offre séduit néanmoins les acheteurs. L'attractivité de l'habitat individuel densifié est en revanche moins évidente, dans la mesure où il est perçu, dans les périphéries, comme une minoration de la maison rêvée. Aussi voit-on apparaître d'autres notions, qui à juste titre écartent l'idée d'un objectif de densité en soi pour l'habitat et s'orientent par exemple vers un « habitat groupé et individualisé ».<sup>341</sup>

De telles notions, qui traduisent la volonté de résoudre une difficile équation, sont plutôt le fait des collectivités locales, principalement les métropoles et leurs agences d'urbanisme, ainsi que d'une partie des maîtres sociaux, là aussi plutôt dans les

---

<sup>341</sup> Thème général du Forum « Envie d'habiter », Rennes-Métropole, novembre 2010.

grandes agglomérations. Les promoteurs privés, quant à eux, reprennent souvent, avec un certain aplomb, les exigences environnementales et même sociales pour en faire des arguments de vente. Leurs faux-semblants ne doit pas faire oublier qu'ils se font d'abord les interprètes d'une demande centrée sur ses attentes personnelles. C'est l'évident fondement du hiatus constaté entre les injonctions au devoir citoyen et la production réelle attentive à l'individualisation, surtout en secteur privé, mais peu ou prou également dans l'habitat aidé.

### **7.3 CONJUGUER LE RÉEL ET LE VIRTUEL.**

Cette dialectique, de plus en plus présente dans la vie d'aujourd'hui pour tout un chacun, nous intéresse ici plus particulièrement dans la mesure où elle concerne également, et au plus près, la conception de l'habitat par l'architecte. Son travail dans ce champ s'avère tiraillé par les différents antagonismes qui viennent d'être vus : interprétation des incitations vertueuses / stricte application des contraintes réglementaires, ville / logement, injonctions citoyennes / demande et commande plutôt en prise sur les tendances à l'individualisation. Il faut également ajouter le dipôle du réel et du virtuel, qui concerne les données sur lesquelles s'appuie la conception de l'espace public, la demande des habitants telle qu'elle peut parvenir au maître d'ouvrage et à l'architecte quand il(s) propose(nt) des plans de logement, la conception de la façade qui doit procéder des deux points précédents.

Sur la question du rapport de l'opération au quartier, c'est-à-dire aux autres habitats proches et à l'espace public proche, la conception est souvent entraînée vers des échelles plus vastes et difficiles à cerner : la Nature plutôt que l'espace vert ou le parc, la Ville et sa forme générale plutôt que les rapports morphologiques entre bâtiments voisins, l'Urbanité et la Mixité plutôt que les rapports sociaux. Tous ces idéaux font développer des récits de ville à la campagne ou de campagne à la ville, dans une parodie involontaire de Alphonse Allais, ou des conceptions d'« îlot ouvert » au lien social, mais sans confirmation de leur réalité. Sous ces quatre idéaux et les conceptions métaphoriques auxquelles ils se prêtent, on peut discerner la question aujourd'hui centrale de la densité : Ville, Urbanité et Mixité en sont des euphémismes, Nature une condition limitative.

Pour les habitats intermédiaires et individuels, la densité, notion qui tient d'ailleurs elle aussi à la fois du réel et du virtuel, appelle parmi les arguments qui la rendraient acceptable l'idée tout aussi virtuelle de Village, pour sa bonne échelle sociale, mais aussi pour le pittoresque de ses formes variées. L'attrait pour la diversité architecturale et urbaine contamine et contribue à remettre en cause l'idée de Ville comme forme globalement lisible, héritée d'une continuité historique produite par des règlements et un urbanisme d'« art urbain ». Le déplacement des réflexions vers les faubourgs et périphéries a mieux mis en lumière la diversité des tissus constituant chaque ville.

Dans ces conditions, on note actuellement un certain refus de l'idée de morphologie urbaine, où s'inscriraient, dans un rapport dialectique, des typologies d'habitats qui en même temps la configureraient. Certes, les ZAC sur de grands terrains libérés par des friches industrielles, portuaires ou militaires n'appellent pas automatiquement la

continuation des architectures domestiques les plus caractéristiques, mais force est de constater que nombre de projets et réalisations actuels sont conçus dans une abstraction complète par rapport à leur contexte. C'est vrai à l'échelle d'un immeuble sur une parcelle « en dent creuse », qui ignore toute forme de coordination morphologique ou stylistique avec les immeubles voisins existants, comme si la réglementation des gabarits suffisait.

