

MEDDTL - DGALN / PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture  
BATEX II

IPRAUS  
Institut Parisien de Recherche, Architecture Urbanistique et Sociétés  
Laboratoire de recherche de l'ENSA Paris-Belleville  
UMR 3329 AUSSER

# **Analyse-évaluation**

# **La Cité Manifeste**

## **à Mulhouse**

Sabine Guth, Jean-Michel Léger - IPRAUS  
François-Xavier Trivière - Groupe Brémond

Rapport final - 22 février 2013

Numéro du marché à procédure adapté : P10.25 - 1000218



# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	P. 5
<b>I. OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE-ÉVALUATION</b>	P. 9
OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION	P. 10
MÉTHODOLOGIE	P. 12
<b>II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION : ACTEURS, OBJECTIFS, DÉROULEMENT...</b>	P. 17
LE PROJET : ENJEUX ET OBJECTIFS	P. 19
L'OPÉRATION : PROGRAMME, ACTEURS ET MISE EN OEUVRE	P. 27
Programmation	
Une chaîne de compétences, un cercle d'innovation	
Le déroulement de l'opération	
UNE LIVRAISON À SOI-MÊME : PREMIER BILAN OPÉRATIONNEL ET MISE EN EXPLOITATION	P. 39
Bilan financier	
Loyers et attribution des logements	
L'entrée dans les lieux et le suivi des locataires	
<b>III. ANALYSES MONOGRAPHIQUES</b>	P. 47
SÉRIE POITEVIN - REYNAUD	P. 49
SÉRIE LEWIS- POTIN & BLOCK	P. 103
SÉRIE LACATON - VASSAL	P. 167
SÉRIE BAN & DE GASTINES	P. 241
SÉRIE NOUVEL	P. 303
LA CITÉ MANIFESTE DANS LA CITÉ MULLER	P. 351
<b>IV. DÉNORMER LE LOGEMENT SOCIAL : BILAN D'UNE EXPÉRIENCE</b>	P. 375
Une population normale (ou presque) : fabriquer la ville	P. 377
Le plan libéré	P. 381
Recréer des climats dans le logement	P. 382
Habiter la « Cité Magnifique »: une expérience architecturale	P. 383
Construire une oeuvre ?	P. 384
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	P. 389



## INTRODUCTION

La « Cité Manifeste » est un ensemble de 61 logements locatifs sociaux réalisés à Mulhouse dans le quartier de la Cité ouvrière Muller (qui date de 1853)<sup>1</sup> à proximité du centre ville, par la Somco<sup>2</sup>, une entreprise sociale de l'habitat. Elle a été inaugurée le 20 juin 2005 en présence de Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, qui en a souligné ce jour-là le caractère exceptionnel et exemplaire.

Bien que sa construction se soit faite dans le cadre d'un financement normal du logement social, cette opération a en effet bénéficié de conditions très particulières. Fondée en 1853 pour réaliser la première cité ouvrière construite en France, la Somco projette au début des années 2000 de fêter son 150<sup>e</sup> anniversaire en lançant une opération ambitieuse dans le domaine du logement social. Le but est de rattraper l'écart existant entre les vœux exprimés par les habitants et la production « normalisée » du logement social. Pour ce faire, le directeur de la société, Pierre Zemp, s'adresse à Jean Nouvel, qui accepte de concevoir un projet sur une large friche industrielle, mais suggère de coopter d'autres jeunes architectes pour le mener à bien.

La réalisation de l'ensemble est alors confiée, sous la coordination générale de Jean-Paul Robert, à cinq équipes réunissant des architectes de renom : Jean Nouvel, Shigeru Ban / Jean de Gastines, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, Duncan Lewis / Potin + Block, Mathieu Poitevin / Pascal Reynaud. La mise en lumière, due à Yann Kersalé, et la communication sont prises en charge par la ville de Mulhouse qui insère la requalification du quartier de la Cité Muller dans le GPV (Grand projet de Ville).

La Cité Manifeste a connu d'emblée un grand retentissement ; nul doute qu'il s'agit de l'une des trois ou quatre opérations de logement les plus marquantes de la décennie 2000-2010, en raison de l'ambition du projet, de la qualité exceptionnelle des acteurs et du fait qu'elle a réfracté toute une série de problématiques de l'époque en matière de projet, de programme et de démarche dans la production de logement. Elle s'inscrit en effet dans un long cycle de regain d'intérêt et d'activité dans le champ de la production du logement et prend place dans un ensemble d'opérations très médiatisées, par leur caractère innovant et parce qu'elles publicisent un ensemble d'enjeux et de démarches dans une période particulièrement riche pour le logement - environ une décennie de croissance (1998 - 2008) que deux crises du secteur viendront probablement borner.

Exceptionnelles mais exemplaires, soutenues à ce titre par l'institution, ces opérations sont rassemblées et promues ensemble dans le cadre de manifestations publiques (l'exposition et l'ouvrage *Voisins Voisines*<sup>3</sup>, par exemple, en offrent la meilleure vitrine). Parmi elles, la Cité du Petit-Betheny à Reims, où le Foyer Rémois réédite ses cités-jardins de 1920 en haute qualité environnementale, les deux opérations parallèles des Diversités, à Bordeaux, et Sérillan, à Floirac, et le lotissement des Jardins de la Piroterie réalisé par le groupe Périphériques, appellent peut-être le plus la comparaison avec la Cité Manifeste : échelle d'opération, typologie, démarche collective de concepteurs, innovation formelle, succès médiatique.

1 Voir A. Studer, "Historique de la Cité ouvrière", La Base numérique du patrimoine d'Alsace, [http://www.crdp-strasbourg.fr/data/patrimoine-industriel/mulhouse-19/cite\\_ouvriere.php?parent=25](http://www.crdp-strasbourg.fr/data/patrimoine-industriel/mulhouse-19/cite_ouvriere.php?parent=25)

2 Société Mulhousienne des Cités Ouvrières

3 Coproduite par Arc en rêve centre d'architecture à Bordeaux et la Cité de l'architecture et du patrimoine, en partenariat avec le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA), l'exposition a été présentée au Palais de la Porte Dorée à Paris pendant l'été 2005, puis à Bordeaux de décembre 2005 à avril 2006.

La première entrée commune à toutes ces opérations est le choix de l'habitat individuel comme typologie à réinvestir et à réinventer en dehors du modèle pavillonnaire, du lotissement périurbain et du produit d'accession à la propriété. Cet habitat individuel y est envisagé comme objet de recherche architecturale et de performance constructive, comme forme appropriée à la fabrique de la ville, recelant des qualités d'urbanité, enfin, comme espace d'expérimentation de nouvelles pratiques d'habiter.

### QUESTIONS INITIALEMENT POSÉES

La Cité Manifeste hiérarchise à sa manière ces problématiques. Bien que non labellisée comme REX (Réalisation expérimentale), à la différence des jardins de la Piroterie, par exemple, cette opération issue de l'initiative locale d'un bailleur social est d'emblée pensée comme une expérimentation, fondée sur une nécessité affirmée de réévaluation de la norme de l'habitat social et de renouvellement des pratiques des bailleurs-promoteurs.

Le projet vient parachever un quartier résidentiel dont le plan-masse date de 1853 ; il s'inscrit dans une situation urbaine assez favorable, a priori sans relever d'enjeux majeurs au sujet de la forme urbaine.

### **REFONDER UN PROJET D'HABITAT SOCIAL**

En revanche, plus directement que les autres porteurs de projets évoqués plus haut, le promoteur de la Cité Manifeste, Pierre Zemp, expose des enjeux propres au logement social puisqu'il conçoit l'opération comme un *nouveau manifeste* du logement social. Cette revendication d'une nécessité de créativité renvoie d'abord à une tradition d'innovation dans l'habitat porté par le logement social, dans laquelle se sont par ailleurs illustrés le Foyer Rémois, initiateur français des cités-jardins, ou Atlantique habitations, propriétaire-bailleur de la Cité Radieuse de Rezé (et fêtant aussi l'anniversaire de cette opération emblématique, son cinquantenaire, au moment de livrer la REX des *Jardins de la Piroterie*). Il s'agit alors de relever l'image du logement social au moment où la mise en œuvre de la loi SRU l'appelle à renouveler son offre en direction des collectivités.

Mais le propos est surtout de loger les plus modestes en leur reconnaissant un droit à une architecture de qualité, valorisante socialement, réhabilitante sinon émancipatrice. Parallèlement, il faudrait reconnaître à l'architecture un devoir de créer du lien social. Pierre Zemp énonce brièvement le sujet des classes populaires et par delà, celle des modes d'habiter caractérisés socialement et culturellement. Une telle thématique, qui renvoie à d'anciennes controverses partiellement réactivées par l'héritage de « l'industrialisme mulhousien », dont la cité Muller témoigne, est plus simplement reformulée comme un souci d'adapter la norme du logement social à de nouveaux besoins, à des modes d'habiter contemporains.

### **NOUVELLES FILIÈRES CONSTRUCTIVES, ÉCONOMIE DE PROJET ET NORMES DE PRESTATIONS**

Il s'agit aussi de questionner la norme du logement social pour dégager des marges de manœuvre dans le cadre économique contraint de ces opérations. Importer des systèmes constructifs industriels ou agricoles pour offrir plus de surfaces et de volumes, mais en s'écartant franchement des référentiels de prestations du résidentiel privé ou social. Un intérêt premier de l'opération est ainsi d'avoir systématiquement testé un vocabulaire et une matériauuthèque toujours très inusités dans l'habitat, empruntant aussi à l'industriel par référence au contexte : superstructures apparentes, boîtes préfabriquées, grilles, bardages métalliques, panneaux polycarbonate, voiles, etc.

**AUGMENTER LES CAPACITÉS DU LOGEMENT, AUGMENTER LES FACULTÉS HABITANTES**

Donner plus avec autant, voire avec un budget moindre (à condition de soustraire l'important surcoût d'expérimentation, supporté sur toute la chaîne et finalement ramené à 12%), en quantité de surfaces et en degré de liberté d'usage. La règle première de Jean Nouvel d'augmenter le logement a été manifestement partagée par l'ensemble des concepteurs qui proposent tous un surcroît de surface et/ou un travail sur l'effacement des limites du logement. Les nouveaux préceptes du développement durable reposent toutefois cet enjeu de l'augmentation du logement, puisqu'ils introduisent de nouveaux espaces de qualité variable par les jeux de régulation thermique dont ils sont supports. L'espace en plus est aussi un instrument de gestion, augmentant la performance énergétique du bâti, tout en offrant un potentiel de création et de variation d'ambiances à l'intérieur du logement.

Cette règle d'augmentation du logement est ainsi prolongée par un principe de mobilité du logement, de flexibilité des espaces et de liberté d'affectation. Ce principe de liberté dans le logement est l'autre mot d'ordre du collectif où l'on préfigure un locataire acteur de son logement par la vertu du développement durable et la recherche d'économies constructives ; témoin, les « logements prêts à personnaliser » de Matthieu Poitevin. Dans ce sens, l'espace du logement devra aussi offrir un potentiel de différenciation, si l'on considère les stratégies des concepteurs, de singulariser les maisons, ne serait-ce que par la couleur, par exemple.



# **I. Objectifs et méthodologie de l'analyse-évaluation**



## OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION

Autour du projet de la Cité Manifeste se sont de multiples enjeux, qui tiennent les uns au contexte local (l'histoire urbaine de la ville, la vie d'une entreprise de logement social, son statut, sa position dans son espace d'intervention), les autres à des problématiques plus larges s'inscrivant dans le champ du logement social, dans celui de la production architecturale ou du développement durable.

### **RETOUR SUR UNE OPÉRATION TRÈS MÉDIATISÉE**

Fortement médiatisée au moment du lancement du projet et de son inauguration, la Cité Manifeste n'en apparaît pas moins aujourd'hui mal connue. On peut en effet regretter que le bilan évaluation de l'opération exceptionnelle qu'elle représente se résume aujourd'hui à une polémique – peut-être fondée mais à vérifier – sur la déficience du chauffage dans les grands appartements de Jean Nouvel.

Au-delà d'un suivi du montage de l'opération, on ne dispose à ce jour d'aucun retour sur les modalités d'appropriation de la démarche par les acteurs, en particulier les habitants. L'un des attendus majeurs de l'expérimentation pour le maître d'ouvrage était de « vérifier la conformité des usages à l'esprit qui a présidé à la conception des logements ». Ce retour sur la démarche d'innovation de la Cité Manifeste et son effet sur les pratiques habitantes constitue le premier objectif de notre recherche.

### **DÉMARCHE D'INNOVATION ET QUALITÉ D'USAGE**

La Cité Manifeste présente un caractère exemplaire par sa démarche d'innovation dans différents registres, indépendamment de ce que l'on peut en juger a priori en termes de réussites ou d'échecs :

- architecture : matériaux, volumes, distribution, nouveaux espaces (jardin d'hiver, etc.) ;
- montage d'opération : maîtrise d'œuvre en position dominante dans le processus (carte blanche à des architectes reconnus et médiatisés, etc.), pluralité de maîtres d'œuvre (enjeux de coordination, mais aussi jeux de compétition, etc.) ;
- technique : performance énergétique, mise en œuvre de nouveaux matériaux, filière du modulaire, filière sèche métal détournée, performance économique ;
- qualité d'usage : augmenter les capacités du logement, augmenter les facultés habitantes...

Parmi ces questions, nous avons retenu en premier lieu pour notre démarche d'évaluation celle qui a visé à réhabiliter un statut d'occupation, en octroyant au locataire du logement social une marge de liberté d'usage et d'interprétation de son habitat. Le même propos a été observé aux *Jardins de la Piroetterie* où certains modes d'appropriation du logement apparaissent déconnectés de la propriété et d'un processus d'accession ; ceci est dû à la fois à la typologie d'habitat individuel et à l'indétermination relative, en terme d'usage ou d'affectation, de certains espaces du logement. De ce point de vue, les propositions architecturales de la Cité Manifeste paraissent aller plus loin, et apportent mieux que tout autre, une mesure de l'acceptabilité de dispositifs ouverts par la recherche d'une nouvelle économie du logement.

Notre recherche porte ainsi sur une évaluation de l'ensemble de la Cité Manifeste à partir de ce que nous retenons sous le vocable de « maîtrise d'usage ». Il s'agit en effet d'apprécier les différentes intentions portées par les auteurs de cette opération à l'aune des pratiques développées par les usagers dans un habitat qui s'est voulu en rupture radicale, non seulement avec les habitations présentes dans le quartier mais plus généralement avec les logements proposés dans le cadre de l'habitat social.

Partant de ce positionnement du côté de l'utilisateur, nous cherchons à :

- identifier les innovations au niveau de l'opération abordée comme construction, forme architecturale et urbaine, processus d'aménagement ;
- confronter l'ensemble des intentions et des solutions proposées par les acteurs aux usages et au vécu des utilisateurs de la réalisation expérimentale.
- 

### MÉTHODOLOGIE

#### **LA DÉMARCHE D'ENQUÊTE SOCIO-ARCHITECTURALE AUPRÈS DES HABITANTS**

L'analyse est déclinée à trois échelles : la ville (tracés, découpages, densités...), les espaces intermédiaires (rue, jardins, passages et venelles) et le logement. On s'attache tout particulièrement à révéler les éléments qui constituent et s'appuient sur la dimension sensible de l'opération et à comprendre le processus d'appropriation mis en œuvre par les habitants (adaptation, ajouts, modifications) vis-à-vis de cet habitat nouveau, esthétiquement et fonctionnellement, dans ses usages et sa gestion. Comment les habitants réagissent-ils aux matériaux nouveaux (polycarbonate, bardages, grillages, velums, etc.) ? Comment le jugement esthétique rencontre-t-il ou s'affronte-t-il à celui de la commodité et du confort ? Quelle est la perception des confort d'hiver et d'été de ces grands espaces aux protections non conventionnelles ?

Cf. critères sélectionnés pour l'analyse architecturale et urbaine ainsi que pour l'analyse des entretiens

Cette approche vise également à interroger une divergence, croissante, de notre point de vue, entre une expertise de la performance constructive (énergétique, etc.), qui peut s'appuyer sur un savoir cumulé d'expériences, un investissement normatif et méthodologique remarquable (label, guide, certification, formation), et une analyse construite de la relation d'usage au logement, fondée sur des approches d'évaluation socio-architecturale d'opérations réalisées : une interrogation qui nous semble particulièrement justifiée aujourd'hui, alors que se renouvelle en profondeur la conception des espaces de l'habiter. Une telle architecture nouvelle suscite-t-elle de nouvelles manières d'habiter ? Sinon, les pratiques conventionnelles de la maison en bande réussissent-elles à s'inscrire dans ces espaces intérieurs et extérieurs non conventionnels ?

#### **CINQ OPÉRATIONS, CINQ ÉVALUATIONS EN UNE**

Le retentissement et la richesse thématique de la Cité Manifeste tiennent aussi à sa complexité, et tout particulièrement à la variété d'architectures mises en œuvre, signées de Nouvel, Duncan Lewis, Lacaton & Vassal, Shigeru Ban, Matthieu Poitevin.

La Cité Manifeste, c'est en réalité cinq opérations en une, cinq projets réalisés par des architectes reconnus pour avoir ouvert et parfois longuement exploré des voies singulières dans l'architecture du logement. Les différents architectes et leurs associés, parfois nombreux, d'origine et de générations différentes, se sont trouvés de fait placés dans un contexte d'expérimentation à l'échelle prototypique d'une opération de 12 logements, l'ensemble totalisant 61 maisons groupées dont l'unité tient peut-être d'abord à la robustesse du plan masse. L'une des particularités de l'analyse que nous développons réside dans la dimension comparative qu'offre un tel dispositif, déclinant plusieurs séries de constructions et types d'habitations sur la base de règles du jeu communes.

La Cité Manifeste fut bien entendu le lieu d'une expérimentation collective et dans une séquence très particulière, à la fois productiviste et de crise des références à une époque des premiers retours d'expériences en matière d'éco-construction. Mais, pour chacun des architectes, l'expérience s'est aussi inscrite dans le cours d'une recherche singulière, une œuvre personnelle dans une suite d'expérimentations, avec ses thématiques propres, ses motifs et ses dispositifs testés, reconduits, variés, renouvelés. Chaque projet est donc aussi regardé comme un jalon dans une série, parfois longue déjà (Jean Nouvel, depuis Saint-Ouen et Nîmes en 1982, Shigeru Ban, depuis Shakuji Park à Tokyo en 1992, Lacaton & Vassal, depuis la maison Latapie à Floirac en 1993, etc.).

### LE TRAVAIL D'ENQUÊTE

1. Nous avons réalisé deux campagnes d'entretiens avec les habitants, respectivement en février et en juin 2011, pour obtenir un échantillon de 27 logements enquêtés sur les 61 qui composent la Cité Manifeste :

- série 1 Mathieu Poitevin / Pascal Reynaud : 5 logements sur 11.
- série 2 Duncan Lewis / Potin + Block : 5 logements sur 12
- série 3 Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal : 8 logements sur 14
- série 4 Shigeru Ban et Jean de Gastines : 5 logements sur 14
- série 5 Jean Nouvel : 4 logements sur 10

Cette enquête qualitative sur l'expérience d'habiter des habitants a été menée sur la base d'entretiens semi-dirigés ainsi que de relevés de l'occupation et des modifications éventuelles apportées par les habitants aux logements et aux espaces extérieurs (photos, dessins en plans).

L'enquête ne prétendait ni à l'exhaustivité ni à la représentativité statistique, laquelle n'a pas de sens compte tenu de la taille de la population, elle a néanmoins constitué un échantillon significatif en recrutant près de la moitié des ménages de l'opération. Nous avons écartés les ménages occupant les quelques logements de type 2, considérant que la singularité de ces petits logements apparaissait moins marquée par rapport à la production ordinaire et compte tenu du fait que l'échantillon intègre par ailleurs un nombre significatif de petits ménages, assez bien représentés dans la population de l'opération il faut le noter, y compris dans les grandes typologiques. En réalité, nous nous sommes attachés à recruter pour l'enquête des familles avec enfants dans différentes configurations de ménages (famille recomposée, famille monoparentale, etc.). Enfin, s'il serait très abusif d'évoquer un phénomène de gentrification de l'opération, l'échantillon d'enquête restitue la relative diversité de peuplement de la cité Manifeste, laquelle accueille sans doute le public du logement social dans son spectre le plus large (voir dans la partie monographique les tableaux de profils des ménages enquêtés par série).

Concernant les conditions d'enquête, on peut relever que l'accueil a été plutôt favorable. Malgré les contraintes d'usage et les difficultés manifestes rencontrés par certains habitants dans leur logement, qui tendent les relations avec le bailleur, on a déploré très peu de refus à l'enquête, sinon quelques évitements probablement liés à des situations locatives délicates.

2. Nous avons par ailleurs interviewé les acteurs suivants :

- Somco / M. Zemp, directeur
- Somco / Mme Wright, chargée du suivi des locataires
- Amo / Jean-Paul Robert
- MoE / Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal

3. Nous avons actualisé la bibliographie et collecté divers documents :

- plans de l'opération (permis de construire)
- cahier des charges remis aux architectes au démarrage de l'opération
- rapport de mission de suivi de l'opération réalisé entre début 2002 et fin 2005 par C. Bussemey et Serge Buhé)
- étude thermique réalisée sur la série de logements conçus par Jean Nouvel
- charte des locataires de la Cité Manifeste (par secteur), groupe CIL du Rhin – SA d'HLM SOMCO

Pour la compréhension du développement du projet, nous nous sommes notamment appuyés sur le rapport de C. Bussemey et S. Buhé, lequel fournit de nombreuses informations concernant les acteurs et le déroulement de l'opération.

4. Outre les entretiens avec les locataires et les relevés d'habiter de leur logements, les enquêtes sur le terrain nous ont permis de prendre pleinement connaissance de la situation urbaine de l'opération (inscription dans la ville et dans le quartier, relations de voisinage...).

5. L'ensemble des entretiens ont été retranscrits dans leur intégralité. Un travail de représentation graphique (analytique) à partir des relevés d'habiter a été réalisé sur deux cas par série.

6. L'analyse thématique du matériel collecté (identification des éléments caractéristiques de l'opération - innovations, éléments de programme, choix techniques, coûts... - et comparaison avec les intentions affichées au départ ou apparues en cours de route) nous a permis de valider le choix de nos thèmes et d'énoncer quelques pistes en termes de résultats.

7. Le matériau d'enquête auprès des habitants est restitué sous la forme « d'écrits-collés » correspondant à un montage d'extraits d'entretien choisis pour documenter différents thèmes d'analyse par série, et précédés d'une analyse synthétique. Dans la logique d'une lecture comparée, le découpage emprunte une trame commune (choix, découverte, installation, distribution, qualités spatiales, matériaux, ambiances, etc.), mais cette trame est adaptée d'une série à l'autre selon les problématiques spécifiques émergeant dans chaque architecture. L'enjeu de cette restitution est de reconstruire une forme de discours collectif qui permet d'appréhender tout autant la profondeur ou l'épaisseur d'une thématique que ses variations expressives.



1. Plan cadastral  
intégrant le plan  
de la Cité Mani-  
feste : localisation  
des logements  
enquêtés



## **II. Présentation de l'opération acteurs, objectifs, déroulement**

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1

1. Vue aérienne, vers 2009 (Google Earth)
2. Vue aérienne. ARM-Architecture ([www.arm-architecture.fr](http://www.arm-architecture.fr))



2

## LE PROJET : ENJEUX ET OBJECTIFS

La Cité Manifeste est issue de l'initiative locale d'un bailleur social mulhousien, la Somco dirigée alors par Pierre Zemp († 2012), pour développer une opération ambitieuse dans le domaine du logement social à l'occasion du 150<sup>e</sup> anniversaire de la construction de la Cité Muller, première cité ouvrière en France, réalisée par la Somco. Différents enjeux et objectifs étaient mis en avant.

### **DÉNORMER POUR PRIVILÉGIER LA QUALITÉ DE VIE**

Le principal objectif du projet a été de rattraper l'écart noté entre les vœux exprimés par les habitants et la production normalisée du logement social, dans un cadre économique courant. Le projet partait en effet du constat d'un décalage entre la production habituelle du logement et les besoins et attentes des habitants et mettre en avant comme principal enjeu une meilleure adéquation entre ces termes.

« Les problématiques posées aux HLM sont toujours les mêmes : ce sont des boîtes à chaussures trop petites, qui n'ont pas assez d'ouverture, avec une structuration des logements qui est imposée. » (P. Zemp)<sup>1</sup>

C'est principalement l'empilement des normes, mais aussi l'inadéquation de certaines normes générales par rapport à certaines situations locales (à l'exemple du climat spécifique alsacien) qui étaient mis en cause.

« Dans les HLM, nous sommes des technocrates et le Ministère ne fait que nous enfermer dans ce contexte là. Quand ce n'est pas la énième RT, c'est le BBC. Aujourd'hui, on ne peut plus construire si l'on ne fait pas de BBC. Et je passe tous les degrés qu'il peut y avoir... la qualité environnementale correspond à des normes. Regardez comment on calcule un prix de référence HLM, c'est proprement incompréhensible. De toute façon, c'est tellement technique qu'il est impossible de vérifier si l'on a atteint les objectifs à la sortie. Le coefficient K, le coefficient I, c'est n'importe quoi. C'est de la masturbation intellectuelle de technocrate. C'est bien dommage.

*Par rapport à la Cité Manifeste, vous avez tenté d'échapper à ça ?*

On s'était dit : « on va laisser faire les architectes », et en fin de compte, c'est ce qui s'est passé, les architectes ont tenu leur engagement. J'ai souvenir d'une discussion à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, à l'occasion d'une exposition sur la *Cité Manifeste* où Mme Lienemann était invitée - on était contents d'avoir le Ministre. Et là je me souviens d'une altercation violente entre Nouvel et la Ministre : Nouvel expliquait que l'empilement des normes à tous les niveaux empêchait toute créativité et condamnait les architectes à faire des barres et des tours qui tiendraient le temps de deux générations avant qu'on décide de les mettre par terre. Je pense que c'est absolument exact. Jean-Philippe Vassal est aussi de ces militants qui, eux non plus, ne supportent pas les règles : les architectes vont finir par tous construire la même chose parce qu'ils n'auront plus de marge de manœuvre. Mais il en va de même pour les maîtres d'ouvrage sociaux : étant donné que nous devons appliquer toutes ces règles, nous sommes conduits à établir des cahiers des charges qui sont particulièrement contraints. Or, par son histoire, la Somco a une stratégie, une politique qui voudraient apporter un peu d'oxygène dans ce monde d'intolérance.

<sup>1</sup> Sauf mention contraire, les citations de Pierre Zemp sont tirées d'un entretien réalisé en juin 2011.

Bien qu'elle doive continuer à se développer, la Somco va tenter de rester sur des marchés de niches, tout en essayant de rester les pieds dans le terroir, d'aménager un cadre de vie qui soit sympathique pour les gens qui habitent ici. » (P. Zemp)

La qualité de vie devant être privilégiée, trois axes principaux ont été dégagés lors des discussions entre P. Zemp et les architectes :

- Le rôle central et actif du locataire : offrir aux habitants la capacité « de s'approprier leur propre environnement. Non seulement intérieur mais aussi extérieur. Sur ce registre nous attendons des concepteurs des propositions sur la conjugaison entre parties privatives et parties communes, espace privé et espace public »;<sup>2</sup>

- La convivialité : « créer une ambiance de quartier, créer la discussion. D'où cette hiérarchisation des espaces qui permet ensuite de créer la convivialité » (P. Zemp);

- Un bon équilibre entre le jardin, la verdure et le logement à « définir dans chacun des programmes, comme l'avait fait Emile Muller en 1853 ».

Le choix de la maison individuelle renvoie à la fois à la Cité ouvrière de 1853 et aux souhaits contemporains. « Pour fixer les ouvriers, les patrons protestants avaient préféré la solution des maisons particulières à celle des logements collectifs (...). Réactiver ce modèle peut être d'actualité ».<sup>3</sup>

### **DONNER L'EXEMPLE**

Le second objectif assigné à l'opération était de donner l'exemple, de constituer un "manifeste" ayant valeur de démonstration, pour ouvrir de nouvelles pistes et éventuellement faire modèle.

Il s'agissait de démontrer qu'à investissement égal, ici dans le cadre économique ordinaire du financement PLA-Plus, des logements de qualité pouvaient être proposés aux classes modestes. Le projet devait faire parler de lui, susciter des débats. D'où l'idée de mettre à profit la date d'anniversaire de la création de la Somco (1853 - 2003) et de la réalisation de la Cité Muller. D'où également l'intérêt de faire appel à des architectes de renom, en particulier à la personnalité médiatisée de Jean Nouvel, qui présentait en plus l'avantage d'avoir déjà développé un propos « fort » sur le logement (« Un bon logement est un grand logement. »).

Le projet devait aussi pouvoir être partagé, transmis. Cette dimension pédagogique était sans doute pour une part à l'origine de la mission de suivi confiée à Divergent SA (C. Bussemey, S. Buhé)<sup>4</sup>, portant sur l'analyse de la conception (jusqu'en phase DCE) et de la réalisation (déroulement du chantier et des procédures d'appels d'offres), et sur l'entrée dans les lieux des locataires (attribution, entrée dans les lieux et appropriation) : cette mission visait en effet à "rendre transparents les réflexions et dispositifs développés par chacun des acteurs pour que l'opération voie le jour" et en particulier à expliciter les pratiques de conception, de réalisation et d'entrée dans les lieux des locataires, en vue de contribuer à doter cette initiative d'une valeur d'exemple.

On peut d'ailleurs remarquer que la forme du cahier des charges remis en guise de programme aux architectes proposait des questionnements plutôt que des réponses toutes faites, et dépassait l'opération spécifique en proposant de repenser le logement social...

Faire exemple à travers un projet d'innovation dans le logement, mettant à contribution des habitants, pose évidemment la question de la place de l'expérimentation dans le logement social.

2 P. Zemp, entretien 2002, rapport Bussemey et Buhe

3 P. Zemp, entretien 2002, rapport Bussemey et Buhe

4 Sur l'initiative et la proposition du PUCA

« Je pense que le procès contre l'expérimentation dans le logement social, selon lequel on utiliserait comme cobayes des habitants captifs, est un très mauvais procès. D'abord, parce que les gens ne sont pas du tout captifs, surtout dans la région, en raison de taux de vacances très importants. Il y a de surcroît un lissage du logement social, par rapport à tout ce qui est PLS, qui fait que, aujourd'hui, dans le logement social et dans le para-logement social, les offres sont tout à fait considérables. On fait des ZAC à l'heure actuelle qui sont à pleurer. On a encore démoli une usine qui était connue dans le monde entier pour les impressions sur étoffe, on l'a rasée et à la place Bouygues est venu faire une opération ignoble là-dessus. En plus de ça, tous les HLM se sont donnés le mot. J'en ai fait aussi, hein, ce qu'on a fait n'est pas trop mal mais je n'en suis pas plus fier que ça. Il y en a d'autres qui ont fait très fort. Dans le lamentable, il y a tout le catalogue, c'est extraordinaire. Je conçois qu'il y a une demande mais il n'y a aucun esprit dans ce genre d'effort. Ce qui me paraît extrêmement important, aujourd'hui, c'est qu'on puisse offrir aux gens une différence, une possibilité de se démarquer, une possibilité d'habiter autrement. Il y aura toujours des gens qui ne veulent pas d'innovation, qui veulent l'appartement qu'avaient leurs grands-parents, mais il ne faut pas empêcher les autres d'évoluer. Et il faut surtout qu'on arrive à animer ce marché pour que les clients qui sont les locataires aient le choix. Moi je suis persuadé qu'on peut encore en construire une dizaine de Cités Manifestes, il y aura des gens qui seront toujours intéressés. Ce qu'on propose c'est une prestation, qui sera payée aux tarifications HLM mais derrière il y a une possibilité pour chacun d'innover, de se démarquer. Ca fait partie de la liberté. » (P. Zemp)

#### **ATTIRER ET FAIRE REVENIR LES CLASSES MOYENNES DANS LE LOGEMENT SOCIAL**

Le projet porté par P. Zemp répondait aussi à un enjeu, de mixité sociale, présentée comme une nécessité dans la situation spécifique du marché mulhousien, très détendu.

« Lorsqu'on a un marché très détendu comme le nôtre, on ne peut pas dire que les gens soient captifs. Car il ne faut pas oublier que, en-dehors des fameuses zones tendues - Paris, Marseille, et même Strasbourg si l'on veut -, le cas de Mulhouse est celui de la plupart des régions françaises aujourd'hui. Encore faut-il que les HLM commencent à avoir le même vocabulaire : nous avons mené une étude sur la vacance dans le Haut Rhin, eh bien, il a fallu trois réunions pour définir ce qu'est la vacance. Pour moi, il s'agit d'abord de la différence entre ce que nous pourrions facturer et ce que nous rentrons comme produit d'exploitation. Si on prend une définition, même moyenne, sans compter les garages, on a une vacance de plus de 10% pour l'ensemble des bailleurs sociaux à Mulhouse. Nous avons près 2 millions de produit qui ne rentre pas. Lorsqu'on attribue un logement, un sur trois est refusé par le locataire, ce qui prouve bien que le locataire n'est pas à la rue et qu'il prend le temps de voir un peu partout. » (P. Zemp)

« On sait bien qu'à Mulhouse, il n'y a plus vraiment de marché : il faut arrêter de faire du logement social intra-muros, parce qu'on a des taux de vacance qui deviennent insupportables. En revanche, il y a encore un marché à Strasbourg, parce qu'il y a un vrai besoin sur l'agglomération strasbourgeoise, ce qui explique que, en deux ans, on a acquis plus de 1000 logements et que la plupart de l'activité de développement de la Somco, aujourd'hui, se trouve à cet endroit là. La Cité Manifeste ne répond donc pas à une démarche patrimoniale, c'est un projet expérimental, qui sert aussi de banque d'idées dans

laquelle on peut aller puiser pour monter d'autres opérations. Car ce que font les promoteurs, à Mulhouse, en logement social, en logement d'investisseur ou en accession à la propriété, est d'une pauvreté architecturale lamentable. » (P. Zemp)

Plus largement, la mixité sociale est aussi un enjeu pour la ville. Elle nécessite une vision dans la perspective de son temps long (dimensions sociales, patrimoniales, urbaines), que l'on retrouve dans le discours et le projet de P. Zemp.

« À Mulhouse aujourd'hui, compte tenu de la paupérisation, des usines qui ferment, à peu près 80% de la demande rentre dans les plafonds PLAI, c'est pour vous donner le niveau de la demande de logement social. En retour, le Maire veut interdire le PLS et demande à ce que l'on fasse 80% de PLAI, à quoi je réponds : « Mais est-ce que vous vous rendez compte de ce que vous êtes en train de faire ? Dans dix ans, on n'aura que du PLAI, on ne pourra pas sortir ces gens vers le haut. Les gens qui voudraient éventuellement retourner dans le PLS ne le pourront pas, puisqu'il n'y en aura plus. » On est en train de condamner nos villes pour répondre à un besoin immédiat, alors qu'il faudrait accroître la mixité sociale. 70% de la population française rentre dans les plafonds HLM. Lorsqu'on fait du PLA-Plus, on a de toute façon 20% qui seront plafond PLAI, et on a 20% qui dépassent les plafonds PLS. Cette mixité-là il est important de la maintenir.

On a paupérisé le centre ville et on a fait de Mulhouse une espèce de ville HLM alors que la quasi-totalité de la population intéressante se trouve sur la couronne. C'est une erreur, il faut impérativement faire de la mixité, j'y crois fondamentalement. Dans la Cité Manifeste, il y a des gens qui rentrent tout à fait dans les critères du logement social en terme de revenus, mais qui sont prêts à s'investir, et qui sont des éléments extrêmement importants parce qu'ils font tâche d'huile et qu'ils apportent autour d'eux une autre manière d'appréhender la problématique du logement social.

*Ça va au-delà d'une opération ?*

C'est une stratégie, une politique globale qui pourrât être plus appliquée à Mulhouse contre l'échec de l'intégration des populations immigrées. Mulhouse a connu deux guerres, elle est toujours restée debout, mais l'arrivée de Peugeot a été dramatique. Mulhouse a été une ville qui a brassé des populations considérables par l'ouverture des mines de potasse, on a fait venir des wagons entiers de Polonais, ça n'a jamais posé de problèmes : au bout de deux générations, ils sont complètement intégrés. Peugeot a fait venir d'un seul coup 22% de la population maghrébine mulhousienne. Aujourd'hui, trois générations après, on n'a toujours pas réussi à intégrer ces personnes-là. Il y a un véritable problème et je n'ai pas la solution. L'architecture, le logement, ne sont que des outils qui ne peuvent pas réussir à eux seuls. On a complètement loupé la politique d'intégration en France et à Mulhouse en particulier. Si l'on ne réussit pas à faire de la mixité, si l'on continue à faire des ghettos, je ne suis pas optimiste quant à l'avenir de Mulhouse. » (P. Zemp).

Pour le directeur de la Somco, promouvoir le logement locatif et faire revenir les classes moyennes dans le logement social, c'était aussi offrir une réponse adéquate aux besoins réels des Français, tenant compte des besoins et de possibilités de mobilité, liés aussi bien à l'évolution des modes de vie qu'à celle des conditions économiques du pays : « Dans le contexte de mobilité qui ne peut que s'accroître, la propriété privée (...) est un handicap ».

