



# Les Diversités, expérimentation d'habitat social - Bordeaux

Tome I Le processus expérimental

Janvier 2010

Guy Tapie, Caroline Mazel, Claire Masson

Promoteur : Domofrance. Opérateur culturel : Arc en rêve. Architectes : R. Hondelatte-M. Laporte ; D. Pradel ; F. Champiot ; E. Poggi-S.Dugravier ; N. Franck ; B. Bühler ; P. Hernandez

PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE  
Programme Maison individuelle, architecture, urbanité

Photo : B. Bulher

Profession Architecture Ville Environnement, Ecole nationale supérieure  
d'architecture et de paysage de Bordeaux. 740 cours de la libération Talence,  
33 405. 0557351160 -guy.tapie@bordeaux.archi.fr

L'expérimentation Les Diversités fait partie du programme de recherche et d'expérimentations « Maison individuelle, Architecture, urbanité », programme conçu et financé par le Plan Urbanisme Construction Architecture. Cinq opérations en France ont eu ce label : Le domaine de Sérillan (Floirac) ; Le Petit Bethény à Reims, une cité jardin pour le 21<sup>ème</sup> siècle ; Les Villas de Pré Gras à Saint Nazaire ; Le lotissement les jardins de la Piroterie à Rézé ; La cité Manifeste à Mulhouse. L'évaluation de l'expérimentation a été financée par le PUCA.

## Remerciements

La restitution de l'expérimentation Les Diversités s'est effectuée dans de bonnes conditions grâce à la volonté collective de partager des savoirs sur la production de l'habitat individuel dense et à l'accord initial de soumettre au regard scientifique cette expérience. C'est plus méritoire que des conflits quelquefois durs ont jalonné la réalisation de l'opération et qu'au final il y a eu des contentieux entre des propriétaires et le promoteur.

Domofrance le promoteur nous a laissé un libre accès aux données, et nous remercions en particulier Monsieur Descuilles et ses services, sollicités à de nombreuses reprises. Nous avons pu ainsi remonter le temps et prendre contact en toute indépendance avec les propriétaires et les locataires en place, ces derniers étant informés de notre venue par un courrier. Information qui a grandement facilité notre prise de contact avec les habitants sans la contraindre.

Nous remercions les architectes, Arc en rêve et les autres acteurs (Domofrance, plusieurs fois, l'entreprise générale, les riverains) de nous avoir accordé du temps, pour les architectes de nous avoir fourni les pièces graphiques et iconographiques nécessaires pour comprendre le processus d'ensemble. Là aussi opérer ce retour sur l'histoire du processus alors que l'opération est aussi encensée que critiquée, n'est pas évident. Ils l'ont accepté sans problème.

Enfin, nous remercions les habitants de nous avoir consacré beaucoup de temps, quelques uns ont été ainsi sollicités à plusieurs reprises. Tous se sont exprimés avec sincérité et ont accepté de nous dévoiler un moment et une partie de leur vie pour comprendre les modalités d'appropriation de leur espace résidentiel, et remonter ainsi vers une analyse critique de la conception et de la gestion.

Nous remercions, enfin, le Plan urbanisme Construction et Architecture, pour sa patience.



# SOMMAIRE

<b>EXPERIMENTER DANS L'HABITAT SOCIAL.....</b>	<b>6</b>
EXPERIMENTER.....	6
L'EXPERIMENTATION BORDELAISE : LES DIVERSITES .....	6
RETOUR SUR LE PROCESSUS : OBSERVER .....	8
<b>CONCEVOIR.....</b>	<b>12</b>
CASTING ET INTENTIONS GLOBALES.....	12
UN COLLECTIF DE CONCEPTION.....	17
<b>CONSTRUIRE .....</b>	<b>24</b>
LE CHOIX DE L'ENTREPRISE GENERALE.....	24
CHANTIER ET ARCHITECTES .....	26
« LA PROBLEMATIQUE INCENDIE ».....	30
<b>RECEVOIR .....</b>	<b>34</b>
LA DOUCE PRESSION DES RIVERAINS .....	34
« LES NAUFRAGES DES DIVERSITES ».....	36
PRENDRE POSSESSION DE SON BIEN.....	38
<b>EXPERIMENTER .....</b>	<b>44</b>



## EXPERIMENTER DANS L'HABITAT SOCIAL

### Expérimenter

Les expérimentations<sup>1</sup> dans le domaine de l'habitat font partie des stratégies d'action du Plan Urbanisme Construction et Architecture pour innover et générer de nouveaux produits immobiliers. Leur caractère exemplaire est souvent souligné et elles deviennent des références sinon des modèles, diffusés auprès des professionnels et du grand public. Sur un thème comme la maison individuelle, les autorités publiques, à l'origine de la démarche, ont la volonté de moderniser un marché, principalement occupé par les constructeurs. Il est aussi question de rompre avec l'étalement urbain et de privilégier des formes d'habitat plus denses en attirant en ville une population qui n'est pas rebutée par la densité, dont le mode de vie est plus urbain par conviction, ou pour des raisons économiques. Les expérimentations se situent dans le segment de marché de la promotion sociale locative et en accession ; dans ce dernier cas, les clientèles ne sont guère différentes de celles « de la maison sur catalogue » des constructeurs.

Les expérimentations visent à revisiter le triptyque économie, usage, territoire. Sur la dimension économique, l'objectif est de concilier qualité architecturale et coûts réduits. Dans le marché ordinaire de l'accession à la propriété, les constructeurs ont résolu une telle équation par la commercialisation d'une marchandise, une implantation foncière adaptée à la catégorie de clientèle, et par une banalisation de l'architecture. En considérant que dans le logement social, les conditions sont similaires, « *des prix excessivement serrés* », la différence est d'introduire une plus-value en termes de conception spatiale et d'architecture.

Les valeurs d'usage, les pratiques et représentations de la maison sont un autre aspect interrogé par les expérimentations. Pour les modes de vie, il y a le désir de répondre à leurs évolutions par une conception adéquate des espaces du logement (individualisation, technicisation, confort). Les projets expérimentaux se distinguent de l'architecture ordinaire, en accord avec les stratégies des promoteurs sociaux qui attendent de nouvelles icônes (le packaging). La transgression esthétique est exprimée dans l'opposition entre banal et contemporain pour trancher avec une production dominante ou la détourner jusqu'à perturber l'identité d'une opération : est-ce du collectif ou de l'individuel, de l'habitat intermédiaire ?

Troisième élément du triptyque, l'insertion de maisons individuelles en ville doit être une alternative crédible au « mitage » du territoire par les pavillons, produit par un marché où dominant les constructeurs. En faisant appel à des promoteurs sociaux, nous avons à faire à des acteurs liés aux collectivités locales qui réinvestissent la ville « en renouvellement urbain » et en capacité d'innover dans la conception de formes d'habitat individuel denses. Dimension sur laquelle peut s'exprimer avec force l'expertise architecturale et urbanistique. Les grands thèmes de l'espace du logement sur le plan de l'esthétique et de l'imaginaire, des utilités et des fonctionnalités, de l'aménagement de territoires, sont donc mis en questions et en conception.