Dans les opérations de grande taille, le lien des différents bâtiments et l'ensemble urbain qu'ils forment était assuré traditionnellement par un plan-masse d'architecte en chef, de l'« art urbain » et les cités-jardins jusqu'aux compositions abstraites des ZUP. Avec les ZAC, la conception du plan-masse a vu se développer la notion de « coordination architecturale », basée sur des cahiers des charges imposés à chaque maître d'œuvre des différentes opérations. Après Bercy, acmé du plan-masse à fortes prescriptions garantissant son unité formelle, une nouvelle ère émerge progressivement, à l'opposé de la directivité précédente, notamment avec les « îlots ouverts » de Masséna, puis le « plan-guide » de L'île de Nantes. Ces deux concepts, de même que l'« urbanisme de projet »<sup>342</sup>, réfutent la pratique du plan-masse définitif et fixé préalablement ; ils plaident pour un cadre souple qui oriente la morphologie urbaine sans la figer et laisse des marges aux programmes et aux formes. On peut s'interroger sur cette nouvelle façon d'articuler architecture et urbanisme. S'agit-il de permettre une densification ultérieure des îlots, de proposer des conditions négociables attractives à la promotion privée peu tentée par les ZAC qui la mixent avec l'habitat social sans emplacements préférentiels ? S'agit-il justement de traduire une mixité sociale, en la rendant à la fois visible par l'expression différente de chacun des plots autonomes et invisible car sans ordre urbain hiérarchisant. Toutes ces questions concernent essentiellement des enjeux de maîtrise d'ouvrage, mais peu la forme urbaine par elle-même, qui se donne pour anarchique, aléatoire et abstraite de toute référence, comme une ville virtuelle issue d'un film ou d'un jeu vidéo, avec pour seule réalité esthétique de ne pas empêcher la diversité architecturale inhérente aux différences des opérations et de leurs acteurs.

Dans le même ordre d'idée, des architectes critiquent le principe de la coordination architecturale. Certains adhèrent aussi à la pratique du *workshop* réunissant, à l'initiative d'un maître d'ouvrage, les architectes des différents immeubles répartis entre eux sur un même terrain, à raison du même nombre de logements par architecte et de la même emprise au sol<sup>343</sup>. Dans cette rue presque virtuelle, le long d'un mur de cimetière, avec en face des équipements de taille et alignements différents, la suite de ces immeubles se présente comme une collection d'architecture.

Dans une telle rue disparate, la remise en cause de l'idée de typologies réglant implicitement la conception et production de l'habitat pourrait se comprendre. Mais le rejet de la typo-morphologie semble désormais une position qui gagne du terrain auprès des architectes. Leurs projets tendent à s'abstraire de la rue et plus largement du contexte urbain (ses règlements et les règles tacites, la morpho

---

<sup>342</sup> Cristina Conrad Eybesfeld, « De l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projets », *Métropolitiques*, 21 mars 2011.

<sup>343</sup> Paris 17<sup>e</sup>, rue Rebière, GPRU de la porte Pouchet, workshop de la rue Rebière, organisé par l'OPAC de Paris, 2007.

urbaine, le temps) pour pouvoir se singulariser, en accord avec son maître d'ouvrage, soucieux lui aussi de produire une image qui interpelle.

La conception du plan du logement est censée être en cohérence avec la demande, telle que sa connaissance ou représentation parvient à l'architecte *via* l'entretien de sa culture personnelle et *via* son maître d'ouvrage, pour une opération donnée. Le problème est de démêler la demande réelle de la demande virtuelle, au sens où elle relève surtout du rêve et de son formatage.