### REVALORISER LA CITÉ OUVRIÈRE HISTORIQUE

Le projet de Cité Manifeste était porteur d'un autre objectif, bien que lié au précédent : la revalorisation de la cité ouvrière historique, la Cité Muller. On retrouve l'enjeu de la mixité sociale de la ville, et en particulier des quartiers déshérités, associé ici à une dimension historique et patrimoniale qui concerne non seulement la Somco mais aussi la ville.

L'idée était de retrouver la qualité de vie de la cité d'origine (une qualité de « cité-jardin » selon les termes de P. Zemp) qui a tendance à s'estomper, les nombreuses crises et l'arrivée de l'immigration engendrant des tensions entre populations d'origines différentes et des phénomènes d'insécurité et d'incivilité.

« Ce qui était inscrit dans les gènes de la Cité Manifeste, c'était la reconquête la cité ouvrière historique, car sa situation est quand même scandaleuse : à Mulhouse, on a un patrimoine, on a une archéologie industrielle comme très peu de villes en ont, on a la plus ancienne cité ouvrière de France, que l'on l'a complètement laissé pourrir. Et c'est nous les HLM, qui en portons la responsabilité, parce que, lorsque l'on veut sortir de nos HLM une famille particulièrement difficile, on lui donne quelque chose dans la cité. A force d'en rajouter, on a créé une situation ingérable qui est en train de faire mourir la cité. Le bâti est complètement obsolète, la possibilité d'aménager la cellule d'habitat pour la faire évoluer est assez limitée. Quand les enfants s'en vont, ils vendent à qui veut bien acheter. L'une des intentions de la Cité Manifeste était de montrer une autre direction. »  
(P. Zemp)

On notera que cet objectif rejoignait ceux du Grand Projet de Ville (GPV) qui portait alors sur les quartiers populaires de Mulhouse, et notamment sur la Cité Muller. Faisant le constat que les quartiers de la cité ouvrière sont « perçus comme des espaces marginalisés voire rejetés », qu'ils sont marqués par « la gravité du processus de déqualification » et « l'accumulation des difficultés sociales et urbaines, présentant ici un caractère aigu », le GPV reposait sur trois volets d'actions : un volet urbain destiné à « assurer la mixité sociale et la mixité des fonctions », un volet social devant « recréer un lien entre les habitants » et un volet économique visant à « revitaliser le tissu d'entreprises commerciales et artisanales, accueillir de nouvelles activités et accroître l'offre d'emplois ».<sup>5</sup>

L'idée, avec la Cité Manifeste, était donc de faire « effet boule de neige » sur la cité ouvrière à partir d'une opération placée sous les feux des projecteurs, et surtout de l'arrivée de populations de classe moyenne.

On peut noter que la Somco a développée une stratégie similaire, ultérieurement à la Cité Manifeste, dans un autre quartier mulhousien, le quartier Vauban-Neppert :

« Nous construisons 52 logements pour une raison très simple : Neppert est un quartier complètement dégradé ; en faisant une offre architecturale de ce type avec une qualité de vie différente, nous essayons d'attirer des populations qui, nous l'espérons, vont apporter un autre mode de vie et créer une autre dynamique dans ce quartier en perdition » (P. Zemp).

Ce qui est toutefois particulier dans le cas de la Cité Manifeste, c'est que celle-ci devait aussi tirer parti, réciproquement, du quartier existant, la Cité Muller.

Les liens étroits entre la nouvelle opération et la cité ouvrière historique ont de ce fait fortement caractérisé le projet. Ils sont présents en premier lieu dans l'idée d'une opération - anniversaire.

<sup>5</sup> Les enjeux et intentions du GPV et la situation spécifique de la Cité Ouvrière ont été présentés dans le Cahier des charges et éléments d'information Une Cité Manifeste dans la Cité de Mulhouse, remis par le Groupe CIL Mulhouse et la S.A. HLM Somco aux architectes le 18 juin 2001.

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)

On les retrouve également dans la place considérable occupée par la Cité Muller dans le Cahier des charges assemblé par J.-P. Robert avec P. Zemp.

« Comment innover aujourd'hui en matière de logement social, autant que l'avaient fait les patrons de la Haute Société Protestante qui avait constitué la Société Industrielle de Mulhouse à l'origine de la Cité ? L'idée était de repartir sur les idées innovantes des patrons du XIX<sup>e</sup> siècle, sachant que l'on n'est plus dans le contexte de la nécessité de 1853, quand les ouvriers dormaient sur les métiers à tisser, d'où la création de la première cité à Mulhouse. Aujourd'hui, on est plus amené à se retourner vers la qualité ou le bien vivre ou la manière de vivre dans un logement plutôt que vers le quantitatif. »  
(P. Zemp)

Plutôt qu'une rupture, c'est donc l'idée d'une continuité qui était mise en avant. Comme on le verra plus loin, cette continuité symbolique (l'idée de renouer avec un esprit, une tradition) s'est exprimée aussi en termes urbains, dans le plan général reposant sur un découpage d'îlots issu du prolongement des voies de la cité ouvrière.



1.



2.

1. Cité Muller :  
Café de la Cité
2. Petits collectifs de la Cité Muller

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.

1. Le passage des  
lauriers : prolonge-  
ment vers la Cité  
Manifeste

## L'OPÉRATION : PROGRAMME, ACTEURS ET MISE EN OEUVRE

### PROGRAMMATION

#### SITUATION ET PRINCIPES URBAINS

L'opération se situe à proximité du centre ville de Mulhouse (secteur Nord-Ouest), dans le quartier de la Cité, qui s'est constitué autour de la première cité ouvrière en France, construite en 1853 par la Somco : la Cité Muller. D'une superficie de 104 ares, le terrain s'inscrit en bordure de cette cité historique, sur une partie de l'îlot Schoettle autrefois occupé par la filature Dreyfus et Cie. Il est délimité côté Est par la rue Lavoisier, une ancienne voie de faubourg, et est bordé au Sud par un jardin public créé dans le cadre du GPV de Mulhouse sur le reste de l'emprise industrielle.

Le premier acte du projet a consisté à y prolonger les voies existantes de la Cité ouvrière (trame orthogonale) et à y créer un passage piétonnier transversal, ce qui a conduit à découper le terrain en cinq secteurs équivalents. Fixés par le maître d'ouvrage assisté de Jean-Paul Robert, ces principes ont d'abord inscrit l'opération dans le prolongement du quartier existant, caractérisé par ses venelles et passages étroits garants de la prépondérance d'une certaine convivialité sur la circulation automobile. Ils ont aussi permis de canaliser les suggestions des cinq équipes constituant la maîtrise d'oeuvre, en regard de la carte blanche qui leur a été laissée en terme de programme. Renvoyant aussi au choix d'affirmer le caractère individuel des logements, ils ont souligné la capacité de cette typologie à fabriquer la ville.

Ces principes ont été précisés par les échanges entre P. Zemp et les architectes dans le temps de la conception du projet. Une mission de maîtrise d'oeuvre portant sur le plan général des VRD et les clôtures, "plus petit commun multiple", a été confiée à M. Poitevin sur proposition des concepteurs. Une mission de mise en lumière du site, prise en charge par la Ville, a également été attribuée à Y. Kersale sur les conseils de J. Nouvel. Ces choix concernant l'espace public ont fait l'objet de discussions avec la Ville. La nécessité d'une adaptation des règles d'urbanisme concernant les largeurs minimales des voies a notamment donné lieu à d'âpres négociations.

« Ce que j'ai toujours aimé dans nos métiers, c'est que l'expérimentation fait exploser un certain nombre de règles qui empoisonnent les façons de faire quotidiennes, en terme de plan masse, par exemple : vous pensez bien qu'il n'a pas été facile de négocier avec la ville pour remettre la voirie à la dimension de ce qu'elle était en 1853. Ce que la Ville voulait, c'était une rue de 8 m avec 4 m de trottoir. » (P. Zemp)

#### PROGRAMME ET RÉPARTITION SUR LE TERRAIN

61 logements sociaux ont été réalisés : 32 T4, 10 T3, 10 T2 et 9 T5.

Secteur 1 : 11 logements : 2 T2, 2 T3, 5 T4, 2 T5. Conception Poitevin - Reynaud.

Secteur 2 : 12 logements : 2 T2, 2 T3, 6 T4, 2 T5. Conception Lewis - Potin & Block.

Secteur 3 : 14 logements : 2 T2, 4 T3, 6 T4, 2 T5. Conception Lacaton - Vassal.

Secteur 4 : 14 logements : 4 T2, 2 T3, 8 T4. Conception Ban & de Gastines.

Secteur 5 : 10 logements : 7 T4, 3 T5. Conception Nouvel.

La répartition par secteur et concepteur est présentée comme s'étant faite « naturellement » au cours des premières rencontres entre les concepteurs et le maître d'ouvrage : Jean Nouvel, le plus expérimenté, aurait hérité de la situation particulière et plus complexe de bordure de la rue Lavoisier, Shigeru Ban, seul étranger du groupe, aurait été favorisé en bénéficiant de la façade sur le parc...<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Entretien Lacaton - Vassal, janvier 2013

Le programme initial prévoyait la réalisation de 12 logements par architecte (6 T4, 2 T3, 2 T2 et 2 T5) pour un total de 60 logements (30 T4, 10 T5, 10 T3 et 10 T5), ce qui est assez proche de la configuration réalisée. Il ne donnait aucune précision quant aux surfaces ou même au nombre réel de pièces à créer dans les logements. La seule indication apportée concernait le fait que chaque logement devait bénéficier d'un accès, d'un garage et d'un jardin individuels et qu'il était possible de grouper les T2 et T3 sous un seul volume.

Ces différents éléments ont été présentés en annexe du *Cahier des charges et éléments d'information. Une Cité Manifeste dans la cité de Mulhouse*, réalisé par J.-P. Robert. C'est l'ensemble de ce document, compilation de divers textes et documents, qui a constitué le véritable programme de l'opération, d'un genre tout à fait inhabituel.

Ce document était composé d'éléments de natures diverses, pour l'essentiel des extraits d'articles de presse et d'ouvrages ayant traité et analysé certaines données, quelques données directes (entretiens P. Zemp, S. Jonas), le tout complété par un texte de J.-P. Robert lui-même.

Il comportait :

- Une partie « Présentation », composée de la transcription d'un entretien avec Pierre Zemp (exposant les enjeux, les contraintes et le contexte du projet), deux articles de journaux (Le Parisien du 30 mars 2001 et Le Monde du 31 mai 2001) traitant des résultats d'une enquête sur le logement idéal pour les Français effectuée par l'institut de sondage CSA pour Leroy Merlin<sup>7</sup>, et un texte de Jean-Paul Robert énonçant les grandes lignes du projet.
- Une description du projet originel (1853) de la Cité ouvrière et de sa situation en 2000.
- Une partie « Règlements » regroupant d'une part des extraits de l'ouvrage *Le logement collectif* de Françoise Arnold (éd. Le Moniteur), énonçant les règles et les normes à prendre en compte dans la construction de logements d'une manière générale<sup>8</sup>, d'autre part les intentions et enjeux du GPV de Mulhouse (« Grand Projet de Ville : le renouvellement des quartiers anciens de Mulhouse »), et enfin « Le PLA-Plus », brochure éditée par le ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports.
- Une partie « Histoire » portant sur l'histoire de la Cité, constituée de la transcription d'un entretien avec Stéphane Jonas, sociologue (genèse, construction et devenir de la cité) et d'un texte « La cité de Mulhouse » publié en 1975 dans la revue *Metropolis*.
- Une partie intitulée « Emile Muller » consacrée à la description de la Cité de Mulhouse (cette partie représente près de la moitié du document, les descriptions sont très détaillées), tirée de Emile Muller, 1855-56 : *Habitations ouvrières*, d'une part, et de C. Detain, 1867. « Cité ouvrière de Mulhouse », article dans *La revue de l'architecture et des travaux publics*, 1867, d'autre part.
- Une dernière partie exposant le regard d'un artiste, Frédéric Lefever, sur la cité ouvrière.

Ce programme « différent » exposait non pas un descriptif quantitatif strict avec une liste exhaustive des équipements minimaux, mais plutôt des questionnements, ainsi posés aux maîtres d'œuvre. L'idée était d'ouvrir un dialogue d'idées plutôt que d'imposer des principes et des normes. On peut remarquer que, plutôt que la parole savante (aucune référence n'était faite à la recherche dans le logement), c'est la parole « directe » des habitants qui était privilégiée via l'enquête CSA pour Leroy-Merlin. Celle-ci montrait que les souhaits des Français se tournaient en premier lieu vers le confort et la sûreté (qualité de l'air, de l'eau, protection / l'environnement), puis vers la modularité et l'évolution (« combiner lieux collectifs et sphères privées », « les pièces ne sont plus destinées à une seule fonction », elles « doivent pouvoir se transformer selon les évolutions de la famille et ses besoins spécifiques », « désormais la maison est perçue comme une bulle protec-

7 Réalisé sur un échantillonnage de la population française, sachant qu'un Français sur cinq habite un logement social.

8 Les règles et documents d'urbanisme / Le POS ou PLU / Les surfaces / Les règles générales de construction / Les normalisations / Les règles particulières de construction de logements aidés / Les normes minimales d'habitabilité / Label Qualitel / Calcul du prix de référence / Plafonnement des loyers.

trice qui s'ouvre au monde extérieur mais aussi comme un lieu où chacun développe de plus en plus d'activités personnelles », enfin vers l'innovation technologique (meilleure isolation sonore, bon éclairage, capacité de rangement, facilité d'entretien, radiateurs invisibles ou intégrés, recours à la domotique...). Cette « parole habitante » confirmait le constat de P. Zemp : le logement actuel ne correspondait plus aux attentes des utilisateurs.

Le fait qu'il s'agisse d'un programme peu contraignant a déjà été souligné. La partie « règlements » était présentée comme un récapitulatif de règles générales et semblait essentiellement vouloir informer des contraintes subies par le maître d'ouvrage. Les contraintes les plus fortes étaient celles liées aux principes urbains définis par l'idée de prolonger la Cité ouvrière de 1853 (configuration et dimensions voies, typologies maisons + jardins, programme, densité...) ainsi que celles en terme de financement (le budget de l'opération et de chaque réalisation est fixé dans les marchés de maîtrise d'oeuvre). L'idée était donc bien que, pour innover, il faut d'abord s'affranchir des contraintes.

« L'ensemble des expériences accumulées a fini par produire une réglementation destinée à garantir des conditions d'habitation convenables pour les populations les plus modestes. Paradoxalement, cette réglementation a fini par devenir un carcan qui exclut toute forme d'innovation, en particulier sur le plan de la conception architecturale. »<sup>9</sup>

On peut aussi noter qu'il s'agissait plus d'un « cahier des charges conceptuel », pour reprendre les termes de Bussemey et Buhe, que d'un programme. Le document exprimait en effet les besoins de la maîtrise d'ouvrage mais sans les énoncer en termes de fonctions ou de services attendus (« Les définitions fonctionnelles traditionnelles ne suffisent pas à rendre compte des usages variés et croisés »<sup>10</sup>). Dans le texte « Une cité dans la Cité », en particulier, J.-P. Robert précisait les souhaits de la maîtrise d'ouvrage en termes de concepts, là encore pour ouvrir un débat plutôt que d'imposer quoi que ce soit au maître d'oeuvre.

Les principales notions de programme présentes dans les différentes parties du *Cahier des charges et éléments d'information. Une Cité Manifeste dans la cité de Mulhouse*, étaient :

- La qualité de vie / le confort : « Privilégier la qualité de vie, c'est déplacer la question du confort, posée en termes strictement techniques et mesurables vers le terrain des modes de vie et de leurs évolutions. » (J. P. Robert).
- L'évolutivité / la modularité, renvoyant aussi bien à la notion d'évolution dans l'espace (déborder des limites...) qu'à celle d'évolution dans le temps, à la fois dans le temps long (capacité à s'étendre...) et dans le temps de la journée en termes d'usages (capacité à accueillir différentes activités dans un même espace).

Une notion soulignée par P. Zemp, évoquant les maisons de la Cité ouvrière : « Les maisonnettes (...) ont considérablement évolué. Agrandies, rehaussées, elles attirent aujourd'hui, du fait de leur capacité d'adaptation, la convoitise des familles immigrées »;

Une idée ressortant de l'enquête CSA : « Les pièces ne sont plus destinées à une seule fonction »; « le logement idéal n'est pas un espace figé (...), il doit au contraire être modulable, les pièces doivent pouvoir se transformer selon les évolutions de la famille et ses besoins spécifiques »;

Une idée développée par J. P. Robert : « Plutôt que des pièces, il faudrait pouvoir nommer des territoires. Et plutôt que d'usage, de temps et de temporalités différentes »; « il vaut mieux substituer aux unités spatiales définies que sont les pièces, les notions de lieux et de supports

<sup>9</sup> extrait entretien, rapport Bussemey et Buhé.

<sup>10</sup> J.-P. Robert, rapport Bussemey et Buhé

de capacités différenciées dans le temps »; « le logement change dans le temps » ; notion de topologie : « liée aux propriétés d'un espace ouvert, à ses invariants et à ses déformations, à ses interrelations et à ses interactions », « en débordant des limites, ouvrir des possibles : tous ses endroits sont des extensions, en plus » ;

- La mixité, les distinctions espace public / privé, espace collectif / individuel  
« Le logement se définirait comme une somme de territoires, tantôt partagés, tantôt isolés. Ce sont les limites de ces territoires, dans et hors le logement, qui se brouillent »; « C'est l'extérieur qui entre dans le logement »; « Si les lignes de partage entre vie publique et vie privée se brouillent, si les limites entre intérieur et extérieur se déplacent, les rapports d'une maison à l'autre peuvent changer à leur tour ». (J.-P. Robert)

Il a déjà été souligné plus haut combien le programme s'appuyait très largement sur la Cité ouvrière historique, présentée comme un exemple à suivre. C'est l'état d'esprit qui était associé à sa création, en particulier la dimension d'innovation et le système financier, qui était alors mis en avant. Mais les différents documents présentés dans le cahier des charges révélaient aussi l'écart existant entre le projet initial et le quartier actuel, mettant en évidence sa capacité à évoluer dans le temps. Même si cela n'a fait l'objet d'aucun programme écrit, il est intéressant de noter encore que la Somco a imposé oralement, au moment de la signature des marchés, le recours à des chaudières gaz pour la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, cette décision reposant sur le constat qu'il est plus difficile pour la Somco de louer des logements chauffés à l'électricité. P. Zemp n'en a pas moins accepté que les logements dessinés par J. Nouvel dérogent à cette demande et soient chauffés à l'électricité.

## UNE CHAÎNE DE COMPÉTENCES, UN CERCLE D'INNOVATION

### UN MAÎTRE D'OUVRAGE « PAS COMME LES AUTRES »

L'opération de la Cité Manifeste est l'ouvrage de la Somco, un opérateur du logement social dont l'origine s'inscrit dans le contexte historique de l'industrialisme mulhousien. Pour son directeur, cette tradition porteuse d'innovation technique, économique et sociale fonde l'identité de la Somco et est à la source de l'expérimentation.

« Vous savez la Somco a été créée en 1853 par des protestants francs-maçons de la société industrielle de Mulhouse qui était une association patronale. Sont nées à Mulhouse énormément de choses : la première voie de chemin de fer après celle qui a été faite dans la région parisienne a été faite entre Mulhouse et Thann, les premières locomotives sont sorties des usines ici. La Somco a réalisé la première cité ouvrière en Europe en accession à la propriété, pour fixer les populations sur place. Il y a plein de choses qui ont été faites ici. Cette tradition de l'innovation, c'est essayer de voir toujours jusqu'où l'on peut pousser les choses. »

« Le rôle de la Somco c'est d'être à l'écoute. Au travers d'associations que nous gérons par ailleurs, nous avons réussi à faire une association très passionnante. Quand je parle de la socio-économie c'est quoi ? C'est le MEDEF<sup>11</sup>, la CGPME<sup>12</sup>, les syndicats de salariés, la Chambre de Commerce, la Chambre des Métiers. Et en face, on a le député, le sénateur du coin, le maire, le président du Conseil général, etc. Tous ces gens contribuent au débat de façon très intéressante. »

« Ce qui est fondamental aussi, c'est que la Somco s'est toujours inscrite dans des solutions innovantes. En 1975, c'était le tout premier moment où dans les HLM on a parlé de réhabilitation : une des toutes premières réhabilitation en France a été celle du patrimoine des frères Schlumpf. Les frères Schlumpf, dont on connaît le musée de l'automobile, avaient, pour loger leurs salariés, un patrimoine que nous avons réhabilité. On avait introduit, à l'époque, à Mulhouse des coloris particulièrement flashy : on avait des bâtiments couleur orange, du bleu roi, etc. »

« Samedi, par exemple, nous allons livrer un bâtiment assez extraordinaire, qui prouve que nous sommes capables d'innover dans tous les domaines. C'est un bâtiment construit en 1955 par l'architecte Girardet dans la veine de Le Corbusier ; nous l'avons racheté, complètement désossé et réhabilité, pour y faire des logements très sympatiques mais qui, eux aussi, ne s'adressent pas à n'importe qui. C'est un bâtiment qui a une structure poteau-poutre, avec des poteaux qui sont presque de la taille de cette table : ils prennent de la place et ce n'est pas facile de les intégrer dans l'ameublement d'un logement ; il faut arriver à organiser sa vie. Ce programme lui aussi s'adresse à une population qui n'a pas envie d'avoir un logement ordinaire. C'est un autre exemple de notre volonté de casser les règles, de faire bouger les lignes. » (P. Zemp).

Mais cette opération n'aurait pas vu le jour sans Pierre Zemp, directeur de la Somco depuis 1993, qui l'a imaginée et portée de bout en bout, mettant à profit sa grande expérience pour développer une opération exceptionnelle avant son départ à la retraite.

11 Mouvement des Entreprises de France

12 Confédération générale du patronat des petites et moyennes entreprises

### LE CHOIX D'ARCHITECTES PARTAGEANT LES MÊMES IDÉES

Pierre Zemp a contacté Jean Nouvel, qui, dès les années 1980, avec ses réalisations à Saint-Ouen, puis Nîmes, enfin Bezons, s'était fait remarquer dans l'approche du logement social et était susceptible d'apporter la dimension médiatique recherchée. L'architecte a accepté de s'impliquer dans ce projet à la condition que le maître d'ouvrage fasse également appel à d'autres architectes, de manière à créer une dynamique de réflexion autour de la question.

La sélection des architectes s'est faite sans concours et avant même l'élaboration du programme. Jean Nouvel a suggéré à Pierre Zemp de missionner Jean-Paul Robert pour l'assister dans cette élaboration. Ce dernier a également joué un rôle dans le choix des autres architectes. Plusieurs architectes tels que Renzo Piano et Herzog & de Meuron ont été approchés mais ont décliné. Shigeru Ban a été approché en tant qu'architecte étranger et pour ses réalisations en matière de maisons et de logement d'urgence. Les affinités entre les équipes retenues et leur partage du "concept" du projet ont été mises en avant comme un atout pour réussir le pari de faire un tout cohérent et non cinq projets juxtaposés comme un catalogue.<sup>13</sup>

« Le problème des concours d'architecture, de manière générale, c'est que le meilleur écrase les plus mauvais. Là, il s'agissait de faire travailler cinq équipes ensemble, de manière à avoir cinq résultats intéressants. Et effectivement, l'implantation des bâtiments, leur volumétrie ont été faites de telle façon qu'aucun des projets ne vient handicaper le projet d'à côté. » (P. Zemp)

Cinq équipes au total ont donc été constituées : l'Atelier Jean Nouvel, Mathieu Poitevin - Pascal Reynaud (ARM Architecture), Duncan Lewis et Hervé Potin (Scape), associés pour l'occasion à Block, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, Shigeru Ban associé pour ce projet à Jean de Gastines. Chaque architecte (ou groupe d'architectes) s'est adjoint des bureaux d'études et d'un économiste pour constituer des équipes de conception composées de co-traitants et de sous-traitants, dont certains partagés (voir tableau des acteurs).

La coordination entre les différentes équipes de maîtrise d'oeuvre pendant la phase de conception (de la phase ESQ à la phase PRO) a été confiée à Jean-Paul Robert. Ce dernier a par ailleurs réalisé, comme on l'a vu, un cahier des charges en guise de programme de l'opération.

La société E2I, présente sur le secteur 3 en tant qu'économiste de l'équipe Lacaton - Vassal, a été sollicitée par les cinq équipes pour exercer le suivi sur place du chantier en mission DET; elles lui ont également sous-traité la mission ACT.

Les marchés de maîtrise d'oeuvre ont été assez classiques : des missions de base loi MOP (sans EXE mais avec VISA). Y étaient fixés le nombre et la typologie des logements, le budget de l'opération et de chaque réalisation, les documents à produire ainsi que la date attendue de livraison.

<sup>13</sup> Entretien Jean-Paul Robert, janvier 2013

## LE DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

Pour mener à bien son ambitieux projet, P. Zemp a mis en place un dispositif exceptionnel : durant les premières phases de conception, il a invité les cinq équipes à se rencontrer régulièrement en sa présence, pour échanger des idées. Déroulée à l'Agence Nouvel et autour de bons repas, cette procédure a placé les équipes en situation d'échange et de plaisir plutôt que de concurrence. Elle a permis de conforter à la fois les hypothèses communes et les approches spécifiques.

“C'était vraiment extraordinaire de se retrouver tous les quinze jours à peu près, dans les bureaux de Nouvel. Les cinq architectes amenaient leur projet et on discutait. C'étaient de grands moments.” (P. Zemp, entretien 2011).

Le programme a été réalisé après la signature des marchés de maîtrise d'oeuvre. La Somco et les concepteurs ont hésité sur la formule à retenir pour le type d'appel d'offres travaux : entreprise générale ou groupement d'entreprises *versus* attribution en lots séparés, regroupement ou distinction des cinq opérations.

Un appel d'offre en entreprise générale a été lancé en avril 2002. Seule une entreprise (Kesser) a remis une offre qui dépassait largement les estimations et coûts d'objectif. Après une période de dialogue entre l'entreprise et les concepteurs, il a été décidé de ne pas poursuivre dans cette voie. Six nouveaux appels d'offre par corps d'état séparés, correspondant aux cinq opérations et aux VRD, ont été lancés en novembre 2002. Pour mobiliser les entreprises, une séance de présentation technique des projets a été organisée préalablement à la Chambre des Métiers de Mulhouse en présence des présidents des différentes corporations du bâtiment (sans que l'interdiction de dialoguer entre les entreprises et les équipes pendant la période de soumission ne soit levée). Certains lots ont été attribués, d'autres sont passés en négociation ou ont fait l'objet de reformulations ou de modifications de la part des architectes.

Un nouvel appel d'offre a été nécessaire, lancé par corps d'état séparé en février 2003. A l'issue de ces appels d'offre (et des négociations qui ont suivi), l'ensemble des lots sur les cinq secteurs étaient pourvus, avec des écarts divers par rapport à l'objectif initial. Au total, une trentaine d'entreprises ont été retenues sur 19 lots x 5 secteurs. La société E2I a joué un rôle moteur dans les négociations des marchés. Certaines solutions techniques (à l'exemple du procédé Styltech) ont été généralisées sur plusieurs projets et des économies d'échelle ont été réalisées. Cf. pour les secteurs 2, 4 et 5<sup>14</sup>.

Les défaillances de plusieurs entreprises ont par la suite nécessité le lancement d'appels d'offre restreints suivis de négociations, occasionnant chaque fois des surcoûts. A noter que plusieurs “garde-fous” ont progressivement été mis en place par la Somco pour cadrer l'opération : outre l'inscription du budget de chaque réalisation dans les marchés de maîtrise d'oeuvre, une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en phase conception (APS-PRO) a été confiée par la Somco à OTE, et, lorsque l'idée de travailler en entreprise générale a été abandonnée, un pilote extérieur aux équipes de maîtrise d'oeuvre a été désigné pour la phase travaux : la société GPCE, qui a pris en charge l'ordonnancement, la coordination et le pilotage de l'ensemble de l'opération.

Certains principes constructifs ont dû faire l'objet de procédures particulières de validation au niveau du bureau de contrôle (panneaux sandwichs utilisés par Lewis / Potin (Scape) + Block, serres horticoles utilisées par Lacaton & Vassal).

14 Selon Bussemey et Buhe, la mise en oeuvre sur le terrain de ce procédé n'a pas été aussi aisée que prévu, notamment du fait de la complexité volumique des projets. Il s'en est suivi une défaillance de l'entreprise concernée et de nombreux défauts de mise en oeuvre (secteur 4 en particulier). Utilisation système constructif Styltech. Sa mauvaise mise en oeuvre a entraîné d'importants ponts thermiques. “On avait sur la totalité que vous voyez aujourd'hui des espèces de poutres métalliques qui étaient brutes. Ça a créé des ponts thermiques comme j'en ai jamais vu. C'est-à-dire que comme les poutres rentrent dans le salon, la flotte s'accumulait sur le point le plus froid et ça descendait, ça remplissait des litres d'eau.” (P. Zemp)

Tableau des acteurs de l'opération

Maîtrise d'ouvrage	
SOMCO (68)	Initiateur et commanditaire du projet. A fixé les principes urbains (prolongement trame viaire, venelles, jardins...).
Dir. Pierre Zemp (dir. depuis 1993)	
O.T.E. (68)	
Maîtrise d'oeuvre	
° Jean-Paul Robert, architecte	Coordination de la maîtrise d'oeuvre en phase de conception (de la phase ESQ à la phase PRO).
	Contribution à la programmation : <i>Cahier des charges et éléments d'information "UNE CITÉ MANIFESTE dans la Cité de Mulhouse"</i> pour le groupe CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) Mulhouse et la SOMCO.
° Equipes Architectes + bureaux d'études	
<b>Poitevin + Reynaud (ARM Architecture)</b>	<b>Secteur 1</b>
- BET Ingénierie 84 (84)	-> Structure
- BET SARLEC (13)	-> Fluides
- BET G. Morere (84)	-> Economie
- E2I Espaces Economie Ingénierie (68)*	-> Suivi exécution et coordination maîtrise d'oeuvre en phase ACT
	Sous-traitants basés dans le Sud de la France, comme ARM.
	(Pas de BET acoustique.)
	Mission supplémentaire : plan général des VRD et clôtures.
<b>Lewis / Potin (Scape) + Block</b>	<b>Secteur 2</b>
- BET L'atelier des constructions (75)**	-> Structure
- BET GANTOIS & ITE (44)	
- BET CAMEBAT (92)	-> Fluides
- E2I Espaces Economie Ingénierie (68)*	-> Economie
	-> Suivi exécution et coordination maîtrise d'oeuvre en phase ACT
	(Pas de BET acoustique.)
<b>Lacaton &amp; Vassal</b>	<b>Secteur 3</b>
- BET LOEB Ingénierie (67)	-> Structure béton
- CESMA	-> Calcul Structure métallique
- BET INOTEC Sarl (68)	-> Fluides
- CARDONNEL	-> Etude Thermique
- E2I Espaces Economie Ingénierie (68)*	-> Economie + Suivi exécution et coordination maîtrise d'oeuvre en phase ACT
<b>Shigeru Ban &amp; Jean de Gastines</b>	<b>Secteur 4</b>
- BET L'atelier des constructions (75)**	-> Structure
- O.T.H. (94)	-> Fluides
- BET DELPHI Acoustique et Ingénierie (92)*	-> Thermique et acoustique
- BET CAMEBAT (92)	-> Economie
- E2I Espaces Economie Ingénierie (68)*	-> Suivi exécution et coordination maîtrise d'oeuvre en phase ACT
<b>Atelier Jean Nouvel</b>	<b>Secteur 5</b>
- L'atelier des constructions (75)**	-> Structure
- BET THERMID (68)	-> Fluides
- BET DELPHI Acoustique et Ingénierie (92)*	-> Thermique et acoustique
- BET CAMEBAT (92)	-> Economie
- E2I Espaces Economie Ingénierie (68)*	-> Suivi exécution et coordination maîtrise d'oeuvre en phase ACT
<b>Société GPCI - Gestion de Projets Construction Industrie (67)</b>	Mission d'OPC (Ordonnancement, pilotage et coordination du chantier)
Autres	
Yann Kersalé	(proposé par J. Nouvel) Mise en lumière du site. Mission prise en charge par la Ville.
Bureau de contrôle APAVE	Bureau de contrôle pour la structure, la thermique et l'acoustique. + mission S.P.S. A exécuté sa mission comme une opération classique sans accompagnement spécifique de la maîtrise d'oeuvre et de la maîtrise d'ouvrage, qui le regrette.
CETE de l'Est - Laboratoire de Strasbourg - Groupe construction	Diagnostic thermique - secteur 5 (J. Nouvel)

Entreprises	
Entreprise générale Kesser	Contacte la SOMCO en phase APS.
	Seule entreprise à faire une proposition dans le cadre du premier appel d'offre en entreprise générale (avril 2002)
Une trentaine d'entreprises	Retenues sur un ou plusieurs lots, pour un ou plusieurs secteurs
Collectivités et organismes publics	
Ville de Mulhouse	Insère la requalification du quartier de la Cité ouvrière dans le plan des GPV (Grands Projets de Ville).
	Prise en charge de la mise en lumière (concepteur Yann Kersalé).
	Prise en charge de la communication (expositions...).
PUCA	
Habitants	
Autres	
Divergent SA : Catherine Bussemey et Serge Buhe	Suivi de l'opération commandité par la SOMCO sur proposition du PUCA. Février 2002 - Décembre 2005.

\*E2I Espaces Economie Ingénierie (68), présente en tant qu'économiste pour l'équipe Lacaton & Vassal, a été sollicitée par les cinq équipes pour exercer le suivi sur place du chantier dans le cadre de leur mission DET ; elles lui sous-traitent également la mission ACT.

La société a connu des relations tendues avec la SOMCO, en particulier sur le secteur 4 où elle a arrêté de produire les compte-rendus de chantier.

\*\* BET DELPHI Acoustique et Ingénierie (92) était sous-traitant « Thermique et acoustique » commun aux équipes Shigeru Ban & Jean de Gastines et Atelier Jean Nouvel.

\*\*\* BET L'atelier des constructions (75) était sous-traitant « Structure » commun aux équipes Lewis / Potin (Scape) + Block, Shigeru Ban & Jean de Gastines, Atelier Jean Nouvel.

BET = Bureau d'études

ACT = Assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux

APD = Avant-projet définitif

APS = Avant-projet sommaire

DET = Direction de l'exécution des travaux

ESQ = Esquisse

OPC = Ordonnancement, pilotage, coordination

PRO = Etudes de Projet

La mise en oeuvre de certains dispositifs a rencontré des difficultés, générant dans certains cas, à l'exemple du procédé Styltech, des défaillances d'entreprises, des défauts de construction et des surcoûts (secteurs 2, 4 et 5) ou des supports de végétalisation grillagés du secteur 2<sup>15</sup>. On peut aussi émettre l'hypothèse que le choix d'attribuer aux architectes des missions DET avec VISA mais sans EXE a contribué aux défauts de qualité, de coût et de délais. Bussemey et Buhe ont par ailleurs souligné le nombre conséquent de départs et changements d'acteurs liés à l'opération pendant son déroulement. Bien que sans rapports avec le projet lui-même, ils ont contribué à une dilution voire une perte d'informations.