### L'expérimentation bordelaise : Les Diversités

La Grenouillère<sup>2</sup>, rebaptisée Les Diversités, localisée dans un quartier péricentral de Bordeaux, est une opération composée de 121 logements, un tiers en accession, deux tiers en location. Les derniers logements sont livrés en 2009. Sur le plan architectural et urbain, son ambition est de concevoir des alternatives aux formes dominantes d'habitat en France, le lotissement pavillonnaire, en intégrant l'identité d'une architecture contemporaine. Elle a été conçue et médiatisée par Arc en rêve au cours de nombreux colloques et expositions montrant ainsi les capacités d'un promoteur social local à faire évoluer son patrimoine et celles des architectes à

---

<sup>1</sup> Ces expérimentations n'ont pas la rigueur d'une expérimentation scientifique qui cherche à vérifier des théories et des liens entre variables en isolant l'action de certaines d'entre-elles. Nous sommes ici plus proche de la recherche – développement.

<sup>2</sup> Par cet éponyme, il est fait référence à l'omniprésence des batraciens qui trouvent sur le terrain les conditions écologiques pour leur plein développement. C'est dire le caractère marécageux du site. L'opération a été rebaptisée Les Diversités mais beaucoup d'architectes parlent de La grenouillère.

inventer l'habitat individuel urbain contemporain. Opération « *originale, exemplaire, expérimentale* », les qualificatifs abondent, elle est définie en rupture avec la majorité des opérations d'habitat social et privé et avec la banale production pavillonnaire de banlieue, critiquées par les architectes<sup>3</sup>. Elle est entrée dans le débat sur la transformation de la ville alors qu'elle aurait pu être confinée sur le thème du logement. Son caractère atypique (processus, résultats), sa médiatisation, ont alimenté sa critique. La forme urbaine devait articuler densité et individualité ; les logements, être contemporains par leur image et leurs espaces. L'arrivée du tramway, la réutilisation de friches industrielles, confortent l'identité d'un secteur « *à fort potentiel* » entre centre ancien bordelais et Rocade.

Le casting de l'opération<sup>4</sup> est original et complexe. Original car il associe un opérateur culturel, présence peu fréquente qui élargit l'audience de l'expérimentation, et un promoteur social ; complexité volontaire, du « *montage, du projet, pour générer de la diversité* » et être en homologie avec une manière d'habiter la ville (mixité sociale).

En s'extrayant des codes relationnels traditionnels entre acteurs du secteur et du dogme balisé par la relation maître d'ouvrage et maître d'œuvre, en fusionnant programmation et conception, en mobilisant des architectes, novices ou expérimentés, la première phase s'est concentrée sur l'essence du logement, habiter dans une maison en ville. Moment d'effervescence intellectuelle, la dizaine d'architectes qui a participé en retient un moment curieux, déstabilisant et enrichissant. Le processus expérimental doit libérer la créativité dans un domaine excessivement borné par les pratiques, un cadre réglementaire et financier contraignant, et le marché. L'on attendait une forme d'auto organisation des architectes sélectionnés pour mutualiser et partager savoirs, idées et concepts ; elle n'a pas eu lieu.

Le chantier a précipité le retour à la réalité loin des attentes suscitées par l'ouverture intellectuelle initiale. Les architectes en position centrale pendant la première phase sont redevenus des prestataires de services classiques dans le cadre d'une relation entre donneur d'ordre et exécutant. En confiant les clés du chantier à une entreprise générale, pour construire des architectures singulières (huit ilots) l'espoir d'une meilleure coordination et efficacité n'a pas été au rendez-vous. Les négociations permanentes dans un lourd climat relationnel ont épuisé les acteurs au risque de les décourager pour inventer, innover, expérimenter. La construction matérielle est loin d'être à la hauteur des ambitions de la conception. Elle est dénoncée avec les risques de dévaloriser la valeur des biens alors qu'une grande partie des acquéreurs s'est dirigée vers ce type de produit pour des raisons économiques. Le malentendu a été de penser se libérer de l'emprise de normes dominantes dans une première phase et que le reste, la construction, la gestion, suivraient naturellement.

L'histoire du processus renvoie l'image d'un chemin éprouvant, conflictuel ; les acteurs affirment avoir « *souffert* ». Souffrance individuelle et collective pour évoquer le chantier, car personne n'a été épargné, ce qui peut conduire à un sentiment de déresponsabilisation : le processus en serait la cause principale malgré toutes les compétences réunies même si des responsabilités plus individuelles sont mises en exergue. Souffrance aussi des usagers finaux, de la première vague des propriétaires occupants en particulier, qui loin d'être des acheteurs interchangeable et anonymes, s'interrogent vivement sur la qualité du produit immobilier acheté. Le retard du chantier et de la livraison a cristallisé un conflit exacerbé par la médiatisation de l'opération et la promotion de son exemplarité. Si la responsabilité est collective (promoteur – entreprise – experts), l'entreprise générale et les sous-traitants sont en cause dans les défauts de fabrication. La contestation des futurs propriétaires, quelquefois paroxystique, et les réponses symétriques faites par le promoteur, mettent en évidence la difficulté à réaliser l'architecture de papier et de pensées. On ne sait si le conflit initiatique pénalisera durablement la vie collective ; en tous les cas, le produit immobilier est mis en question. Les locataires sont moins directement concernés car ils n'ont pas vécu ce moment là et ont une mobilité résidentielle plus importante.

---

<sup>3</sup> Critique paradoxale car en tant que prestataires de services les architectes sont sur le marché de l'habitation collective. La banalité des opérations de promotion publique et privée est renvoyée aux contraintes économiques, aux conditions de réalisation des opérations (la logique « produits »), à la recherche de rentabilité. Dans le cas du marché de la maison individuelle, les architectes sont très minoritaires.

<sup>4</sup> Ici nous nous concentrons sur Les Diversités, mais l'expérimentation porte sur deux sites, Sérillan à Floirac, lotissement de maisons individuelles « classique » et Les diversités à Bordeaux. La mise en perspective entre les deux est constitutive de la dialectique intellectuelle initiale. Le passage à l'opérationnel puis au chantier a entériné la césure entre les deux sites.

A tous les stades de l'expérimentation, pour concevoir et réaliser un ensemble immobilier de référence, l'on a minoré les problèmes fondamentaux de régulation et de coordination. On les ignore pour plusieurs raisons : la toute puissance du concept proposé s'imposerait naturellement à tous et la médiatisation de l'opération a accentué le phénomène ; l'expérience du client, surtout de la part d'un grand promoteur, serait une garantie suffisante pour le passage au chantier et pour s'éviter des dérapages souvent observés ; les mécanismes régulateurs n'ont pas été pensés laissant faire la pratique et la routine de solutions déjà éprouvées en décalage avec les enjeux de l'expérimentation et son identité ; le management technique n'a pas été convaincant.