La société actuelle est en effet passée de l'époque des besoins à celle du désir, désir entretenu par la société de consommation. Il n'est pas nouveau que la « demande » soit en fait formatée. De nombreuses publicités, revues et émissions tant radiophoniques que télévisuelles contribuent largement à instiller des modèles, en valorisant les représentations, les styles de vie et biens de consommation qu'ils appellent, plus encore que de réels modes d'habiter. Prenons par exemple l'émission *Maison, jardin, cuisine*<sup>344</sup>, trois mots qui désignent en même temps des lieux et des pratiques correspondant à trois rêves dominants d'une demande de plus en plus orientée sur l'hédonisme, surprenant paradoxe au moment où la crise porte depuis 2008 à réduire son train de vie. Mais c'est peut-être justement quand il y a crise que l'on la nierait ou cojurait en accentuant sa volonté de ne pas « se priver ».

Considérer l'habiter au-delà de la satisfaction des besoins rest cependant nécessaire. Rappelons que le sociologue Paul-Henri Chombart de Lauwe avait déjà plaidé pour une approche des besoins sortie du fonctionnalisme, en l'élargissant aux « aspirations ». Actuellement et dans un registre qui n'est plus celui des sciences humaines, mais plutôt celui d'une intrication de l'invocation vertueuse et des slogans commerciaux « vendeurs », nombre de manifestations et de publications se placent sous le sceau du « désir ». Ainsi peut-on lire « Désir d'habiter »<sup>345</sup>, ou plus précisément « Désir d'habiter autrement »<sup>346</sup>, ou encore récemment la variante « Envie d'habiter »<sup>347</sup>, jusqu'à, comme il fallait s'y attendre, « Envie de toit »<sup>348</sup>. Plus sérieusement, « Désir de construire pour plaisir d'habiter »<sup>349</sup> éclaire davantage sur les raisons cachées d'une telle sémantique. L'habitant est désormais supposé ne plus en être au stade des besoins, ni même de l'acquisition du confort, il serait dans une quête hédonique du plaisir d'habiter.

Que l'habitant soit considéré comme un consommateur commence réellement à partir du Salon des Arts Ménagers, créé en 1923, puis remplacé par la Foire Paris II

<sup>344</sup> Titre d'une émission hebdomadaire de RTL, le samedi à 9h00 .

<sup>345</sup> Luc Boulet, « Désir d'habiter et projet de territoire », *Territoires wallons*, Hors-série, 2007 (à propos de la réussite, trente ans après, de Louvain-la Neuve).

<sup>346</sup> Présentation (21/10/2009) de l'opération *Amidacoté*, habitat groupé en autopromotion, à caractère écologique, intergénérationnel et fortement collectif.

<sup>347</sup> Nom du Forum (sous-titre « habitat groupé et individualisé »), organisé par Rennes-Métropole, 5 novembre 2009.

<sup>348</sup> Jeu de mot fait par différents acteurs (agence immobilière, constructeur de maison individuelle, ...) pour nommer leur organisme ou leur produit, ou encore par l'historienne Danielle Voldman dans son livre *Désirs de toit*.

<sup>349</sup> Jean Léonard, Martine Weissmann, avec Jean-Michel Léger, *Tempo urbain : Désir de construire pour plaisir d'habiter*, Archibooks, 2009, 133 pages.

s'agissait d'inciter l'habitant à acheter des appareils ménagers et équipements non fournis dans le logement. La cuisine pouvait ainsi être prévue dans ses dimensions et branchements en fonction de ces acquisitions à venir. Mais à présent, à quelle cible du marché s'adresse par exemple la célébration de la cuisine toute équipée et comprenant un îlot ? À de spacieux appartements ouvrant volontairement la cuisine alors à meubler avec le luxe que suppose son appartenance au living, ou à des logements plus modestes dont la surface appelle à lier ces deux pièces pour plus de commodité. Autrement dit, il est devenu difficile de distinguer le réel du virtuel dans la demande. Les sociologues y aident, mais tous ne cherchent plus à présent à seulement saisir les pratiques existantes ; ils contribuent aussi, malgré eux, à leur invention puis formatage quand ils conseillent des constructeurs de maison individuelle ou de grandes enseignes de la vente de meubles, équipements ou matériaux de bricolage.