TABLEAU DE PRÉSENTATION CHRONOLOGIQUE DU DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

Phases	Dates	Principales étapes	Précisions et faits marquants
Initialisation	1999 - 2000	Acquisition d'une friche industrielle au bord de la Cité ouvrière à Mulhouse	constitue une opportunité pour développer une opération de logement social, hors normes, à l'occasion du 150ème anniversaire de la construction à Mulhouse de cette 1ère cité ouvrière en France
		Idée de développer une opération expérimentale appelée CITÉ MANIFESTE	
		Contacts entre la SOMCO et différents architectes	Jean Nouvel et d'autres architectes sur ses conseils et ceux de Jean-Paul Robert
		Découpage du terrain en 5 lots	P. Zemp - SOMCO
		Choix des équipes de maîtrise d'oeuvre. Désignation d'un coordinateur en phase conception.	Jean Nouvel > co-optation architectes (Poitevin & Reynaud / ARM Architecture, Lewis / Potin [Scape] + Block, Lacaton & Vassal, Ban + de Gastines) > proposition de J.-P. Robert comme coordinateur
Etudes : programmation - conception	2001	Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (phases APS-PRO)	O.T.E.
		Marchés de maîtrise d'oeuvre	Classiques, ils fixent le nombre et la typologie des logements, les documents à produire, ainsi que le budget de chaque réalisation (coût prévisionnel des travaux) et la date attendue de livraison.  Missions de base loi MOP (sans EXE mais avec VISA)
		18-juin Enoncé du programme de l'opération	Le programme, appelé "Cahier des charges et éléments d'information" et intitulé <i>UNE CITÉ MANIFESTE dans la Cité de Mulhouse</i> , est signé Jean-Paul Robert. Ce dernier est missionné par le groupe CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) et la SOMCO.
		Echanges entre les équipes de maîtrise d'oeuvre	Rencontres tous les quinze jours environ, pilotées par J.-P. Robert
		Dépôts dossiers de demande de permis de construire	

Phases	Dates	Principales étapes	Précisions et faits marquants	
Réalisation	2002	Avril	Appel d'offre en entreprise générale	Une seule offre est soumise (entreprise Kesser), qui dépasse largement les estimations et coûts d'objectif.
			Consultation et désignation d'un pilote extérieur aux équipes de maîtrise d'oeuvre pour la phase travaux	Choix de la société GPCI : Gestion de Projets Construction Industrie Mission d'OPC : Ordonnancement, coordination et pilotage de l'ensemble de l'opération
			La société E2l Espaces Economie Ingénierie (68) est sollicitée par l'ensemble des équipes de maîtrise d'oeuvre pour exercer le suivi sur place du chantier dans le cadre de leur mission DET. Elles lui sous-traitent également la mission ACT.	La société était présente en tant qu'économiste pour l'équipe Lacaton & Vassal. Elle joue un rôle moteur lors de la négociation des marchés. Certaines solutions techniques sont généralisées sur plusieurs projets, ce qui génère des économies.
			Réunion de présentation technique des projets à la Chambre des Métiers de Mulhouse	En vue d'inciter les entreprises à répondre aux appels d'offre à venir
		Nov.	Six appels d'offre par corps d'état séparés (cinq opérations + VRD)	Certains lots sont attribués, d'autres passent en négociation ou font l'objet de reformulations ou de modifications des architectes. Un nouvel appel d'offre est nécessaire.
	2003	Fév.	Second appel d'offre par corps d'état séparés	A l'issue de ces appels d'offre (et des négociations qui ont suivi), l'ensemble des lots sont pourvus (avec des différences par rapport aux objectifs initiaux : dépassements jusqu'à 11,5%, à l'exception du secteur Lacaton-Vassal, 11% en-dessous du coût d'objectif).
			Divers appels d'offre restreints suivis de négociations pour pallier à des défaillances d'entreprises	Ces changements occasionnent chaque fois des surcoûts et des retards.
	2004	Déc.	Réception chantier secteur 1 (Art'M Architecture)	
	2005	Janv.	Réception chantier secteur 3 (Lacaton & Vassal)	Malgré le caractère original du projet (en particulier serres horticoles), aucun problème de mise en oeuvre n'est apparu.
		Mars	Réception des secteurs 2 (Lewis / Potin (Scape) + Block) et 5 (Atelier J. Nouvel)	
		Juin	Réception du secteur 4 (Shigeru Ban & J. de Gastines)	Le chantier a fortement souffert de sa durée, de l'utilisation du procédé Styltech, de la mise en liquidation de l'entreprise retenue pour le montage de la structure et de la démotivation de certains acteurs.
		Déc.	Les réserves ne sont pas encore toutes levées	alors que les logements sont déjà occupés (ce qui n'y facilite pas l'intervention)
			Des procédures de recouvrement des écarts générés par certaines entreprises sont engagées par la SOMCO	

Les réceptions des cinq secteurs se sont étalées dans le temps, avec beaucoup de retard lié aux appels d'offre infructueux et aux aléas de chantier. Ces difficultés ont rendues très sensibles les relations entre les acteurs (en particulier, tensions entre la Somco et la société E2I qui a arrêté de produire les comptes-rendus de chantier sur le secteur 4 / Ban & de Gastines).

Le maître d'ouvrage a estimé, in fine, avoir investi beaucoup de temps et d'énergie dans l'opération.

« On a quand même beaucoup souffert. Pas financièrement, ce n'est pas le sujet mais on s'est battus bec et ongle. Parce que je n'ai pas voulu que les affaires deviennent contentieuses, c'est le maître d'ouvrage qui a dû tout encaisser et défendre lui-même les architectes qui n'ont pas bougé le petit doigt, ce que je regrette un peu. Mais en dehors de ça, c'était un boulot considérable. »(P. Zemp)

Les architectes comme le maître d'ouvrage ont regretté que le bureau de contrôle et les bureaux d'études n'aient pas partagé leur enthousiasme et qu'ils aient exécuté leur mission comme une opération classique, sans rechercher des solutions innovantes ou pallier à certaines difficultés.

Phases	Dates	Principales étapes	Précisions et faits marquants	
Livraison, information, attribution, entrée dans les lieux	2005	Signature d'une convention entre l'Etat et la SOMCO	ouvrant le droit à l'APL et précisant que 10 logements, soit 2 logements par secteur, ont pour réservataire la Préfecture.	
		Campagne d'information	Presse locale, réunions d'information...	
		Commission d'attribution des logements		
		63 familles retenues par la commission d'attribution (53 + 10 en liste d'attente) sont invitées à visiter l'opération, à deux reprises.	Les secteurs ne sont pas encore réceptionnés : les secteurs 1 et 3 sont en voie de l'être, les secteurs 2 et 5 en cours d'achèvement; le secteur 4 ne peut pas être visité du fait des retards pris sur le chantier. A l'issue de la première visite, les familles émettent des voeux concernant leurs préférences. La seconde visite permet de voir le logement attribué.	
		Fév.	60% des logements sont affectés	Logements des secteurs 1 et 3, et partiellement du secteur 2.
		Juin	Un seul logement reste vacant	1 T4 dans le secteur 5 (Atelier J. Nouvel)
Gestion parc logements, suivi habitants	2005	Organisation de rencontres entre les locataires, les architectes et le gestionnaire	Une réunion spécifique par secteur	
		Les habitants subissent la forte médiatisation de l'opération	Nombreux visiteurs, interviews...	
		Fête de quartier	Organisée par un regroupement spontané de locataires, à laquelle se sont joint des habitants de la cité historique	
	2006	Etude thermique		
		Installation de pompes à chaleur dans les logements du secteur 5 (J. Nouvel)		

## UNE LIVRAISON À SOI-MÊME : PREMIER BILAN OPÉRATIONNEL ET MISE EN EXPLOITATION

### BILAN FINANCIER

Le montage financier a été effectué dans les conditions habituelles du logement social, avec toutefois quelques exceptions: les frais de communication, dont une partie a semble-t-il été prise en charge par la Ville, les frais (de bouche pour l'essentiel) inhérents à la phase de conception partagée, sur la base de rencontres régulières des différents concepteurs et du maître d'ouvrage, ainsi que ceux liés au suivi post-livraison de l'opération, absorbés d'une manière ou d'une autre par la Somco.

« Le montage financier est totalement classique. Il y a bien entendu des coûts induits qui sont liés à la communication, et qui représentent un budget complètement à part. Le capital de la Somco appartient, en partie, à un collecteur de 1% et pour l'autre partie à une association, l'APHE, l'Association pour la promotion de l'habitat dans l'espace européen. C'est une association intéressante dans la mesure où elle regroupe des socioprofessionnels et des politiques. En fonction des débats, elle sert à orienter la réflexion et l'expérimentation, de manière très utile et qui devrait d'ailleurs être généralisée. Elle dispose de quelques moyens pour aider des opérations telles que celles-là. Il ne s'agit pas pour autant de fausser le prix de revient, parce que l'objectif de la Cité Manifeste n'était pas de faire des œuvres uniques, mais de faire quelque chose de reproductible. » (P. Zemp).

Concernant le coût de l'opération, les données financières disponibles sont de deux types : d'une part des données collectées par Bussemey et Buhé en décembre 2005, sur la base de décomptes non définitifs, d'autre part des chiffres de décompte définitif indiqués directement par Pierre Zemp lors de l'entretien de juin 2011, incluant *a priori* les travaux supplémentaires post-livraison. La comparaison de ces différents chiffres fait apparaître certaines fluctuations et incohérences, même si le directeur de la Somco affirme que son bilan financier définitif est positif.

« Les 61 logements de la Cité Manifeste ont coûté 8 038 153 millions d'euros :

- secteur 1 (Mathieu Poitevin) : 1 457 303 euros, pour 11 logements,
- secteur 2 (Duncan Lewis) : 1 630 672 euros, pour 12 logements
- secteur 3 (Lacaton & Vassal) : 1 598 606 euros pour 14 logements,
- secteur 4 (Shigeru Ban et de Gastines) : 1 821 652, pour 14 logements aussi,
- secteur 5 (Jean Nouvel) est à 1 529 000 euros, pour 10 logements.

Le plan de prix de revient est donc très positif, ce qui était notre objectif, car celui-ci était bien de demander à des architectes de dessiner des logements sociaux, et non pas de concevoir des architectures à la Gehry. » (P. Zemp)

Au moment de la livraison, l'écart entre le coût moyen d'un logement et l'objectif initial était de + 16%. Hors défaillances d'entreprises, le bilan financier de l'opération était de + 12%.

Le pari lancé par la Somco de proposer des logements différents dans un contexte économique classique pouvait dès lors être considéré comme globalement réussi. Mais les résultats d'un secteur à l'autre se sont avérés très contrastés. En définitive, seule l'opération menée par Lacaton & Vassal est restée dans l'objectif initial en terme de coût d'un logement. Elle est suivie de près par l'opération plus classique menée par Poitevin + Reynaud (ARM Architecture). Les logements conçus par l'Atelier J. Nouvel sont, quant à eux, 40% plus cher que l'objectif initial. Ces résultats sont à pondérer car les 10 logements réalisés par J. Nouvel sont tous des grands logements : des T4 et des T5. Concernant les logements de Shigeru Ban, ils sont un peu moins chers en moyenne, mais les 14 logements réalisés comprennent 4 T2 (+ 2 T3 et 8 T4) et aucun T5.

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)

Objectif initial : 960 500 euros HT de travaux pour 12 logements, soit 80 000 euros HT par logement.

Tableau des coûts des logements, avant décompte définitif (décembre 2005)

	Objectif révisé en euros HT	Ecart marché de travaux/secteur	Ecart à la réception (défaillances entreprises)	Coût d'un logement en euros HT
Secteur 1 Poitevin...	Pas de modification	-4%	-4%	83 522
Secteur 2 Lewis... 12 logements	Pas de modification	22%	25%	97 500
Secteur 3 Lacaton... 14	1 098 700	-2%	-1,6 %	76 641
Secteur 4 Ban... 14 logements	1 058 800	31%	50%	99 135
Secteur 5 Nouvel 10 logements	Pas de modification	12%	18%	110 187
Cité Manifeste	5 039 000	12%	12%	92 647

Tableau des coûts en euro TTC indiqués par P. Zemp (entretien juin 2011), intégrant les études et travaux réalisés ultérieurement sur les différents secteurs

	Coût par série en euros TTC	Coût d'un logement en euros TTC
Secteur 1 Poitevin... 11 logements	1 457 303 €	132 482 €
Secteur 2 Lewis... 12 logements	1 630 672 €	135 889 €
Secteur 3 Lacaton... 14 logements	1 598 606 €	114 186 €
Secteur 4 Ban... 14 logements	1 821 652 €	130 118 €
Secteur 5 Nouvel 10 logements	1 529 000 €	152 900 €
Cité Manifeste	8 038 153 €	131 773 €

## LOYERS ET ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

### DÉFINITION DU MONTANT DES LOYERS

Compte tenu des spécificités de la Cité Manifeste, notamment en termes de surfaces, le montant des loyers n'a pas été établi par rapport à la surface des logements (supérieure à la norme) mais par rapport à leur typologie. Le maître d'ouvrage, gestionnaire de l'opération, est parti du loyer moyen de son parc immobilier récent par type de logement et a introduit une correction pour tenir compte des différences de surface entre logements de même type sur la Cité Manifeste. Le prix de location (obligatoire) des garages a par ailleurs été fixé uniformément à 40 euros<sup>16</sup>.  
 « On est resté dans une logique de bailleur de base. C'est-à-dire : j'ai un prix de revient, j'ai un financement et j'ai un amortissement. A partir de là, je pratique un loyer qui me permet de rentrer dans mes frais. » (P. Zemp.)

### ATTRIBUTION DES LOGEMENTS:

L'attribution des logements a suivi les règles en vigueur en matière de logement social. Une convention Etat – Somco a été signée, ouvrant le droit à l'APL et précisant que 10 logements, soit 2 logements par secteur, ont pour réservataire la Préfecture. Aucune convention n'a par contre été signée avec la ville de Mulhouse. La Somco ayant pour particularité d'être organisme collecteur CIL du 1% patronal, la CIL est également réservataire de 9 logements dans le secteur 1, 10 dans le secteur 2, 12 dans le secteur 3 et 8 dans le secteur 5 (soit 84% des logements). La démarche adoptée par la Somco est assez proche de sa procédure habituelle d'attribution, bien qu'elle ait envisagé dans un premier temps de s'en écarter en réalisant une étude sociologique visant à définir le profil du locataire idéal pour chaque série de logements. Mais cette démarche aurait nécessité un temps important, incompatible avec les délais de l'opération, et surtout, elle était en contradiction avec l'objectif de l'opération, de démontrer qu'il est possible de proposer d'autres logements sociaux, à même de répondre aux attentes des habitants. Par rapport à sa procédure habituelle, la Somco a en fin de compte, d'une part développé un volet d'information auprès de la population (médiatisation dans la presse locale) et, d'autre part, mené une opération de communication auprès de ses locataires. Le dossier de demande de logement était le dossier habituellement remis dans ce cas mais, pour la Cité Manifeste, une attention particulière a été apportée lors des premiers entretiens, pour insister sur le caractère innovant des logements. Différentes rencontres entre le maître d'ouvrage, les concepteurs et les habitants ou associations de quartier ont par ailleurs été organisées. Deux visites ont été organisées afin de présenter les logements, auxquelles les 63 familles demandeuses qui avaient été retenues par la commission d'attribution ont été conviées, ce alors que les secteurs n'étaient pas encore réceptionnés : tous les logements des secteurs 1 et 3 (en voie d'être réceptionnés) et des secteurs 2 et 5 (en cours d'achèvement) ont été ouverts ; le secteur 4 n'a pu être visité du fait des retards pris sur le chantier. Après la première visite, une affectation a été définie. La commission d'attribution a essayé de prendre en considération les vœux des locataires, mais cela s'est avéré difficile car ces derniers ont tous privilégié les logements finis, même si ce n'était pas leur choix initial. Une seconde visite a été organisée pour que chaque demandeur puisse revoir le logement qui lui a été attribué. A noter que pour la seconde série d'attribution, intégrant le secteur 4, une seule visite a été organisée. Selon Bussemey et Buhe, le taux de refus de la part des locataires a été supérieur au taux de refus rencontré lors d'opérations plus classiques : 1/3 des familles attributaires se sont désistées (43% de refus pour les T3 contre 10 à 15% habituellement).

16

Voir tableaux surfaces x loyers dans rapport Bussemey et Buhe, p. 88

Population intéressée par l'opération, selon l'enquête menée par Bussemey et Buhe<sup>17</sup> :

A l'annonce du lancement de l'opération, la Somco a été sollicité par un grand nombre de personnes ne rentrant pas dans les plafonds de ressource des logements sociaux pour l'attribution d'un logement.

En mai 2005, un total de 176 dossiers de demande de logement "recevables" avaient été déposés pour la Cité Manifeste, la demande de T3 étant la plus forte (cinq fois le nombre de T3 livrés). Près de 50% des demandeurs disposaient de revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources, moins de 5% dépassaient ce plafond : du point de vue des ressources, les familles ayant postulé correspondaient donc bien aux ayant droit aux logements sociaux.

Du point de vue de la composition des ménages, il a été constaté une grande diversité - en particulier pour les T3 - mais les postulants à un logement de la Cité Manifeste ne correspondent pas à la typologie des locataires haut-rhinois de logements sociaux : on y trouve en effet une majorité de couples avec enfants et les personnes seules sont nettement moins nombreuses.

Population retenue, selon l'enquête menée par Bussemey et Buhe<sup>18</sup> :

Sur le plan financier (ressources des habitants), l'opération apparaît tout à fait comparable à celle des opérations de logements sociaux du département (avec un peu moins de personnes très fortement démunies et moins de ménages dépassant le plafond).

Sur le plan de la composition familiale, malgré le caractère atypique de la population intéressée par l'opération, la répartition familiale des candidats retenus et ayant acceptés l'offre de logement tend à se rapprocher de la répartition de référence, avec une certaine sur-représentation des couples avec enfants, ce qui vient de la typologie des logements proposés mais aussi des surfaces importantes.

Concernant les tranches d'âge, on peut constater par contre une nette différence entre la population de la Cité Manifeste et la population de référence. 70% des ménages présents la première année avaient en effet moins de 39 ans contre 35% habituellement. Les plus de 65 ans sont totalement absents de l'opération. Les logements apparaissent ainsi plus proches des attentes de jeunes ménages que de personnes âgées.

---

17 p. 92...

18 p. 97...

## L'ENTRÉE DANS LES LIEUX ET LE SUIVI DES LOCATAIRES

### RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Quelques temps après l'entrée dans les lieux des locataires, un règlement intérieur leur a été envoyé en même temps qu'une invitation à une rencontre avec l'architecte et le gestionnaire. Des règlements ont été rédigés pour chaque secteur, après consultation des architectes. D'une manière générale y figurent des préconisations concernant l'entretien des locaux et des précisions sur ce qui est interdit / toléré / obligatoire.

Interdictions :

- installation d'un revêtement de sol fixe ou d'une machine à laver sur les planchers bois,
- collage ou scotchage papier peint, revêtement mural, affiches ou autres décorations adhésives sur les murs en béton brut,
- percement des murs et cloisons métalliques (secteur 2 Lewis),
- installation de cloisons fixes,
- installation de canisses,
- installation de balançoires ou d'autres jeux, fixation de cordes à linge sur la structure support de végétalisation du secteur 2l (Lewis...),
- ...

Tolérances :

- pose d'un revêtement souple sur les sols en béton à condition qu'il ne soit ni collé ni fixé,
- cloisonnement en utilisant des éléments légers et amovibles
- ...

Obligations :

- en cas de réfection de peintures, respecter les couleurs existantes,
- tonte régulière, arrosage et taille des plantations (secteurs 1 et 4 en particulier),
- ...

### EXPLICITATION DU PROJET ET « POINTS DE RÉGLAGES »

Le processus de l'opération a intégré, de manière originale, une phase d'ajustement / rectification suite à l'installation des habitants. Les architectes s'étaient engagés à rencontrer régulièrement les habitants pendant une période de deux années (défraiement assuré par la Somco). Cette période a finalement été écourtée (Lacaton-Vassal, entretien 18 janvier 2013).

Chaque secteur a donc fait l'objet d'une réunion spécifique entre les locataires, l'architecte et le gestionnaire. La présence des architectes a varié selon les secteurs. Ces réunions ont permis d'explicitier le projet. Elles ont aussi été l'occasion d'évoquer divers points relatifs aux travaux nécessaires pour lever les réserves ou pour la garantie de parfait achèvement et, enfin, d'écouter les remarques et demandes éventuelles des locataires. A noter que la Somco a émis l'idée de développer cette pratique dans ses autres opérations, plus courantes.

Secteur 1 : 50% des locataires présents. Les architectes n'étaient pas représentés mais Mathieu Poitevin avait rencontré sur place précédemment les locataires.

Points abordés : demande d'autorisation d'installation de grillages séparatifs entre les jardins, évocation d'un problème de surchauffe en été et de problèmes d'étanchéité et d'entretien des planchers bois de l'étage.

Secteur 2 : Deux familles présentes, ainsi que Duncan Lewis, qui a exposé sa vision des espaces extérieurs et son attente vis-à-vis des plantations.

Points abordés : le manque de robinets extérieurs permettant d'arroser les plantations, engagement de la Somco à procéder au nettoyage des rideaux et des surfaces vitrées situées en hauteur une fois par an.

Secteur 3 : 50% des locataires présents, ainsi que Anne Lacaton qui avait déjà rencontré les locataires juste après leur emménagement.

Points abordés : problèmes de fermeture des baies et portes de garage.

Secteur 4 : 30% des locataires présents, ainsi que M. de Gastines.

Points abordés : souhait des locataires concernant l'installation de séparatifs entre les jardins (décision reportée), problèmes de stagnation de l'eau de pluie sur les terrasses (pente insuffisante, mauvais positionnement des évacuations), difficultés de régulation du chauffage et problèmes de surchauffe en été à l'étage.

Secteur 5 : 70% des locataires présents, ainsi que l'architecte M. Maria.

Points abordés : évocation de différentes solutions pour répondre au problème de surchauffe en été (rideaux extérieurs, ventilation en sous-toiture, seconde couche d'isolant en toiture, stores d'occultation), difficultés pour trouver des rideaux de douche adéquats (pb hauteur sous plafond et configuration douches), problème de rigidité du plancher bois de l'étage auquel la Somco propose de répondre par l'installation de revêtements PVC autour des appareils sanitaires.

### ... ET ENSUITE

L'intérêt des architectes pour le projet "habité" suite à la livraison des logements (modalités d'occupation, modes d'appropriation...) est varié. L'attitude des architectes Lacaton-Vassal constitue en la matière une exception : dans leur publication intitulée Lacaton & Vassal (avec Ilka et Andreas Ruby, et Patrice Goulet), co-éditée par HYX et la Cité de l'architecture et du patrimoine/IFA en 2009, le chapitre consacré à leur projet pour la Cité Manifeste intègre une présentation de chaque logement sur la base de photos prises trois ans après l'entrée dans les lieux des habitants (pp. 100-109 : "Mulhouse. Les logements habités trois ans après"). A noter que cette pratique consistant à aller photographier leurs projets après que leurs usagers ont pris possession du lieu est habituelle chez Lacaton-Vassal. Pour la maison Latapie, ils ont même envoyé un photographe une deuxième fois, plus de dix ans après la livraison de la maison, pour montrer l'évolution du lieu et comment la famille Latapie avait inscrit son mode de vie dans l'architecture.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> I. & A. Ruby, « Lacaton & Vassal ou l'abîme du jugement », Lacaton & Vassal, France, Edition HYX / Cité de l'architecture et du patrimoine/IFA, 2009, p.14.





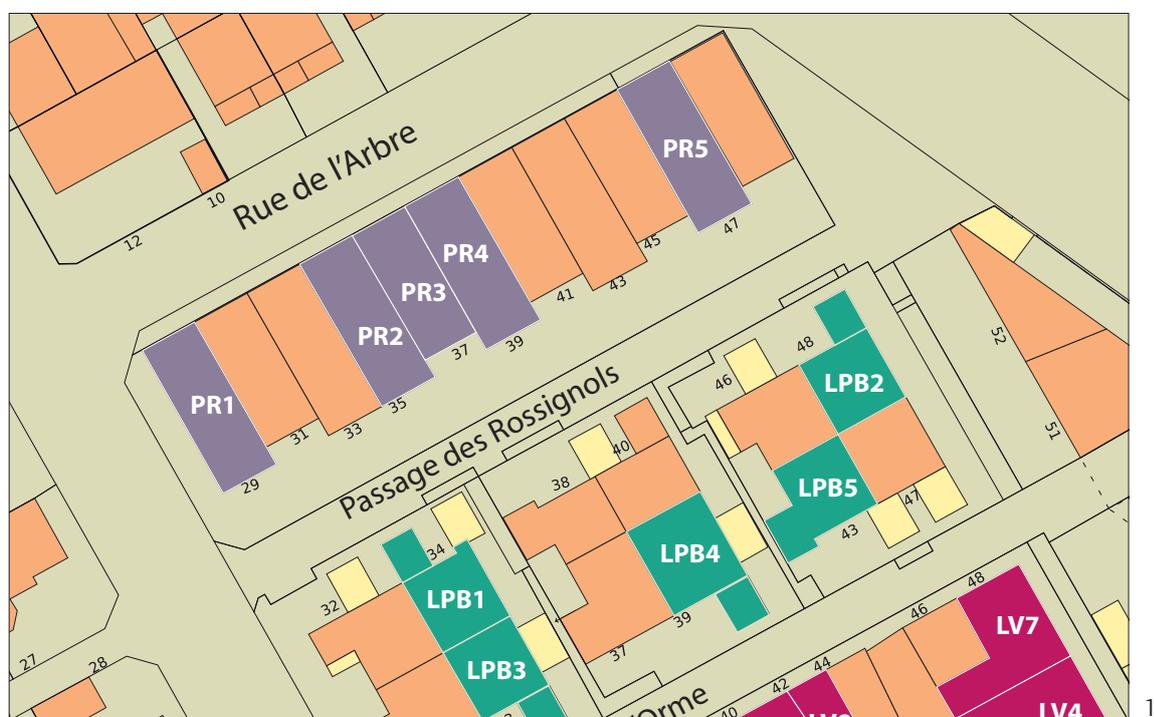
## **III. analyses monographiques**



# Série Poitevin - Reynaud

**11 logements**, passage des rossignols  
*Analyse architecturale de la série*

**5 habitants**,  
*Analyse de l'habité de 5 logements*  
*2 relevés d'habité & propos « écrits collés »*



1. Série Poitevin-Reynaud :  
logements enquêtés



1.

1. Logements  
Poitevin-Reynaud :  
vus du passage des  
rossignols

## L'ARCHITECTURE

L'équipe Poitevin & Reynaud n'avait pas d'expérience de construction de logements lorsqu'elle a été recommandée par Jean Nouvel à la Somco, pour participer au projet de la Cité Manifeste, et elle n'en a d'ailleurs pas réalisé d'autres depuis<sup>1</sup>. S'emparant avec enthousiasme de ce programme, elle a développé l'idée de logements capables de se transformer au fil du temps, au gré de leurs habitants.

Le principe architectural consistait, au stade de l'esquisse, en la création d'une base continue en rez-de-chaussée, sur laquelle étaient installées des constructions autorisant des extensions modulables et démontables à l'initiative et à la charge du locataire. Il se composait donc de maisons individuelles en bande dont les rez-de-chaussée étaient identiques et entièrement vitrés sur le jardin, tandis que l'étage présentait de grandes variations. Le contraste entre haut et bas était accentué par l'inversion de la position de l'isolation. Les toitures-terrasses des grands logements étaient accessibles et pourvues de structures rétractables de piscines pouvant abriter ces terrasses. Les garages, en lien direct avec les logements, étaient isolés mais non chauffés. Aucune affectation d'usage n'était prédéfinie pour les pièces.

Ce projet va connaître des modifications assez importantes au cours du processus opérationnel et en particulier suite au premier appel d'offre en entreprise générale, infructueux. Parmi les projets des différents secteurs, c'est sans doute celui qui a le plus évolué ... tout en conservant malgré tout l'essentiel<sup>2</sup>.

Le projet réalisé se caractérise par un ensemble de maisons plus uniforme, comprenant systématiquement deux niveaux, dont le premier se distingue du second par sa continuité et l'homogénéité de son traitement. Les toits-terrasses accessibles et leurs structures rétractables ont disparu. La différenciation des logements s'effectue par un jeu de redans et de terrasses décalées côté jardin, par des variations de volumes et de pentes des toitures, et par les couleurs franches des bardages métalliques revêtant les façades à l'étage (qui ne sont pas sans rappeler les maisons revêtues de bardages colorés mises en oeuvre quelques temps auparavant par le collectif Périphériques à Rezé (44), dans le cadre des Jardins de la Piroterie, une opération de 30 logements sociaux pour Atlantiques Habitations). La structure du rez-de-chaussée est en béton, celle de l'étage est en ossature bois; l'inversion de la position de l'isolation entre rez-de-chaussée et étage est maintenu. Le rez-de-chaussée accueille les espaces de jour tandis que l'étage accueille la salle-de-bains et les chambres, mais ces dernières ne sont pas systématiquement cloisonnées afin d'offrir une flexibilité et diverses possibilités d'appropriation. Les garages sont surdimensionnés pour permettre un détournement d'usage.

- 
- 1 L'agence a toutefois travaillé sur d'autres projets de logements sur différentes situations parisiennes, dans le cadre de concours, tous perdus : en 2007, Palazzo Bercy, un projet de restructuration d'un ensemble immobilier en résidence pour étudiants (200 logements) et d'une résidence sociale (100 logements) , en 2008, un projet de construction de 180 logements sociaux étudiants et chercheurs dans le cadre de la Zac de Rungis, et enfin un projet de construction de 87 logements, parkings, locaux d'activités et ou commerces, d'un jardin et d'une crèche de 66 places dans le 10<sup>e</sup> arrondissement.
  - 2 « La chose qui m'intéresse en faisant ce métier c'est d'essayer de trouver une manière de susciter l'imaginaire et ce qu'il peut engendrer. Quand je fais un projet l'objet ne m'intéresse pratiquement pas, ce qui m'intéresse c'est ce qu'il peut y avoir autour de cet objet : ses conséquences, ses subsides et ce qu'il peut engendrer » : extrait de la conférence donnée par Matthieu Poitevin au Pavillon de l'Arsenal à Paris, 31 janvier 2013.

**DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE (ÉLARGIR L'OFFRE)  
[L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE]**

**UN LINÉAIRE DE MAISONS EN BANDE, COS 1**

[TAILLE DE L'OPÉRATION / TYPE DE LOGEMENTS ET SURFACES / PLACE DE LA VOITURE / COÛTS]

11 logements : 2 T2, 2 T3, 5 T4 et 2 T5 pour 956m<sup>2</sup> de surface habitable. 11 garages.

Coûts des travaux : 1 457 303 euros TTC pour 11 logements, soit 132 482 euros TTC pour un logement<sup>3</sup>.

Les logements développés par l'équipe ARM disposent de surfaces habitables, environ 15% plus grandes que celles pratiquées habituellement dans le logement social. Chacun d'entre eux intègre par ailleurs un garage surdimensionné (32m<sup>2</sup>) et s'ouvre sur un jardin de 30m<sup>2</sup>. Sept logements bénéficient en plus d'une terrasse à l'étage, d'une surface comprise entre 8 et 11m<sup>2</sup>.

**VARIATIONS SUR REZ-DE-CHAUSSÉE**

[VOLUMÉTRIE]

L'ensemble se présente comme une juxtaposition de maisons en bande sur deux niveaux (R+1), alignées d'un côté sur la rue de l'arbre, et disposant de jardins sur le front d'entrée de l'autre côté, passage des Rossignols. La nécessité d'assembler des logements de tailles différentes et la volonté d'offrir une même largeur de façade côté jardin ont conduit à un système d'imbrication des logements entre eux. Au rez-de-chaussée, les différences de longueur des modules créent des effets de redans qui sont renforcés au premier étage par une succession de terrasses décalées les unes par rapport aux autres. Alliés à des variations de volumes et de pentes au niveau des toitures, et à la mise en oeuvre de bardages de différentes couleurs au niveau des façades à l'étage, ces jeux de volumes soulignent le caractère individuel des maisons ... tandis que le traitement uniforme du rez-de-chaussée, sous forme de base continue en béton brut, semble vouloir rétablir l'unité.

Sur l'ilot : emprise bâtie de 55%, densité bâtie de 1 (rapport entre le total des surfaces hors oeuvre brutes des planchers et la surface de l'ilot, soit dans ce cas la parcelle).

**INDIVIDUEL GROUPÉ**

[TYPOLOGIES D'HABITATION]

Du fait de leur imbrication, générant des superpositions partielles, huit logements sur onze sont de type collectif, les trois autres (2 T5 et 1 T4) étant de type individuel<sup>4</sup>. Chaque logement n'en bénéficie pas moins d'un accès individuel, d'un jardin privatif et de son propre garage fermé, en liaison directe avec l'espace du logement. Et, comme il l'a été indiqué plus haut, le caractère individuel des logements est renforcé par le travail des volumes. Il en résulte une perception de l'ensemble comme individuel groupé.

On peut cependant distinguer une différence de perception d'une façade à l'autre. Côté Sud-Est, passage des Rossignols, grâce aux effets de redan et de gradin, rendant en même temps évident la séquence de base, la délimitation de chaque logement est très lisible. Le traitement de l'élévation Nord-Ouest donne à l'ensemble construit un aspect plus compact : la façade y est traitée de manière plus uniforme et masque les différences de distribution intérieure, dûes à la variation de la taille des logements, en développant une séquence régulière d'ouvertures.

<sup>3</sup> Prix définitifs indiqués par P. Zemp, entretien juin 2011.

<sup>4</sup> D'après le tableau de répartition des surfaces, dossier financement avril 2003 SOMCO

**DES ESPACES DE MÉDIATION À MOBILISER**

[ESPACES INTERMÉDIAIRES]

Les logements se développent entre deux rues.

D'un côté, rue de l'arbre, ils s'ouvrent directement sur la rue pour permettre l'accès aux garages. Dans ce cas ce sont ces derniers qui, occupant toute la largeur du rez-de-chaussée, font office d'espaces tampons entre l'habitation et l'espace public.

De l'autre côté, c'est le jardin qui constitue un espace intermédiaire entre le logement et le passage des rossignols. Les entrées des jardins, donnant accès aux logements, s'ouvrent directement sur cette nouvelle rue qui, de même que les autres venelles créées en prolongement des voies de la Cité ouvrière, ne dispose pas de trottoir en raison de sa faible largeur (3,50m). Ces jardins ont en fait été livrés sans clôture sur la rue (en référence au "système américain") et ce sont les habitants qui ont souhaité les fermer. (Voir *Les limites de la sociabilité* [Les espaces de la sociabilité])

**MIMÉTISME, FUSION  
[L'IDENTITÉ DE LA CITÉ]****CÔTÉ PILE, CÔTÉ FACE**

[INSCRIPTION DANS LA VILLE, DANS LE QUARTIER]

Le projet réalisé par l'équipe Poitevin & Reynaud se situe et constitue la limite Nord-Ouest de la Cité Manifeste. Par son inscription dans la grille orthogonale poursuivant la trame viaire de la Cité (le terrain est délimité par deux rues existantes, une venelle prolongeant une voie de la Cité ouvrière et un passage piéton traversant tous les îlots et menant vers le parc créé au Sud-Est du nouveau quartier), elle établit un rapport mimétique avec l'espace environnant, privilégiant l'ouverture vers l'intérieur du nouveau quartier, qui coïncide avec l'orientation Sud-Est. Du fait de son caractère calme et intime, la venelle apparaît ici presque comme un espace au service des maisons. La façade donnant sur la rue de l'Arbre, plus fermée que la première, offre quant à elle une succession de garages qui, malgré l'utilisation de la couleur, donne à voir de ce côté une face plutôt austère de la Cité Manifeste.

Cette dualité se retrouve d'une certaine manière dans l'organisation intérieure des maisons : côté "ville" (Nord-Ouest, rue de l'Arbre) des pièces fermées, les garages au rez-de-chaussée et les chambres fermées de l'étage, côté "jardin" (Sud-Est, passage des Rossignols) des espaces ouverts, pièce de vie au rez-de-chaussée et la/les pièces ouvertes de l'étage, les pièces d'eau étant disposées entre les deux (cuisine au rez-de-chaussée, salle-de-bain à l'étage).

**LES LIMITES DE LA SOCIABILITÉ**

[LES ESPACES DE LA SOCIABILITÉ]

Le projet établit une relation forte avec le passage des Rossignols, qui apparaît comme le principal espace de sociabilité. C'est parce qu'ils partaient du principe selon lequel ces rapports sociaux pouvaient se poursuivre dans les jardins, autour de diverses pratiques extérieures qui s'y jouent, qu'ils avaient proposé de ne pas les séparer de l'espace public. Mais, faisant valoir des problèmes d'insécurité pour les enfants et de nuisances liées à la présence d'animaux, les habitants ont rapidement demandé l'autorisation de mettre en place un grillage de séparation en limite de rue. Autorisation qui a été accordée suite à la réunion regroupant les habitants, les architectes et le gestionnaire. (voir *Des espaces de médiation à mobiliser* [espaces intermédiaires]).



1. Logements  
Poitevin-  
Reynaud : la  
séquence  
d'entrée par  
le jardin de  
devant

Vécues par P. Zemp comme un échec<sup>5</sup>, ces transformations peuvent aussi être vues comme une preuve selon laquelle les habitants peuvent s'emparer d'un projet et le faire évoluer, conformément au souhait des architectes...

### DES MAISONS "PRÉ-DÉTOURNABLES" [LE LOGEMENT AUGMENTÉ]

A la clé de la série conçue par Poitevin & Reynaud, l'idée d'œuvre « pré-détournable »<sup>6</sup> que développent les architectes au fil de leurs projets. Constatant « le fossé grandissant entre les vœux exprimés par les habitants et le *produit* qu'est devenu le logement normalisé »<sup>7</sup>, et prenant acte du fait que le loisir préféré des Français est le bricolage, les architectes ont imaginé des maisons « customisables », « livrées à l'imagination et à la liberté d'usage des habitants », qui visent à « proposer plutôt qu'imposer ». Malgré l'écart assez important entre le projet de départ et le projet réalisé, cette idée est encore présente. Elle transparait avant tout au niveau des chambres de l'étage, mais on peut aussi la deviner dans l'agencement du séjour et de la cuisine. C'est enfin elle qui justifie le traitement du garage.

#### LES POTENTIALITÉS D'UNE SOLUTION ÉPROUVÉE (LA MAISON DE VILLE) [DISPOSITIFS, DISTRIBUTION]

Tous les logements sont organisés sur deux niveaux. Leur emprise au sol suit un rythme régulier basé sur une même largeur de la parcelle (environ 5m) et variée dans sa longueur (recul ou avancée des façades d'entrée côté jardin). A l'étage par contre, la nécessité de développer des surfaces différentes a donné lieu à un système d'imbrications et donc de superpositions ponctuelles d'une majorité de logements.