La qualité de la régulation ne se résume pas à établir une ambition légitime. L'interférence des déterminants organisationnels et relationnels a eu une influence majeure sur le déroulement du processus. L'impensé de la coordination a contraint son déroulement : l'organisation de la trame relationnelle entre acteurs (enchaînement des phases de travail, types de contrats) est aussi importante que la formulation du concept.

L'organisation du collectif d'architectes n'a pas été prévue pour le chantier ; elle a été pensée pour libérer la production et la circulation des idées. Ce type de fonctionnement, par ajustement mutuel, n'a pas évolué dans la durée alors que les problèmes se transforment pour passer à la construction et à la livraison. Au niveau de la forme urbaine, la coordination entre architectes s'est opérée au minimum par ajustement de projets individuels malgré quelques tentatives pour donner du liant. Toutes les procédures successives (dépôt du permis de construire, plans d'exécution, recollement des plans) n'ont pas comblé le déficit de confiance.

En appliquant les recettes d'un management traditionnel, la coalition entre l'entreprise générale, le bureau d'études, et le client n'a pas eu l'effet escompté si ce n'est de marginaliser les architectes. Cela a conduit à un dérapage du calendrier et financier, le climat relationnel est devenu conflictuel et lourd de rancoeurs

L'opération est construite et aura du succès au final auprès d'une classe moyenne qui aime la ville, qui ne peut pas se payer les fameuses vieilles pierres bordelaises ou les quartiers les plus côtés, souvent chers ; classe moyenne qui cherche une distinction par l'architecture et par une localisation plus urbaine. En locatif, tous les logements trouveront preneur dans un marché toujours tendu ; les péripéties du processus seront oubliées car de circonstances ; l'opération est très visitée par les étrangers et focalise l'attention du milieu professionnel grâce au parrainage d'arc en rêve. Pourtant on ne peut en oublier les coûts financiers, humains, stratégiques, ni les tensions professionnelles, organisationnelles, individuelles, entre acteurs.

### **Retour sur le processus : observer**

L'objectif de nos analyses est de caractériser les processus de fabrication<sup>5</sup> des produits immobiliers et urbains finaux. Une analyse qui rencontre plusieurs difficultés.

Les acteurs impliqués défendent des positions, des intérêts, des convictions, se connaissent entre eux, sont en lien d'interdépendance dans le marché local de l'architecture ce qui peut rendre l'entreprise de dévoilement des jeux relationnels plus difficile et problématique. Pour le retour d'expérience demandé, certains s'expriment librement alors que d'autres sont plus prudents. Mettre sur la place publique des conflits n'est pas aisé au regard des possibles conséquences individuelles : jugement des confrères et du milieu de l'expertise architecturale et urbaine ; accès aux marchés. Des acteurs pensent que l'histoire du processus n'a pas d'intérêt au regard du produit final.

La durée et la complexité de l'expérimentation posent problème aussi pour opérer sa reconstitution. L'opération s'est déroulée sur pratiquement dix ans en considérant le lancement de l'opération (avril 1999) et la livraison des derniers logements (année 2009), temps particulièrement long au regard de l'importance du programme immobilier, 121 logements. L'aménagement des quais rive-gauche, l'un des grands projets bordelais, a mis le même temps (Concours en 1999, livraison dernière tranche en juin 2009). La complexité est celle des systèmes d'acteurs. Très tôt et en amont, un comité de pilotage et d'experts a été mis en place pour le

---

<sup>5</sup> Pour mener notre réflexion nous nous sommes appuyés sur les analyses du suivi expérimental effectué entre 2001 et 2003 et une série d'observations en 2009 : entretiens semi-directifs avec les principaux protagonistes (architectes, Domofrance, Arc en rêve) ; entretiens semi-directifs auprès des habitants (propriétaires, locataires) ; entretiens auprès de riverains. Nous avons aussi utilisé la documentation existante et les articles de la presse.

suivi de l'action, le processus a mobilisé au moins huit équipes d'architectes sur plusieurs sites, ensuite les acteurs du chantier, les habitants et les riverains, la presse spécialisée et locale. Beaucoup d'expérimentations s'inscrivent dans le schéma plus simple d'un architecte et d'un promoteur. En ce sens tout a été réuni pour faire de Sérillan et de La Grenouillère des opérations qui feront date dans le contexte bordelais.

Enfin la valeur originelle positive attribuée par les initiateurs de l'expérimentation interfère sur l'objectivité de l'évaluation. Inscrite dans un programme national de recherche et d'expérimentation, médiatisée par Arc en rêve sur le plan local, national et international, affichée comme une nouvelle façon de concevoir l'habitat individuel urbain, sa critique reste balisée par ses ambitions innovatrices. Par son montage initial et sa vocation, elle est déjà marquée du sceau de sa destinée, opérer une révolution culturelle sur ce créneau, et peu importe le résultat. Ne serait-il pas dangereux de discréditer les tentatives de ceux qui prennent les risques du changement et de mettre en évidence ses limites ? Il importe donc d'en conduire une analyse objective en rappelant le contexte de son émergence et de sa diffusion.

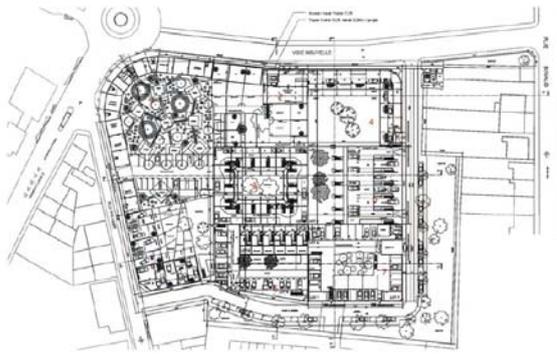
L'histoire de l'opération, de 1999 jusqu'à sa livraison finale en 2009<sup>6</sup>, se décompose en trois phases. La réflexion sur le concept dont la portée visionnaire s'affiche par une architecture contemporaine, est le premier moment fort (Concevoir). Le deuxième est le chantier, phase dure et conflictuelle qui a déstabilisé le processus (Construire). Le troisième est la critique publique du nouveau concept urbanistique via la presse locale, critique sur les déboires du chantier et la façon dont les habitants, les propriétaires, jugent ce moment-là (Recevoir). Nous concluons provisoirement sur les valeurs génériques de l'expérimentation.

---

<sup>6</sup> Le permis de construire est déposé en octobre 2002 et la livraison prévue à l'automne 2005. Le chantier commence en 2003 et les derniers logements sont livrés en 2009.