Ces désirs ou envies ne se limiteraient pas à l'habitation, si l'on en croit « Ville désirée, ville durable »<sup>350</sup> ou « Urbanisme pour une ville désirable »<sup>351</sup>. Les architectes adhèrent aussi à cette sémantique. En fait, il s'agit surtout de rendre désirable un habitat qui ne l'est pas forcément aux yeux des habitants, de par ses ambitions éco-citoyennes mal perçues ou rébarbatives. Est ainsi invoqué un « habitat écologique, désirable et réalisable ». L'encouragement d'un habitat contribuant au lien social suppose également d'être valorisé, la mise en avant d'une urbanité qui passerait par le rapprochement mutuel n'étant pas nécessairement désiré par l'habitant. C'est plus particulièrement le cas pour l'habitat individuel groupé, dont il s'agit de mieux faire admettre la densité, ressentie contraire à la qualité primordiale de la maison, son intimité. La valorisation du groupement dense se réfère alors souvent, on l'a dit, à la vie en « village » et à sa compacité à l'échelle domestique, avec ses places et ruelles, sans que pour autant la réalité de leurs pratiques sociales supposées trouve sa confirmation dans les opérations ainsi configurées.

Mais la confusion du réel et du virtuel dans la saisie de la demande a surtout des incidences sur la conception du logement proprement dit. Si des experts postulent la nécessaire évolution de celle-ci, la production dominante révèle au contraire une grande stabilité, dont les raisons ont été proposées. On peut leur ajouter celle-ci : les architectes témoigneraient aujourd'hui d'une certaine désaffection pour le plan du logement. On se souvient de l'aphorisme de Bernard Huet : « le logement, on sait le faire ». Il voulait dire, au milieu des années 1970, que les déterminations typologiques de l'habitat étaient telles, tant celles léguées par l'histoire que dues aux logiques d'acteurs, que l'approche de la ville devait désormais primer la réflexion sur le plan du logement longtemps privilégiée.

L'impression d'une typification surdéterminante produite par les différentes exigences opérationnelles s'est accrue depuis cette période. La plupart des architectes se plaignent actuellement d'un excès de règlements trop contraignants (surfaces, handicapés, incendie, ...). La maîtrise d'ouvrage, autant en production privée que sociale, impose en outre des cahiers des charges. Ainsi, l'architecte Louis Paillard, face au cahier des charges très précis du promoteur Nexity, dit avoir renoncé à faire

---

<sup>350</sup> Titre de la 31<sup>e</sup> rencontre nationale des agences d'urbanisme, avec pour sous-titre « Un projet à partager », Rennes, 19, 20 et 21 octobre 2010.

<sup>351</sup> Publication de WWF-France, octobre 2010.

passer des idées de plan et choisi de « déplacer l'énergie ailleurs », c'est-à-dire dans le plan-masse, la forme extérieure et les couleurs des immeubles<sup>352</sup>. Cet exemple semble témoigner d'un retour à une situation dont les effets clivants sont bien connus : au maître d'ouvrage le plan, à l'architecte la façade. Le premier se considère comme le meilleur interprète de la demande, le second se console avec le surinvestissement de l'aspect extérieur, le promoteur pouvant lui demander en outre de conférer des signes extérieurs valorisants, qu'ils soient néo-haussmannien, à évocations historicistes ou régionalistes éclectiques, ou bien modernistes, ou encore ouverts à des modes actuelles, si le maître d'ouvrage veut donner de lui une image dynamique.

L'importance redonnée à la façade de l'habitat, avec la tentation de l'expression outrée de sa singularité, à l'inverse de la modestie à laquelle en appelait l'« architecture urbaine » au tournant des années 1980, a pour corollaire la quasi-fin des typologies sur laquelle je reviens encore. À la Belle-Époque, les publications d'architecture distinguaient le remarquable et l'usuel, cette catégorie correspondant à l'habitat répété dans les tissus urbains qu'ils forment. L'autre catégorie englobait les édifices publics, mais aussi des immeubles justement « remarquables » et le plus souvent déjà remarqué et distingué par les Concours de façades d'alors. Aujourd'hui, il semblerait que la plupart des architectes veuillent proposer une façade à remarquer par sa singularité.

On pourrait penser que de telles façades répondent à ou traduisent une idée d'individualisation à laquelle aspireraient les habitants. Mais cette revendication existe-t-elle ? L'historien Michel Wievorka avance plutôt une tendance à ce qu'il appelle les « non-rapports sociaux ». L'individualisation invoquée n'est-elle pas alors celle des maîtres d'ouvrage et des architectes ?