Les logements ne comprennent pas de double hauteur, ce qui permet d'optimiser le rapport entre volume construit et surface habitable. L'espace jour se situe toujours au rez-de-chaussée, en rapport direct avec le jardin. Les chambres sont à l'étage, distribuées par une circulation assez classique. Les blocs humides, qui se superposent, et l'escalier occupent la partie centrale du logement. Un garage vient compléter le dispositif au rez-de-chaussée. Les hauteurs sous plafond sont de 2,90m au rez-de-chaussée, et entre 2,60m et 3m à l'étage.

Ce dispositif, simple et fonctionnel, adopte somme toute une solution largement éprouvée dans la maison de ville. Mais en dotant toutes les pièces de surfaces plus importantes que celles que l'on trouve habituellement, et en choisissant de ne pas cloisonner certaines chambres à l'étage, il ouvre certaines possibilités d'usage et d'aménagement et peut constituer un bon compromis entre exigence de flexibilité de l'espace et réponse à des habitudes consolidées.

#### DOUBLE ACCÈS SANS ESPACE D'ENTRÉE [L'ENTRÉE]

Il n'y a pas d'espace exclusivement réservé à l'entrée, celle-ci se faisant directement dans la grande pièce de jour, après une séquence d'accès à travers le jardin. Le garage offre un second accès au logement, directement connecté à la cuisine, sans espace spécifiquement dédié à l'entrée là encore.

5 Entretien juin 2011.

6 M. Poitevin, [esa-paris.fr/IMG/pdf/Dossier\\_de\\_presse\\_DESA.pdf](http://esa-paris.fr/IMG/pdf/Dossier_de_presse_DESA.pdf)

7 « Les français jugent leur logement inadapté, souhaitent des espaces plus flexibles, réclament un séjour aménageable de différentes manières, une cuisine où l'on peut recevoir, une grande salle de bain avec fenêtre, des chambres d'enfants plus grandes que celles des parents... » M. Poitevin & P. Reynaud, <http://www.arm-architecture.fr/les-projets/logement/La-Cite-Manifeste>

### **UN GARAGE PRÊT À TOUT**

[LE GARAGE]

Le garage constitue l'une des pièces maîtresses du projet visant à offrir des espaces flexibles en suscitant des détournements d'usages. Il est pour ce faire très largement surdimensionné (30m<sup>2</sup>) et sa porte sectionnelle (occupant toute la largeur du garage) est dotée de petites fenêtres lui assurant un minimum d'éclairage naturel. Son liaisonnement direct avec les espaces de vie du rez-de-chaussée, et en particulier la cuisine, en font une extension potentielle de ces derniers.

### **DES GRANDES CHAMBRES, AVEC OU SANS CLOISONS**

[LA CHAMBRE]

Les chambres sont dotées de dimensions assez généreuses : ce sont elles qui absorbent l'essentiel des 15% de surface habitable en plus. La surface moyenne est de 13-14m<sup>2</sup>. Aucune chambre ne fait moins de 12m<sup>2</sup> et chaque logement comprend au moins une chambre de 15m<sup>2</sup>, voire de 16m<sup>2</sup>.

Une autre particularité qui les caractérise est le fait que certaines d'entre elles sont cloisonnées tandis que d'autres ne le sont pas, la logique étant de fermer celles qui donnent sur la rue de l'Arbre et de laisser ouvertes celles donnant côté jardin.

Ces principes visent à offrir un maximum de flexibilité d'utilisation des chambres : parents / enfants, pièces de vie...

### **PRIVILÉGIER LES LIENS**

[L'INTIMITÉ]

Le texte de présentation du projet pour la Cité Manifeste figurant sur le site internet de l'agence Poitevin & Reynaud insiste sur la nécessité de mieux prendre en compte, au-delà des formes d'individualisme qui se généralisent, les différents types de liens transversaux et sociaux qui peuvent exister entre les habitants : " Les règles et les pesanteurs qui régissent la production de l'habitat, ignorent l'évolution de la structure familiale et des modes de vie. Ils imposent une forme d'habitat où l'individualisme fait loi, où les transversalités permettant un lien social entre l'ensemble des habitants est nié. »<sup>8</sup>.

- Au sein du logement

La distribution selon le principe de séparation jour/nuit garantit à priori une certaine qualité d'intimité au sein du logement. Mais celle-ci peut se voir contrariée par l'absence de cloisonnement de certaines des chambres. A cela s'ajoutent les problèmes potentiels de nuisances sonores entre rez-de-chaussée et étage, liés à l'existence d'un plancher bois ne disposant pas d'isolation.

- entre logements

La juxtaposition des logements, tous orientés de la même manière, permet d'éviter les problèmes de vis-à-vis d'un logement de la série à l'autre, mais pas forcément avec ceux de la série Lewis (SCAPE) / Potin + Block. C'est pour les terrasses et les jardins que le contrôle des vis-à-vis apparaît le plus problématique, car ils offrent des situations de forte visibilité mutuelle : de la terrasse d'un logement il est en effet très facile de voir ce qui se passe dans le jardin voisin, et entre jardins, c'est la végétation qui est censée assurer la protection des vues.

- par rapport à la rue

L'ouverture privilégiée côté jardins, donc passage des Rossignols, a pour corrolaire une forte exposition au regard depuis la rue des séjours (rez-de-chaussée) et surtout des pièces donnant sur les terrasses à l'étage, celles-ci étant elles-mêmes très visibles. Toutefois, on peut imaginer que la végétation du jardin peut jouer le rôle de filtre permettant de contrôler cette exposition.

8 M. Poitevin & P. Reynaud, <http://www.arm-architecture.fr/les-projets/logement/La-Cite-Manifeste>

**DE FORTES POTENTIALITÉS DE RANGEMENT**

[LE RANGEMENT]

Plusieurs espaces de rangement sont intégrés aux logements, à l'étage, sous la forme de recoins et de niches aménagés dans les chambres et au niveau de l'espace de circulation. Le surdimensionnement des garages apporte également d'importantes possibilités de rangement et stockage.

**DES AMBIANCES MISES À DISPOSITION, UN CONFORT À LA CARTE**  
[CONFORT – AMBIANCES]**INVERSION DE L'ISOLATION**

[LE CONFORT THERMIQUE]

La différenciation rez-de-chaussée / étage a généré la superposition de deux types de structure (béton pour le rez-de-chaussée, ossature bois pour l'étage), qui a conduit à l'inversion de la position de l'isolation entre les deux niveaux (isolation par l'intérieur au niveau bas, par l'extérieur au niveau haut).

Confort d'hiver : chauffage radiateurs eau chaude, chaudières gaz.

Confort d'été : les logements sont traversants, ce qui doit permettre une ventilation naturelle efficace. Dans la pratique, des problèmes de surchauffe à l'étage ont été évoqués par les habitants lors de leur rencontre avec les architectes et le gestionnaire, ce qui a conduit ce dernier à installer des stores à l'étage, suivant des références suggérées par les architectes.

**UN DÉFICIT ACOUSTIQUE**

[CONFORT ACOUSTIQUE]

Le plancher de l'étage est simplement constitué de plaques d'OSB peintes et vernies posées sur un solivage bois. Il en découle un déficit d'isolation phonique entre les deux niveaux (jour / nuit). Ce problème de confort acoustique ne se pose à priori pas dans la partie superposant les chambres fermées et le garage, où une isolation thermique a été installée en sous-face du plancher.

L'escalier métallique peut également être source de nuisances sonores dans le logement.

**LUMIÈRE, VUES : UNE OFFRE CONTRASTÉE**

[LUMIÈRE, VUES]

Lumière : Un contraste lumineux existe entre les pièces donnant sur le jardin et celles situées à l'opposé, rue de l'Arbre. Ce contraste repose sur la différence de degré d'ouverture que présente le logement entre, d'un côté la Cité Manifeste, et de l'autre le quartier environnant, mais aussi sur la différence d'orientation entre les deux façades, la première (Sud-Est) bénéficiant de plus d'ensoleillement que la seconde (Nord-Ouest).

On peut noter que les portes des garages sont dotées de fenêtres en partie haute, laissant passer la lumière du jour.

Les logements ne disposent d'aucun volet, mais des stores déroulant ont été installés à l'extérieur des baies côté Sud-Est suite à la demande des habitants.

Vues : Les logements présentent également une situation contrastée en terme de vues offertes vers l'extérieur : généreuses côté jardin, plus restreintes de l'autre côté. A l'étage, la présence de pièces non cloisonnées permet aux espaces situés au centre du logement (et éventuellement aux chambres Nord-Ouest) de profiter des vues et de la lumière côté Sud-Est.

### **FRONT GARDEN : LE JARDIN COMME PIÈCE DU LOGEMENT**

[LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL]

Les jardins, de type privatif, occupent une place importante dans le projet même si leur surface est peu étendue (superficie d'environ 30m<sup>2</sup>, non proportionnelle à la taille des logements). Ils sont positionnés avant le front d'entrée des logements et accueillent donc le passage permettant l'accès de ces derniers. Chaque jardin constitue par ailleurs une véritable extension du séjour, doté de baies vitrées sur toute sa largeur. Sa végétalisation conditionne à la fois l'ambiance du séjour et l'intimité du logement.

Les terrasses donnant sur les jardins peuvent également être végétalisées, notamment pour créer des filtres permettant de contrôler certains vis-à-vis. Leur faible profondeur (1,80m ou 2,30m selon les cas) ne permet toutefois pas d'envisager des aménagements très conséquents en bordure.

### **LE LOGEMENT À L'ÉPREUVE DU TEMPS**

[L'ÉPREUVE DE L'INNOVATION / LA QUESTION DE LA DURABILITÉ]

### **LA MAISON DE VILLE REVISITÉE**

[DISTINCTION, DIFFÉRENCIATION]

Le projet réalisé par l'équipe Poitevin & Reynaud apparaît comme le moins innovant des projets développés dans le cadre de la Cité Manifeste. Toutefois, à partir de moyens assez simples (une augmentation plus ou moins importante de la taille des pièces, le panachage de chambres fermées et ouvertes, l'utilisation de matériaux associés au monde du bricolage...), les architectes arrivent à revisiter ce dispositif connu et éprouvé qu'est la maison de ville, ouvrant à de nouvelles possibilités d'usage et d'aménagement.<sup>9</sup>

### **DIVERSITÉ ET ESTHÉTIQUE DU BRICOLAGE**

[MATÉRIALITÉ : MATÉRIAUX, COULEURS...]

Une grande diversité de matériaux et de couleurs est mise en oeuvre pour différencier certaines parties constitutives du projet (et le cas échéant rappeler ou souligner certaines intentions de départ) : d'une part les niveaux bas et haut, reposant sur une base continue en structure et peau béton qui intègre des menuiseries extérieures bois, sur laquelle se succèdent des volumes construits en ossature bois, habillés de bardage métalliques et intégrant des menuiseries extérieures en métal; d'autre part, les logements entre eux, caractérisés par des couleurs de bardage contrastées (à l'étage).

A l'intérieur des logements, on peut remarquer l'utilisation pour les cloisonnements intérieurs et les planchers des chambres, constituant les plafonds des séjours, de panneaux de structure en bois, type OSB, laissés apparents et simplement vernis. Au-delà des raisons d'économie qui ont pu pousser à ce choix, on peut aussi imaginer que l'emploi de ce matériau associé à l'univers du bricolage vise à susciter son utilisation pour d'autres transformations réalisées par les habitants, prolongeant ainsi ce qui existe.

A noter l'utilisation de peintures de couleurs vives (rouge) pour les toilettes des rez-de-chaussée.

<sup>9</sup> "L'imagination introduit l'étrange dans le quotidien, le rêve dans la réalité, l'inattendu dans l'évidence, la vie... ». M. Poitevin, esa-paris.fr/IMG/pdf/Dossier\_de\_presse\_DESA.pdf

**DES MAISONS « LIVRÉES À L'IMAGINATION ET À LA LIBERTÉ D'USAGE DES HABITANTS »**

[QUALITÉ DE LA MAÎTRISE D'USAGE]

En cherchant à concilier d'une part l'exigence de flexibilité de l'espace liée à l'évolution et à la diversification des modes de vie, et d'autre part la reconnaissance d'habitudes et d'imaginaires consolidés, ici celles associés à la maison de ville, les architectes placent les habitants au centre de leur projet. La poursuite et "revisite" de certains dispositifs éprouvés, associées à l'introduction de possibilités de transformation, peuvent être vues comme des gages de durabilité.

On peut noter que cette question de la transformation dans le temps est, d'une manière générale, largement mise en avant par les architectes pour présenter leur démarche.<sup>10</sup>

**LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE D'UNE MAISON DE VILLE BIEN ORIENTÉE**

[PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE]

La relative compacité du bâtiment, résultant d'un assemblage traditionnel en bande, constitue un avantage du point de vue du fonctionnement climatique et de la performance énergétique.

Les garages font office d'espaces tampons entre la façade Nord-Ouest et les espaces de jour, et les baies vitrées de la façade Sud-Est sont susceptibles de générer des apports solaires non négligeables.

**UN COÛT ACCEPTABLE**

[PERFORMANCE ÉCONOMIQUE]

Montant définitif des travaux : 1 457 303 euros TTC pour 11 logements, soit 132 482 euros TTC pour un logement<sup>11</sup>.

Ce prix par logement suit de près le prix le plus bas sur l'ensemble des secteurs de la Cité Manifeste, correspondant en l'occurrence au projet réalisé par Lacaton & Vassal (114 186 euros TTC).

10 M. Poitevin évoque la question du temps comme essentielle dans l'architecture : « De mon point de vue, la seule réelle notion d'architecture, c'est le temps » (<http://www.esa-paris.fr/Poitevin-Matthieu.html>). Il se définit lui-même comme un "architecte-frichier" (titre de sa conférence au Pavillon de l'Arsenal, 31 janvier 2013) et, plutôt que de création, il préfère parler de « ré-affectation » : « Nous aimons apprendre des lieux et leur renvoyer toute notre affectation » (<http://www.lafriche.org/content/matthieu-poitevin>).

11 Prix définitifs indiqués par P. Zemp, entretien juin 2011.



1.

1. Vue du jardin depuis le séjour, logement PR5, série Poitevin - Reynaud

## L'HABITER

Jardin de devant, garage pour deux voitures, pièces de jour en bas et chambres en haut : la série Poitevin+Reynaud offre, avec les séries Nouvel et Ban, ce qui apparaît a priori comme de « vraies » maisons, jusqu'à ce que l'usage vienne corriger des attentes très favorables.

Contre l'incertitude d'un second œuvre, à l'étage, à finir et de la capacité de bien savoir aménager le volume cuisine ouverte/séjour, l'arbitrage a souvent été rendu en faveur de la jouissance d'une maison neuve avec jardin au prix d'un loyer HLM, dans un quartier bien moins difficile que les quartiers sociaux, malgré sa médiocre réputation.

Le dispositif le plus convaincant est le grand garage, qui devient une pièce à tout faire, ainsi que l'ont souhaité les concepteurs, qui voulaient également que les habitants puissent cloisonner l'étage à leur guise. La fonction de rangement assurée par le garage libère la cuisine ouverte, dont l'aménagement est fonction des capacités financières des ménages. L'inachèvement du second œuvre implique aussi l'intimité, dans la mesure où le plancher de l'étage n'offre aucune isolation acoustique. Ces maisons partagent par ailleurs avec celles de Lacaton & Vassal et de Ban+de Gastines la pénibilité d'une forte surchauffe estivale. Enfin, grâce à la croissance des haies, les jardins gagnent chaque année l'intimité qui leur faisait initialement défaut.

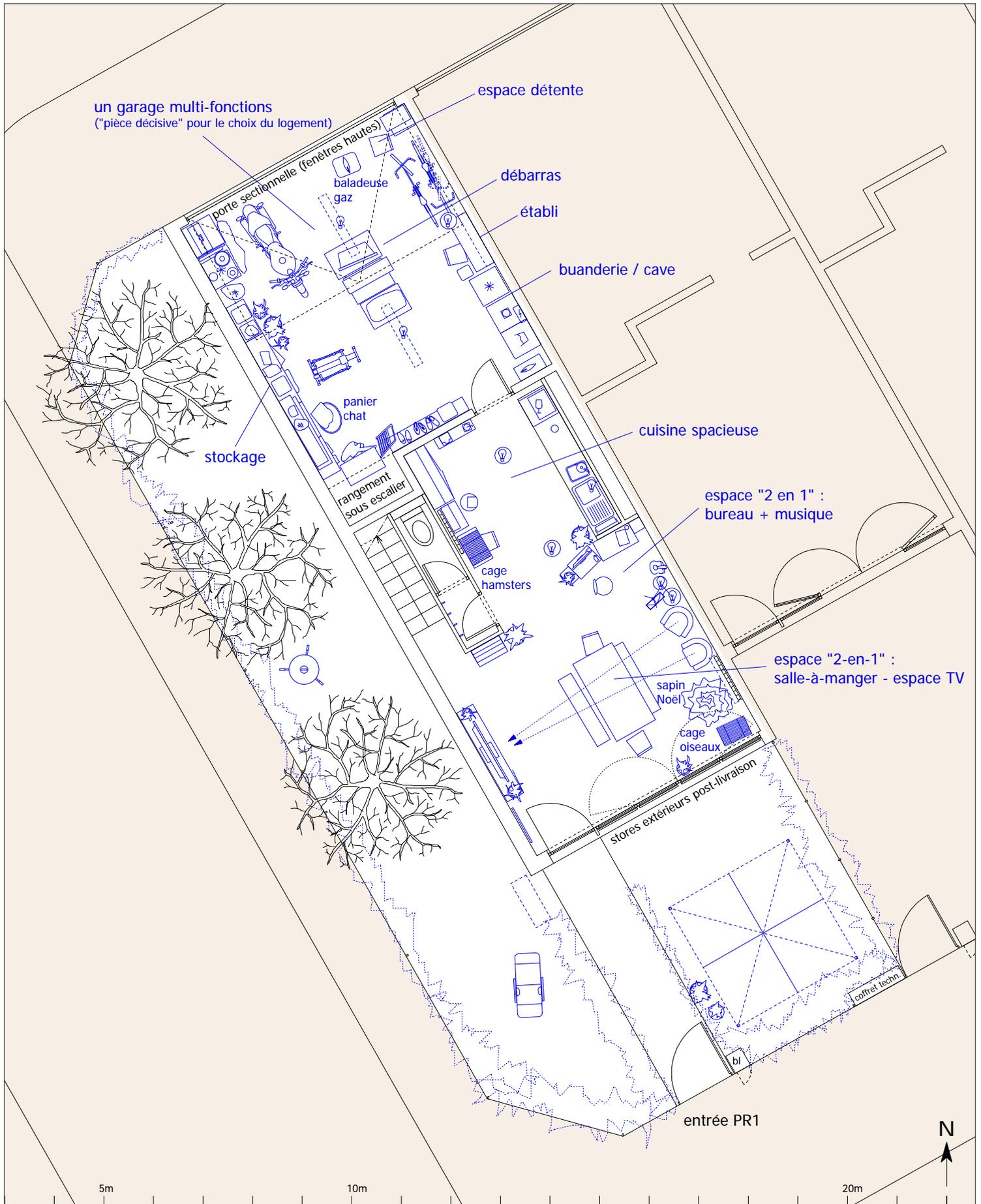
## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE POITEVIN & REYNAUD

Logement PR1, relevé en décembre 2010

### **RDC**

Le choix de l'espace («vrai luxe») a conduit les habitants à emboîter plutôt qu'ajouter les fonctions. L'espace jour est centré sur la table familiale (repas, devoirs, discussions...) autour de laquelle s'organisent l'entrée, un coin bureau-musique et un espace TV (de part et d'autre de la table). Il ne comprend pas de salon. Le garage constitue le second pôle fort du rez-de-chaussée : accueillant aussi bien la moto (et la baladeuse gaz permettant de tenir le moteur au chaud) que le panier du chat, un coin bricolage, la buanderie, une machine de musculation et divers rangements, cette pièce a été décisive pour les locataires au moment du choix du logement.

T5  
Surface habitable 109 m<sup>2</sup>  
Garage 31 m<sup>2</sup>  
Jardin 70 m<sup>2</sup>  
Surface au sol : 210 m<sup>2</sup>  
Surface utile prise en  
compte 109 m<sup>2</sup>



## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE POITEVIN & REYNAUD

Logement PR1, relevé en décembre 2010

### **R+1**

L'occupation de l'étage a évolué au fur et à mesure que les enfants ont grandi. Au départ, les trois enfants ont occupé les chambres fermées côté Nord Ouest (les deux garçons partageant une des chambres), tandis que les parents dormaient dans la chambre ouverte côté jardin. Les parents ont ensuite échangé avec les garçons afin de «ne plus être dérangé le matin». Devenus adolescents, les garçons ont souhaité bénéficier de plus d'intimité : la grande chambre ouverte a ainsi été divisée en deux chambres de 12m<sup>2</sup> environ, fermées par des panneaux OSB et des rideaux.

T5

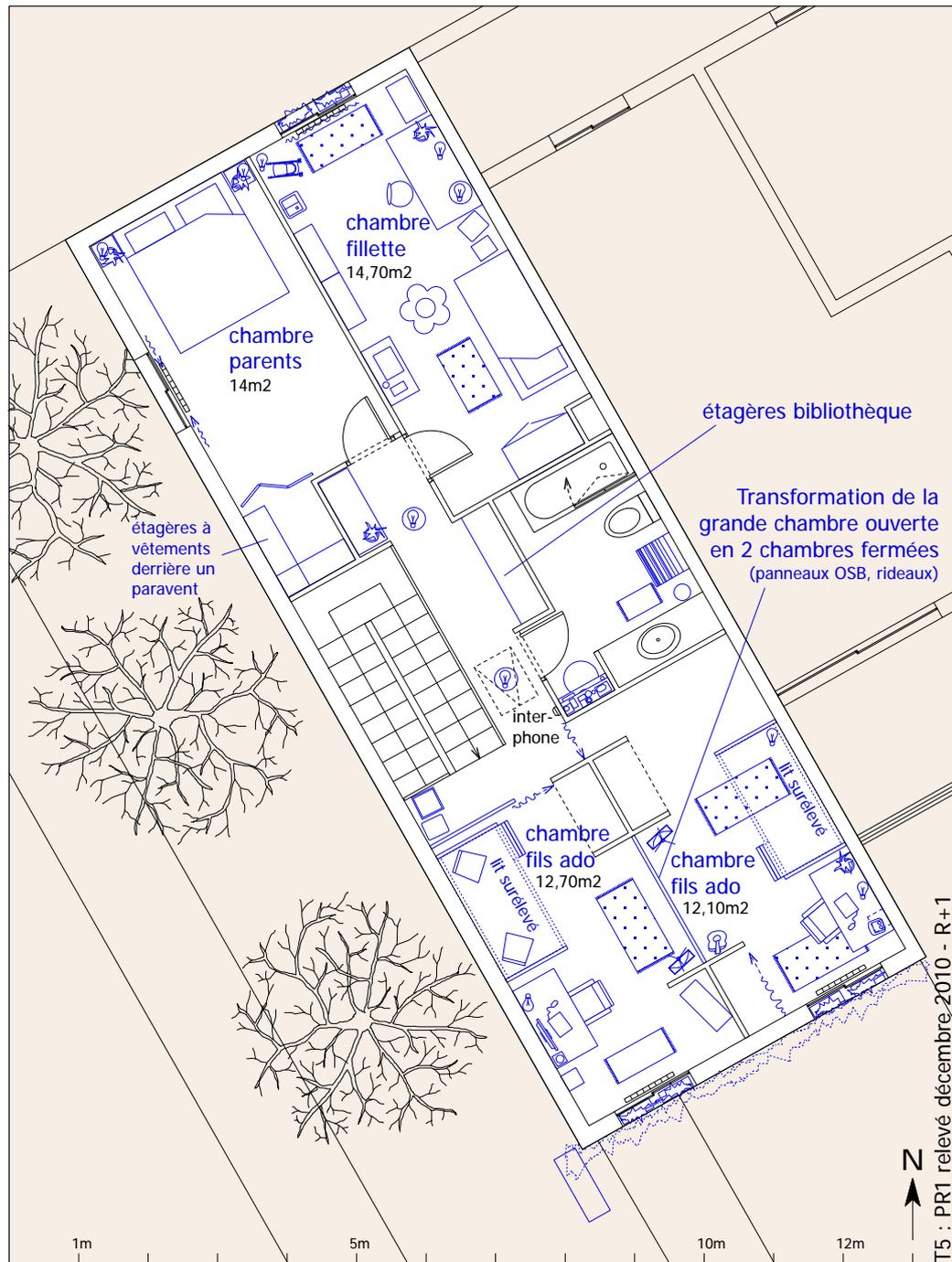
Surface habitable : 109 m<sup>2</sup>

Garage : 31 m<sup>2</sup>

Jardin : 70 m<sup>2</sup>

Surface au sol : 210 m<sup>2</sup>

Surface utile prise en compte : 109 m<sup>2</sup>



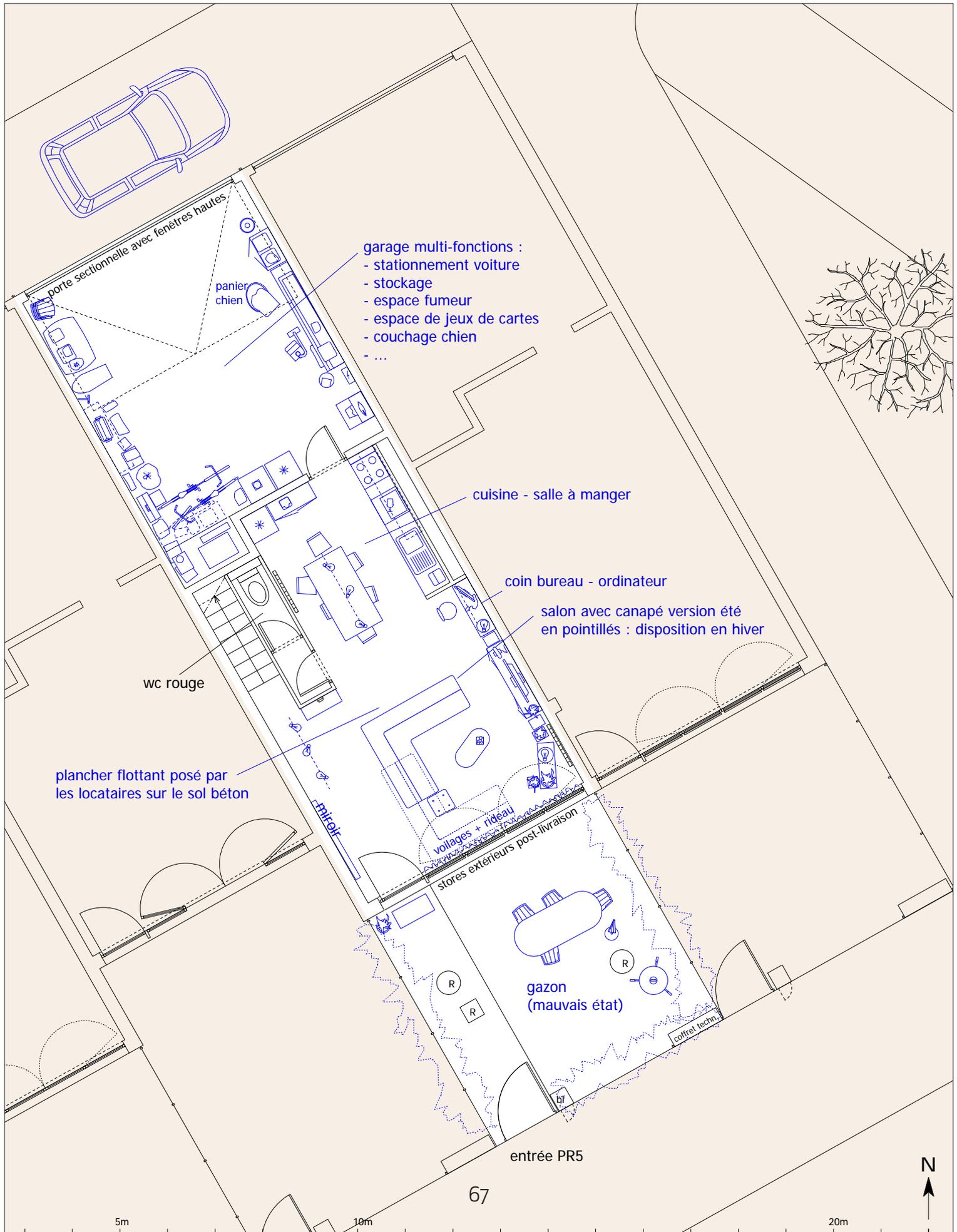
## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE POITEVIN & REYNAUD

Logement PR5, relevé en juin 2011

### **RDC**

L'espace jour est subdivisé classiquement en un coin salon et un coin cuisine - salle à manger. Utilisé aussi bien pour garer la voiture que pour jouer aux cartes, le garage complète utilement ce dispositif en constituant une sorte de seconde pièce de vie. Ces lieux font l'objet d'aménagements successifs ou cycliques, selon des temporalités diverses. Ainsi, le salon dispose d'une configuration «été», regardant le jardin, et d'une configuration «hiver» lui tournant le dos au contraire. Le garage, en plus d'être un espace de rangement, est alternativement utilisé pour stationner la voiture ou pour des soirées jeux de cartes (espace fumeur).

T4  
Surface habitable : 95 m<sup>2</sup>  
Garage : 32 m<sup>2</sup>  
Jardin : 28 m<sup>2</sup>  
Surface au sol : 155 m<sup>2</sup>  
Surface utile prise en compte : 99.5 m<sup>2</sup>



## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE POITEVIN & REYNAUD

Logement PR5, relevé en juin 2011

### R+1

A l'étage, les deux chambres fermées côté Nord-Ouest sont occupées individuellement par les deux filles (13 et 9 ans). La pièce donnant sur la terrasse côté jardin est subdivisée en deux parties à l'aide d'une armoire : un espace lingerie qui prolonge l'espace de circulation et, à l'arrière de l'armoire, à l'abri des regards, un coin chambre pour les parents, réduit au strict minimum (lit 120cm). La maintien du caractère ouvert de cet espace permet d'éclairer naturellement l'escalier et le dégagement dans lequel un bureau a trouvé place. Les dimensions généreuses des chambres fermées ont permis d'y installer aisément, à chaque fois, un coin bureau. La plus grande des deux chambres intègre en plus un canapé-lit permettant de la transformer temporairement en chambre d'ami.

T4

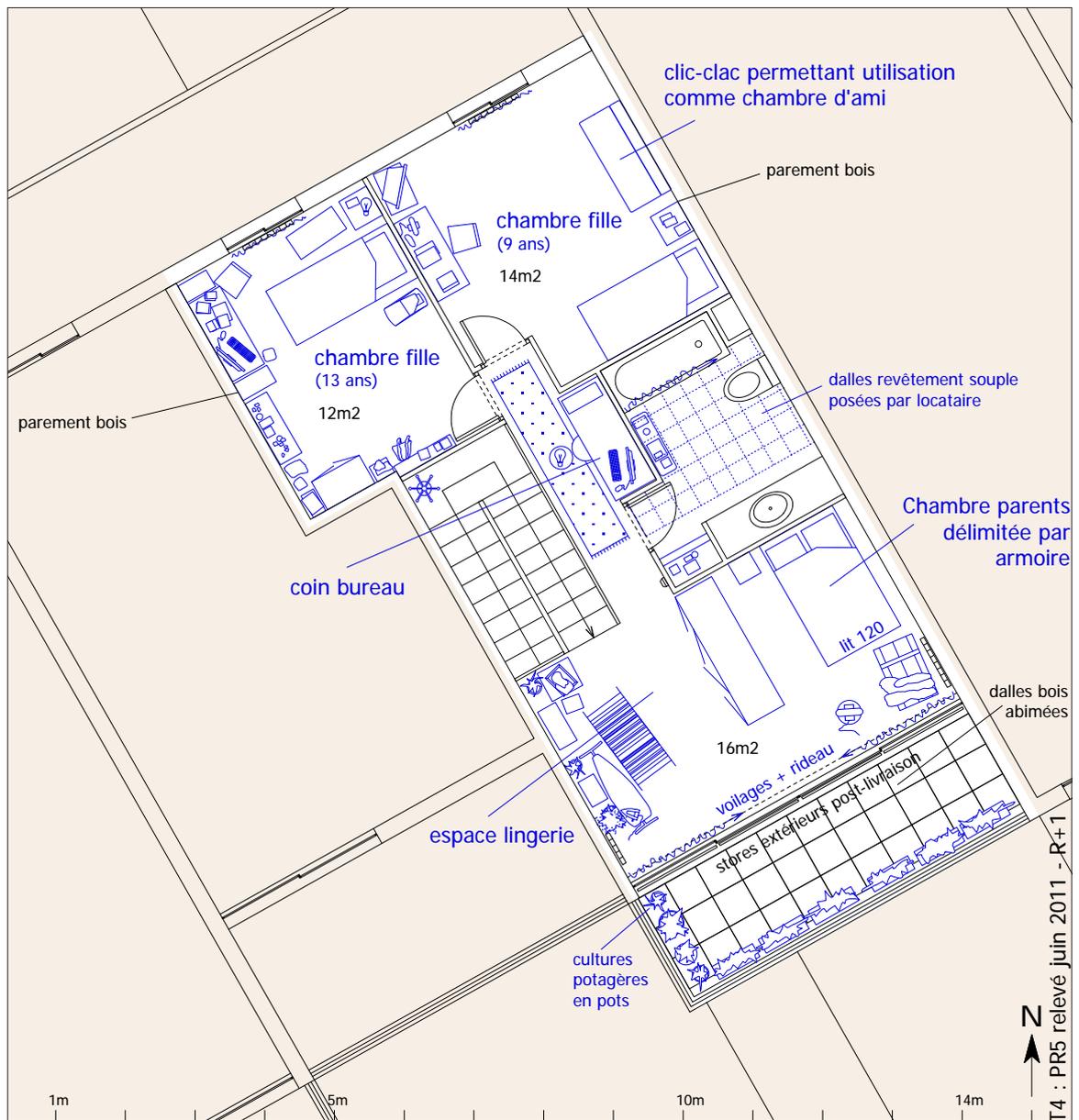
Surface habitable : 95 m<sup>2</sup>

Garage : 32 m<sup>2</sup>

Jardin : 28 m<sup>2</sup>

Surface au sol : 155 m<sup>2</sup>

Surface utile prise en compte : 99.5 m<sup>2</sup>



## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



Logement	Date entrée	Enquêtés	Sexe	Âge	Profession	Situation du ménage	Enfant	PCS Parents
T3, série LEWIS	2009	LPB1	F	50 ans?		Divorcée, vit seule	2 garçons de 18 et 20 ans	
T3, série LEWIS	2005	LPB2	F	40 ans	Employée en reconversion professionnelle	Vit seule avec un enfant	1 garçon	Ouvrier & employée
T4, série LEWIS	2010	LPB3	F	35 ans ?	Conseillère insertion professionnelle	Vit seule avec un enfant	1 garçon	Ouvrier
T4, série LEWIS	2008	LPB4	H	35 ans ?	Infirmier	Célibataire		
T4, série LEWIS	2007	LPB5	H	42 ans	Artisan électricien	Séparé		

## ÉCRITS COLLÉS DE 5 ENTRETIENS AVEC DES HABITANTS DE LA SÉRIE POITEVIN

### L'ARBITRAGE EN FAVEUR D'UNE MAISON NEUVE À LOYER HLM

**Comme on peut l'imaginer, l'apparence de maisons conventionnelles (jardin, garage, étage jour/étage nuit, toit à deux pentes) a fortement joué dans la préférence pour ces maisons, non seulement en comparaison avec les autres séries de la cité Manifeste mais aussi avec le parc du logement social mulhousien, dont la tradition de cité de maisons ouvrières est certes un riche héritage qui a cependant été abandonné depuis l'après-guerre. Pour résumer, on peut même réduire le choix d'une maison Poitevin au trinôme loyer-garage-jardin.**

On a pris le logement, non pas parce qu'il nous plaisait plus que, ça mais ce qui nous a attirés, c'est le double garage et le loyer, qui n'est pas cher. Le reste, il faut beaucoup d'argent pour pouvoir s'installer correctement ici [PR3].

J'habitais dans un immeuble et je n'avais jamais habité dans un immeuble de ma vie. Mon père a toujours refusé en disant : « C'est des cages à lapin. » On avait toujours des maisons de trois locataires maximum. Et je me retrouvai dans un immeuble avec une trentaine de locataires : ça a été catastrophique, c'était un cauchemar, c'était des pétitions toutes les cinq minutes parce que la femme de ménage n'a pas fait ci, et enfin pour moi, le mode de vie c'était horrible. J'y suis resté un an et j'ai appelé la Somco : « Stop, faut vite me sortir de là, je vais faire un malheur ! – Oui, mais... » Je dis : « Non, non, je travaille, ma femme travaille, si vous ne me donnez rien, je vais voir ailleurs : organismes HLM ou même dans le privé, pas de soucis. » Et donc ils m'ont dit : « Bah, on a un truc mais c'est un peu spécial... – Ecoutez, faites moi visiter, on verra bien. » Quand je suis rentré la première fois, je me souviens, il n'y avait pas le grillage, pas de fleurs, il n'y avait rien à l'extérieur et je rentre et je lui dis : « Mais quand est-ce qu'il est fini ? – Ben, il est livré, enfin il est livrable, il est fini – D'accord, OK, on peut faire un tour ? – Oui, oui, oui, ne vous gênez pas ! » On est redescendus et j'ai dit : « Ecoutez, il me faut un peu de temps pour me décider parce que c'est vraiment spécial. » Et je suis allé voir le garage – je vous raconte ça parce que, quand on ira voir le garage, vous comprendrez un peu pourquoi – et quand j'ai vu le garage, j'ai dit : « Non, c'est bon, on le prend ! » Voilà. Et ça s'est fait très vite : en quinze jours j'ai eu le logement [PR1].