# CONTEXTE

## Les Diversités 1999-2009





## CONCEVOIR

### Casting et intentions globales

Arc en rêve, un des piliers de l'expérimentation, est un « *médiateur culturel* » faisant la promotion de l'architecture contemporaine depuis plus de 25 ans à Bordeaux auprès d'un public d'initiés ou du grand public. L'originalité de son travail est reconnue sur le plan national et international. Exposant les grands architectes internationaux, les locaux, prometteurs ou confirmés, Arc en rêve est à l'image de guides gastronomiques ou de revues scientifiques qui classent et sanctuarisent une élite, et vulgarisent des savoirs. Sa notoriété locale et internationale est telle qu'être exposé, cité, soutenu, est un label apprécié et distinctif. Sa place dans l'expérimentation est une originalité certaine à la différence de duos classiques aménageurs ou promoteurs et architectes, des professionnels traditionnels du secteur. Cette configuration a des conséquences en termes d'organisation et d'effets, notamment sur la médiatisation de l'opération, constante dans le temps.

Son engagement est en continuité avec l'intérêt accordé à l'habitat individuel et au renouvellement de sa conception par l'architecture contemporaine. Le rapport de deux Bordelais (l'architecture absente de la maison individuelle, 1997) à l'origine du programme national de recherche et d'expérimentation « Architecture, urbanité, maison individuelle », l'exposition de Périphériques « *36 modèles pour une maison* » qui visait directement le segment de marché populaire, le soutien à Anne Lacaton – Jean Philippe Vassal dans leur réflexion sur l'habitat individuel (La maison Lapatapie est devenue un manifeste architectural), la référence à une inspiration locale sur ce thème (L'agence Sallier – Courtois –Lajus puis B. Bhuler), convergeaient pour consolider le terrain bordelais comme propice à ce genre d'expérimentation<sup>7</sup>. Arc en rêve soutient que l'action des architectes est un levier puissant pour proposer des alternatives aux lotissements pavillonnaires en périphérie des villes, à l'architecture banalisée et pour améliorer ainsi la qualité architecturale et urbaine. C'est à la fois un discours critique et militant, critique vis-à-vis des acteurs des marchés, des opérateurs immobiliers et des élus ; militant pour soutenir une catégorie d'architectes comme acteurs du changement.

En faisant le choix d'un atelier collectif d'architectes, Arc en rêve défend l'idée qu'il faut dépasser les frontières habituelles entre programmation et conception pour concevoir des produits immobiliers novateurs, idée déjà mise en œuvre (concours d'idées Port de la Lune<sup>8</sup>, 1989). Intervenant très tôt dans le processus, avec des contraintes programmatiques minimalistes, les architectes sont libres pour conduire le regard critique sur la maison individuelle et l'occupation du territoire qu'elle génère, « *du travail des architectes peut naître l'innovation* ». Ils sont recrutés dans le champ de l'architecture contemporaine. Certains sont connus pour leur volonté de rompre avec les codes dominants de l'habitat pavillonnaire et d'autres pour leurs capacités à renouveler la production des logements sociaux. En fusionnant les réflexions individuelles, l'idée est la mutualisation voire la collectivisation de la pensée comme le précise le contrat entre le promoteur et les architectes en considérant que les réflexions individuelles peuvent être appropriées par le groupe. Il a été ainsi programmé un processus de travail itératif qui inclut des experts - chercheurs du champ de l'habitat pour une acculturation commune à des enjeux clés (les modes de vie, l'insertion urbaine). Pour encadrer l'expérimentation et mobiliser la totalité des parties prenantes, un comité de pilotage et un comité d'expert officialisent la démarche au plan local et national. En installant de grandes scènes publiques collectives, l'objectif est de légitimer une action auprès de tous les partenaires y compris les élus locaux. L'on pose auprès des gens qui comptent localement Les Diversités comme une référence.

Le promoteur social couvre une partie de la commande locale dans le logement social, sur différentes gammes de produits immobiliers. Développeur très actif sur Bordeaux, il est un

---

<sup>7</sup> Lajus P., Ragot G., L'architecture absente de la maison individuelle, PUCA, 1998. Tapie G. (direction), Architecture, maison individuelle et urbanité, Edition de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2005.

<sup>8</sup> Arc en rêve a organisé un concours d'idées réunissant sept grands architectes internationaux pour redonner une identité à la ville, processus soutenu à l'époque par le plan construction architecture. Ce travail a inspiré l'expérimentation actuelle en confiant les rôles de la réflexion collective aux architectes.

commanditaire régulier pour les architectes. Sa volonté est de se dégager d'une image stigmatisée du logement social et d'être plus en phase avec la demande : « *Nous sommes confrontés en permanence à des problèmes de renouvellement urbain, à l'image stigmatisée des tours et des barres qui seraient constitutives de notre réponse, de notre offre, alors même que ça fait 25 ans qu'on n'en construit plus. Des questions se posent quant à la maîtrise du développement urbain des villes et on est de plus en plus sollicité.* » Directeur Général, Domofrance, 2003.

Plus précisément, l'objectif est de réinvestir le secteur de la maison individuelle en favorisant la densité urbaine, la construction de logements adaptés aux modes de vie actuels et la satisfaction d'une forte demande de la part des ménages : « *il ne s'agit plus d'avoir une maison avec tous ses attributs classiques, mais plutôt un habitat caractérisé par un accès propre, qui dispose, comme c'est le cas à La Grenouillère, soit d'un jardin, soit d'une terrasse et même parfois les deux.* ». Pour montrer la viabilité de la démarche sur le plan de la densification, il est mis en opposition le coefficient d'occupation du sol entre le Grand Parc (0,4), grand ensemble des années 1960 situé à proximité et Les Diversités (1).

L'hybridation entre maison individuelle et ville serait une réponse à l'étalement urbain, à la consommation de territoire et aux migrations pendulaires<sup>9</sup>. Pourtant elle n'est pas nouvelle et l'une des références prisée est l'échoppe bordelaise, typologie d'habitat réhabilitée par quelques enquêtes récentes qui « *révèlent que le voisinage horizontal n'est pas vécu de la même manière que le voisinage vertical. Alors que ce dernier est assimilé à la gêne et aux nuisances sonores, dans le pavillonnaire, la promiscuité – pour autant que l'on ne voit pas ses voisins et que l'on reste à l'abri de leurs regards – est considérée, au contraire, comme génératrice d'un sentiment de sécurité. (...) La maison en ville pourrait donc répondre à cette nouvelle attente.* »<sup>10</sup>.

