

EVALUATION DE L'OPERATION *LES JARDINS DE LA PIROTTERIE*. REZE, LOIRE-ATLANTIQUE

Sabine Guth (IPRAUS) – François-Xavier Trivières (ARDISSA)

RESUME

Contexte

Le programme du Plan Urbanisme Construction Architecture dont le thème était « l'architecture absente de la maison individuelle » comportait d'une part un volet de 19 recherches et, d'autre part, des réalisations expérimentales associant maîtres d'ouvrage et architectes sur des thématiques singulières. L'opération « Les Jardins de la Piroterie » s'inscrit dans ce programme. Elle a bénéficié de crédits REX pour la réalisation de 30 logements locatifs sociaux issus du concours « 36 modèles pour une maison » organisé en 1997 par le collectif Périphériques, avec pour enjeu de réaliser des maisons d'architectes de grande qualité pour moins de 500 000 francs à l'époque. Le terrain d'application, une friche maraîchère à Rezé, a été trouvé par la suite. Les différents acteurs (le collectif Périphériques, la ville de Rezé, l'aménageur Terre Océane aménageur et le maître d'ouvrage Loire-Atlantique Habitations) ont été mis en rapport par le CAUE de Loire-Atlantique.

Objectifs et hypothèses de l'évaluation

Visant à apprécier à l'aune des pratiques développées par ses habitants les différentes intentions portées par les acteurs d'une opération expérimentale prônant l'idée d'un habitat en rupture radicale avec la production courante du marché de la maison individuelle, ce travail d'évaluation s'est appuyé sur les différentes hypothèses qui en ont orienté la démarche :

- Des « maisons pas comme les autres »

L'opération expérimentale reposait par ailleurs sur un double pari consistant à réaliser des maisons innovantes et surtout différentes en composant avec un budget restreint, correspondant à une production plus courante. Stimulées par une variété de situations (à l'échelle du lotissement), ces « maisons pas comme les autres » devraient répondre à différents modes de vie.

- Le lotissement comme lieu d'expression architecturale et projet urbain

Le protocole de réalisation expérimentale ne dissociait pas la dimension urbaine de la dimension architecturale et partait de l'hypothèse que l'implication des architectes dès la définition du plan d'urbanisme devait les conduire à réinterroger le rapport de la maison à la parcelle pour mieux redéfinir l'offre de la maison individuelle d'architecte.

- Qualité d'usage et question de la durabilité

Elle avançait enfin l'idée que la qualité d'usage procède du caractère individuel et original des logements mais aussi de l'intégration de la dimension *développement durable du territoire* et en particulier du souci de permettre des économies d'énergie.

Méthodologie

L'étude est essentiellement fondée sur un travail d'observation de terrain, de visite des logements et sur des entretiens approfondis avec une partie des ménages occupants de l'opération expérimentale. Une analyse documentaire ainsi qu'une série d'entretiens avec les acteurs, relatant à posteriori leur implication dans le montage et la mise en oeuvre de l'opération, complètent l'ensemble.

Résultats de l'évaluation

La forte médiatisation de l'opération expérimentale pouvait laisser présager de difficultés pour mener à bien une campagne de terrain auprès d'habitants très sollicités et sans doute saturés, mais ces derniers ont fait preuve au contraire d'un bon accueil de l'étude et se même souvent montrés très désireux de s'exprimer.

Dans l'ensemble, les occupants sont aujourd'hui plutôt satisfaits. Cette satisfaction renvoie évidemment en premier lieu à l'attrait que représente de manière générale l'accès à une maison individuelle avec jardin. Le caractère exemplaire de l'opération doit dès lors être relativisé, mais on peut d'un autre côté mettre en avant le fait que l'important écart présenté par les maisons expérimentales par rapport à la norme pavillonnaire, tout particulièrement au niveau de leur esthétique et de l'imaginaire qui leur est associé (objets de nombreuses

critiques) n'empêche pas le maintien d'une certaine représentation de la maison dans l'esprit des locataires. On peut encore observer que lorsqu'il y a perception négative de l'aspect extérieur, celle-ci est rattrapée voire inversée par l'appréciation généralement plus positive de l'intérieur. Si la priorité accordée par l'habitant à l'intérieur du logement n'est pas nouvelle, il nous a par contre paru assez étonnant qu'il réponde aussi majoritairement aux désirs et aux besoins des locataires alors que son organisation se différencie clairement de la production courante en reposant sur un espace très ouvert qui ne coïncide pas à première vue avec les exigences habituelles des habitants en matières d'usages.