On habitait rue Buhler, dans le privé. Je vous avoue qu'on a regretté parce qu'on était beaucoup mieux lotis. On avait une panne ou quelque chose, c'était tout de suite fait, il n'y avait pas d'histoires. La Somco, il faut attendre. On était très bien avec notre proprio, on voulait rester avec lui mais il n'avait pas de logements à nous proposer comme ça, avec garage et tout. C'était le quartier qui ne nous plaisait pas. On ne pouvait pas se garer, c'était chiant. On a cherché, on voulait quelque chose de plus grand, un peu petite maison, comme ça, et lui n'avait rien à nous proposer. Puis je suis tombée sur une annonce dans un journal, mais vraiment par hasard, disant qu'ils faisaient de nouveaux logements. Je ne connaissais pas le quartier. Quand on est venu visiter : il y a le loyer, un double garage, le petit terrain, on a le Match qui est juste à côté, au niveau des bus, on ne s'en sert pas mais le jour où on en a besoin, c'est bien desservi [PR3].

J'étais à la recherche d'un logement, c'est mon quatrième déménagement. J'habitais juste à côté dans la tour rue de Pfastatt, qu'ils ont détruite et, en fait, ce sont des « quartiers » et on en avait vraiment assez. Ici, c'était en construction. Il n'y avait qu'un terrain et des pancartes : « Ici, des projets de la Somco, on va construire des pavillons, ça va s'appeler Cité Manifeste ». Je me suis dit : « Tiens, on va tenter, on va déposer un dossier à la Somco. » J'ai donc déposé un dossier à la Somco, on m'a dit : « C'est bon pour vous donc ça passe en commission, mais ils sont encore en construction donc il faudra attendre presque un an. » Par chance, on a été acceptés. Au début, j'étais réticente parce que c'est une cuisine ouverte sur le salon. Personnellement, je préfère une

cuisine fermée, avec une fenêtre. Parce qu'au salon, il suffit qu'il y ait du monde, vous êtes en train de faire la cuisine... Bon, j'ai accepté parce que c'est un pavillon, on n'a pas de voisins ni au dessus, ni en dessous, c'est grand, c'est spacieux, on a un garage, ça n'a rien à voir avec où on habitait, parce que c'était un immeuble. Mais le sol et pas de stores : c'est pas possible ! La cuisine, je me suis dit : « Comment je vais faire ? », et puis « Pourquoi pas ? » [PR4].

Lui : On habitait juste dans le quartier qui est à côté, Henri Schwartz, on était dans un F3, on avait déjà N. à cette époque et on envisageait un deuxième enfant donc on s'est dit qu'on n'avait plus de place. C'était un 76m<sup>2</sup> et comme N. était petit – c'était un prématuré –, il dormait dans notre chambre. L'appartement était un peu mal agencé, c'est-à-dire qu'on avait un grand salon, une immense chambre, une toute petite cuisine et une toute petite autre chambre. Cette dernière était plus un débarras, une pièce un peu à ordi. On s'est dit que N. allait grandir, qu'il allait avoir besoin de sa chambre.

On a cherché et on avait fait un dossier à la Somco, on a vu avec eux, ils nous ont fait des propositions. Comme je travaille à la Mairie, au niveau service social, je connais les quartiers. Ils nous avaient proposé rue du Manège, tout ça... A ce moment là ils nous ont dit « On a trouvé ici », ma femme me dit : « Il faut visiter – OK ». Le premier jour, on est venu ici, je dis : « Oh la ! », ça ne m'a pas plu du tout. On a quand même visité, les personnes qui habitaient avant, elle c'est une ancienne collègue qui travaille aussi à la mairie, ils déménageaient parce qu'ils achetaient une maison. Ma femme a eu un coup de foudre : le bois, tout ça, c'était restauré et par rapport à tout ce qu'on a vu avant – les cages d'escalier qui sentaient le pipi, plein de choses – c'est vrai que là c'était du matériel neuf, déjà, on avait un petit jardin donc c'était bien pour les enfants, ils pouvaient sortir, on n'avait pas de problème d'insécurité. Ce qui était bien là-dedans c'est qu'on avait le salon-cuisine en bas et les chambres en haut. Moi j'aime bien que ce soit séparé donc c'est vrai que c'est bien vu. Après, je ne suis pas trop : les WC rouges, l'escalier un peu galva, c'est très moderne, et moi j'aime bien la boiserie. Ma femme m'a convaincu et c'est vrai que si on n'avait pas le garage, on ne l'aurait pas pris parce qu'on avait pas mal de choses. On s'y est fait, après.

Elle : Ce qui ne lui avait pas plu à l'extérieur c'est vraiment le côté tôle qui faisait usine. Au départ, on avait pris un rendez-vous pour visiter et il ne voulait même pas visiter. Il était tellement surpris et il n'a tellement pas aimé l'extérieur qu'il ne voulait pas. Une fois qu'on est rentrés, les gens avant avaient beaucoup moins de meuble donc c'était très ouvert, ça paraissait très grand et à l'étage c'était pareil. C'est ce qu'on recherchait. Le côté moderne, on s'est dit : « C'est pas grave, du moment qu'on a les volumes qu'il nous faut, les deux chambres... ».

Lui : L'intérieur, ça allait, mais quand j'ai vu la tôle, je me suis dit : « En été ça va chauffer et en hiver on va chauffer comme des malades parce qu'il va faire froid. » [PR2].

On est arrivés en janvier 2005, c'était un choix, déjà, par rapport au loyer. Avant, on habitait en appartement, c'était un quartier pas très... Donc on a choisi de venir ici parce qu'une maison pour le prix d'un appartement : je préférerais une maison. On est venus visiter plusieurs maisons, il y avait les trois premières en exposition qu'on a visitées. On pouvait visiter et après choisir ce qui nous convenait et eux décidaient s'ils nous prenaient ou pas. Je ne voulais pas plus grand ni plus petit, 100 m<sup>2</sup> quasiment. C'est un quartier calme, on est à proximité du marché, de tout. Il y avait les autres [Lewis] mais on n'en voulait pas. Nous, on avait décidé que ce serait cette série-là. Il n'y avait quasiment rien, on a commencé à emménager quand ils terminaient les travaux. On n'avait pas de grillages, il n'y avait pas d'arbres. Mais l'espace nous avait déjà plu, ça a été le coup de foudre. Ce qui nous a plu, c'est que c'est vraiment grand, cette pièce commune et le garage où vous pouvez mettre deux voitures. Ce qui nous a déplu, c'est qu'il n'y ait pas de volets et qu'il n'y ait pas de fenêtre au niveau de la cuisine : ça n'éclaire pas assez, il y a toujours de la lumière [artificielle] dans la cuisine, c'est le seul inconvénient. Mais bon, c'est pas grave, on vit avec maintenant, ça fait six ans qu'on habite là, donc il n'y a pas de problème [PR5].

## DE BAS EN HAUT, UNE MAISON

Le grand garage fermé pour deux voitures a beaucoup compté dans le choix de ces maisons, par ce qu'il sert à tout, parfois à ranger tout sauf des voitures. On connaît l'importance du besoin de stockage et de rangement chez les habitants pavillonnaires, qui, traditionnellement, choisissent la maison aussi pour sa capacité de gérer le rangement des objets selon des temporalités différentes, de l'achat hebdomadaire ou mensuel des denrées (lié aux pratiques de consommation en grande surface), jusqu'à la conservation de la mémoire familiale (meubles usagés, jouets des enfants, etc.)<sup>1</sup>. C'est ainsi que le garage comme rangement en tous genres et pour toutes périodicités libère non seulement la cuisine (gros ustensiles et réserves de nourriture), mais aussi les chambres (alternance des vêtements été/hiver).

Lieu bien sûr des pratiques sexuées comme le bricolage ou la pêche, le garage est dans un cas le véritable temple d'une moto, dont le soin et l'entretien nécessitent un petit atelier. Et comme souvent en maison individuelle, il accueille d'autres pratiques encore, par exemple des parties de cartes entre hommes (si par exemple c'est le seul lieu de la maison où il est permis de fumer), ou bien une activité de musculation. Tout ceci tendrait à prouver que la division sexuée de l'espace, réprimée dans l'appartement, se révélerait dans la maison, si la grande taille du garage ne permettait aussi de contourner les oppositions entre propre/sale et masculin/féminin, lorsque le garage est aussi utilisé pour le séchage du linge l'hiver, en raison de la présence du lave-linge et de la chaudière et. Le garage est donc finalement une pièce très polyvalente, à l'usage de chacun des parents comme des enfants, des autos, des motos et des vélos.

## UN JARDIN TOUJOURS, UNE TERRASSE PARFOIS

Les habitants ont obtenu la plantation de haies séparatives, dont ni les architectes ni le maître d'ouvrage ne voulaient initialement. L'ouverture comme parti idéologique peut se comprendre lorsqu'une maison dispose d'un jardin intime à l'arrière, mais elle contredit les usages de tout jardin lorsque celui-ci est unique. La croissance rapide des haies frontales et latérales assure une protection visuelle toujours plus efficace, entre voisins et vis-à-vis du passage, non pas tant contre les passants que contre des visiteurs trop curieux.

### UN JARDIN POUR JARDINER

Il n'y avait pas de clôture quand on a emménagé, c'était en cours. Ils ont terminé les clôtures, ils ont mis les arbres. Dès qu'il fait beau on se met dehors. L'année dernière, on avait une tonnelle mais comme il y a eu un gros orage, elle est partie, on n'a pas eu le temps de la décrocher. Elle faisait tout le jardin, ça protégeait bien. Quand je fais un barbecue, je préviens la voisine pour qu'elle rentre le linge. La voisine en face en a fait un hier soir. Pour le jardinage, on fait moitié-moitié avec mon mari. Quand il a envie de couper, il coupe et sinon c'est moi qui tond, on a une petite tondeuse électrique.

<sup>1</sup> De telles pratiques ont pu être vérifiées dans les générations plus récentes que les pavillonnaires d'avant ou d'après-guerre, par exemple lors des années 1980 dans des maisons à Rostrenen (J.-M. Léger, *Derniers domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Créaphis, 1990) et, à la fin des années 2000, dans le lotissement de la Piroterrie à Rezé (S. Guth et F.-X. Trivière, *Évaluation des Jardins de la Piroterrie, Rezé, Puca, 2007*) ou dans l'opération d'habitat intermédiaire du quartier Dauphinot à Reims (J.-M. Léger, *Quartier Dauphinot, Reims. Évaluation socio-architecturale de l'opération European 5*, GIP L'Europe des projets architecturaux et urbains, mai 2010).

La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.

1., 2. & 3. Série  
Poitevin-Reynaud,  
logement PR2 :  
vues du jardin



2.



3.

Comme on a eu un chien en décembre, on a séparé [du jardin voisin] parce que le gamin a peur. Donc on a récupéré le grillage et on a séparé pour lui montrer ses espaces. Il y en a qui en ont mis parce qu'il y avait des petites histoires entre voisinage mais normalement il n'y en a pas. C'est la Somco qui a mis les haies, on doit juste les entretenir. J'ai planté des bulbes, des tulipes. Maintenant, mon gentil chien, il m'a tout déterré. Mais sinon, il y avait des tulipes et des jonquilles [PR5].

### **UN JARDIN PEU UTILE**

De temps en temps on mange dehors. Surtout le soir. Quand on ouvre on range le banc et donc pour nous, ce coin là n'existe quasiment plus. Enfin, psychologiquement on le voit quasiment plus. C'est vraiment dehors. Donc il y a une table que là on a mis sur le côté pour l'instant. On n'y va pas trop souvent parce qu'on ne mange pas souvent ensemble. J'avais fait un potager, je trouvais génial et tout, et avec ces arbres c'est impossible : ils vous prennent toute la flotte, il faut vraiment arroser à longueur de journée. Le kilo de carottes finissait par me coûter cent cinquante euros de flotte. Il aurait fallu faire une grosse séparation, des travaux assez lourds. Je ne suis que locataire, je ne vais pas non plus me lancer dans une usine [PR1].

Lui : Le fait d'avoir un petit jardin à côté, c'est bien, en attendant qu'on achète une maison.

Elle : On nous a mis des arbres avec de grandes épines et plein de baies que les enfants n'ont pas le droit de manger. En fait, il n'y a rien de fait pour une famille. Quand on est arrivés, ils n'étaient pas plus hauts que ça, mais ça a super bien poussé. Ce que vous voyez chez nous, c'est-à-dire la baie comme ça et les arbres comme ça, c'est la Somco, c'était déjà d'origine. Après, comme les gens se sont dit qu'ils allaient rester longtemps, ils ont tout arraché et fait à leur sauce. Les voisins, le mois dernier ont fait un petit dallage, devant, là aussi à côté, ils ont agencé, tout ça. Nous, c'est juste un tremplin, le temps de voir des choses et de partir.

Elle : En général, quand il fait beau on fait sortir les enfants. En mi-saison, oui, mais quand il fait chaud, c'est pas possible.

Lui : C'est vrai que par rapport à notre situation, on travaille toute la journée, les enfants ne sont pas là, ils mangent à la cantine, quand on va les chercher, il est plus de 18h, le temps de venir, de se laver, de manger, il est tout de suite 20h.

Elle : On n'en profite pas, c'est que le week-end ou le mercredi. Dans la semaine, c'est vite passé [PR2].

### **UN JARDIN PEU INTIME**

Dans le jardin, on ne fait pas grand chose. Quand il fait chaud comme ça, de toute façon, on ne sort pas. Devant, il va faire chaud jusqu'à 16h-16h30. Sinon, ma fille, elle a un petit bac à sable, elle joue dedans, je lis un magazine. Le midi, on ne peut pas y manger, il fait trop chaud. Le soir, s'ils tapent leur ballon, on n'a pas forcément envie de manger dehors et d'entendre encore plus de bruit. On y a peut être mangé six fois depuis qu'on est arrivés. Là, on commence à se sentir plus protégés, les arbres ont poussé. Parce qu'au début, c'était super gênant, c'était limite la musée. Les gens passaient sans arrêt, des fois on se demandait même s'il n'y avait pas des bus qui déposaient les gens. On avait l'impression qu'ils nous lançaient des cacahuètes, limite. Mais maintenant, on est cachés avec les arbres, on se sent de plus en plus chez nous [PR3].

J'ai une petite terrasse [dalles de ciment posées sur l'herbe devant la maison], ici, pour l'été et j'ai une terrasse au-dessus. L'été, on fait souvent des barbecues. C'était bizarre, au début, parce que l'intimité c'est pas trop ça. On est chez le voisin, là, quand on sort dehors. Je me suis battue pour le grillage, au début. Je n'ai pas compris, ils ne nous ont pas délimités, ils ne nous ont mis que de petits arbustes : « Hors de question, ça reste comme ça, c'est la conception de l'architecte ! » Pourtant, on a fait un débat, parce qu'on leur a dit qu'on était quasiment chez le voisin, c'était pas possible : les



1.

1. & 2. Série Poitevin-Reynaud, la terrasse du logement PR5 : vues vers les logements de la série Lewis-Potin & Block et depuis l'espace lingerie



2.

conversations et tout... Un peu d'intimité, quoi! La voisine a mis un grillage qui ne se voit pas trop, qui ne choque pas, en fait. Elle a déménagé mais elle avait un petit chien, moi j'ai peur des chiens. Il suffit qu'il y en ait un qui ait un chien ou un chat, je ne vous raconte pas. Il n'y a pas d'intimité. C'est joli et tout mais ils n'ont pas pensé [PR4].

**Etant donné l'existence du jardin, la terrasse de certaines maisons pourrait sembler superflue ; elle en fait est l'objet de pratiques complémentaires, parce qu'elle est plus intime que le jardin [pour la lecture ou le repassage] ou bien parce qu'elle permet la répartition des plantations : en bas pour Monsieur et en haut pour Madame, par exemple.**

La terrasse, c'est sympa, mais c'est rare que l'on puisse déjeuner parce que monter, descendre, c'est pas évident, ils auraient dû mettre la cuisine, là [devant la terrasse] [PR4].

Je n'ai que des problèmes, les dalles n'arrêtent pas de casser. J'y suis allée il y a trois semaines, je me suis tordu la cheville et ils ne sont toujours pas venus réparer. Et c'est toujours du même côté que ça casse. Je fais mon linge, je le mets à sécher. Je ne veux pas trop que les enfants viennent jouer ici, à cause des dalles cassées. J'ai peur.

Quand elles étaient gamines, on avait mis une grande piscine. Les gamins venaient jouer, c'était sympa. Aujourd'hui, la dernière aime bien lire, alors elle met une couette par terre et elle bouquine, c'est sympa.

Je repasse sur le balcon, il y a une prise extérieure

Mon mari en avait marre d'avoir les plantes en bas, j'en avais peu partout. J'aime bien m'étaler alors du coup je les ai montées. Celle-là a poussé vite. De l'autre côté j'ai des géraniums. J'ai même planté des tomates, vous les avez vues ? On a déjà mangé huit tomates cerises, là où il y a le plus de soleil, donc elles en prennent du matin jusqu'au soir. Alors là j'ai frimé ! [PR5].

- Le garage, presque une pièce à vivre

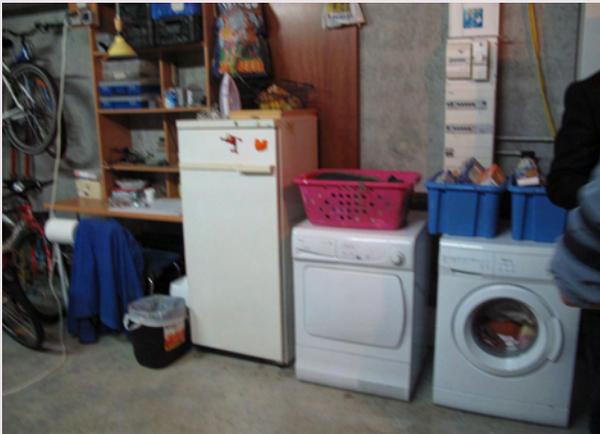
J'ai une voiture mais elle n'a jamais mis les pieds dans le garage. Je la gare juste devant, mais comme on a des garages, c'est vrai que dans le quartier, ils n'aiment pas : « Oui, ils ont de la chance, ils ont des garages mais ils nous piquent les nôtres ». Quand on a déménagé, les gens s'arrêtaient devant et ils me disaient « Mais on ne peut pas [garer notre voiture dans ton garage] ? - Non, non, tu la laisses dehors, c'est pour la moto ! ». Parce que je suis motard aussi, et ma belle [ma moto], je lui ai mis son petit poêle et donc elle peut avoir chaud parce que demain on va faire une grande virée, ils ont prévu encore plus froid, donc il ne s'agit pas de se retrouver quelque part et puis de ne plus avoir de batteries pour repartir, parce que le froid consomme énormément sur une moto. Ça m'est déjà arrivé, donc là je veux qu'elle soit au taquet. Donc quand je suis arrivé, j'ai vu ce garage et je m'imaginai : « On va pouvoir faire tomber le moteur, on va pouvoir bosser. » Le garage nous permet aussi de ne pas avoir trop d'armoires ou trop de placards. Enfin bref, voilà donc pour dire que c'est grâce à cette pièce que j'ai pris le logement ! [PR1].

Il y a un grand garage, ça par contre, c'est super. On a l'accès garage/cuisine, alors pour les courses c'est super. On a deux voitures mais on a rempli le garage avec les armoires donc on ne met qu'une seule voiture. L'hiver, le linge sèche très bien parce qu'il y a la chaudière et l'été je le fais sécher sur la terrasse [PR4].

La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.



2.



3.

1., 2. & 3. Série  
Poitevin-Reynaud,  
logement PR1 :  
le grand volume  
capable du garage

On y rentre les deux voitures quand il est rangé. Actuellement, non : il y a du bordel dedans. En été aussi, c'est l'endroit le plus frais de la maison. On a fait des étagères, il y a la machine à laver, le sèche-linge, le congélateur, les vélos. Maintenant, c'est la chambre à coucher du chien. Cet après-midi, on a fêté son anniversaire et elle fera la fête dedans. Quand il y a des soirées de jeux de cartes, c'est pareil, c'est dans le garage. Parce qu'on ne fume pas à la maison, on fume soit dans le garage, soit dehors. La porte du garage est entrouverte et ils jouent aux cartes dans le garage. Quand on ouvre la porte, c'est une grande pièce, c'est spacieux. Des fois, ils jouent aussi en hiver : ils se les caillent un petit peu mais c'est pas grave [PR5].

- Une cuisine et un séjour fusionnels

**La fonction de stockage exercée par le garage libère d'autant la cuisine, qui, moins encombrée, peut alors plus facilement être ouverte sur le séjour. Comme partout en France, une moitié des femmes y sont favorables au nom de la convivialité et du bénéfice d'un plus grand volume, plus convivial et plus prestigieux, l'autre moitié déplorant l'absence d'intimité et la nécessité que la cuisine soit toujours propre et rangée<sup>2</sup>. Ici, la majorité des femmes l'ont choisie pour ou malgré ce qu'elle est : très ouverte et en second jour, position induite par ce type de maison en bande, qui réserve généralement la baie au séjour. L'ouverture de la cuisine et la présence des grandes baies vitrées ne facilitent pas l'ameublement du séjour, pour tous ceux qui, conventionnellement, souhaitent distinguer salle à manger et salon. Une telle difficulté est résolue par une famille qui, déclarant avoir toujours refusé tout salon, a réduit le séjour à une grande salle à manger<sup>3</sup>.**

### **POUR LA CUISINE OUVERTE**

C'est là où l'on vit. Nous, on n'est pas salon, on n'a jamais eu de canapé dans notre vie. Mon grand-père n'a jamais eu de canapé : « Truc à feignant », disait-il ! Truc où vous vous vautrez, d'où vous n'avez plus envie de vous lever. Voilà, c'est interdit donc c'est resté. Pas besoin : « T'es fatigué, tu vas au lit. T'es pas fatigué, tu travailles ! » La question nous est même pas venue mais il y a des gens qui sont venus : « Où est-ce que vous mettez votre salon ? – Salon ? On n'a pas besoin de salon. » Donc, du coup, c'est d'office la table.

Ce que j'adore, et ça c'est vraiment le luxe – ça fait penser à la pub Renault mais c'est vrai – : c'est l'espace. Quand vous avez de l'espace, le luxe c'est ça. J'ai vécu deux ans à Paris, eh bien pour aller au lit, il fallait tout ranger, il fallait mettre les deux chaises l'une sur l'autre pour ouvrir le lit et vous ne bougiez plus du lit. J'ai vécu deux ans là-dedans et j'ai dit : stop ! Si je suis revenu à Mulhouse, c'est pas pour rien, c'est justement pour ravoire un peu ce mode de vie.

Nous, on vit surtout ici. Les devoirs ici, tout ici. Si on veut se parler, c'est ici. [Le coin musique], disons que j'en ai besoin pour ne pas avoir à chaque fois à défaire, refaire et tout, parce que j'ai besoin d'un minimum de matériel. Voilà, donc il me fallait un peu un coin.

2 J.-M. Léger, « Ouvertes ou fermées ? Cuisine, cuisines et cuisinières », in Cazes-Vallette, Geneviève (ed.), *Faire la cuisine, analyses pluridisciplinaires d'un nouvel espace de modernité*, Les Cahiers de l'Observatoire Cidil des habitudes alimentaires, n° 11, juillet 2006, p. 10-15.

3 D. Pinson avait noté dans les années 80 que la distinction entre la classe ouvrière et la classe moyenne pouvait se lire dans le couple salle à manger/salon, les ouvriers privilégiant la table, tandis que la petite classe moyenne adoptait le modèle du salon des classes supérieures (in *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*, Paris, Plan construction, coll. Recherches, 1987). En fait, la télévision a répandu auprès de l'ensemble des classes populaires la division du séjour entre coin-repas (table et chaises) et coin-télévision, encombré, même dans les plus petits logements, par une table basse, un canapé et un ou deux fauteuils. Ce n'est donc pas tant la composition du mobilier que son style et son prix qui différencient dorénavant les ménages.

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.

1., 2., 3. & 4 Série  
Poitevin-Reynaud :  
- vues de la cuisine  
- salle à manger  
articulée à l'espace  
salon (logement  
PR3), à un espace  
bureau / coin  
musique (logement  
PR1), à un coin  
bureau (logement  
PR5).



2.



3.



4.

Dans la cuisine, il n'y a avait rien du tout, il y avait une planche avec un pied ici, la même planche que là mais je trouvais que ça finissait mieux comme ça donc on a mis ça. Voilà, on a juste fait le bas, on a aménagé. Ce meuble c'est nous qui l'avons fait. Ces étagères c'est nous qui les avons faites. On ne cuisine pas parce qu'on travaille les deux pas mal : ma femme est femme de ménage et moi je travaille dans le commerce, donc moi je commence très tôt le matin et elle, elle enchaîne de façon à ce qu'il y ait toujours quelqu'un à la maison. Ce qui fait que le soir, eh bien oui, on ne mange pas, c'est Findus, voilà, ou une salade de carottes, ça me va très bien ! Ce soir ma fille peut manger avec nous, donc ce soir on va tous manger ensemble, mais c'est exceptionnel, sinon le lundi, mardi, mercredi, jeudi : je crois qu'il n'y a aucun soir où on mange ensemble [PR1].

C'est le canapé qui coupe un peu [avec la cuisine]. On a tourné les meubles dans tous les sens, on changé régulièrement, d'ailleurs, tous les six mois on déplace les meubles parce qu'on n'arrive pas à trouver. Les meubles, là, c'est les meubles qu'on avait quand on était jeunes, on voudrait changer et le style de meuble qu'on veut, ça ne rentre pas ici. Là, ils ont mis le radiateur en plein milieu du mur, on ne peut rien faire. Comme dit mon mari, ils auraient pu le coller là, ça aurait été plus logique, comme ça on peut au moins mettre un meuble. Là, c'est pareil, ils ont collé un radiateur sur le seul pan qu'on avait. C'est que des trucs comme ça ! Avant, on était que tous les deux, mais quand je faisais à manger, mon mari regardait la télé, on ne pouvait pas discuter. On a un petit projet immobilier parce qu'on n'est pas originaires d'ici, on est originaires de Haute-Marne et on voudrait acheter un petit pied-à-terre, là-bas, pour les week-ends, parce qu'on a toute notre famille là-bas et on fera ouvert comme ça, une cuisine ouverte avec une façon bar, une petite ouverture mais qui soit conviviale [PR3].

Elle : La cuisine ouverte, ça m'a beaucoup plu. Le seul souci, c'est que comme on a beaucoup d'ustensiles, il nous manquait un meuble de rangement. C'est nous qui l'avons fait. C'est un meuble bas où on a collé une planche pour faire une petite séparation. Ça nous avait vraiment plu.

Lui : Une toute petite séparation, sans mettre une porte mais pour qu'on ait un côté cuisine et un côté salon. On a deux tables, parce que le plan de travail qu'il y a là-bas, il y a juste un ustensile de cuisine et on ne peut rien faire autour, c'est trop petit, on a donc une table en plus pour préparer les repas.

Elle : Comme on est une famille nombreuse, c'est une table qui s'agrandit, il y a cinq rallonges à l'intérieur, on peut mettre dix-huit personnes, aux anniversaires, à Noël. Moi j'ai cinq frères et sœurs et lui trois, donc ça va très vite, avec les maris, les enfants. Maman a toujours cuisiné pour beaucoup puisqu'on était neuf à la maison pendant plusieurs années, sept enfants et mes parents. Je l'ai souvent aidée, on a souvent fait la vaisselle de tout un tas de choses.

Lui : Après, c'est une habitude qu'on a tout le temps. Il y en a qui restent un peu à table à discuter, après les personnes utilisent les canapés pour se reposer, discuter, les enfants montent dans la mezzanine, après. Ça, c'est l'avantage, quand les enfants vont jouer, ils occupent l'espace en haut et nous on est tranquilles. On n'a pas besoin de beaucoup d'espace. Comme on mange quasiment en même temps, tout le monde a fini quasiment en même temps, aussi. Quand l'entrée est finie, on prend les assiettes et on les met là-bas, on fait la suite, c'est quasiment en même temps.

Elle : Même dans la vie de tous les jours, juste nous, actuellement, ce n'est pas plus gênant que ça. Puis, à part le soir, on n'est quasiment jamais devant la télé. Oui, la table est très grande, du fait de la grande famille. Si on était vraiment que nous quatre, une plus petite table aurait suffi. Si on n'avait pas été obligés de mettre ça pour du rangement, je ne pense pas qu'on aurait mis de meuble entre parce que quand on est arrivés, c'est vraiment ce qui nous a plu.

Lui : Maintenant, ça se fait beaucoup. Quand on voit un peu les amis qui construisent ou qui achètent une maison comme ça, on voit que même s'il n'y avait pas l'accès salon salle à manger, il faut au moins une ouverture, au moins cet espace passe assiette.

Elle : Oui, on n'est plus toute seule dans sa cuisine. On participe en étant avec les autres [PR2].

La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.



2.



3.

1., 2. & 3. Série Poitevin-Reynaud: le salon du logement PR3, le salon - salle à manger du logement PR2, la salle à manger - coin TV du logement PR1.

[Les gens qui viennent disent que] l'espace c'est bien, surtout, il n'y a rien qui coupe. J'aime bien, c'est grand, je n'en ai pas encore vu dans mon entourage. Dans l'appartement d'avant, la cuisine faisait la moitié. Il y avait une table qui était collée mais on ne mangeait même pas dans la cuisine, tellement c'était fermé. Enfant, j'avais une grande maison mais tout était fermé. On a tout ramené tous nos meubles, mais on a changé de canapé, on a changé de chambre, on a changé pas mal de choses après. On a de la vaisselle, dans le garage : les plus gros ustensiles.

Si j'avais plus de meubles, ce serait plus pratique. On a essayé dans un sens, dans l'autre. Là, le canapé est comme ça en été, en été on le tourne face à la baie vitrée, comme ça, ça fait un petit peu plus grand parce qu'en hiver, il fait un peu plus sombre. L'été, cette table, elle reste ici, c'est le canapé qui bouge, on le tourne dans l'autre sens. Et en hiver, on recentre ici et on fait jardin ici.

On n'a pas fini, c'est souvent le problème. Mon rêve c'est d'avoir une belle cuisine, une cuisine aménagée : je changerais tout, j'enlèverais la table, je mettrais tout en longueur ici, une grande table avec des chaises hautes et un comptoir. On avait déjà fait des plans mais ça revenait cher. Nous sommes patients et nous attendons qu'une âme charitable passe par là [PR5].

### **CONTRE LA CUISINE OUVERTE**

La conception de l'appartement, ça fait style plutôt américain. Sincèrement, il n'y a pas de cuisine, c'est une pièce. Déjà, à la base, on peut ne pas mettre une cuisine, il faut que ce soit une cuisine américaine. J'ai mis ça, c'est visuel, c'est pour limiter l'espace mais vous avez vu, c'est trop rapproché.

La cuisine, je me suis dit : « Comment je vais faire ? ». J'ai dû changer mon mobilier du salon, ça ne rentrait pas. Il y a un seul côté, celui là on ne peut rien mettre

La cuisine sans fenêtre : c'est sombre, toute la journée la lumière est allumée. Je trouve que c'est un peu mal fait, parce que là, vous avez vu, le salon est accolé, il n'y a pas beaucoup d'espace c'est dommage. A la rigueur, si ça avait été plus vaste, comme les Lacaton-Vassal : chez eux, c'est immense, j'aurais pu mettre une séparation, tandis que là, on ne peut rien faire, c'est sombre tout le temps, même en été, la lumière est tout le temps allumée. Au niveau des odeurs, dans le salon, c'est pas trop ça. Et la saleté dans la cuisine avec les enfants, c'est pas évident. Il faut tout le temps que la vaisselle soit faite. Il suffit qu'il y ait quelqu'un qui rentre, c'est le salon. L'intimité aussi, il suffit qu'on mange parce que les horaires, mon mari il est d'équipe. J'aurais aimé une cuisine fermée. Ou à la rigueur, ouverte mais avec beaucoup plus d'espace, ou positionnée autrement, je ne sais pas. C'est comme si on était dans le salon, là. Parce que là, il y a rien, on ne peut rien mettre. Il y a que ce côté là. Si j'étais chez moi, j'aurais fait un U, là, j'aurais mis une grande table. Mais j'aurais mis un îlot central, vachement plus grand. Et les meubles, c'était aussi comique pour trouver les meubles. Là je ne peux pas trop ouvrir parce que j'ai la télé. On ne peut pas aménager comme on veut. Moi au moins j'ai investi, mais celui qui n'a pas les moyens ? En fait, nous ce qu'on demande, c'est un pavillon standard, aux normes : stores, sol, etc. [PR4.]



1. Série Poitevin-Reynaud, logement PR5 : chambre d'enfant avec cloisons en contre-plaqué

1.

## DES CHAMBRES À FINIR

Les chambres sont à l'étage, de manière conventionnelle ; ce qui l'est moins est l'absence partielle de cloisonnement, laissé à l'initiative des locataires. Les opérations d'attribution et de cloisonnement des chambres sont effectuées au croisement de deux séries de variables. Du côté de l'espace, il s'agit : 1°) de la position des chambres (au-dessus du séjour, très bruyante [voir infra], ou au-dessus du garage, silencieuse), 2°) de la différence entre une pièce de 25 m<sup>2</sup>, à partager, d'un côté, et deux chambres, grandes (14 m<sup>2</sup> et 14,70 m<sup>2</sup>) mais séparées, de l'autre. Ces variables de l'espace sont croisées avec celles du groupe domestique (nombre, sexe et âge des enfants) et avec les horaires de travail donc de sommeil des parents. La mise en équation de toutes ces variables aboutit à une logique d'attribution et de partition, qui évolue en fonction de l'avancée en âge des enfants, et qui produit pour chaque maison une occupation et une partition spécifiques.

### **CHAMBRE FERMÉE POUR LES PARENTS, CHAMBRE OUVERTE POUR LES ENFANTS**

Ils nous avaient fait visiter des logements, un F4 et moi j'avais compris que c'était un F3. Du coup, je dis à mon mari : « C'est super » et quand ils nous ont attribué le logement, c'était rien de ce que je lui avais dit. En fait, tout était ouvert tandis que le F4 que j'avais visité avait deux chambres bien fermées.

L'espace, en haut de l'escalier, ça m'a beaucoup servi quand j'ai accouché pour lui donner le biberon la nuit, c'est un peu l'espace lecture, elle joue ici. J'étends mon linge, j'ai la place. On a deux chambres. Tout était ouvert, là, avant et on a fermé nous-mêmes la chambre pour la petite quand elle est née. Mon mari a refait un pan de mur pour fermer sa chambre. Avec la petite, on voyait mal laisser ça ouvert. Quand les architectes sont venus visiter, ils ont dit que c'était bien fait, que ce qu'ils voulaient, c'était que les gens fassent un peu à leur sauce [PR3].

Mon mari est du matin ou de l'après-midi. Pour dormir, ça va, parce que c'est la chambre de la petite que j'ai mise ici. Donc notre chambre est du côté garage. C'est ma fille, plus tard, la pauvre... [PR4].

### **PARENTS DANS LA CHAMBRE OUVERTE, ENFANTS DANS LES CHAMBRES FERMÉES**

En haut, il y a deux chambres qui sont fermées et une grande pièce qui est ouverte. Donc à la base, on avait gardé une chambre et on s'est dit : on met les deux petites dans les chambres fermées et nous on garde la chambre ouverte. On avait demandé de fermer mais ils n'ont pas voulu, donc on a séparé avec une armoire. Ça fait quand même une intimité.

[Le petit coin], c'est le bureau des gamines mais comme l'ordinateur rame, elles y vont quand vraiment il n'y a pas le choix. Et c'est l'endroit où je fais du repassage. Et puis j'ai installé un clic-clac parce que j'ai ma sœur qui vient tous les deux ans. C'est la chambre attitrée des amis.

J'y ai mis de la moquette, celle-là elle ne tient pas, elle est juste posée dessus.

Là, on avait mis deux étagères. Après, on a mis l'ordinateur parce que le bureau était là. Au début, les deux étaient dans la même chambre, parce qu'on voulait aménager celle-là. Finalement, on ne l'a pas fait donc on avait mis le bureau. Je voudrais mettre un rideau pour bien fermer, au moins le soir. Je cache [le linge] et après je le ressors là-bas pour repasser, c'est mon endroit. De toute façon le linge, en été, va dehors et en hiver il va là. Mais je trouverai une solution au problème. De toute façon, le repassage sera là. La table vous la repliez une fois que c'est repassé, c'est vite fait. Si je change, je retourne là [dans une des chambres du fond] et je mets la grande là [dans la grande chambre parce qu'elle voudrait bien dormir là. Quand je change, c'est toujours sur des coups de tête, parfois le stress, l'énerverment. Si je me suis fâchée avec quelqu'un, je change ! [PR5].