Bien des architectes, on l'a dit, veulent aujourd'hui s'abstraire des savoirs et références de l'architecture urbaine, rejetant aussi les typologies et les styles. Comme le dit Jean Nouvel, « avoir un style, c'est s'approprier un système formel et le reproduire quelle que soit la situation. En ce sens, je n'ai pas de style. Pour moi la forme est l'expression d'un scénario à chaque fois unique.[...] On sait où on est, on sait qu'on n'est pas dans l'immeuble d'à côté »<sup>353</sup>. Ce refus de faire appartenir l'immeuble à la typologie de la rue a fait école et constitue finalement et paradoxalement un style, celui du non-style. Cette question rejoint celle de l'appartenance au temps. Nouvel précise : « Je ne cherche pas à faire une architecture intemporelle. Mon désir le plus grand est qu'en voyant *Nemausus*, on dise : "c'est les années 80" ». Si la typologie des habitats renvoie à la longue durée, empêchant l'architecte qui s'y réfère de prétendre à la modernité de son « écriture », revendiquer une architecture d'expression caractéristique du moment l'échelle d'une décennie, serait la marque d'une architecture de son temps, avec le risque de ne traduire qu'une mode éphémère.

Les différentes typologies des habitats étudiées ici ont montré qu'elles étaient désormais toutes voulues plus ou moins « individualisées », dans les logements et

<sup>352</sup> Boulogne-Billancourt (92), ZAC Séguin-Rives de Seine, macro-lot A3 dont 119 logements en accession, Nexity promoteur, Louis Paillard arch., 2010.

<sup>353</sup> Richard Copans et Pierre-Olivier Deschamps, *Architectures*, Paris, Chêne/Arte, 2007.

les parties communes, sous des formes plurielles. La conception des façades vient à son tour exprimer sa singularité. Il y aurait ainsi une tendance générale au singulier pluriel.

Alors que la façade est devenue importante pour la conception, on s'aperçoit qu'elle est souvent vide de sens. Dans les doctrines architecturales successives et/ou en débat, la façade est considérée soit comme devant résulter de l'intérieur par expression du plan et des différentes fonctions qu'il distribue, soit comme devant être partie intégrante de l'architecture de la rue. Aujourd'hui, la façade ne parvient plus à articuler la sphère domestique et l'espace public, puisqu'elle n'arrive pas à se définir par rapport à celle-là et à celui-ci. Le plan du logement en effet, de plus en plus contraint et en outre peu porté par une représentation claire de l'habiter actuel, peut difficilement être coordonné à la façade. L'espace urbain, aux pratiques incertaines, n'est plus systématiquement conformé par la hauteur, l'alignement et la mitoyenneté des immeubles. Dès lors, le traitement de l'espace public revient, dans les ZAC plutôt au paysagiste. L'ordonnement des arbres, alignés et coordonnés au calepinage des dalles des larges trottoirs, qualifie l'espace public et forme un rideau masquant la disparité laissée aux immeubles. Déjà de plus en plus autonomes dans leur gabarit de plot, typologie en pleine expansion, ces derniers portent plus encore à autonomiser la façade. Les rares valeurs qu'elle traduit sont liées aux exigences environnementales, avec des doubles peaux ou des serres comme on l'a vu.

Dans ces conditions, la façade pourrait avoir pour rôle d'exprimer son adhésion et partage des valeurs de l'écocitoyenneté. Mais elle le fait sur un mode autonome, parfois très singulier, voire provocateur, dans tous les cas en s'abstrayant des formes des immeubles existants, c'est-à-dire d'une dimension d'intérêt général qui passerait par la morphologie urbaine.

Quand elles concernent, non pas l'esthétique architecturale, mais la pratique des habitants, les tendances à proposer différentes formes d'individualisation des logements selon leurs modes de groupement sont apparues les plus porteuses. Elles ont en effet révélé qu'il était possible de proposer des modes d'articulation spatiale entre vie individuelle et vie collective dans toutes les typologies, de l'individuel groupé à l'immeuble. La production architecturale de ces dix dernières années a montré d'intéressantes évolutions, qui ont élargi la déclinaison de l'individualisation dans sa nécessaire dialectique avec la vie de la résidence.