Le choix des sites est un moment déterminant : un terrain aux franges de la ville dense à l'extérieur de la Rocade, alternative aux lotissements des pavillonneurs ; un terrain dans la couronne péricentrale urbanisée support d'une opération d'habitat individuel dense. Leur description stratégique et technique initiale donne effectivement une vision contrastée et hiérarchisée des territoires urbains et de réponses adaptées : « *Le site de Sérillan à Floirac situé en zone d'urbanisation future (classé 1 NA au Plan d'Occupation des sols) est un terrain d'une superficie de 41900 m<sup>2</sup> avec un Coefficient d'Occupation au Sol fixé aujourd'hui à 0,2. Il se situe à proximité de la rocade rive droite. La parcelle avec une pente naturelle vers le sud présente de fortes potentialités d'implantations pour de l'habitat individuel largement ouvert sur un site aux qualités paysagères incontestables. Le terrain vallonné fait partie d'un secteur à vocation pavillonnaire dominante (essentiellement sous la forme de lotissements) cerné de vastes espaces boisés réservés aux loisirs (complexe sportif au sud-est). La desserte se fait par une voie existante tangente au terrain, le Chemin des plateaux. Une voie de desserte interne est très certainement à réaliser, reliant le terrain à la rue Marcel-Cerdan* ». « *Le site de La Grenouillère jouxtant la Cité du Grand Parc, classé en zone urbaine au POS est un terrain de 16000 m<sup>2</sup>. Les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux Métropole ont fixé une Surface Hors Œuvre Nette minimale de 12000 m<sup>2</sup>. Le site est au cœur des mutations urbaines liées à la réalisation du tramway. Il s'ouvre sur l'avenue Émile-Counord, support d'une des futures lignes. La volonté politique est d'y densifier un quartier en greffe sur l'existant mais en développant une nouvelle typologie d'habitat individuel associée à des espaces extérieurs paysagés de qualité.* ».

Pour Les Diversités, l'objectif de peuplement est la mixité en s'adressant à des accédants à la propriété, à des locataires et à des populations « *au statut intermédiaire appelé locataire accédant* ». Formule plus adaptée pour répondre à l'évolutivité des familles et à des trajectoires résidentielles plus chaotiques. Les propriétaires ne sont pas regroupés sur un secteur, mais sont dispersés dans l'ensemble de l'opération, « *statut impossible à reconnaître depuis la rue* ». Les architectes ont particulièrement apprécié ce choix pour se concentrer d'abord sur les problématiques spatiales et moins sur les déterminants statutaires.

---

<sup>9</sup> Diagonal, N°152, « Des maisons pour changer la ville », novembre-décembre 2001

<sup>10</sup> Fernandez A., Ma maison en habitat individuel dense, synthèse, séminaire n°5 du PUCA Habitat pluriel, 2008, Document site internet PUCA.

# LA GRENOUILLERE - BORDEAUX

## OPERATION EXPERIMENTALE D'HABITAT INDIVIDUALISE

MAITRE D'OUVRAGE  
DOMOFRANCE  
110, avenue de la gâllère - 33042 Bordeaux cedex  
M : 05 56 43 76 01 - fax : 05 56 43 76 86



MAITRE D'OEUVRE  
R. HONDELATTE / M. LAPORTE  
F. CHAMPIOT / D. PRADEL  
S. DUGRAVIER / E. POGGI  
N. FRANCK  
B. BUHLER  
P. HRENADEZ

SITE



PHOTO DU SITE VUE A L'ANGLE LOT 1

PROJET ET MAITRISE D'OEUVRE



SURFACE DU TERRAIN : 15000 m<sup>2</sup>  
EMPRISE AU SOL : 11534 m<sup>2</sup>  
SURFACE UTILE : 10267  
SHAB : 9618 m<sup>2</sup>  
NOMBRE DES LOGEMENTS : 118  
NOMBRE DES PARKINGS : 144

LOT 1  
R. HONDELATTE - M. LAPORTE  
LOT 2 LOT 3  
F. CHAMPIOT - D. PRADEL  
LOT 4 LOT 4A LOT 4B  
S. DUGRAVIER - E. POGGI  
LOT 5 LOT 6  
N. FRANCK  
LOT 7  
B. BUHLER  
LOT 8  
P. HRENADEZ

PLAN DE MASSE

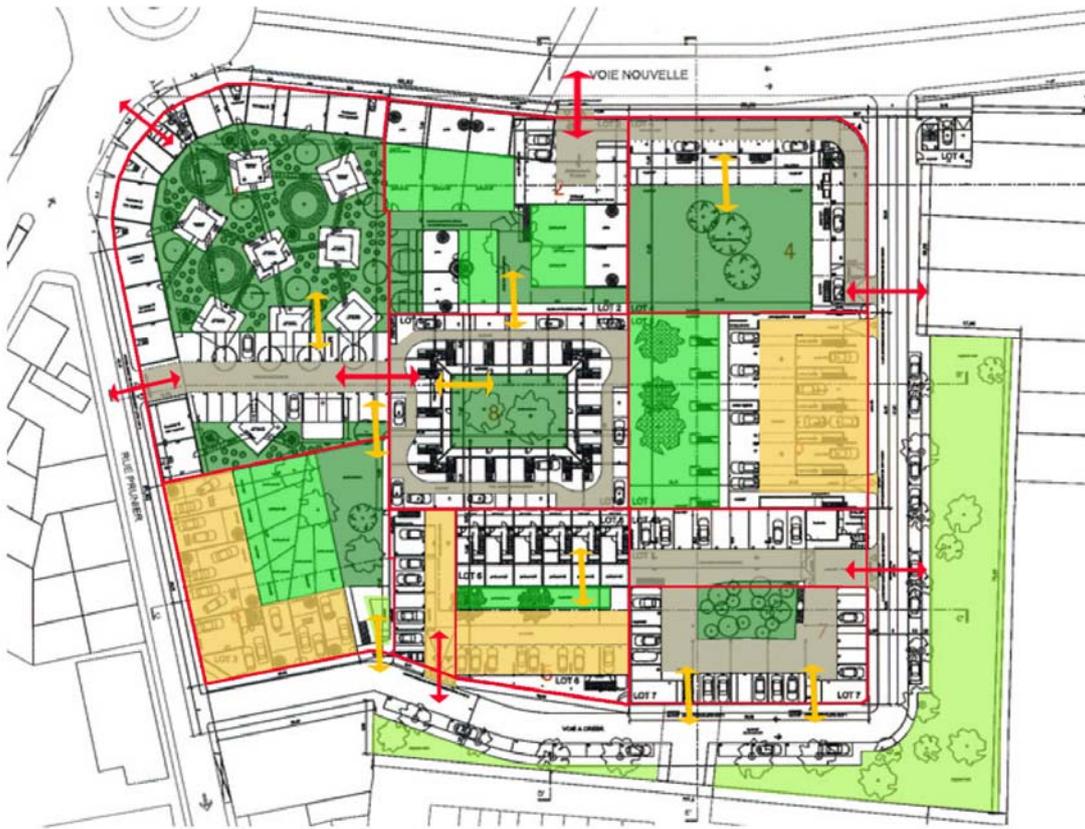
REPARTITION

**LOGEMENTS**  
locatif - 60% soit 71 logements (25 PLUS, 46 PLS)  
accession - 40% soit 47 logements  
**ACTIVITES**  
locatif - 50% soit 160 m<sup>2</sup>  
accession - 50% soit 160 m<sup>2</sup>