1.

1. Série Poitevin-Reynaud, logement PR5 : chambre d'adolescente avec cloisons en contreplaqué.

### **PARENTS ET ENFANTS DANS LES CHAMBRES FERMÉES, «MEZZANINE» COMME SALLE DE JEUX ET COIN BUREAU**

Lui : En haut, il y a un couloir ; les chambres, c'est bien agencé. On arrive dans un couloir et, de ce couloir, tout est bien. On n'a pas à entrer dans une chambre pour aller dans une autre.

Elle : Si vous montez, il y a la mezzanine où on a installé le petit coin bureau et après vous avez le long couloir, la salle de bains et deux chambres en longueur, côte à côte mais séparées, ça fait vraiment deux chambres différentes [PR2].

### **LES PARENTS, DE LA CHAMBRE OUVERTE À UNE CHAMBRE FERMÉE**

Tout au début, on a mis les deux garçons [dans la même chambre] – j'ai toujours voulu que les garçons soient ensemble, les garçons avaient déjà leur chambre commune avant – et on avait mis notre lit, parents, ici, avec mon armoire là et celle de ma femme ici, et au milieu on avait mis un paravent et on avait mis des bureaux avec une bibliothèque de l'autre côté pour que les enfants puissent venir travailler et tout. Très vite on s'est rendu compte que non, parce que quand ils sont très petits, c'est dur de les laisser les dimanches matins au lit, donc il y a eu conflit, parce que nous, les parents, on n'en pouvait plus : samedi, dimanche, c'était le réveil à six heures du matin.

Faut que vous imaginiez, parce que, quand on est arrivés, ici c'était ouvert, tel que l'architecte l'a conçu. Je ne sais pas si M. Poitevin a des enfants : autant le concept est génial, autant nous, on peut accepter certaines choses – on n'a pas mis de rideaux, on n'a pas mis de stores ou quoi que ce soit et je suis pour essayer –, autant pour des enfants.... L'architecte voulait que les enfants prennent possession de cette partie là : chambre, jeux, et ainsi de suite. Mais ce qui est formidable à six ans, sept ans ou huit ans, à quinze, seize, ça demande un peu plus d'intimité on va dire. Un jour, le grand me dit : « Papa, quand même, j'aimerais bien un peu... – OK, on va te faire un petit mur. » Alors, du coup, j'ai fermé, on a créé des séparations pour les chambres des enfants pour que chacun ait son coin. Eux aussi, il faut qu'ils puissent avoir un lieu qui est à eux, où ils peuvent vraiment vivre [PR1].

### **PLUS LARGEMENT, DES MAISONS À FINIR ET UNE MATÉRIALITÉ CONTROVERSÉE**

« On ne nous met rien mais on n'a rien le droit de mettre non plus, c'est le comble » : La formule condense la contradiction, relevée par plusieurs locataires, entre les intentions des architectes dans le sens du prêt-à-finir et celles de la Somco, qui gère un patrimoine dans lequel les locataires sont appelés à tourner. En plus, donc, de la fermeture des chambres, laissée par Poitevin+Reynaud au bon vouloir des locataires, les autres interventions des habitants visent à corriger une matérialité non conforme à ce qu'il est attendu du logement et qu'ils considèrent comme une économie réalisée à leurs dépens :

- L'unité du thème du bois (poutres, OSB, plans de travail) est appréciée, elle correspond bien à ce qui est attendu d'une maison ;
- En revanche, du plancher de l'étage est constitué par des simples panneaux d'OSB, lequel, non seulement n'offre aucune isolation acoustique entre les étages mais amplifie même par résonnance les bruits de l'étage ; l'OSB est de surcroît dangereux pour la marche (risque d'échardes) ; la pose, d'un parquet flottant ou d'une moquette améliore le confort des pas mais pas ou peu le confort acoustique ; quant au changement des plans de travail de la cuisine et de la salle de bains en medium verni rapidement cloqué, il est du ressort du bailleur.

• L'achèvement du logement aux frais des locataires distingue deux types d'investissement :

1°) L'achat d'un meuble pour séparer la cuisine du séjour et d'autres meubles de rangement, l'accrochage de rideaux occultants dans les chambres, etc. font en fait partie des investissements obligés dans tout logement neuf ;

2°) Le cloisonnement des chambres et la pose d'un parquet flottant, induits par l'achèvement du logement, permet d'aménager celui-ci à son goût, mais il a un coût, qui est contradictoire avec le statut de locataire et avec les revenus des occupants de la série Poitevin+Reynaud, car eux relèvent vraiment de la population type du logement social, à la différence des Lacaton-Vassal, par exemple. En France, ce statut de locataire d'une maison est inévitablement opposé à celui d'accédant à la propriété d'une maison, pour laquelle de forts investissements seraient ou seront consentis : cette maison n'est qu'un « tremplin » vers l'achat d'une maison, comme le dit un locataire.

### **SÉCURISER LE PLANCHER DES CHAMBRES**

Déjà, je me suis déjà pris une écharde, mon mari aussi. [A sa fille :] « Tu vois, tu devrais mettre tes chaussons, va chercher tes chaussons ! » C'est surtout quand elle sort de la salle de bains. On fait attention, mais on lui a dit que ça arriverait un jour, comme elle n'écoute pas. C'est quand même des logements faits pour des enfants, on interdit de marcher pieds nus mais les enfants n'écoutent pas toujours. Et puis on a l'impression que si on saute un peu fort, on va tomber en bas. On entend tout. Par exemple, ma fille a une poussette, quand elle joue avec on a l'impression qu'elle est en train de pousser un meuble. Quand j'étends le linge, c'est pareil, on entend comme si je poussais un meuble. Puis les escaliers, ça fait un bruit phénoménal [PR3].

Ils nous ont fait signer un papier comme quoi il ne fallait pas mettre de lino. Mais on l'a fait, parce que moi je ne me voyais pas vivre comme ça. Ils sont venus visiter, ils ont bien vu que j'avais mis du lino, c'est pas pour ça qu'ils ont dit quelque chose. Les voisins à côté ont mis du plancher [PR3].

Lui : Au dessus, il n'y a rien, c'est le Triply qui est juste peint, couleur brun foncé. Il n'y a rien dessus. Je me suis dit qu'on est obligés de mettre quelque chose.

Elle : On a mis de la moquette parce que le petit avait deux ans et demi, il marchait, il courait, marchait à quatre pattes et on sentait que, des fois, il y avait des échardes qui sortaient. C'est pas quelque chose d'adapté pour des enfants. Ni le haut, ni le bas, d'ailleurs

Lui : Donc on a mis ça en plus. Les anciens locataires ne sont restés qu'une année depuis que c'était mis en location et quand on est arrivés on s'est dit qu'on était obligés de mettre quelque chose. On a juste mis une moquette super fine, juste pour protéger ça et ne pas se faire mal, parce que les gamins se traînent partout [PR2].

On a posé de la moquette en haut, parce que vous pouvez avoir des échardes [PR5].

### **LE SOL D'UN GARAGE**

La seule chose qui ne faisait pas fini, c'était le sol. Parce que je travaille dans un dépôt, on a ce sol là et je connais les inconvénients de ce sol-là. On m'a expliqué que « Non, non, non, vous verrez », mais ça reste du béton, ça prend toute la saleté, ça remonte, c'est intraitable. Vous voyez, où on a beaucoup de passage, on le voit. C'est impossible qu'il n'y ait pas une goutte de graisse. Donc tout de suite ça vous fait une tâche qui ça s'étale dans le temps. Quand il pleut, alors elles sont noires de chez noires, on voit l'humidité qui remonte,

Plein de gens ont mis du parquet, mais pourquoi ? Non, ce que j'aurais peut être voulu, c'est une sorte de carrelage à la rigueur. Mais en après, en réfléchissant et en discutant avec M. Poitevin, et avec d'autres personnes, quel type de carrelage irait vraiment dans ce type de maison ? C'est un peu délicat. Le sol, c'est un des inconvénients qui pourraient gêner, qui gênent certaines personnes quand elles viennent, mais ça ne nous dérange pas plus que ça, pour moi ça doit être fonctionnel avant tout. [PR1].

C'est dommage parce que la conception, c'était bien parti mais quand on a visité : « Le sol, c'est pas fini ? – Si, c'est fini. » La déception ! En haut, les plaques en bois, les échardes, je ne vous raconte pas. C'est mal fait. Et le béton, c'est horrible ! A entretenir c'est pas possible, c'est hyper sale, c'est pas du béton ciré, c'est pas comme les lofts que vous voyez, là, ça aurait été autre chose mais ici, il n'était pas ciré, comme si c'était le garage. Le nettoyage, c'était sale. Une tache de gras, de l'huile ? C'est pas possible. Encore dans le garage, ça va, mais à l'intérieur ! Non, c'est conçu pour quelqu'un de seul, mais avec famille, enfants, c'est pas possible.

Là-haut aussi j'aurais aimé mettre du carrelage, mais non. On a essayé de mettre une peinture, elle n'a pas tenue. J'ai fait une demande à la Somco pour poser du carrelage, comme c'est une cuisine, avec le va et vient, c'est plus pratique à nettoyer. Ils m'ont dit : « Non, il faut que ce soit un revêtement qu'on puisse enlever au moment du déménagement. » Moi, j'aurais aimé mettre du carrelage. Parce qu'au début, j'ai mis du parquet, il a sauté. Au bout de deux semaines. Je ne sais pas ce qui s'est passé. C'est pour ça qu'après je me suis dit : ce n'est pas la peine, on met du balatum. Le sol comme ça, ça fait usine et ça n'a pas de sens en France. A la limite, aux Etats-Unis, on a l'habitude d'avoir des usines mais ici, en France, on aime bien avoir des maisons comme tout le monde [PR4].

Lui : Le sol en béton brut, c'est comme s'il y avait une remontée d'humidité, on voit la trace. C'est les anciens locataires qui avaient mis le parquet, et comme on était d'accord, ils nous l'ont laissé. Sinon, ils auraient dû l'enlever. On a racheté une petite partie : entre ça ou racheter du neuf et reposer... c'était ridicule. Si un jour on a à partir et que le prochain ne veut pas garder le parquet, qu'on doit l'enlever, je ne sais pas ce qu'on va retrouver en dessous, parce que la dame qui nous a fait visiter nous a dit : « Toutes les choses que les anciens locataires ont mis en plus de ce qu'il y avait à l'origine doit être enlevé sauf si le prochain locataire désire le garder ». Et quand le prochain locataire partira, il faudra demander aux nouveaux locataires s'ils veulent ça, s'ils ne veulent pas le parquet, qu'ils préfèrent du lino, on est obligés de tout arracher, à ce moment là pour laisser le béton brut. C'est froid en hiver, le béton brut, alors c'est peut être agréable en été mais en hiver avec les petits, marcher pieds nus sur du glacé, c'est pas top. Mais même, c'est moche, c'est gris, il y a des tâches de partout, c'est pas esthétique. C'est comme si c'était pas fini [PR2].

A la base, c'est du béton je ne sais pas trop quoi, ça devait rester comme ça, mais nous on a mis du parquet flottant. La voisine l'a gardé et quand il pleut, ça fait sale et quand elle cuisine, la graisse pénètre et ça fait des tâches qui restent, ça, moi ça me gêne. Le parquet, c'est pas mieux, mais ça fait plus joli. Bon, ça fait six ans et c'était pas du haut de gamme qu'on avait pris, avant même d'aménager. On avait récupéré la caution de l'autre appartement, qu'on avait investie pour ça. Parce que là-bas il fallait donner deux mois et là il ne fallait donner qu'un mois. J'aurais bien voulu du carrelage mais on n'a pas le droit [PR5].

### **DES POUTRES ET UN PLAFOND CHALEUREUX**

Les poutres, je trouve que c'est magnifique. Il y a des gens que ça gêne, parce que ça fait pas fini, mais le plafond, au contraire, il me plaît bien et dès le début il me plaisait bien, parce que ça fait un peu chaleureux, ça fait grand et petit en même temps. En hiver, comme ça l'abaisse, ça fait un peu chalet, il fait un peu chaud et en été, on le voit pas, on a l'impression qu'il s'échappe [PR1].

La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.



2.

1., 2., 3. & 4.  
Logements série  
Poitevin-Reynaud:  
cloisons et sols en  
OSB, escalier en  
métal galvanisé



3.



4.

Lui : Moi je n'aime pas le moderne, le contemporain. Chez mes parents on est tous menuisiers, on est plus dans le bois donc il y a du bois partout : nos meubles, etc. Quand j'ai vu ça, j'ai trouvé ça bizarre, la tôle. De l'extérieur, ça m'a un peu repoussé, après, l'intérieur est différent, un peu chaleureux. Après, il y en a qui aiment le design, les tôles, les escaliers galva, chacun a ses goûts. Moi, ça me fait penser à la petite maisonnette que mon grand-père avait avec le petit cabanon et la tôle au dessus. Pour moi, ça fait un peu plus cabane. Nous, on vit à l'intérieur, pas à l'extérieur. Donc si à l'intérieur c'est bien, c'est là où on vit le plus, c'est là où ça doit être chaleureux, où on doit avoir envie d'y vivre.

Elle : Moi j'aime bien le bois [PR2].

### **LE MOINS DISANT ÉCONOMIQUE**

On a l'impression qu'ils ont voulu faire quelque chose de super extraordinaire, qu'ils sont arrivés à la fin, qu'ils se sont rendu compte qu'il n'y avait plus de sous et du coup tout a été fait en dépit du bon sens. C'est l'impression que ça nous donne. Quand les artisans viennent, c'est un peu ce qui en ressort. Quand on s'est rendu compte qu'il n'y avait pas de volets, on s'est dit que c'était pas possible ! Tous les ans, on essaie de faire quelque chose. Ces derniers temps, on a fait tout ce qui était étagères, on a investi dans les doubles rideaux. C'est comme le sol, en bas, ils nous avaient foutu du béton. J'ai vu que c'était à la mode mais celui qu'ils avaient mis n'était pas très beau. On a mis du lino dessus [PR3].

Elle : Ce qu'ils ont fait de vraiment pas pratique, c'est le plan de travail à côté de l'évier. C'était le plan de travail à éviter, dès que vous faites une toute petite goutte, il y a l'eau qui se met à cloquer, c'est horrible. On ne travaille jamais là-dessus. Nous on travaille plus sur la petite table, à côté. Là, c'est pareil, on a fait une pétition pour que le jour où on part on ne soit pas pénalisés à cause de ça parce qu'on y est pour rien si c'est du mauvais matériel utilisé au mauvais endroit. C'est juste à côté de l'évier, forcément il y a de l'eau, de l'humidité, vous cuisinez... Et encore, chez nous, il n'y a presque rien, chez les voisins il y a plus, à ce qu'il paraît.

Au niveau du sol, il y a un petit manque de quelque chose. Je me suis dit peut être que l'architecte qui a participé à ça s'est dit : « On fait le strict minimum. » C'est un ensemble de choses qui fait qu'on s'est dit qu'ils ne se sont pas foulés. C'est le minimum, tout à coûté moins cher [PR2].

Dès le départ, des cloques sont venues sur le plan de travail. Ils ont quasiment tout changé, moi j'estime que ce n'est pas à moi de changer. Les voisins ont enlevé le plan de travail, le jour où ils partent, ils remettront le même [PR5].

### **DES MALFAÇONS AUSSI**

Ce n'est que des malfaçons. Là, on a un souci dans le garage, il y a la gouttière, déjà, c'est super sale, je leur ai déjà signalé. Donc il y a la gouttière et ça rentre dans notre garage. Ne me demandez pas pourquoi ça ne sort pas dehors. Et le tuyau a péché parce que les rails du garage qu'on ouvre sans arrêt sont trop près du tuyau. Donc à force qu'on ouvre, ça a craqué. Les artisans qui viennent sont bien embêtés parce qu'ils ne savent pas trop quoi faire. On a un radiateur qui est condamné en bas parce qu'ils n'arrivent pas à le réparer. Il fait un bruit pas possible, un gars est venu et au bout d'un moment il a dit : « Condamnez-le, il n'y a rien d'autre à faire ! » Il nous a dit que c'était toute la tuyauterie, que ça avait été fait à la va-vite et avec peu de moyens. Mon beau-père travaillait aux HLM et il m'a dit que ce genre de choses coûtait très cher, alors qu'à côté de ça on a la peinture qui est de premier prix et qu'ils ne nous mettent pas de volets.

La chaudière, je ne vous en parle même pas, je pense que je ne suis pas la seule à être concernée. Pas de chance, ça fait quatre fois qu'elle tombe en panne, quatre fois c'était le week-end. Il n'y a pas d'assistance le week-end donc on s'est retrouvés avec la petite qui avait un an et demi sans eau chaude tout un week-end. Ils m'ont répondu que c'était très rare que ça tombe un week-end,

pas de chance ! Je leur ai dit : « c'est pas normal, en été, je veux bien mais en hiver il faut de l'eau chaude quand on a des petits comme ça » [PR3].

Les portes, tout ce qui est menuiserie ici, on a eu de gros problèmes. Quand il pleuvait on avait de l'eau qui rentrait. Les panneaux là qui étaient carrément tous fissurés, ils sont venus faire des renforts et tout. J'ai quatre portes, les quatre ne fermaient pas. En haut, vous verrez, soit disant ils nous ont mis une couche d'un truc transparent, une sorte de résine, pour que, justement, qu'il y ait une isolation, que l'eau ne puisse pas couler. Il y a des endroits où elle n'a jamais existé. Non, ça goutte, nous on le sait, ça goutte ici [PR1].

On a eu un petit dégât des eaux par rapport au balcon qu'il y a au-dessus : on a eu une fuite qui est là, on voit encore les coulures. Ici aussi, on avait un problème d'isolation. Quand il pleuvait, il y avait toute l'eau qui rentrait. On a appelé la Somco en disant « là, on a tel et tel soucis » et ils ont redressé la porte, nous ont mis une plinthe par dessus l'ancienne. C'est leur rôle de mettre du silicone mais là il a plu énormément mercredi et il y avait de l'eau. Le meuble du bas est tout rugueux. Ils ont essayé de réparer mais ça coulait toujours, j'ai dû mettre une serviette avec une assiette en dessous [PR2].

### **ESCALIER EN TÔLE PLIÉE**

L'escalier, j'aime bien, parce que ça fait froid, mais dans le sens où, en été c'est super agréable, quand on marche dessus, c'est frais, ça réveille un peu. Et puis surtout, parce que là où on habitait avant, j'avais aussi un duplex, l'escalier était en bois. Les gosses faisaient tomber des trucs, vous aviez la traînée sur toutes les marches, ça l'abimait, tandis que là ils peuvent autant qu'ils veulent. Moi, ce que je veux que ce soit pratique. Je ne veux pas me prendre la tête avec les gosses toutes les cinq minutes pour pas abimer ci, pas abimer ça [PR1].

Les escaliers, ça fait un bruit phénoménal. C'est pas ce que j'aurais choisi, mais on s'est dit : « C'est moderne », on est jeunes, aussi, donc c'est pas ce qui nous a dérangé le plus. Quand on est arrivés, on s'est dit : « Comment on va nettoyer ça ? » En fait non, on met du Mr. Propre et ça va bien, ça donne quand même un petit cachet. En bois ça aurait peut être fait trop... il a un petit côté moderne alors il faut rester avec [PR3].

Le nettoyage, c'est une misère, je le nettoie avec un savon spécial. C'est une pierre d'argile. Tous les jours. Sinon, c'est joli, c'est original, on n'en voit pas ailleurs [PR4].

C'est très dur à entretenir, quand même, l'escalier en galva (sic), On a tout le temps l'impression qu'il est sale. Ça fait beaucoup de taches et il faut un produit spécial pour permettre que ce soit uniforme [PR2].

### **« ON INVESTIT PARCE QU'ON COMPTE RESTER »**

On a dû investir, mettre des rideaux. C'est juste les ouvertures, on préférerait que notre chambre soit fermée. On n'a pas compris, ils devaient bien se douter que les gens allaient mettre des rideaux et ils ont mis un truc, là, je ne sais pas à quoi ça sert, donc du coup on ne peut pas mettre les rideaux jusqu'au bout donc ça fait un peu moche. On rattrape un peu avec l'armoire mais c'est que des trucs comme ça, mal pensés.

On mettra une porte peut être plus tard, si on reste. Peut être qu'un jour on changera mais mon mari ne sait pas trop comment s'y prendre [pour fermer notre chambre]. Comme je vous dis, c'est de petits chantiers tous les ans, le treizième mois, des choses comme ça, on essaie d'aménager la maison. Alors c'est vrai qu'on commence à être bien installés mais ça fait six ans qu'on est là. Rien n'est fait de façon standard, il faut toujours investir. Tous les ans, on fait un petit quelque chose, il faut de l'argent pour pouvoir aménager correctement

On a rajouté l'arbre, au milieu, et on a fait la terrasse. D'ailleurs, il l'a fait ce printemps, la petite terrasse. Mon mari est bricoleur à ses heures, il est dans le bâtiment, donc il sait se débrouiller, Après, comme il fait ça toute la journée, il n'a pas spécialement envie de faire ça pendant ses vacances [PR3].

Il y a des inconvénients mais, personnellement, ça me plaît. C'est joli, c'est original. Déjà le matériau, surtout l'escalier en ferraille, on n'en voit pas ailleurs. Bon, j'ai tout refait aussi. J'ai dû mettre une cuisine aménagée, il n'y avait pas de cuisine. Au-dessus, j'ai mis du parquet partout, chambres, couloir. J'ai cloisonné une chambre. Là, le sol, peinture au-dessus. Je l'ai aménagé à mon goût.

Il faut investir. Nous, on a beaucoup investi, comme on compte rester. Oui, ça c'est moi qui ait rajouté ces stores, je vous dis, j'ai investi. Mais comme ça, c'était pas possible. La peinture, aussi, c'est moi qui l'ai faite. C'était comme si c'était une maison pas finie.

Je voulais mettre la clim aussi mais non, on n'a pas le droit de percer. C'est étouffant, surtout en haut. Les enfants, les pauvres. En fait on n'a pas le droit de faire grand chose. On ne nous met rien, mais on n'a rien le droit de mettre non plus, c'est le comble. C'est dommage, je ne comprends pas, normalement ils sont contents, les propriétaires, si on leur met un sol tout neuf ! [PR4].

### **COULEUR ROUGE, COULEUR JAUNE**

Ce rouge, on l'a laissé parce qu'on n'avait pas le droit de changer. Après, c'est le design, tout ça... [PR2].

C'est marrant, moi j'adore, hein. Le rouge, c'est l'architecte. Et on doit le laisser en rouge, parce qu'on va devoir le repeindre avec le temps. On ne va pas exprès trouver son rouge à lui. Vu qu'on a beaucoup de mal à communiquer avec lui justement pour savoir ce genre de détail Donc, on va remettre un rouge mais je vais faire en sorte qu'il se rapproche le plus possible. Non, moi il ne me dérange pas, il me plaît bien.

Tout ce qui est au niveau architectural, on est obligé de laisser. Les sols, tous ceux qui ont mis du sol devront l'enlever quand ils partent. Mais ça nous a été dit, au départ, que c'est architectural, que c'est des concepts spéciaux et qu'on n'a pas le droit d'apporter de modifications. Toutes les modifications qu'on apporte, on doit pouvoir les enlever en partant parce qu'il faudra qu'on rende le logement dans l'état dans lequel il était quand on est rentré. Et y compris la couleur et ainsi de suite. Moi ça ne me dérange pas, honnêtement.

Alors, l'histoire des couleurs, nous on a la maison jaune, tous les murs extérieurs sont jaunes. On n'a pas le droit de le changer. Imaginez le couple qui a la maison noire ? [PR1]

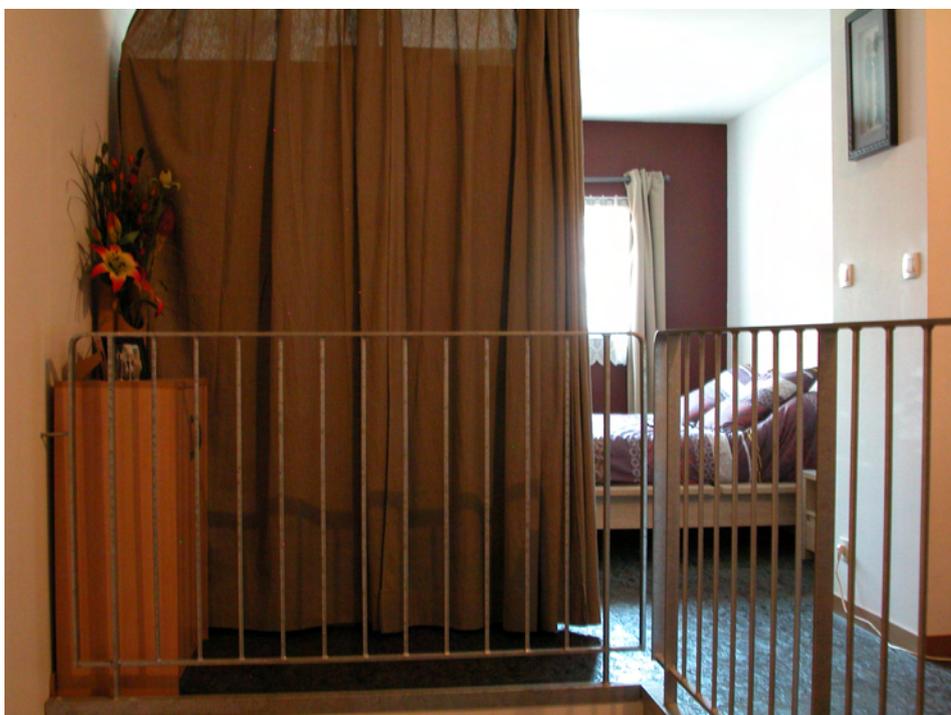
Quand j'ai vu jaune et bleu : mon Dieu, quelle horreur ! Nous, là-haut, on a eu de la chance, c'était dans les tons qu'on aimait, on est tombés sur la maison bordeaux, on a les pans de mur bordeaux. Nous aussi on a le WC rouge. On a eu du mal à s'habituer mais on l'a gardé. C'est le genre de truc, on se demande ce qui a bien pu leur passer par la tête. Le cabinet, c'est l'endroit où on a envie d'être un peu paisible. Le rouge, c'est plus excitant [PR3].

La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.

1. & 2.Série Poitevin-Reynaud, logement PR3:  
vues de l'étage



2.

## D'À CÔTÉ ET D'EN HAUT, LA GÊNE DU BRUIT

L'isolation acoustique entre les maisons est estimée insuffisante par certains locataires – pas par tous –, la différence de perception étant bien entendu liée au comportement des voisins et à la présence d'enfants. La sensibilité au bruit doit être évaluée en relation avec ce qui est attendu d'une maison, censée offrir davantage d'étanchéité au bruit qu'un appartement, faute de référence de ce qui pourrait sembler « normal » dans une maison en bande.

A l'étage, l'intimité est également compromise d'une chambre à l'autre en raison de la minceur des cloisons et de la sonorité du plancher, mais elle l'est d'abord, très sérieusement, entre l'étage et le rez-de-chaussée, ce plancher n'étant, comme on l'a dit, constitué que d'une simple épaisseur d'OSB, non revêtu, simplement lasuré sur sa face supérieure. La gêne est réciproque, elle oblige les adultes à limiter l'émission de bruit le soir (télévision, musique, et même conversation), eux-mêmes étant dérangés à d'autres moments par le simple bruit des pas ou bien par de la musique à l'étage. En dehors de la contrainte due à la banale différence des heures de sommeil entre parents et enfants, il ne faut oublier que les salariés qui travaillent en horaires décalés sont contraints de dormir au moment où le reste de la famille est actif. Il est vrai que les deux chambres situées au-dessus du garage sont plus silencieuses, mais c'est précisément pour cette raison que certains parents préfèrent les réserver aux enfants (voir supra in « Des chambres prêtes à finir »). Comme finition, contre les risques d'écharde et contre le bruit jugé insupportable, certains habitants ont posé un parquet flottant, lequel n'offre cependant pas d'isolation acoustique supplémentaire satisfaisante.

### *D'UNE MAISON À L'AUTRE, GÊNANT*

Quand les voisins montent les escaliers, on les entend. Au-dessus, on a la chambre de la petite qui est juste à côté, quand elle parle, qu'elle se fait engueuler ou autre chose, on entend tout, même les mots. A mon avis, il doit y avoir un défaut dans la cloison. Mais que de ce côté-là [PR2].

Le moindre bruit, on entend. Puis les escaliers, ça fait un bruit phénoménal. Je sais quand les voisins montent les escaliers. Il y a juste un mur qui nous sépare. Je peux vous dire que ce sont les enfants qui dorment à côté. Le petit, dans la nuit, il doit mettre des coups de pied dans le mur, c'est impressionnant [PR3].

Ce qui les éclate les enfants, c'est de monter les escaliers parce que ça fait du bruit. Ça aussi, c'est un inconvénient. J'entends la voisine monter, elle entend mes enfants monter, j'entends l'autre voisine monter, elle m'entend monter.

On entend tout. Vous entendez les gamins quand ils vont aux toilettes, quand ils marchent [PR5].

### *PAS GÊNANT POUR TOUT LE MONDE CEPENDANT*

Je fais de la guitare à cinq heures du matin et j'ai déjà demandé à mon voisin et il me dit et il me dit : « Non, j'entends rien du tout. » Quand j'habitais dans le bloc, mon fils faisait du hautbois, à quatre heures de l'après-midi, ça gênait. On avait un professeur qui était de l'autre côté du mur, c'était pourtant un mur en béton, ça le gênait parce qu'il entendait tout. Alors qu'ici on n'entend rien du tout [PR1].

**D'UN ÉTAGE À L'AUTRE, « HORRIBLE »**

M. Poitevin, je pense que c'est un architecte qui ne doit pas avoir d'enfants. Parce que quand on est dans le salon, si on fait tomber un stylo, on a vraiment l'impression qu'il nous tombe dessus. Nous on est des Alsaciens, on crie, donc ça nous dérange pas, tant mieux, hein, ça nous donne encore plus d'occasions de crier, on sait qu'ils nous entendent. Mais il y a des gens qui nous disent : « Oh, ça te gêne pas ? – Bah non, déjà c'est le bruit de mes enfants, c'est pas ceux de n'importe qui. » Le bruit de sa famille gêne toujours moins. Bien sûr, là, c'aurait été une voisine, je serais monté. Le seul petit inconvénient du Triply, c'est que quand ils font tomber un stylo, on l'entend, quand ils bougent leur chaise, on l'entend, tout le monde participe. Ça demande toute une organisation. Quand je me lève à cinq heures, je vais plutôt être en bas qu'en haut, mais ça correspond à mon esprit de la famille. Il vaut mieux instaurer le respect mutuel. On vit ensemble. Si vous voulez, l'avantage de ce logement, par rapport à un logement un peu plus traditionnel, c'est qu'il faut accepter de vivre en famille [PR1].

Au-dessus, il y a une chambre ouverte donc j'ai dû la cloisonner comme j'ai trois enfants. En fait, j'ai beaucoup investi. J'ai investi aussi au-dessus du sol, c'est du bois, j'ai mis du parquet. Parce que, niveau sonore, c'était catastrophique. Comme on a des enfants, juste au dessus c'est une chambre, un petit clou qui tombe, on l'entend. Les pas, les frottements. Il n'y a que ça comme épaisseur. C'est une plaque, c'est industriel apparemment, ils mettent ça dans les camions. Au niveau de la sonorité, c'était horrible, on a eu vraiment du mal à s'adapter au niveau du bruit. L'isolation c'est zéro, on entend énormément. Là ça va beaucoup mieux parce que j'ai mis du parquet avec isolant donc ça amorti quand même les chocs, ça n'a rien à voir. Avant de poser le parquet, c'était horrible. A un moment, on s'est dit « On va déménager, c'est pas possible ». Avec la télé dans le salon au-dessus de la chambre, pour la petite, c'était hyper difficile de dormir. Ma fille a douze ans, elle ne peut pas mettre la radio ou de la musique, on entend tout, c'est pas possible, c'est comme si elle dormait dans le salon mais à quinze-seize ans, adolescente, elle va ramener ses copines, on ne va plus s'entendre [PR4].

Il n'y a pas d'insonorisation. Quand il y a des repas de famille et qu'il y a les deux cousines qui ont huit et six ans, c'est la cavalcade. On dit d'arrêter, de rester calme ou d'aller dans les chambres qui sont au fond. Pour les petits, si on se lève à 6h, le craquement va les réveiller, donc on essaie de marcher tout doucement pour ne pas les réveiller et parfois on y arrive. Une fois je me suis levée à 2h30 dans la nuit, ça a craqué, 5 mn après j'avais le grand qui était à la porte en train de toquer, ça l'avait réveillé [PR2].

Le soir, quand mon mari regarde la télé et que je suis dans la chambre au dessus, il faut toujours que je lui dise de baisser parce que vous avez l'impression d'être à côté. Ce n'est pas trop épais, c'est du bois compressé. Mon mari, parfois il est du matin et parfois de l'après-midi, et il n'est pas très discret, donc vous entendez la douche qui coule. En fait, mon mari quand il se lève, tout le monde doit être levé aussi [PR5].

## SURCHAUFFE ESTIVALE MAIS CHALEUR HIVERNALE

« C'est tellement bien isolé qu'en été la chaleur a du mal à sortir ». Cette perception, techniquement fautive, traduit bien la sensation de la captation de la chaleur intérieure par l'isolation, jugée efficace l'hiver mais néfaste l'été. Le bardage de tôle n'est pas pour rien dans cette perception et encore, tous les habitants ne savent pas que la plupart des isolants sont adaptés à la protection contre le froid et non contre la chaleur. La surchauffe estivale est largement partagée dans les maisons de la cité Manifeste, mais pour des raisons légèrement différentes dans chaque série, étant donné que les systèmes constructifs ne sont pas tous les mêmes. Dans les maisons Poitevin+Reynaud, la chaleur excessive est due, selon les habitants, à la grande dimension des baies vitrées côté sud et à la taille insuffisante des fenêtres pour bien ventiler les chambres côté nord. L'inefficacité des stores posés depuis par la Somco accroît la tension devant une situation de lassitude psychique et physique. Certains ont envisagé la pose d'un système de climatisation, très coûteux et de toute manière impossible à réaliser sans effectuer des percements évidemment refusés par le bailleur.

### L'ÉTÉ, « INSUPPORTABLE »

Etre au bout, ça a un avantage mais on s'est rendu compte avec le temps que c'était un inconvénient. C'est tellement bien isolé qu'en été la chaleur a aussi du mal à sortir. C'est trop bien isolé, on est obligés d'ouvrir la porte-fenêtre ici, d'ouvrir le battant du garage, ce qui fait qu'on va créer un courant d'air ici, en bas. Mais, en haut, il fait hyper chaud, on a du mal. Là c'est le Sud. Alors en été on a le soleil de six heures du matin jusqu'à 16-17 h, mais vraiment sur les fenêtres, hein, ça chauffe, on le sent. On a eu des 40°C : pour dormir, c'est dur ! En été, vraiment on sent la chaleur qui monte. Et elle stagne, elle stagne ici, c'est le gros problème. Donc on a expliqué à la Somco : « Ah oui, on sait, les deux appartements du fond, on a ce problème. » Parce qu'on a de très petites fenêtres et on en a très peu : une ici, une ici et une dans chaque chambre. Donc on en a quatre. On a essayé de tout ouvrir en même temps, c'est impossible. Ici on n'arrive pas à faire circuler l'air. Ce que j'aurais au moins voulu moi c'est une ouverture côté escalier : ça aurait apporté une lumière et ça nous aurait permis d'ouvrir. Alors ce qu'on nous dit toujours, c'est qu'ils étaient au taquet financièrement. Et je pense aussi qu'en façade, le bardage métallique doit aussi absorber.

Un jour, mon voisin est monté en haut et il faisait une température ! Il me dit : « Mais vous n'ouvrez pas ? – C'est ouvert déjà, on peut plus rien faire d'autre ! – Oui, effectivement, il faut faire quelque chose ». Alors cette année ils nous ont installé des stores côté sud pour que ça modère un peu, les fameux stores jaunes que vous voyez là qu'on n'avait pas avant. Donc maintenant on les ferme au maximum, en été. On joue le jeu dans le sens où on ferme les stores le plus tôt possible, des fois on ne les ouvre même pas du tout. C'est un peu gênant parce que ça fait un rideau jaune, quoi. Moi j'adore cette vue, je trouve que c'est un luxe en été quand on a la verdure, c'est sans fin, on ne voit plus ce qu'on a en face. Avec les stores, j'ai envie de dire qu'on a peut-être gagné 2°C, on ne le sent pas vraiment, c'est pour être gentil, pour leur dire, quoi. En vérité, entre nous, on n'a rien gagné parce que leur store apporte la solution qu'on avait déjà mise nous, qui est d'empêcher le soleil de rentrer à l'étage. Mais donc la chaleur elle reste, elle est toujours là.