Cet espace ouvert prolonge d'une certaine façon celui développé à l'échelle du lotissement, en particulier au niveau des îlots regroupant les trente logements locatifs, et il sous-tend une idée d'économie de l'espace. Basée pour l'essentiel sur l'absence d'entrée séparée, la suppression ou réduction au minimum des espaces de distribution et l'ouverture de la cuisine sur le séjour, cette approche de l'espace ouvert est commune à toutes les maisons même si elle est déclinée de différentes manières selon les séries (certains logements disposent par exemple de mezzanines ouvertes au-dessus du séjour). Dans les projets initiaux, cette conception visait explicitement à augmenter les potentialités d'utilisation et d'aménagement de l'espace habité, ce qu'illustrent bien des dispositifs de démultiplication des relations entre espaces ou de doubles circuit réalisés. Si certaines dispositions font l'objet de critiques négatives (taille des cuisines, doubles volumes insuffisamment articulés à l'étage haut...), d'autres sont généralement bien appréciées (cuisines donnant sur le séjour par exemple) et d'autres encore semblent *passer* du fait des conditions dans lesquelles elles se trouvent (entrées ouvertes sur le séjour mais donnant sur un espace jardin privatif notamment). On peut d'une manière générale observer que cet espace ouvert suscite une forte mobilisation des habitants qui *se bougent* pour y répondre en termes d'aménagement et d'équipement, visant justement à recomposer la cellule en y introduisant à l'aide du mobilier certaines délimitations manquantes, mais aussi par plaisir de tester différentes configurations successives, tout ceci pouvant conduire à faire évoluer certaines pratiques habitantes. Les enjeux de conception liés à l'usage des logements n'ayant apparemment pas fait l'objet de débats ou de stratégie commune au niveau des concepteurs (on peut aussi remarquer une certaine absence d'exigences en ce qui concerne la cellule au niveau maîtrise d'ouvrage) mais ayant été posés individuellement et de manière personnelle par chacun des architectes, cette approche de l'espace ouvert a donné lieu à une grande hétérogénéité de dispositifs d'une série à une autre, en particulier au niveau des rapports intérieur – extérieur et des principes de distribution des espaces, basés sur une répartition classique jour/nuit ou sur des systèmes alternatifs. En offrant différentes possibilités de distribution des pratiques individuelles et collectives et, dans plusieurs cas, de larges potentialités en terme d'individualisation des formes d'occupation du logement, certaines maisons répondent mieux que d'autres aux évolutions actuelles des modes de vie et notamment à celles des rapports entre les individus et le groupe familial à l'intérieur du logement, qui se diversifient et se complexifient.

Véritable *leitmotiv* du projet et objet d'une démarche d'expérimentation partagée collectivement, la diversité architecturale constitue l'une des principales caractéristiques de la réalisation. Sa mise en oeuvre s'est appuyée sur l'énoncé de différentes règles de jeu telles que l'intégration réactive d'éléments existants dans les tracés et les modes de découpage du sol (l'usage de l'arbre comme contrainte de division parcellaire) et la déclinaison selon une variété de situations d'une sélection de maisons présentées dans le catalogue initial (*30 modèles pour une maison*). Une sorte de jeu oulipien introduisant une part d'aléatoire a généré un ensemble de configurations diversifiées composant, d'une part un paysage urbain spécifique rappelant un tissu diffus qui se serait développé spontanément dans un temps plus ou moins long et, d'autre part, une offre de logements élargie, que ce soit en termes d'ambiances ou d'images, de configurations répondant à des modes de vie variés et se complexifiant, ou encore de mise en place à l'échelle du quartier d'un panel de types de logements suffisamment vaste pour répondre à plusieurs cycles de vie (durabilité d'un parc de logements). Outre sa contribution à la valeur de l'expérimentation (possibilité de comparer des modes d'habiter liés à des espaces issus de postures différentes mais reposant sur une même situation et partageant certains concepts de base), cette diversité se révèle être un facteur d'appréciation des maisons par leurs occupants. Elle est un marqueur d'identité permettant à chaque habitant de s'identifier à son propre logement (reconnaisable de l'extérieur mais également différent des autres du point de vue de certains dispositifs intérieurs et marqué en particulier par une couleur de mur spécifique) et donc de mieux se l'approprier (comparaison, distinction, positionnement critique...). D'un autre côté, si la dose d'arbitraire associée aux règles du jeu destinées à se rapprocher des caractéristiques du diffus a bien conduit à un ensemble de configurations variées et toutes spécifiques, elle a aussi donné lieu à une offre inégalitaire en termes d'espaces privatifs, parce qu'elle n'a pas été compensée par une recherche d'équilibre dans une offre résidentielle globale. Ces inégalités relèvent par exemple de contradictions entre la taille du logement et la taille