TYPLOGIE

	T5	T4	T4 / T3 <sup>PLS</sup>	T3	T2	nombre logements	total SHAB	total S.U.
S. DUGRAVIER - E. POGGI	6	12	4	1	1	24	2079	2193
R. HONDELATTE - M. LAPORTE	2	18	0	3	0	23	1923	2026
F. CHAMPIOT - D. PRADEL	1	14	0	5	1	21	1625	1880
N. FRANCK	1	14	0	3	4	22	1663	1715
P. HRENADEZ	2	15	0	0	0	17	1449	1525
B. BUHLER	8	0	0	3	0	11	879	928
<b>BILAN GENERAL</b>	<b>20</b>	<b>73</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>118</b>	<b>9618</b>	<b>10267</b>

## FICHE CONTEXTE



	ESPACE VERT COMMUN		LIMITE DE LOT
	JARDIN PRIVE		ACCES VOITURE ET PIETON
	STATIONNEMENT COMMUN		ACCES PIETON UNIQUEMENT
	STATIONNEMENT PRIVE (INDIVIDUEL)		ESPACE VERT ACCESSIBLE AUX NON-RESIDENTS





Les huit îlots qui composent l'ensemble ont les caractéristiques suivantes. Tous les logements sont implantés dans une configuration d'habitat individuel jumelé à l'exception du projet de Hondelatte-Laporte qui disposent une partie des leurs en cœur d'îlot, sous forme de maisons individuelles isolées. Alignés sur rues, accolés les uns aux autres, la majorité des logements des Diversités relèvent d'une configuration d'habitat individuel intermédiaire. Tous les architectes n'ont pas abordé l'accès individuel au logement comme une condition incontournable. Les logements d'Hondelatte-Laporte et de Poggi-Dugravier ont ainsi un accès partagé par un escalier et un palier commun à deux, trois ou quatre familles. De même, certains de ceux de Frank et de Bühler, sont accessibles depuis une coursive. Pour d'autres, l'accès est bien individuel, depuis la rue pour Champiot, depuis une coursive pour Frank, depuis un espace intermédiaire individuel pour Pradel ou depuis le cœur d'îlot pour Hernandez. Tous les logements ont une place de parking attribuée. La plupart sont regroupées dans un parking collectif sécurisé et seul le projet de Champiot fait le choix d'un stationnement intégré au logement -qui prend donc la forme d'un garage-.

En matière d'organisation intérieure, les architectes ont recherché complexité et originalité dans l'articulation des espaces de vie, chamboulant parfois les usages. Par l'intermédiaire d'une typologie de triplex, Hondelatte-Laporte, Frank, Champiot et Hernandez ont mis en œuvre le concept de « promenade architecturale », faisant ainsi référence à « l'étagement » habituel de la maison. Chez certains, la répartition traditionnelle des pièces est remise en question comme chez Hondelatte-Laporte qui placent la cuisine en partie sommitale -en lien avec une terrasse panoramique- et les chambres au niveau de l'entrée. Démarche comparable chez Frank qui positionne la pièce à vivre entre deux niveaux de chambres, offrant une plus grande autonomie d'usage et d'accès à la pièce placée en rez-de-cours. Préférant revisiter les archétypes traditionnels de la maison, Champiot, Bühler et Poggi-Dugravier proposent quant à eux une répartition classique des pièces : pièces à vivre au premier étage, chambres aux étages supérieurs. Dans la majorité des cas, la séparation cuisine-salle à manger-salon n'est pas opérée afin de ne pas étriquer le volume à vivre ; l'escalier d'accès aux étages est souvent exploité comme mode de partition visuelle. Ce parti pris montre que les codes domestiques contemporains sont mis en œuvre spatialement au sens où le lieu de préparation des repas devient l'espace de convivialité et de rassemblement familial et amical. Par ailleurs, la recherche d'un espace à usage libre a souvent été envisagé par les architectes. Pradel et Champiot y travaillent avec une pièce ouverte en rez-de-jardin, Hernandez avec un clocheton panoramique sur les toits, Hondelatte-Laporte et Champiot avec un vaste espace non chauffé comme prolongement de la maison. L'idée d'un logement plus souple, plus ouvert à un usage changeant s'impose. La volonté d'un logement individuel dense bénéficiant de surfaces extérieures privatives est également présente, preuves en sont les terrasses sur le toit, jardins de pleine terre, loggias, patios et jardins d'hiver tour à tour proposés. Concernant l'architecture mise en œuvre, c'est un visage radicalement contemporain qui s'impose. De nouveau, les repères sont brouillés par rapport à l'architecture domestique classique. Surtout parce que les matériaux de l'industrie sont convoqués (métal, verre, polycarbonate, béton), également parce que les formes employées sont souvent en rupture avec les représentations populaires archétypales de la maison. Seuls les logements de Champiot et Hondelatte-Laporte cherchent à se rapprocher de cette image traditionnelle en la réinterprétant. Pour les autres, c'est plus l'image de l'immeuble de logements collectifs, voire de l'entrepôt qui prend le dessus. Ponctuellement, certains projets recourent au matériau bois -Hernandez, Pradel et Hondelatte-Laporte- comme pour adoucir et hybrider l'architecture sans concession globalement mise en œuvre sur la parcelle.

## **Un collectif de conception**

### **Le dispositif initial**

Le choix des architectes s'opère sous la responsabilité d'un comité d'experts avec audition des prétendants à partir d'un panel, « *une trentaine d'architectes* » proposé par Arc en rêve et validé voire initié dans certains cas par Domofrance, « *On voulait travailler avec ...* ». Chaque équipe a soutenu ainsi une note d'intention accompagnée de quatre ou cinq diapositives pour faire émerger « *le choix d'approche conceptuelle et d'intervention architecturale* ». Pour ne pas éliminer des candidats « *intéressants* » et impulser une dynamique originale à partir d'une analyse des profils des uns et des autres, locaux ou non, Arc en rêve associe plusieurs candidats potentiels : trois équipes sur huit ont ainsi cette configuration. Une autre résultait de l'association de deux architectes locaux confirmés. Rétrospectivement, le regret est de ne pas avoir

« sélectionné » les architectes comme cela était prévu. Les mariages arrangés n'ont pas réduit le nombre d'intervenants, n'ont pas favorisé l'effervescence intellectuelle collective et ont rendu les relations plus complexes.