Ils nous les ont mis en bas, alors du coup c'est vrai qu'on a plus besoin de faire ce système de courants d'air. En fonction de l'heure, on ferme, on ouvre. Là il est onze heures, on sait qu'on va partir, rentrer un peu dans l'après-midi, hop on ferme tout de suite et quand on rentre, on sent qu'il fait un peu frais. En bas, pas en haut. En haut, on a toujours cette chaleur qu'on n'arrive pas à la faire évacuer, on n'y arrive pas, c'est phénoménal. Je ne demande pas la clim pour autant, parce que c'est un budget que je ne mettrai pas en route.

L'avantage d'être en Alsace, c'est que c'est pas très long. Sauf une année, ça avait commencé assez tôt, par contre, c'était en avril 2007. Je me souviens ça avait commencé en avril. J'ai eu un accident,



1.

1. Série Poitevin-Reynaud, logement PR3 : le séjour, façade sud-est, baie sur jardin et entrée principale

j'ai été alité et je peux vous dire que j'ai souffert je me suis mis un lit de camp en bas, je ne tenais pas, parce qu'en haut, si vous êtes alité, avec cette chaleur... [PR1]

Le gros problème qu'on a ici, c'est la chaleur. On n'a qu'une fenêtre pour faire des courants d'air. Les stores nous font gagner 1 ou 2°C, en laissant tout fermé. Au-dessus, tout est fermé et on a acheté des doubles rideaux pour se protéger un peu plus. La semaine dernière, par exemple, quand il a fait très chaud, on est montés à 31°C. A 31°C, la petite ne dort pas, nous, on ne dort pas. Le pire, c'est sa chambre à elle. En hiver, c'est la plus froide, en été c'est la plus chaude : on a déjà noté 32°C dans sa chambre.

C'est déjà pas facile pour nous, adultes, on a du mal, mais les enfants... La semaine dernière, à la sieste, elle s'est réveillée au bout d'une demi-heure, elle était trempée, elle ne voulait plus dormir. On avait acheté le climatiseur parce que la petite avait à peine un an et on ne savait plus quoi faire. Mais le climatiseur fait énormément de bruit, donc on ne peut pas le mettre la nuit. Il faut facilement une heure pour descendre à 23°C et dès qu'on l'arrête, ça regrippe aussitôt de 7-8° en l'espace d'une demi-heure. Le problème, c'est que ces trucs là, c'est bon pour 10-15 m<sup>2</sup> : si on le met en bas, ça va tourner et ça ne fera rien. C'est ça qu'il faudrait qu'ils mettent ici : des climatiseurs, parce que celui-ci ne sert à rien, donc nous on s'est acheté un ventilateur. Mais on n'est pas les seuls, on a tous des enfants et je pense qu'on est tous concernés [PR3].

La lumière, la chaleur, il fait très chaud l'été, c'est dur. Il n'y avait pas de volets, c'était très dur quand il faisait chaud parce que dormir, surtout les enfants... On a mis des rideaux occultants, mais c'est pas des fenêtres standard donc c'était difficile pour les rideaux. Là, ils nous ont mis des stores pour la chaleur. En été, quand on descend le store, on peut laisser la fenêtre ouverte et faire des courants d'air, mais en haut, on ne peut pas [PR4].

Lui : En haut, il fait énormément chaud. Lundi et mardi, c'est monté à 33°C dans toutes les pièces, même le soir, en ouvrant les fenêtres parce que la journée c'est fermé comme on travaille tous les deux. Normalement, la chaleur ne devrait pas rentrer mais comme c'est en tôle avec de la laine de verre, on a tout de suite chaud et c'est horrible. Ma fille avait aussi un peu de fièvre, pour descendre la température, même avec le ventilateur, c'est horrible. Quand je suis à l'ordinateur, je dégouline tellement il fait chaud. Maintenant ils nous ont mis des volets roulants depuis l'année dernière, c'est vrai qu'on a 1 ou 2°C en moins parce qu'on le descend jusqu'en bas, on ferme les baies vitrées et on a des rideaux opaques, Dans les chambres, on peut avoir 1°C parce que c'est côté nord. Côté sud, on a le soleil qui tape sur les baies vitrées toute la journée. En bas, on a la tonnelle, ça protège un peu, mais en haut c'est horrible. Moi, la chaleur j'aime bien, je n'aime pas l'hiver, mais mes enfants et ma femme n'aiment pas du tout.

On ferme les fenêtres, quand vient le soleil, à un mètre de la porte, je sens la chaleur de la porte, elle est bouillante. La seule chose dans laquelle on devrait investir c'est la clim, pour le soir, pour rafraîchir un peu les pièces et pouvoir dormir. Quand on a chaud, on ne peut pas dormir.

Elle : Il y a de grandes fenêtres partout, le soleil est constamment sur les baies vitrées. Quand on est architecte et même quand on vit dans une maison, on sait que plus il y a un gros volume de vitres, plus le soleil et la chaleur entrent. Si on met des grandes baies, on met un minimum de protection. Ils n'ont pas cherché trop compliqué, c'est vraiment du tout simple sans penser qu'avec trois chambres, il y a des familles qui vont arriver, il y aura des enfants. Il n'y a rien de prévu, il n'y a pas de volets. Il a fallu un an et demi de pétitions pour qu'on puisse avoir les volets. Sans rien on arrivait à 35-38°C juste au dessus. En fait, le jour où on a fait la pétition pour avoir les volets, ce qui a pris tellement de temps, c'est qu'il fallait l'accord de l'architecte, parce qu'on touche à l'idée de l'architecte. On a dû faire une deuxième pétition parce qu'on en pouvait plus de chaleur. Il y a beaucoup plus de gens qui ont du mal avec la chaleur.



1. Série Poitevin-Reynaud, logement PR1 : escalier en métal galvanisé

1.

Lui : En haut, c'est quasiment insupportable, on ne tient pas. Et ça dépend de comment la maison est orientée : si c'était au nord, de l'autre côté, il n'y aurait pas de problème. Avec la petite, en haut, il fait 34,-35°C, en plus elle a 39°C de fièvre : c'est pas tenable [PR2].

L'inconvénient, c'est qu'en été, vous crevez de chaud. C'est pour ça qu'on a ouvert partout, on en profite qu'il pleut. Ils nous ont installé des genres de stores, l'année dernière, ça atténue un peu. Donc on descend le store mais même si on ferme, on met les doubles rideaux. Si vous laissez fermé, jusqu'à midi il fait bon et puis dès qu'elles rentrent à midi elles ouvrent. La chaleur qui est là passe là tout de suite. Le soir, ça affecte aussi ici, mais en haut c'est impossible de dormir sans ventilateur. Ça, c'est vraiment l'inconvénient [PR5].

### **L'HIVER, CONFORTABLE**

On chauffe au gaz, on cuisine aussi au gaz et on a l'eau chaude au gaz, ça tourne bien. On chauffe normalement et je paie quatre-vingt euros par mois sur dix mois, donc huit cents euros par an : je trouve que c'est pas excessif par rapport aux factures qu'ont eu les Nouvel. J'avais un logement avant de 200 m<sup>2</sup> en électrique et c'est à peu près ce que je payais. Mais bon, on avait un grand magasin en-dessous qui chauffait pas mal, on avait le tarif de nuit et on jouait un peu là-dessus. Ici, on est obligés de mettre toujours 17°C. On n'est pas des grands, grands frileux. A partir de 16 h, ça monte à 20°C, jusqu'à 21 h, à 21 h ça retombe à 17°C toute la nuit jusqu'au lendemain 16 h. Il n'y a vraiment que de 16 h à 21 h ou 22 h où ça passe à 20°C [PR1].

Les anciens locataires nous ont dit : « Niveau chauffage, il n'y a pas de problème. » Et c'est vrai que la première année on a fait une comparaison de là où on était avant et de là où on est maintenant et c'était exactement la même chose, à quelques euros près. En hiver, c'est nickel chrome, on a une chaudière qui marche super bien, il n'y a pas de soucis. En hiver, c'est top, dès qu'il y a un peu de soleil, ça reflète à l'intérieur, c'est génial [PR2].

En hiver, on ne dépense pas plus en chauffage qu'on ne dépensait dans l'appartement. On n'a pas de perte de chaleur, on ne paie pas plus qu'avant alors qu'on a plus grand qu'avant. Hormis les augmentations, bien évidemment. On arrive à bien chauffer (PR5).



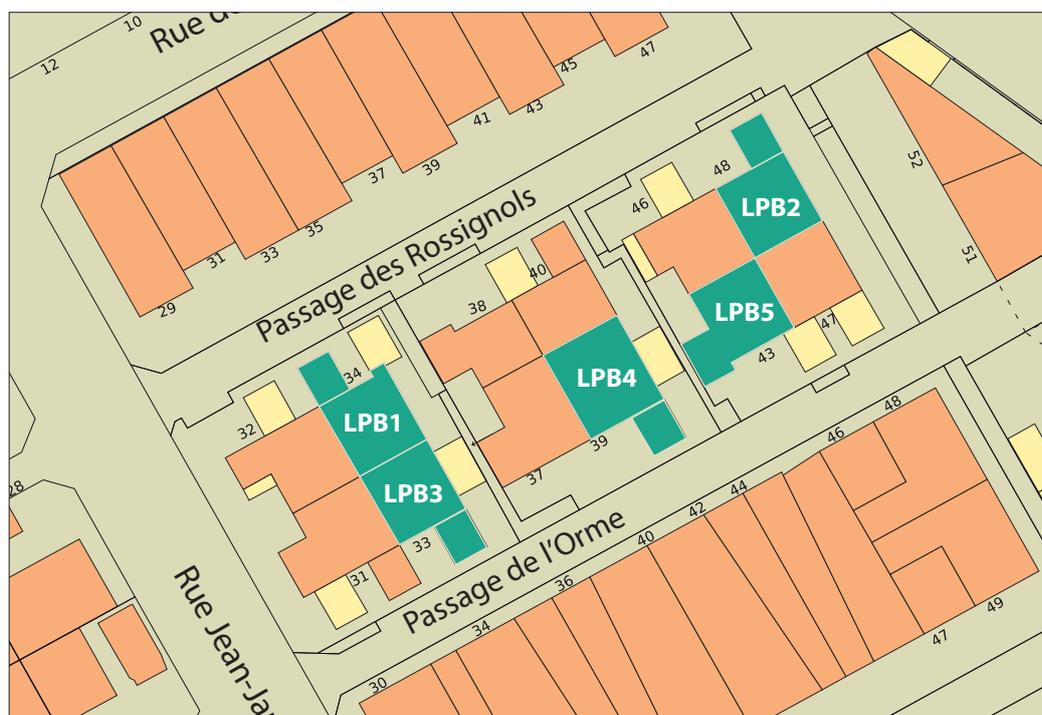
# Série Lewis - Potin & Block

**12 logements**, *passage des rossignols,  
passage de l'Orme*

*Analyse architecturale de la série*

**5 habitants,**

*Analyse de l'habité de 5 logements  
relevés d'habité & propos « écrits collés*





1.

1. Logement de la série Lewis-Potin & Block, vue depuis la rue ; la colonisation des plantes grimpantes

## L'ARCHITECTURE

L'équipe qui a travaillé sur le secteur 2 était constituée d'architectes développant des parcours spécifiques et évoluant dans le cadre de structures distinctes, mais travaillant régulièrement ensemble, en fonction des opportunités et des projets. Lorsqu'ils se sont associés pour la Cité Manifeste, Duncan Lewis était connu pour avoir conçu avec l'architecte Edouard François plusieurs projets intégrant de manière très expressive la nature ; ils venaient d'ailleurs de publier un livre intitulé *Construire avec la nature*<sup>1</sup>, dans lequel ils défendaient l'idée d'une disparition de l'architecture comme objet formel et comme discipline, les limites entre architecture et paysage étant dépassées. L'agence Block, quant à elle, était en train de réaliser son premier projet d'habitat collectif, en l'occurrence 31 logements de type intermédiaire aux Herbiers (Vendée), pour un maître d'ouvrage privé. Les différents concepteurs ne bénéficiaient pas d'une grande expérience de mise en oeuvre de programmes d'habitation<sup>2</sup>, mais ils partageaient un intérêt commun pour faire sortir le logement de ses limites habituelles en l'ouvrant à d'autres formes, d'autres matières, et en développant diverses modalités d'extension, qui articulent étroitement intérieur et extérieur. Suite à la Cité Manifeste, l'agence Block a réalisé un autre programme d'habitation pour la SOMCO : huit logements triplex formant une sorte de grande maison, tous uniques et organisés selon une géométrie complexe de redents et décalages (Bollwiller, Haut-Rhin, livrés en 2008). Duncan Lewis n'a pas réalisé d'autres projets de logement, mais il a été missionné en 2009 pour mettre en cohérence les différents projets devant mener à la réalisation de 625 logements dans le cadre de la Zac de Séqu à Bayonne Pyrénées-Atlantiques).

Le projet développé à la Cité manifeste se réfère très clairement au "Carré Mulhousien", dispositif de base de la Cité Ouvrière, les architectes étant particulièrement intéressés par ses grandes potentialités en termes d'extension. Il repose sur une trame de carrés de double hauteur sur lesquels s'accrochent différents volumes, complétée par des cages en grillage souple destinées à se végétaliser. L'ensemble constitue trois îlots de géométries différentes, séparés par des venelles de 1,50m de large, assurant la perméabilité du quartier. Chaque îlot regroupe quatre logements en duplex (excepté un T2 adapté à l'accueil de personnes handicapées), dont la structure commune est assurée par des poteaux métalliques (procédé Styltech) et des bacs aciers collaborant. Tous les logements partent de la même base, comprenant un séjour en double hauteur, à partir de laquelle viennent se greffer en porte-à-faux autour du vide les pièces supplémentaires. Les locaux humides sont systématiquement situés au rez-de-chaussée, mais chaque logement a une organisation différente. Les partitions sont en béton, les parois des chambres sont revêtues de bois contreplaqué. Certaines terrasses sont accessibles. Les façades alternent grandes baies vitrées coulissantes et panneaux de bardage métallique lisse à isolation intégrée, un produit industrialisé détourné (panneaux isolants de chambre froide).

Le projet réalisé est assez proche du projet initial malgré l'important dépassement budgétaire qui lui était lié lors du premier appel d'offre en entreprise générale. Un gros effort d'explicitation du projet aux entreprises par l'équipe de maîtrise d'oeuvre a notamment permis de réduire certains coûts.

« (...) c'est extraordinaire quand on regarde [le projet de] Duncan Lewis : il a fait la version moderne de ce qu'était le Carré mulhousien. Dans les plans et dans le plan masse on voit bien comment il est parti de la cellule de base qui est celle d'Emile Muller en 1853 et comment il l'a extrapolé en intégrant des espèces d'anarchies architecturales qui ont été faites par les uns et par les autres, derrière, en rajoutant ces boîtes qui créent des volumétries compliquées mais qu'on retrouve également en arrière dans la Cité. Ca c'était, à mon avis, une approche intéressante, d'où l'intérêt, ensuite, de faire les topiaires pour adoucir la totalité sur le plan de l'architecture. »<sup>3</sup>

1 Editions Edisud, 1999.

2 Avec Edouard François, Duncan Lewis a réalisé un ensemble de gîtes à Jupilles (Sarthes), entourés de « murs végétaux ».

3 P. Zemp, entretien juin 2011



1.

1. Logement de la série Lewis-Potin & Block, vue depuis le passage de l'Orme

## L'HABITATION SANS LIMITES [L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE]

### DÉPLOYER [

TAILLE DE L'OPÉRATION / TYPE DE LOGEMENTS ET SURFACES / PLACE DE LA VOITURE / COÛTS]

12 logements : 2 T2, 2 T3, 6 T4 et 2 T5 pour 935m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'ensemble ne comprend aucun garage mais intègre 12 places de stationnement extérieures sur la parcelle.

Coûts des travaux : 1 630 672 euros TTC pour 12 logements, soit 135 889 euros TTC pour un logement<sup>4</sup>.

Les surfaces habitables des logements réalisés par l'équipe Lewis/Potin + Block correspondent aux surfaces que l'on trouve habituellement dans les programmes sociaux de types maisons ou intermédiaire. Mais les volumes intérieurs sont largement amplifiés par la double hauteur caractérisant les espaces séjour. Certains logements disposent en outre d'une terrasse privative en R+1, accessible par l'extérieur, d'une surface de 12 à 14m<sup>2</sup> environ, et tous les locataires ont en principe accès à des terrasses collectives d'environ 20m<sup>2</sup>, situées en toiture; l'ensemble contribuant à déployer verticalement l'espace du logement. Enfin, au rez-de-chaussée, les logements disposent de 15 à 20m<sup>2</sup> de jardinets privatifs fermés correspondant à l'entrée depuis la rue, et ils se prolongent latéralement par les espaces qui bordent les chemins internes et intègrent les places de stationnement, non clôturés à quelques exceptions près.

### LA RÉINTERPRÉTATION DU "CARRÉ MULHOUSIEN"

[VOLUMÉTRIE]

L'ensemble se présente comme une série de trois plots réinterprétant le principe du "Carré mulhousien" de la Cité ouvrière, selon lequel chaque logement s'inscrit dans le quart d'un volume de base carrée, divisé en croix à partir de son centre. De ce dispositif traditionnel sont repris non seulement les formes de découpage du sol et de groupement en plots mais aussi les dimensions générales du bâti, développé sur deux niveaux. Par contre, à la différence du modèle qui juxtapose plusieurs parcelles de "carrés" sur un îlot entouré de voies, à la Cité Manifeste les plots sont séparés entre eux par d'étroits "chemins internes".

Le plan carré engendre un volume principal en R+1 autour duquel s'organisent des volumes secondaires, comme des excroissances disposées aux différents niveaux. Ces volumes, qui accueillent les terrasses, s'inscrivent dans un système de treillis grillagé destiné à être végétalisé et ainsi à noyer le bâti dans le végétal. Le choix structurel de porte-à-faux génère un effet de boîtes accrochées ou en l'air. L'ensemble produit un jeu volumétrique impressionnant, renvoyant l'image d'une architecture complexe, à base de métal et de végétal.

Sur l'îlot : emprise bâtie 45%, densité bâtie 0,7 (rapport entre le total des surfaces hors oeuvre brutes des planchers et la surface de l'îlot).

### 12 MAISONS / 4 PLOTS / 1 BÂTIMENT : UNE TYPOLOGIE INCERTAINE

[TYPOLOGIES D'HABITATION]

Chaque unité-plot regroupe 4 logements, répartis entre les branches d'une croix divisant le carré de base. Cette répartition détermine un noyau commun à toutes les habitations, correspondant à un logement de deux pièces intégrant une double hauteur (espace du séjour).

4

Prix définitifs indiqués par P. Zemp, entretien juin 2011.



1. Logement de la série Lewis-Potin & Block, vu depuis un logement de la série Poitevin-Reynaud (PR5)

Du fait de la présence de petites superpositions ponctuelles permettant de gérer les différences de taille selon les types, les 12 logements sont classés dans la catégorie "collectif"<sup>5</sup>. Ils n'en sont pas moins dotés des principales caractéristiques de l'habitat individuel, soit un accès individuel, des espaces extérieurs privatifs et la proximité d'une place de stationnement privative. Par contre, extérieurement, l'opération ne présente que peu d'indices permettant d'individualiser les logements : l'assemblage des volumes favorise la perception à l'échelle des groupements de logement, et l'étroitesse des espacements entre les plots, ajoutée à la démultiplication des excroissances, tendent même à donner à lire l'opération comme un bâtiment unique; le repérage des entrées s'avère lui-même assez difficile.

### **DES LOGEMENTS EN PRISE DIRECTE AVEC LA VILLE / FILTRER ET GRIMPER POUR SE METTRE À DISTANCE** [ESPACES INTERMÉDIAIRES]

Les logements s'inscrivent en grande proximité avec la ville. Les jeux de volumes bâtis amènent certaines pièces à donner directement sur les rues et les passages latéraux, d'usage public, via des retraits minimums et des effets de surplomb. Les espaces "en creux" de ces volumes, correspondant au noyau central, sont eux-même en contact direct avec les chemins internes et à peine mis à distance des rues via des jardins de taille réduite. La disposition des baies contribue aussi à ouvrir très largement les logements sur l'extérieur et à les inscrire en prise directe avec l'espace urbain. Le choix de vitrer les deux entrées dont dispose chaque habitation, en particulier, en est révélateur.

Mais cette architecture offre, dans le même temps, des possibilités de mise à distance de la ville, d'une part par le biais des terrasses privatives situées à l'étage ou celles, partagées, disposées en toiture, et d'autre part par le dispositif des topiaires permettant de créer des filtres végétalisés mais aussi de délimiter au sol, par les jeux de retraits, d'avancée et de superposition entre la structure à végétaliser et les façades, certains espaces au caractère plus privatif (auvents marquant certains emplacements de stationnement...). Les surfaces libres qui entourent chaque plot, et accompagnent tout en les supportant les topiaires, constituent ainsi des surfaces de détachement par rapport aux espaces publics.

### **IMMERSION + ÉMERGENCE DANS LE PAYSAGE URBAIN [L'IDENTITÉ DE LA CITÉ]**

#### **CONTINUITÉ ET POROSITÉ URBAINES** [INSCRIPTION DANS LA VILLE, DANS LE QUARTIER]

La série développée par Lewis / Potin + Block s'inscrit entre deux autres séries constituant la Cité Manifeste, respectivement celle de Poitevin & Reynaud et celle de Lacaton & Vassal. Contrairement à ces séries, offrant des linéaires bâtis continus sur les îlots définis par le tracé des rues, elle intègre deux passages piétons supplémentaires, séparant les unités de 4 logements et contribuant à la perméabilité du quartier.

Le projet s'inscrit par ailleurs en continuité avec la ville, en poursuivant le principe du "Carré Mulhousien" en plus des tracés et gabarit des venelles de la Cité ouvrière. L'exacerbation des potentialités en termes de volumes (extensions) et de place de la nature de ce dispositif existant conduit cependant à générer un ensemble construit inédit, qui renouvelle l'image de la ville en développant un espace liant intrisèquement densité et végétal, évoquant l'idée d'une immersion urbaine.

5 D'après le tableau de répartition des surfaces, dossier financement avril 2003 Somco.

### **PASSAGES PUBLIQUES ET TERRASSES PARTAGÉES**

[LES ESPACES DE LA SOCIABILITÉ]

En-dehors des ruelles, premiers espaces de sociabilité du fait de leurs dimensions réduites et de leur aménagement restreignant l'usage de la voiture (surfaces uniques sans marquage de trottoirs), deux types de lieux sont destinés à accueillir les pratiques collectives et sociales au sein de l'ensemble conçu par Lewis / Potin + Block : d'une part les passages traversant l'îlot entre deux plots, d'autre part les terrasses collectives réalisées en toiture.

Les premiers sont ouverts au public même s'ils trouvent place sur l'îlot opérationnel. Mais leurs dimensions (passage de 0,95m, largeur libre totale entre 3,50m et 7m) et l'absence de démarcation par rapport à l'espace privé leur confère un caractère assez intimiste que devrait encore renforcer le développement des plantations qui y trouvent place. Le souhait des concepteurs concernant l'utilisation de ces espaces aux limites un peu brouillées n'est pas clairement énoncé. Mais leur position en médiation entre rues et espaces privés, et le fait qu'ils intègrent les escaliers menant aux terrasses collectives organisées en toiture, semblent indiquer l'idée d'un espace partagé.

Chacune des unités bâties (4 logements) comprend une terrasse collective en toiture, accessible par un escalier protégé par une structure métallique accolée au bâtiment. Ces terrasses, qui n'occupent qu'une petite partie de la toiture de chaque plot, ne sont pas visibles depuis les rues. Cette situation offre la possibilité d'y accueillir des fonctions directement liées à la vie domestique et on peut imaginer qu'on y privilégie un usage privatif en les recoupant en plusieurs terrasses privées dotées d'un accès commun.

### **INTÉRIEUR + EXTÉRIEUR [LE LOGEMENT AUGMENTÉ]**

#### **DÉPLOIEMENT 3D**

[DISPOSITIFS, DISTRIBUTION]

Chaque logement est constitué d'un noyau de base sur deux niveaux, découlant de la partition du carré, et de pièces traitées comme des volumes indépendants, qui viennent se greffer autour de ce noyau aux deux niveaux.

Il n'y a pas de partition jour / nuit. Le noyau de base comprend systématiquement un espace séjour doté d'une double hauteur (5m sous plafond) ouvrant dans certains cas sur une mezzanine. Les blocs humides (cuisines, salles de bain, wc) sont concentrés au rez-de-chaussée dans une bande au milieu du carré (qui coïncide avec un certain emboîtement des logements permettant de gérer la différence de taille des logements composant le programme), la cuisine étant ouverte sur le séjour; et les chambres sont disposées aussi bien au rez-de-chaussée qu'à l'étage.

Le contraste entre la pièce à vivre aux dimensions généreuses et les autres pièces, cloisonnées voire mises à distance, qui s'organisent à partir de ce noyau central, est saisissant. Les mezzanines sont conçues comme des espaces flexibles : séparées du double volume par un garde-corps épais qui fait office d'étagères, elles apparaissent néanmoins plus comme un prolongement du séjour que comme une véritable pièce à part. La conception des chambres comme des excroissances, l'attribution à certains logements d'une terrasse privative en R+1, dotée d'un accès spécifique depuis l'extérieur et, d'une manière générale, l'exacerbation des rapports intérieur-extérieur à travers le jeu et la générosité des ouvertures et des circulations : tout ceci contribue à un effet de déploiement dans les trois dimensions du logement assez inédit.

**DES ENTRÉES FLOUES**

[L'ENTRÉE]

Chaque logement dispose de deux accès individuels. Le premier, côté rue, correspond à son adresse et se caractérise par la présence de la boîte-aux-lettres. Le second, lié au chemin latéral, permet d'entrer depuis l'aire de stationnement extérieure attribuée au logement. Dans le premier cas, on traverse un petit jardin puis on accède directement dans l'espace du séjour par les baies coulissantes l'ouvrant sur ce jardin. Dans le second cas, la porte d'entrée, intégralement vitrée elle aussi, donne sur un petit dégagement lié à la "bande de service" intégrant la cuisine et la salle de bain. Ce second accès permet également de passer du logement à sa terrasse privative ou éventuellement à la terrasse collective correspondant à son bâtiment.

La présence de ces deux entrées augmente évidemment les possibilités de choix en termes d'accès et de circulation au sein de son logement, liés aux modes de vie. Elle contribue au déploiement du logement exploitant les espaces extérieurs qui entourent directement les logements en les intégrant dans les parcours et les séquences permettant de passer d'un lieu à un autre. Mais elle a aussi pour effet de contribuer à brouiller les pistes en ce qui concerne le statut de certains de ces espaces extérieurs, non clôt, et l'identification des entrées.

**LA VOITURE À CÔTÉ**

[LE GARAGE]

Chaque logement est doté d'une place de stationnement privée extérieure, disposée dans les limites des "parcelles" correspondant à chaque plot, profitant dans certains cas de l'abri constitué un volume en porte-à-faux.

Cette solution économique et peu "écrite" dans l'espace permet aux habitants de se garer à proximité immédiate de leur logement, sans que les voitures n'occupent l'espace de la rue, et sans qu'elles ne soient trop présentes non plus au niveau des passages latéraux végétalisés dans lesquels elles semblent s'inscrire naturellement.

**LA CHAMBRE : DISPOSITIFS CONTRASTÉS**

[LA CHAMBRE]

Les chambres sont disposées indifféremment au rez-de-chaussée ou à l'étage. La majorité d'entre elles sont cloisonnées et mises à distance des espaces jours par un escalier et/ou par le principe de volumes disposés en périphérie du noyau central, ce qui permet de les identifier depuis l'extérieur et tend à les autonomiser. Elles coexistent dans certains logements avec des chambres d'un tout autre type, situées en mezzanine au-dessus du séjour, au caractère plus ouvert car simplement séparées du double volume par un garde-corps plein, en bois, faisant office d'étagère, surmonté d'un rideau en tissu.

**LA POSSIBILITÉ D'UNE INTIMITÉ**

[L'INTIMITÉ]

- Au sein du logement

Le principe d'assemblage d'espaces définis par un volume distinct, disposant pour certains d'un accès spécifique (chambres et terrasses privatives) offre de larges possibilités d'intimité, y compris dans au niveau des espaces extérieurs du logement. Les mezzanines, comptabilisées comme des chambres potentielles, sont évidemment dotées de bien moindre qualités en matière d'intimité. La disposition des salles-de-bain au rez-de-chaussée, donc dans certains cas éloignées des chambres situées à l'étage, peut également présenter une gêne.

- entre logements et par rapport à la rue

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1. Logements de la série  
Lewis-Potin & Block, vus  
depuis un logement de la  
série Lacaton-Vassal

Le dispositif n'offre aucun vis-à-vis entre logements d'un même plot, mais il génère par contre d'importants vis-à-vis entre les différentes unités, en particulier au rez-de-chaussée où de grandes baies vitrées (dont des portes d'entrée) se font face à très peu de distance, du fait de la faible largeur des passages latéraux et des bandes jardinées qui les bordent. Les grandes baies vitrées qui se développent sur la double hauteur des séjours ouvrent par ailleurs très largement l'intérieur du logement aux vues depuis la rue (séjours et mezzanines). Enfin, certaines pièces traitées comme des excroissances se retrouvent dans des situations de forte proximité avec l'espace de la rue, et la coïncidence de l'une des entrées avec l'accès à la salle-de-bain ne favorise pas un usage intime de cet espace, d'autant plus que la porte d'entrée est intégralement vitrée.

Toutefois, ce même dispositif offre en son sein de grandes possibilités de protection des logements par rapport à l'extérieur : d'une part, les écarts volumétriques parfois importants créent des auvents, des profondeurs, des retraits, d'autre part l'intégration dans l'architecture de systèmes de végétalisation permet de créer des filtres de densité modulable.

### **UN MINIMUM DE RANGEMENTS INTÉGRÉS**

[LE RANGEMENT]

Quelques éléments de partition ou de distribution de l'espace sont mis à profit pour y intégrer des espaces de rangement : espaces de rangement fermés sous les escaliers, garde-corps des mezzanines transformés en étagères.

### **MICRO-CLIMAT (UN NOUVEAU PAYSAGE)**

[CONFORT – AMBIANCES]

### **DES LOGEMENTS ISO-ORIENTÉS**

[LE CONFORT THERMIQUE]

Chauffage gaz (chaudière + radiateurs). Un thermostat d'ambiance localisé dans le séjour permet de réguler la température.

L'assemblage présente une certaine compacité qui peut profiter au fonctionnement climatique des logements. Par contre, le découpage des logements selon le principe du "carré mulhousien" produit des situations très contrastées en terme d'exposition solaire, qui n'ont pas donné lieu à des ajustements au niveau des logements : quelle que soit leur situation, tous les logements sont en effet dotés d'importantes surfaces vitrées et les grandes baies qui accompagnent les séjours double hauteur sont les mêmes, qu'elles soient orientées au Nord-Ouest ou au Sud-Est. Les dispositifs de végétalisation destinés à faire filtres ne semblent pas non plus avoir été conçus pour s'ajuster en fonction des différentes situations en matière d'ensoleillement.

### **PROXIMITÉS SONORES**

[CONFORT ACOUSTIQUE]

La grande proximité par rapport à la rue et aux chemins latéraux des logements, par ailleurs largement ouverts sur l'extérieur, présente un risque de soumission à certains bruits venant du dehors, que le développement des topiaires végétales ne pourra sans doute pas atténuer. La situation centrale et le double volume du séjour constituent également un facteur de réduction des qualités acoustiques internes à l'habitation.

### **LA PRIMAUTÉ DU VISUEL**

[LUMIÈRE, VUES]

Les logements sont largement ouverts sur l'extérieur : les séjours bénéficient tous d'une grande baie vitrée accompagnant leur double hauteur ainsi que d'apports de lumière et de vue latérales (fenêtres donnant sur les passages), et les chambres cloisonnées sont dotées de fenêtres ou portes-fenêtres toute hauteur; du fait de leurs dimensions, les grandes baies des séjours bénéficient également aux cuisines. Elles assurent par contre un éclairage plus relatif aux mezzanines, en second jour; et les salles-de-bains ne profitent d'aucune ouverture sur l'extérieur. On peut regretter que les pièces en mezzanine ne bénéficient pas de fenêtre donnant directement sur l'extérieur, ce qui aurait été possible pour plusieurs d'entre elles : cela les aurait doté en effet de meilleures conditions de luminosité et, potentiellement, d'une plus grande indépendance par rapport au séjour.

La présence des topiaires est toutefois susceptible de modifier, de manière plus ou moins substantielles, les apports en termes d'éclairage naturel et de vues dont bénéficient les logements, en créant des effets de filtres et d'ombre.

A noter que, compte tenu de la surface et de l'accessibilité des baies vitrées donnant sur les séjours de double hauteur, c'est la SOMCO qui fait procéder par une entreprise spécialisée, une fois par an, à leur nettoyage; cette décision ayant été prise suite à la demande des habitants. Ce nettoyage donne lieu à une charge récupérable incluse dans le décompte des charges.

Lumière : une différence en terme de qualité d'éclairage naturel existe entre, d'une part le séjour et les chambres cloisonnées et, d'autre part, les espaces situés au niveau de la "bande de service". Il existe par ailleurs de grandes différences d'un logement à l'autre, qui résultent de la diversité des cas de figure en matière d'orientation solaire, liée au dispositif du "carré mulhousien". Sur l'ensemble de la série, la moitié des séjours sont ainsi orientés au Nord (-Ouest), les autres donnant par contre au Sud (-Est). La disposition plus ou moins aléatoire des topiaires, déjà évoquée plus haut, peut elle-même aussi bien améliorer ou altérer certaines situations, en créant de l'ombre là elle s'avère nécessaire mais aussi là où elle ne l'est pas.

Vues : le système de double hauteur du séjour, la disposition libre des volumes des chambres, la géométrie de la structure des topiaires... concourent à démultiplier les vues entre l'intérieur et l'extérieur mais aussi au sein des logements, en intégrant notamment des vues en biais et verticalisées (mezzanines, surplombs, terrasses hautes...). Les problèmes de vis-à-vis que peuvent connaître les logements, de même que les possibilités d'y remédier ont déjà été évoqués plus haut [La possibilité de l'intimité (l'intimité)], sachant que ces possibilités peuvent générer des dilemmes entre le choix de profiter d'un bon éclairage naturel et celui de se retrouver en situation d'exposition aux regards.

### **ARCHITECTONIQUE VÉGÉTALE**

[LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL]

Le projet développé par l'équipe Lewis / Potin + Block fait une grande place au végétal. Sa présence se manifeste avant tout verticalement, sur la base d'un système de topiaire constitué par une structure métallique et des cages grillagées supports de végétalisation, intrinsèquement lié à l'architecture des logements. Des espaces extérieurs plantés, parmi lesquels des terrasses perchées, s'inscrivent dans ce dispositif sous la forme de volumes indépendants du noyau central, selon la même logique de greffe que pour les pièces accrochées au noyau central ou en toiture de ces derniers ; ils participent à l'effet de déploiement vertical de l'architecture et prolongent virtuellement les espaces d'habitation.

Une bande de surfaces libres entourant chaque plot accompagne ce "jardin vertical" pour, d'une part, lui offrir la pleine terre nécessaire à sa végétalisation, et d'autre part accueillir divers types d'espaces plantés : de petits jardins privatifs et accessibles depuis les séjours, côté rue, d'autres petits

jardins clôtés mais non accessibles et des espaces ouverts en bordure des chemins internes latéraux, dont certains dotés d'un caillebotis béton et d'autres d'une surface minérale (stationnements).

Le projet de l'équipe Lewis / Potin + Block apporte la réponse la plus inédite à l'un des objectifs majeurs de l'opération consistant, selon Pierre Zemp, à "trouver dans chacun des programmes, comme l'avait fait Emile Muller en 1853, le bon équilibre entre le jardin, la verdure et le logement" : "Je trouve que l'idée est intéressante. On voit bien dans les dessins qui ont été faits au départ quels sont les objectifs. Cette création de volumétrie qui par rapport à une architecture très chahutée au départ adoucit un peu le tout et fait effectivement des volumes supplémentaires, c'est très intéressant et très astucieux."<sup>6</sup>

On peut toutefois observer que la présence de la nature, telle qu'elle est proposée dans le projet, renvoie d'une certaine manière plus à une image, un paysage, destinés avant tout au plaisir de la vue, qu'à un véritable jardin. Ces derniers, situés au rez-de-chaussée en prolongement des séjours, sont en effet dotés de dimensions très réduites, par ailleurs non corrélées à la taille des logements. Ceux-ci ne disposent pas tous d'une terrasse privative à l'étage, et plusieurs jardins clôtés bordant les passages sont inaccessibles.

On peut aussi remarquer que la fusion du construit et du végétal qui fait la force du dispositif proposé en détermine aussi la fragilité car elle est intrinsèquement liée à la qualité des plantations, qui dépend non seulement de leur compatibilité avec les différentes conditions d'ensoleillement qui caractérisent la série de logements (façades Nord-Ouest vs façades Sud-Est, interstices correspondant aux passages étroits...), mais aussi de leur entretien, celle-ci requérant une implication des locataires (arroser, tailler...) en complément du bailleur : "Tout ce qui est grands arbres, c'est de la responsabilité du propriétaire et s'il y a quelque chose qui ne va pas là-dedans, c'est nous qui nous en chargeons. Mais les grands arbres ne pousseront que dans la mesure où on les soigne un peu. Il faut de temps en temps signaler quand il y a un problème, ne pas laisser crever les choses. Il y a, en plus, le reste de la végétation qui doit intervenir à temps, notamment les grimpants et autres.