du jardin ou le nombre de place de stationnement extérieur, de problèmes de vues ou de vis-à-vis, ou encore d'orientation solaire défavorable et donc de performances thermiques réduites (alors même que le projet a bénéficié d'une étude thermique menée par Périphériques en liaison avec un bureau d'études spécialisé). Sources potentielles de ressenti négatif de la part des usagers, ces inégalités deviennent problématiques lorsqu'elles s'additionnent comme dans plusieurs cas observés. L'observation de ces déséquilibres qui révèlent un déficit de prise en compte des spécificités de chaque situation renvoie à une interrogation concernant la notion de sur-mesure avancée par les concepteurs au départ de l'appel d'idées, qui justifiait alors le recours aux architectes pour leur savoir-faire en la matière et pouvant « faire la différence » par rapport à une production courante de constructeur (complexité, limites du jeu oulipien ?).

Malgré ses défauts et ses contradictions (dont l'insuffisance de prise en compte de la réalité topographique du terrain, générant des problèmes de ruissellement des eaux de pluie et des décalages de niveau entre certains logements et leur jardin), on peut avancer que l'opération expérimentale apporte la preuve qu'un lotissement peut être un lieu d'expression et notamment de grande diversité architecturales. Mais c'est au niveau urbain que la réalisation nous paraît offrir à ce jour son caractère le plus original et sans doute un réel intérêt en terme de durabilité, en montrant qu'il est possible de rompre avec une certaine banalité en matière de tissu et d'image associés au lotissement comme processus d'urbanisation, en gagnant en qualités spatiales et paysagères tout en mettant en oeuvre des formes d'habitat individuel un peu moins consommatrices de sol que celles auxquelles on est généralement habitué en situation périurbaine similaire. Bien que marquée par certains éléments de rupture interne (liés au caractère routier du boulevard urbain et au contraste entre logements sociaux et lots libres), la première tranche de lotissement réalisée se démarque en effet d'une manière générale et par rapport aux lotissements voisins par la qualité de son intégration au territoire. Par ailleurs, la prégnance du paysage (en particulier des espaces boisés) combinée au système structurant mais ouvert des espaces publics donnent lieu à une qualité urbaine tout à fait inédite. Cette conception peut-elle être le support d'autres formes de socialité et d'urbanité par rapport à celles qui se déploient ordinairement dans les lotissements de propriétaires occupants ? A ce jour, force est de constater que la valorisation de l'espace public portée par les concepteurs ne semble pas coïncider avec les pratiques habitantes qui s'y rapportent, cristallisées sur les modes de régulation (appropriation des espaces de stationnement, restriction des jeux d'enfants...) d'un espace comprenant une part d'indétermination (conception insuffisamment relayée auprès des habitants) et doté de limites en devenir (végétalisation en attente). On peut par contre affirmer que les nombreux cheminements reliant l'opération au territoire environnant sont largement utilisés par les habitants comme raccourcis en modes doux ou comme supports de promenades, et que le paysage caractérisant le nouveau quartier est également très apprécié pour la présence de la nature mais aussi pour sa dimension pittoresque et fantaisiste, évoquant pour certains habitants un lieu de vacances. On peut par ailleurs faire l'hypothèse que cette conception fondée sur un travail de l'espace public et sur une stratégie de déconstruction du lotissement comme forme close, autarcique (effacement de certaines limites, mise en continuité des réseaux) réponde à une perspective de durabilité en anticipant une évolution probable de ce quartier comme future composante du tissu dense d'un espace métropolitain élargi.

Enfin, le caractère expérimental de la démarche engagée à la Piroterrie a mobilisé à la fois différemment et plus fortement l'ensemble des acteurs qui ont été amenés à reconsidérer leur action et leur positionnement dans la chaîne de compétences. Cette ouverture du système d'acteurs concerne également les habitants, pourtant absents du processus de conception et n'ayant par ailleurs pas choisi leur habitation, qui plus est caractérisée par des formes bâties spectaculaires. Leur travail d'interprétation dynamique des dispositifs spatiaux rend compte en effet de leur très forte implication dans l'expérimentation. Qu'il soit favorisé par la forte caractérisation des logements ou suscité par la typologie d'habitation individuelle elle-même, ce comportement proche de la propriété occupante manifeste les compétences propres à une maîtrise d'usage qui répond mais aussi donne du sens aux propositions formelles écrites par les architectes (au lieu que ce soit les architectes qui répondent à leurs attentes ?). Cette étude montre bien qu'il est nécessaire de reconnaître la participation des habitants dans la chaîne de compétences, dont la sécurisation est par ailleurs une des conditions de la réussite d'une telle démarche expérimentale.