L'idée de réflexion collective, de socialisation à une culture de l'habitat, de liberté vis-à-vis des règles habituelles de programmation et de production de l'architecture, a suscité de l'enthousiasme. Pour les architectes sélectionnés c'est une marque de reconnaissance. Les plus jeunes<sup>11</sup> ont adhéré d'emblée à la démarche : « *avant d'arriver à ce projet, pendant une année, on a fait une recherche sur les nouvelles manières d'habiter. Les architectes ont été au contact d'un groupe de réflexion constitué de sociologues, d'historiens, d'architectes, d'urbanistes, de journalistes (...) on a réfléchi à la manière d'habiter en fonction de la société actuelle, de la ville, de la maison et ce qui la connecte à la ville, ce qui génère la qualité. Ce n'est pas seulement l'objet, c'est le lien avec la ville.* » (A2). Plus frais, ils se forment une expérience dans un dispositif attractif, créatif et constructif. Les plus expérimentés poursuivent une voie déjà bien tracée. Plus sécurisés pour le promoteur, ils s'immergent dans une dynamique intellectuelle et collective que la pratique quotidienne met en retrait. Néanmoins il y a le sentiment que le collectif n'avance pas au rythme souhaité : « *on sentait qu'ils n'accouchaient pas de leurs idées soit en termes de méthodes, soit d'enjeux (...) il y avait des réunions où cela ne produisait pas. Les architectes se parlaient entre eux, mais on n'arrivait pas à faire le travail* » (Arc en rêve). Les architectes sont réticents à s'investir, pour les uns par crainte, consciente ou inconsciente, de voir leurs idées versées au collectif ; pour d'autres inhibés par leur présence dans un dispositif habituellement réservé à des architectes confirmés et en vogue, « *certains n'y croyaient pas* ». Le promoteur peut alors avoir l'impression « *qu'ils n'étaient pas dans la réalité* », que la productivité du travail collectif est faible<sup>12</sup>.

La distribution des rôles et les contrats qui l'entérinent suscite une désapprobation, plus ou moins exprimée ouvertement. Le passage du travail collectif, où chacun partage ses idées avec le groupe, à la réalisation de l'opération avec un contrat de maîtrise d'œuvre, que tous recherchent, préoccupe les concepteurs. Beaucoup redoutent de faire des propositions, de s'investir dans la réflexion initiale, et de ne pas être retenu par le client qui se réserve la possibilité contractuelle « *de sélectionner les propositions les plus intéressantes* » des architectes. Les contrats passés distinguent d'ailleurs les deux moments, celui de la réflexion collective par un contrat d'études de définition, celui de la maîtrise d'œuvre.

Le caractère expérimental et cette incertitude limitent l'engagement et rendent suspect la trop forte implication de quelques uns, font redouter l'appropriation individuelle d'idées collectives, n'arrivent pas à faire émerger un leadership reconnu. Dans cette phase, les moins connus pourraient être les faire-valoir des plus célèbres déjà fortement soutenus par Arc en rêve. Pour certains un contrat commun aurait été préférable avec un porte-parole du groupe architectes alors que le dispositif mis en œuvre a conduit « *à se replier* ». Faire partie de la première phase et ne pas être dans la seconde serait disqualifiant sauf si le désistement est volontaire.

Dès l'origine et en cours d'expérimentation, tous les architectes revendiquent une égalité de traitement pour la maîtrise d'œuvre (la même surface à construire) : principe qui guidera par la suite de nombreux comportements, attitudes et jugements. Domofrance et Arc en rêve y sont attentifs, jouant sur la répartition entre sites et à l'intérieur de chaque site entre parcelles. L'égalitarisme impose quelques contorsions dès lors que les équipes évoluent : « *Dés le départ Hondelatte-Laporte pas de problème, ils sont restés associés sur l'ilot 1, et le sont en dehors de cette opération. Sur le 2 on avait un couple au sens propre et figuré, Pradel et Champiot, qui se sont séparés à tous points de vue et qui ont fait deux opérations complètement indépendantes. Sur le 4, on a bien l'association de Poggi et Dugravier qui ne le sont pas habituellement. Sur le 5 et le 6 on a N. Franck qui a travaillé toute seule. Et sur le 7 et 8 on avait une association très*

---

<sup>11</sup> Domofrance note que sauf pour une équipe il n'y a pas vraiment de jeunes architectes car tous ont une expérience professionnelle en partie constituée soit comme salarié dans des agences, soit dans le cadre libéral. La ligne de démarcation séparerait davantage les novices dans le marché de l'habitat social et les expérimentés. Aux Diversités ce sont deux générations qui ont travaillé, les trentenaire, avec peu de projets à leur actif ; les quadra ayant une expérience de salariat dans quelques agences cotées, les expérimentés sont les quinquagénaires, avec une pratique plus ou moins forte dans le secteur du logement social et ayant à leur actif déjà de nombreux projets. En théorie la diversité du groupe devait conduire à une complémentarité.

<sup>12</sup> Chaque architecte s'est fortement investi dans son projet refaisant régulièrement ses esquisses et son projet en fonction des événements qui rythment l'expérimentation. Nous décrivons de façon indépendante ce travail pour caractériser les dispositifs spatiaux retenus par chacun.

*théorique entre Böhler et Hernandez qui « s'entendent tellement bien » que chacun a travaillé de son côté. » Domofrance, 2008<sup>13</sup>. Sans compter ceux qui jettent l'éponge assez rapidement : Anne Lacaton - Jean Philippe Vassal faute de temps, Stéphane Maupin faute de terrain, ou plus tard Frédéric Druot faute d'écoute.*

S'accorder sur les conditions contractuelles, sur les règles du jeu de façon plus générale, est une chose mais l'échange, les accords et les oppositions, sont aussi d'ordre cognitif. Les savoirs, les références, les manières de faire, la conception du travail architectural interfèrent sur le produit final. Si tous ont une culture professionnelle similaire, chacun souhaite préserver son individualité et son autonomie de penser. L'architecture de chaque projet relevait d'une écriture personnelle, n'était pas soumise à la critique, ni perméable à l'ingérence des autres. Elle traduit les filiations doctrinales, les manières de faire et les expériences des uns et des autres : le mouvement moderne et ses qualités spatiales (« *néo-corbuséennes* ») ; l'immeuble de bureau revisité et une expérience forte dans le milieu de la production tertiaire ; le plan libre et économe de Mies van der Rohe ; le patio et l'intériorité ; les ingrédients d'un manifeste architectural contemporain (l'espace, le minimalisme, la transgression des signes) de J. Hondelatte et Anne Lacaton-Jean Philippe Vassal pour citer les bordelais

Les dynamiques du et des projets

La conception n'est jamais hors du temps et du contexte et si les réflexions préalables amènent aux premières formulations des projets, de nombreuses autres données sont intégrées, les unes fixées dès l'origine, d'autres découvertes, d'autres enfin sont l'objet d'intenses négociations comme la forme urbaine.

Les contraintes programmatiques sont floues au départ et pourtant drastiques pour composer l'ensemble : la surface des logements et le coût au mètre carré (910 euros) ; une densité importante avec 12 000m<sup>2</sup> de SHON ; 40 % d'espace vert à conserver comme l'indique le PLU, une vraie gageure dans le cadre d'une telle densité. Les architectes n'ont en théorie pas le droit de superposer les logements<sup>14</sup> pour conserver la référence à la maison individuelle. C'est une clause essentielle pour être dans la ligne politique de l'expérimentation.