*Les grimpants, ce sont les locataires ?*

Les locataires doivent au moins les tailler, leur donner une orientation."<sup>7</sup>

Des préconisations concernant l'entretien des plantations extérieures, à l'exception des "arbres et plantations à tiges" figurent dans la charte des locataires pour le secteur 2, précisant certaines modalités d'arrosage, de fertilisation et de taille.<sup>8</sup>

## **L'IDÉE D'HABITER DANS LA NATURE EN VILLE [L'ÉPREUVE DE L'INNOVATION / LA QUESTION DE LA DURABILITÉ]**

### **ARCHITECTURE-NATURE : GREENWASHING OU LOGEMENT DURABLE?**

[DISTINCTION, DIFFÉRENCIATION]

L'immersion de logements dans un environnement végétal, sur la base d'un dispositif inspiré des topiaires, donne lieu à une forme construite hybride renouvelant fortement la représentation de l'habitat. Au-delà de l'image écologique responsable qu'elle véhicule, va-t-elle aussi constituer le cadre de nouveaux modes d'habiter, mettant à profit l'interpénétration des vides et des pleins et la possibilité d'une autre relation à la nature et à la ville?

6 Entretien juin 2011

7 Pierre Zemp, entretien juin 2011

8 Somco, *Charte des locataires de la Cité Manifeste - secteur 2*, p.4.

On peut observer que l'introduction de la nature dans l'architecture du logement contribue d'une certaine manière à en souligner la dimension temporelle, en termes d'évolutions et de transformations dans le temps, mais aussi en termes de rapports aux saisons.

### **ARCHITECTURE DU VÉGÉTAL**

[MATÉRIALITÉ : MATÉRIAUX, COULEURS...]

Les principaux matériaux constitutifs de la série sont : à l'extérieur, le métal et le verre, à l'intérieur, ces mêmes matériaux (en particulier parement métal de certaines parois) auxquels s'ajoutent le béton ciré (sol rez-de-chaussée), le bois et le placo-plâtre (murs, cloisons). Mais la façon dont les concepteurs mettent en oeuvre le végétal dans le projet nous amène à considérer celui-ci comme un matériau contribuant véritablement à architecturer le groupe de logements.

On peut faire l'hypothèse que la mise en oeuvre inhabituelle de panneaux métalliques comme parements de parois intérieurs a contribué à brouiller les pistes entre le dedans et le dehors, en "retournant" en quelque sorte un matériau très présent à l'extérieur vers l'intérieur du logement. Ces parements font l'objet de clauses particulières dans la charte remise aux locataires, qui en interdit le percement en indiquant que "la remise en été des panneaux métalliques est impossible!"<sup>9</sup>.

Les panneaux sandwich utilisés comme bardage isolant au niveau des façades sont des panneaux de chambre frigorifique détournés de leur usage. Ce système, fixés sur la structure métallique Styltech, a dû recevoir l'acceptation du bureau de contrôle du point de vue de son étanchéité et sur le plan thermique<sup>10</sup>.

### **ARCHITECTURE ET IMAGINATION**

[QUALITÉ DE LA MAÎTRISE D'USAGE]

Même si les logements conçus par l'équipe Lewis / Potin + Block peuvent être habités de manière assez conventionnelle, en profiter pleinement suppose une capacité à mobiliser un certain imaginaire et une compétence pour investir et s'investir dans une architecture qui se construit dans le temps et évolue au fil des saisons.

L'implication de la végétalisation dans le système de contrôle des vues et de la lumière, en particulier, nécessite un investissement de la part des habitants en matière d'entretien des plantations : "Le bâtiment prendra sa vraie dimension architecturale lorsque ces topiaires arriveront à maturité. (...) les locataires ont tendance à considérer que c'est toujours le rôle du propriétaire. Là, il s'agit véritablement d'une complicité qui doit exister (...)"<sup>11</sup>

De même, la volumétrie complexe des plots, intégrant des excroissances et volumes accrochés ou suspendus, génère un certain nombre de lieux et sous-espaces au statut plus ou moins clair, que les habitants peuvent utiliser et s'approprier à leur gré : terrasses perchées, espaces "en creux", en sous-face, entre-deux... La charte remise aux locataires souligne toutefois clairement l'interdiction d'installer des canisses ou de systèmes d'occultation similaires, autres que des protections végétales, au niveau des clôtures des terrasses.<sup>12</sup>

9 Somco, *Charte des locataires de la Cité Manifeste - secteur 2*, p.3.

10 Bussemey et Buhe, 2005.

11 Pierre Zemp, entretien juin 2011

12 Somco, *Charte des locataires de la Cité Manifeste - secteur 2*, p.4.

### **UN ÉQUILIBRE GLOBAL, DES LOGEMENTS INÉGAUX** [PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE]

La mise en oeuvre de panneaux détournés de l'univers des chambres froides, comme bardage des logements, a visé à concilier souci d'économie, performance en terme d'isolation thermique mais aussi attentes esthétiques. La pertinence de ce choix devrait se mesurer à l'épreuve du temps.

Comme il l'a déjà été précisé plus haut [Le logement iso-orienté (Le confort thermique)], le découpage des logements selon le principe du "carré mulhousien" a généré des situations très contrastées en terme d'exposition solaire, dont il n'a pas été tenu compte. Ainsi, les importantes surfaces vitrées qui s'inscrivent dans des façades orientées au Nord (-Ouest) contribuent sans doute à une performance thermique moindre que les mêmes baies orientées au Sud (-Est). L'équilibre global qui en ressort ne peut justifier l'inégalité des charges à payer par les locataires.

### **LE COÛT DE LA DIFFÉRENCE** [PERFORMANCE ÉCONOMIQUE]

Montant définitif des travaux = 1 630 672 euros TTC pour 10 logements, soit 135 889 euros TTC pour un logement<sup>13</sup>.

Ce coût par logement est médian si l'on considère la fourchette de prix correspondant aux différents secteurs de la Cité Manifeste. Les principaux éléments de surcoût sont la structure semi-industrialisée qui tient lieu de support au filtre végétal (système Styltech) et le bardage en panneaux sandwich.

Même si le prix des charges supporté par les locataires n'est pas connu, on peut supposer l'existence d'une différence de coût de chauffage entre les logements selon leur orientation.

<sup>13</sup> Prix définitifs indiqués par P. Zemp, entretien juin 2011.



1. Série Lewis-Potin & Block,  
logement LPB4 : espace de  
stationnement privatif et  
passage transversal

## L'HABITER

Les architectes associés de cette série ont très manifestement poursuivi des thèmes de recherche qui leurs étaient propres et qui singularisent fortement cette série (la maison dans les arbres, le décolllement du sol, la verticalisation). Mais leur approche s'est voulue également très contextuelle ; Lewis – Potin & Block ont probablement été le plus loin dans la réinterprétation de la cité Muller. En témoigne le travail à partir du carré mulhousien, reconduit dans le découpage parcellaire. En l'occurrence, pourtant, il ne s'agissait pas seulement d'un travail sur un modèle. L'analyse contextuelle n'a pas saisi la cité Muller dans sa conception d'origine, mais dans son état contemporain, intégrant 150 années d'usage, d'investissement et de détournement par les habitants. La restitution des architectes comprend donc le carré et ses extensions, bricolées, articulées plus ou moins heureusement au module de base pour exploiter au maximum des situations en réalité très contraintes d'un carré divisé, notamment quand il s'agit d'accueillir l'automobile et ses dépendances.

Les habitants de la série ne lisent pas nécessairement cette interprétation, en revanche, l'éclatement de la cellule organisée à partir d'un noyau central – de belle capacité d'ailleurs, les habitants le reconnaissent – autour duquel gravitent d'autres volumes et des espaces associés fait l'objet de diverses appréciations, tantôt négatives, tantôt positives. Au négatif, la contrainte d'accès et de circulations entre les espaces jugés parfois compliqués et arbitraires, s'agissant en particulier de l'accès aux terrasses qui se fait par l'extérieur, empruntant des escaliers abrupts : on ne comprend pas l'absence de la relation directe, évidente, naturelle de l'étage à la terrasse ; pour cela, des habitants semblent vouloir boycotter (on ne s'y intéresse pas), quand d'autres prétendent faire ce qu'ils ne font peut-être pas et ne disent pas ce qu'ils y font réellement : des habitants expérimentent des usages plus intimes (solarium, bronzage, salon de lecture, etc.) que l'écran végétal autorise plus ou moins. Quoi qu'il en soit, les usages ordinaires de la terrasse commandée par les pièces de jour ou même de nuit (prendre l'apéro, laisser y jouer l'enfant) sont perturbés. Au négatif également, la circulation de l'air qui se réalise, comme celle des habitants, assez difficilement d'un volume l'autre, cause probable, en dehors de l'isolation, des problèmes de surchauffe d'été, constatés dans cette série comme dans les autres. Le bilan thermique d'hiver ne rattrape pas : les habitants souffrent notamment de chauffer à perte le grand volume du séjour.

Au positif de l'éclatement, le caractère ludique de ces mêmes circulations, leur variété des espaces, dont l'affectation apparaît relativement libre et les usages assez indéterminés : les terrasses sur le toit, qui suscitent beaucoup d'hésitation, la mezzanine où des habitants découvrent in fine la possibilité d'une chambre et de dormir en éclairage naturel. Autre point d'ambiguïté, le caractère interstitiel de cette architecture qui ménage des vues et des passages entre le privé et le public. Là encore, une richesse de jeu du montré et du caché, mais souvent plutôt l'expression d'une menace potentielle, le risque d'effraction dans la sphère intime, et des conflits ouverts sur la défense d'un périmètre à soi, pour la voiture en particulier. Enfin, au cœur du dispositif, un élément partiellement occulté qu'on ne devine pas d'emblée, comme une surprise : un beau volume en double hauteur lequel affirme le caractère hors norme du logement, sa dimension réelle, sa qualité, sa curiosité et en même temps son arbitraire pour l'usager (comment on occulte, comment on lave, comment on change l'ampoule ?). Cependant, ce grand séjour à mezzanine déploie un volume qui intéresse manifestement les habitants en dépit de ses contraintes : notamment, il verticalise la relation des habitants à leur intérieur et donne lieu à l'expression d'une expérience inédite de l'habité : on se voit de vivre dans son logement, on se regarde habiter.

## RELEVÉS D'HABITÉ SÉRIE LEWIS - POTIN & BLOCK

Logement LPB2, relevé en janvier 2011

### **RDC**

Le séjour constitue la pièce de vie principale du logement. Il a fait l'objet d'un aménagement soigné : revêtements de sol (plancher flottant / vinyle), cuisine - bar, salon mettant en valeur la double hauteur. Un hall d'entrée a été délimité par des meubles. La chambre est occupée par le fils, 8 ans. L'installation d'une sorte de petit salon sous le lit en hauteur (canapé + télévision), de même que le soin accordé là aussi à la décoration, contribuent à faire de cette pièce une sorte de double du salon. Le petit jardin, partiellement recouvert d'un caillebottis bois et d'une « moquette gazon » est manifestement utilisé aux beaux jours (table + chaises).

T3

Surface habitable : 74 m<sup>2</sup>

Terrasse étage : 13 m<sup>2</sup>

Jardin clôt : 28 m<sup>2</sup>

Jardin ouvert, intégrant place de stationnement : 34 m<sup>2</sup>



## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE LEWIS - POTIN & BLOCK

Logement LPB2, relevé en janvier 2011

### R+1

L'étage se résume à une mezzanine ouverte au-dessus du séjour. L'espace a été subdivisé en deux par une armoire, la partie principale étant la chambre de la mère célibataire, celle à l'arrière étant utilisée comme rangement-débaras et pour faire sécher le linge, malgré sa mauvaise accessibilité. La présence d'un ventilateur à proximité du lit signale l'absence de fenêtre permettant d'aérer la mezzanine.

La terrasse est présentée par la locataire comme peu utilisée car accessible uniquement de l'extérieur. En été, un petit potager y est toutefois développé et la mère indique apprécier s'y installer pour lire. Elle a fait remplacer le portillon pour qu'il puisse être fermé à clé et des canisses ont été installés pour compléter le feuillage des arbres qui contribue bien à mettre la terrasse à l'ombre et à l'abri des regards.

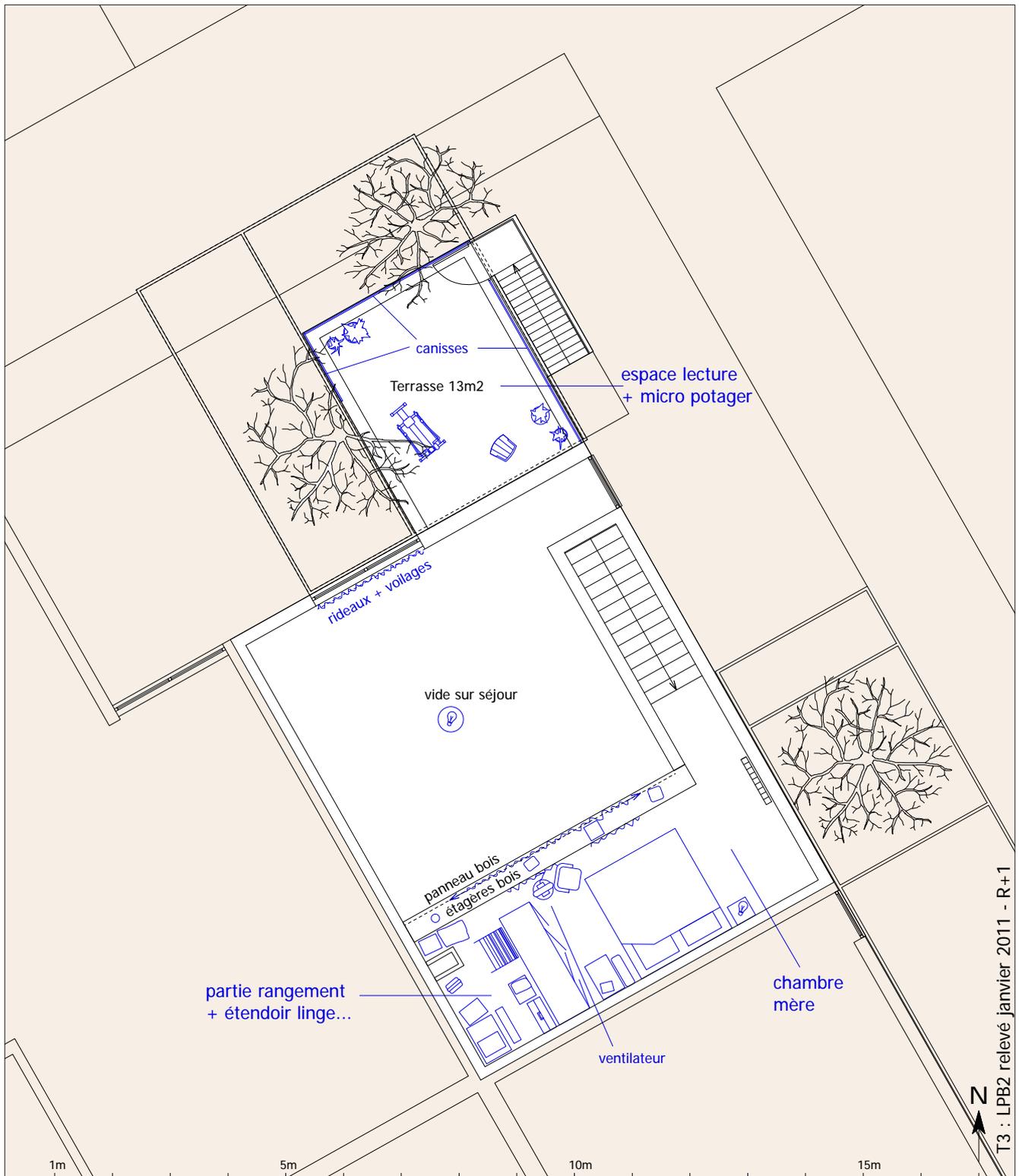
T3

Surface habitable : 74 m<sup>2</sup>

Terrasse étage : 13 m<sup>2</sup>

Jardin clôt : 28 m<sup>2</sup>

Jardin ouvert, intégrant place de stationnement : 34 m<sup>2</sup>



## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE LEWIS - POTIN & BLOCK

Logement LPB4, relevé en juin 2011

### **RDC**

Le rez de chaussée comprend un séjour double hauteur avec une cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain. Ayant préféré s'installer dans l'une des deux chambres de l'étage, l'unique occupant du logement n'utilise pas celle du rez de chaussée, devenue de fait un grand débarras (des rideaux ont toutefois été posés). Le séjour est aménagé avec des meubles provenant du logement précédent, rassemblés au milieu de la pièce, à l'abri des regards. En périphérie sont organisés la cuisine et son bar (des éléments rachetés au précédent locataire), du côté du passage transversal un ensemble de plantes en pots donnant l'impression depuis le canapé d'être dans un « espace de verdure », et du côté du jardin un coin repos profitant de la vue sur ce dernier (chaise longue). La présence dans le salon du vélo adossé au canapé renforce l'impression d'un espace à la fois intérieur et extérieur.

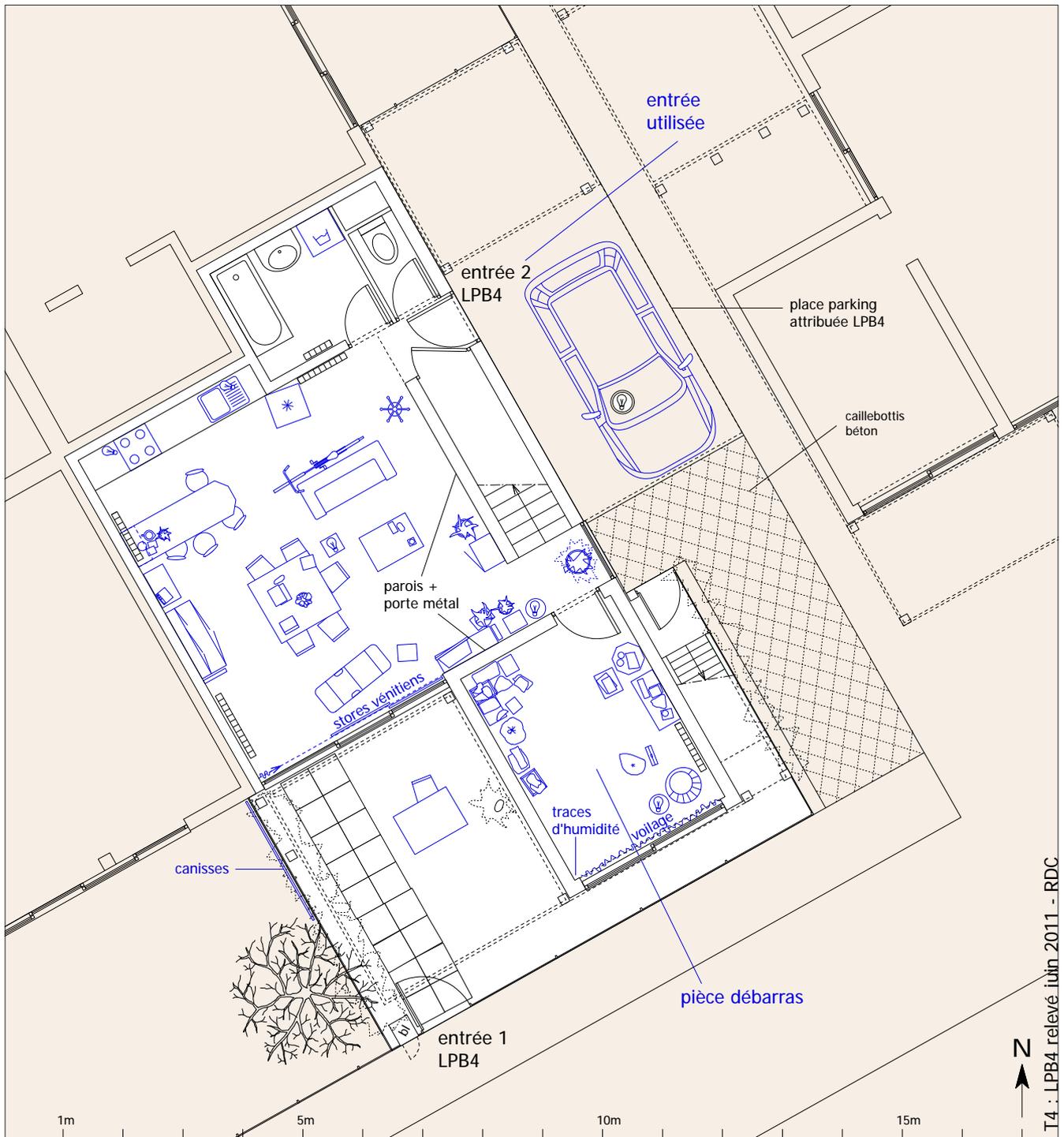
T4

Surface habitable : 85 m<sup>2</sup>

Terrasse étage : 13 m<sup>2</sup>

Jardin clôt : 22 m<sup>2</sup>

Jardin ouvert, intégrant place de stationnement : 38 m<sup>2</sup>



T4 : LPB4 relevé juin 2011 - RDC

## RELEVÉS D'HABITÉ DE DEUX LOGEMENTS DE LA SÉRIE LEWIS - POTIN & BLOCK

Logement LPB4, relevé en juin 2011

### R+1

L'étage comprend une chambre fermée et une pièce en mezzanine, accessible par une porte donnant sur le palier de l'escalier mais ouverte sur le séjour. Le nombre réduit de meubles et l'absence de décoration donnent l'impression d'espaces peu investis, mais la première pièce est utilisée comme chambre (en raison de la présence de rideaux occultants) et la seconde est désignée comme un lieu clé pour l'habitant : en plus de ses « exercices quotidiens », il y pratique en effet, plus sporadiquement, une activité non salariée de soin-massage (tatami) ; il en a également fait une sorte de poste d'observation privilégié, support régulier de méditation et d'introspection (« c'est la première fois que je peux voir mon lieu de vie »). La terrasse, située à l'étage, et accessible par un escalier extérieur, n'est jamais utilisée : « parce qu'il faut sortir, il y a la voiture, les escaliers... Il faut monter et c'est le plein soleil, c'est impossible. (...) Là c'est l'espace public, je me vois mal passer avec mon plateau repas. Je ne m'y sens pas vraiment chez moi ».

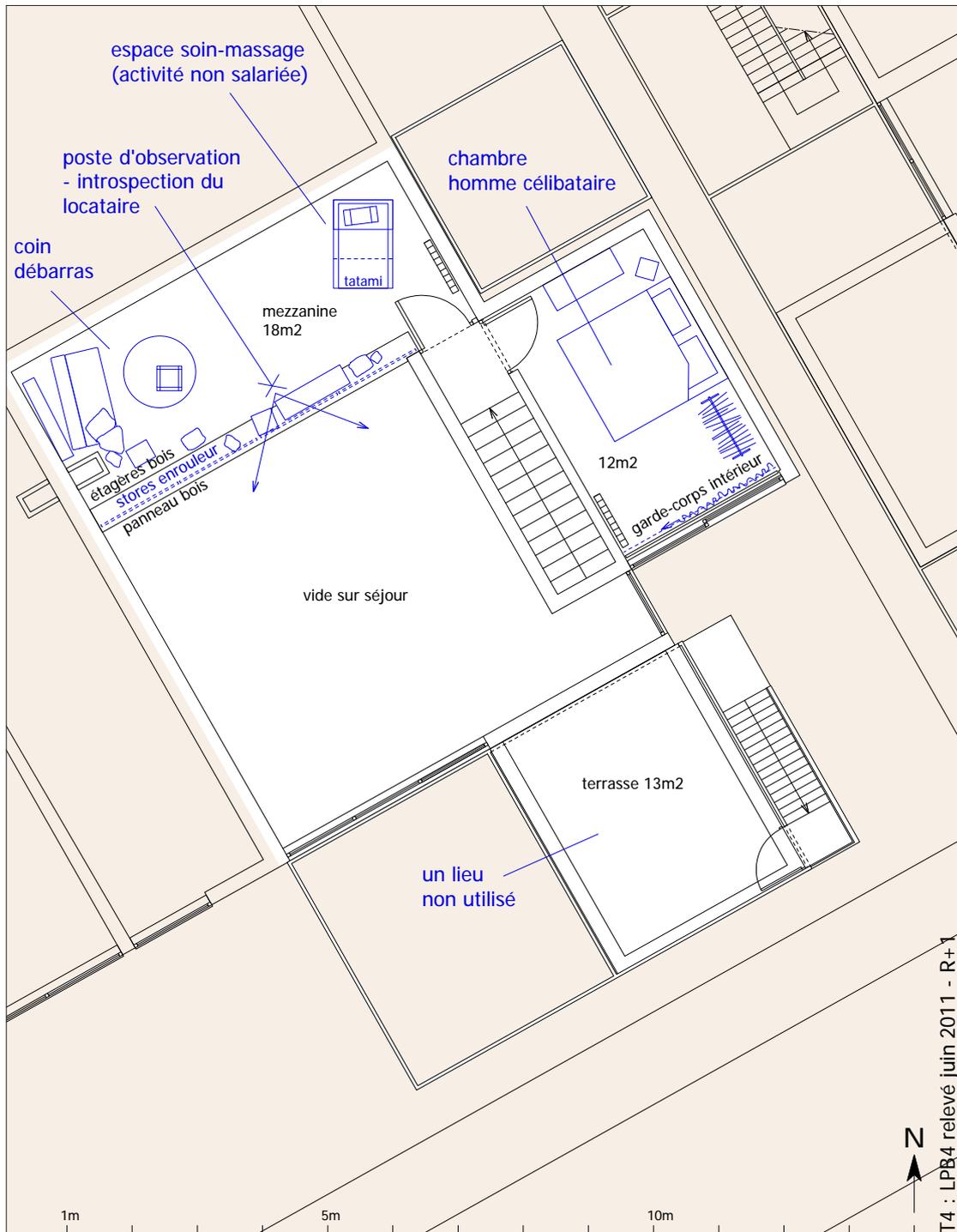
T4

Surface habitable : 85 m<sup>2</sup>

Terrasse étage : 13 m<sup>2</sup>

Jardin clôt : 22 m<sup>2</sup>

Jardin ouvert, intégrant place de stationnement : 38 m<sup>2</sup>



## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



Logement	Date entrée	Enquêtés	Sexe	Âge	Profession	Situation du ménage	Enfant	PCS Parents
T3, série LEWIS	2009	LPB1	F	50 ans ?		Divorcée, vit seule	2 garçons de 18 et 20 ans	
T3, série LEWIS	2005	LPB2	F	40 ans	Employée en reconversion professionnelle	Vit seule avec un enfant	1 garçon	Ouvrier & employée
T4, série LEWIS	2010	LPB3	F	35 ans ?	Conseillère insertion professionnelle	Vit seule avec un enfant	1 garçon	Ouvrier
T4, série LEWIS	2008	LPB4	H	35 ans ?	Infirmier	Célibataire		
T4, série LEWIS	2007	LPB5	H	42 ans	Artisan électricien	Séparé		

**ÉCRITS COLLÉS DE 5 ENTRETIENS  
AVEC DES HABITANTS DE LA SÉRIE LEWIS - POTIN & BLOCK**

**PARCOURS, MOBILES ET DÉCOUVERTE**

Le choix  
Premières impressions  
Partir, rester, étape suivante...

**UN QUARTIER DANS LA VILLE. URBANITÉS ET SOCIABILITÉS ORDINAIRES**

Image, usages et réputation du quartier  
Voisinages, faire du commun

**LE LIVRE DES PASSAGES. POROSITÉS, LIMITES, ESPACES INTERMÉDIAIRES**

Voir et cacher, fermer, défendre  
L'autre derrière la porte  
Rentrer, ouvrir, passer

**TYPOLOGIE, DISTRIBUTION, ORGANISATION**

Extension [du concept] de la maison  
Partie jour  
Séjour - cuisine  
Salle de bains  
Pièces chaudes, pièces froides : le choix de la chambre  
Dormir en bas  
Dormir en haut  
Meubler, aménager, se réinstaller, se désapproprier

**ARCHITECTURES, DISPOSITIFS, QUALITÉS, VALEURS**

Les volumes, la double hauteur, la mezzanine  
Se dominer  
Gérer la hauteur  
Le toit-terrasse  
Vertiges  
Petits plaisirs et frustrations  
L'enveloppe végétale  
Le rideau vert  
Foresterie  
Les mains vertes  
Mur métal et béton ciré : essai de matériauologie  
Domestiquer  
Esthétiser

**LE JEU DES SENSIBILITÉS**

Sons et lumières  
Souffler le chaud et le froid



1. Logements de la série Lewis-Potin & Block, vus depuis la rue : stationnement, accès au logement et passage

1.

## PARCOURS, MOBILES ET DÉCOUVERTE

Les cinq enquêtés de la série Lewis illustrent une posture, assez surprenante au fond, de neutralité quant à une « offre d'architecture », qui, pour tous, leur était adressée pour la première fois et qu'ils n'ont pas recherchée. A la différence d'autres habitants installés dans la série Nouvel ou dans la série Lacaton et Vassal, aucun n'évoque un intérêt préalable, une curiosité, une démarche ciblée pour intégrer la cité Manifeste. Tous évoquent un fait de hasard, tel n'ayant « pas suivi l'affaire », tel autre n'ayant « pas percuté » malgré la médiatisation, telle autre encore débarquant de la campagne à la ville dans le moment brusque d'une séparation, tous indiquent un mouvement de surprise et de curiosité et l'acceptation sur le mode du « oui pourquoi pas ! » d'une proposition inattendue, voire d'une provocation (« j'étais loin de m'imaginer que j'allais rester »). Si le caractère non pas seulement contemporain, mais exceptionnel, hors norme de l'architecture s'est imposé à tous, il n'a pas rebuté de manière répressive, il n'a pas été vécu comme un risque, mais comme un plus, relevant d'un attrait pour l'expérience. Et ici aussi, le principe d'être confronté à un « concept » est très partagé par les habitants.

### LE CHOIX

J'ai divorcé et je cherchais à me loger quelque part, que ce soit à la ville ou à la campagne, peu importait pourvu que j'aie quelque chose. J'ai une amie qui connaît quelqu'un qui habite ici à la Cité Manifeste. J'ai été visiter son logement et j'ai fait un tour dans la Cité et j'ai dit « Oui, pourquoi pas ! ». [LPB1]

C'est la SOMCO qui m'a dirigé vers ces logements. Quand on m'a proposé ce logement, du point de vue loyer, je me suis dit, c'est quelque chose qui effectivement est intéressant : le centre-ville de Mulhouse, un petit terrain, les enfants, comme il y en a quelques-uns dans le quartier, possibilité de laisser la voiture, là, devant, enfin quelque chose qui était, pour moi, très intéressant en étant femme seule avec un petit bout de chou. ... J'ai refusé d'abord une proposition de logement [dans la série Lacaton & Vassal]. J'avais un petit bout de chou et que je voulais absolument une pièce fermée de façon à ce qu'il puisse aussi être isolé du bruit. C'était nécessaire. [LPB2]

J'étais dans un immeuble classique, construit de telle manière qu'on entend tout ce qui se passe au-dessus, dans les couloirs. J'ai vécu 7 ans à Kingersheim. 5 ans c'était impeccable et après ça s'est dégradé. Donc je suis venue ici, justement pour cette intimité-là. Puis c'est vrai que c'est super, c'est bien pensé. [LPB3]

J'habitais Rixheim, ma concubine habitait Habsheim. Je suis allé habiter chez ma concubine. On était chez elle et moi ça ne m'intéressait pas, j'avais l'impression d'être chez elle. On cherchait quelque chose en commun, et c'est la première visite qu'on a fait. Elle ça lui a plu, moi non.

Je n'avais pas du tout suivi l'affaire. Je n'avais jamais entendu parler de la Cité Manifeste. Dès qu'ils m'en ont parlé, je suis allé voir sur internet et effectivement j'ai vu tout ce qui s'était passé mais j'avais complètement zappé le truc. ... L'architecte, c'est Duncan-Lewis ? J'étais persuadé que c'était Lacaton ! [LPB5]

Je suis à la SOMCO depuis 11 ans et il y a 3 ans j'ai émis le souhait de changer de logement. Pour diverses raisons. J'étais en centre-ville, dans un F3, et c'était surtout le bruit, le bruit des voisins.

## La Cité Manifeste à Mulhouse (Haut-Rhin)



1.

1. Série Lewis-Potin & Block, vue des jardins et des traverses d'accès, passage des Rosignols.
2. Série Lewis-Potin & Block, vue depuis un logement de la série Poitevin-Reynaud (PR5)



2.

Parce que c'est un des plus vieux bâtiments de Mulhouse, apparemment, et les cloisons c'était du carton. Mais c'est marrant parce que j'y suis resté 7 ans quand même, et les 5 premières années je ne souffrais pas du tout du bruit, et les 2 dernières années, c'était intenable. J'avais un voisin au-dessus qui était très sympa mais qui travaillait la nuit. Moi je travaillais le matin, je me levais à 5 heures, je ne dormais plus de 2h à 5h, quand lui vivait. Ça devenait ingérable.

Je ne voulais pas spécialement avoir un grand appartement puisque je vis seul. J'avais demandé un F2 ou un F3 et le premier appartement qu'on m'a proposé c'était celui-là, un F4. ... Dans l'ancien appartement j'avais déjà des pièces assez hautes parce que ce sont de vieux appartements, ils sont au-dessus de la norme. J'avais un peu peur de retrouver des appartements normaux, de perdre la hauteur.

Je connaissais le quartier de manière très large avec les maisons de Cité, mais pas spécialement de la Cité Manifeste, avant que je vienne. J'ai dû lire quelque chose, ça mais ça ne m'a pas percuté. Mais par exemple, j'avais entendu parler du quartier Vauban-Fribourg, parce que c'était beaucoup plus médiatisé dans le sens éco-habitat, habitat collectif. Après, c'est vrai que j'ai acquis une certaine sensibilité avec tout ce qui est habitat collectif. [LPB4]

### **PREMIÈRES IMPRESSIONS**

La maison en elle-même, j'avoue que c'était une bonne impression. J'ai trouvé ça très curieux comme concept et ça ne m'a pas dérangé du tout de faire le pas et de venir. J'ai trouvé cette idée de grandeur intéressante ; on ne se sent pas confiné dans un petit appartement comme bien souvent c'est ce que l'on voit. En plus, avec ce petit terrain, une terrasse, j'ai trouvé ça très intéressant. Ces grillages qui entourent les arbres ? C'est particulier. Je me suis dit : « Bon, on fait avec. » Et franchement, j'étais loin de m'imaginer que j'allais rester. Au niveau loyer, je suis à 413 euros le loyer avec les charges communes. Je me suis dit, c'est bien pour redémarrer, pour me remettre à flot. [LPB2]

C'est visité la Cité Manifeste. Le dimanche y'a beaucoup de monde, il y a des bus, même, parfois.

Ils prennent des photos, la plupart du temps, ils discutent ensemble. La plupart trouve ça sympa, d'autres trouvent que ça ressemble à une prison, à des cubes métalliques. Mais ils ne voient pas trop l'intérieur, ça change ! On n'arrive pas à savoir exactement ce qu'il y a à l'intérieur, quand on le voit de l'extérieur, mais une fois qu'on a le pied dedans, on est surpris. ...

Quand je l'ai visité pour la première fois j'ai cru que c'était une usine. Après on m'a dit d'ailleurs que c'était en hommage à l'ancienne usine qu'il y avait, ils ont voulu faire un rappel. Quelque part, je n'étais pas trop loin. Mais je ne trouve pas que ça ressemble à une prison. [LPB3]

Oui, ce volume, je trouve ça sympa. Les matériaux, je trouve ça sympa. Le mariage du bois, de l'acier puis du béton lavé, plus la lumière avec les baies vitrées, c'était attrayant. Malgré ce que me disait l'ancien locataire au niveau de la gestion de la chaleur en été et au contraire en hiver, le fait que c'était des fois un peu difficile de chauffer. ... [Mes amis] aiment bien le volume, ils disent que c'est sympa. Après, dans la fonctionnalité, ils ne comprennent pas trop qu'il y a des choses que je n'aime pas trop. Ils me disent « Mais pourquoi tu ne vas pas sur la terrasse ? ... ». [LPB4]

Le logement lui-même était intéressant, avec le petit supermarché en face, ça, c'est intéressant. Finalement, la localisation avait pas mal d'inconvénients mais quand on a vu les volumes, le style aussi, l'architecture. Ce genre d'appartements, vous aimez ou vous n'aimez pas. Si vous êtes d'un certain âge comme mes parents, ils ne voient pas l'intérêt. Les gens un peu plus jeunes trouvent tout de suite ça super bien.

J'ai ressenti beaucoup de réticences de mes parents par exemple, qui trouvent ça original mais qui ne comprennent pas trop l'intérêt. Il y a des choses, on verra quand on fera le tour, que même moi je ne comprends pas trop. Pourquoi deux portes ? Ça, on ne me l'a jamais expliqué, une aurait suffi. [LPB5]



1.

1. La rue comme espace de jeu. Groupe d'enfants installé passage de l'Orme entre la série Duncan-Lewis et la série Lacaton et Vassal.