Alors que le collectif a déjà produit les premières esquisses, l'inscription du terrain, un ancien marécage, au Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI), conduit à modifier les projets et à revoir la composition des logements : « *le caractère inondable de la zone a amené les équipes à décoller les logements du sol et à privilégier des garages et des pièces de service en rez-de-chaussée.* ». Ainsi un silo à voitures envisagé devient caduc pour occuper le rez-de-chaussée. Il faut aussi prévoir des mesures compensatoires pour tenir compte des possibles inondations : « *les projets ont changé car trop loin de la cote. Il fallait pour des raisons de sécurité réceptionner les personnes à une certaine cote, cela obligeait à avoir des passerelles donc, un surcoût pour l'ensemble de l'opération. Le promoteur, sans nous prévenir a remblayé tout le terrain. On a dû réadapter nos projets en tenant compte des zones d'épandages.* » (A3). Le premier permis de construire déposé s'ajuste : « *Ils ont fait leur premier projet, bien avant le permis de construire final. Qu'est ce qu'ils leur arrivent ? Le promoteur a demandé de faire plus bas de peur que la ville de Bordeaux refuse le permis de construire. Là, personne n'avait encore vu les dessins. Donc, il fallait tout redessiner avec toujours autant de logements. Il y a eu les règles sur l'inondation. Ensuite, alors que le chantier avait démarré, cette opération qui s'appelait « *Habitations Individuelles* » a été requalifiée réglementairement comme un collectif.* » (Arc en rêve). Les architectes sont habitués à de telles évolutions mais dès lors qu'elles se négocient collectivement, la tâche est plus dure et plus rude.

La mise en perspective entre les deux sites de l'expérimentation nourrit les débats sur la forme urbaine : Sérillan, périurbain et bucolique, et Les Diversités, urbain et dans un secteur en friches.

---

<sup>13</sup> Pour un observateur, il n'est pas facile de repérer immédiatement le casting des architectes, ni leur production. D'ailleurs de nombreux acteurs donnent des chiffres différents. Il est question de neuf architectes, personnes physiques, de huit îlots, dont un curieusement se dissocie en trois – îlot 4A, 4B, 4, rompant la logique îlotière qui est territoriale ; de sept équipes dont cinq personnes travaillant seules, sachant qu'initialement nous étions dans une configuration de cinq. Le plan masse a aussi évolué en conséquence et sur le terrain en 2009, il n'est pas facile de retrouver certaines adresses !

<sup>14</sup> « contraintes dont se sont affranchies Poggi-Dugravier et à la limite avec bonheur ! Elles ont eu raison à un moment donné d'abandonner cette contrainte qui est très dure » (A3). Un détournement qui interroge la logique de l'expérimentation ; les habitants restent très attirés par la non superposition des logements ou leur imbrication.

Pour un œil expert, Les Diversités est nettement plus complexe : « Sérillan c'est plus facile d'y répondre. Il y a une très faible densité et toujours la nature. C'est un site extraordinaire avec des objets végétaux dont la force porte l'architecture (...) les logements sont détachés par du végétal ou les jardins. Il y a un dénivelé qui regarde vers Bordeaux. C'est une espèce de géographie, de topologie (coteaux), qui cadre mieux finalement avec l'idée de la maison individuelle » (A3). Par contre « La Grenouillère était un terrain vague entouré de choses en perdition et dans lequel il n'y avait pas non plus d'intentions prononcées en dehors du tramway. Et puis, la CUB avait fait cet énorme engin pour le traitement des eaux. Derrière, c'était livré au privé ! » (A3). Ou encore « Sérillan c'est un lotissement classique, en urbanisme sans intérêt. L'intervention porte sur les maisons. ». La tâche s'avère donc d'un autre calibre et justifie l'épaisseur d'une réflexion urbaine. Pourtant il n'y aura pas de plan d'ensemble, de projet d'urbanisme<sup>15</sup>. Les concepteurs n'ignorent pas l'enjeu de qualifier la pièce urbaine, ses liens avec la dynamique de l'existant ainsi que l'espace public et de transition entre projets, ils ne l'investissent pas. En l'occurrence il s'avère intellectuellement difficile de travailler dans le même temps la cohérence entre échelle urbaine et domestique, entre plan d'urbanisme et projet architectural, a fortiori quand la production mobilise les mêmes architectes sur les deux dimensions. Dans la pratique, les rôles aux deux niveaux sont clairement distingués par une dissociation des missions<sup>16</sup>, l'une pour l'intervention urbaine, le plan d'urbanisme ; l'autre pour l'architecture des (i)lots.

Plus précisément dans le groupe, deux attitudes se dégagent à propos de la pièce urbaine. L'une défend un métissage des architectures par une fusion collective des idées et des concepts pour créer un nouvel être, un nouveau lieu. Ainsi « l'un pouvait faire les aménagements paysagers, l'autre les façades, un troisième les planchers... ». Dans ce sens des propositions audacieuses sont avancées pour une architecture expérimentale : « il<sup>17</sup> a fait un projet de mégastructure en pilotis sur le terrain avec l'idée du mythe du paradis, on ne touche pas au sol, ce qui est un fantasme. Cela ressemblait à une structure de Franck Stella, assez énorme dans laquelle chacun venait faire son projet. Le maître d'ouvrage semblait très surpris mais pas opposé, ce sont les architectes qui ne voulaient pas travailler dans ce cadre-là. Dans le même temps, de manière plus soft ou plus concrète, on a proposé de réaliser sur le bord d'un terrain en connexion avec un quartier un énorme parking aérien avec des maisons implantées sur la périphérie qu'on rejoignait par des passerelles ou des chemins. Domofrance était très intéressé par la construction de parkings silos. C'est une piste qui n'a pas été retenue. Il y a une débauche hallucinante d'énergie et d'idées. » (A2) ou encore « à un moment donné F. Druot proposait une sculpture, une espèce d'implantation, d'organisation sur le terrain... il disait, par exemple, l'un va s'occuper des luminaires, l'autre des escaliers. On ne répondait pas parce que cela ne nous intéressait pas. C'est peut-être bien mais ce n'est pas le sujet ! » (A3).

Pour Arc en rêve cette stratégie, « couper le projet en plusieurs fragments, pas en îlots. », a été majoritairement refusée et aurait pu être plus collective en se dégageant d'une subdivision parcellaire, à chacun son terrain, à chacun son architecture.

Une deuxième attitude repose sur le « besoin d'un système de parcelle » pour s'exprimer. Néanmoins il faut partager le terrain entre 5 architectes ou équipes « indépendants » et approuver son découpage, ce qui n'est pas contradictoire avec une vision d'ensemble : « on a commencé par le diviser en 5 bandes. Donc chacun sa bande, chacun fait un projet mais ce n'est pas satisfaisant ; certains avaient une bande au milieu, sans façade : comment faire pour habiter au milieu ? Cela a donné des idées à certains (...) Nathalie Franck avait fait un très beau plan-masse, inspiré d'un réseau ferroviaire, des lamelles très fines ; c'était magnifique mais elle ne voulait pas que l'on travaille sur ce plan. Moi, j'étais enthousiasmée. » (A2).

Cela n'est pas la fusion hybride, ni le plan d'ensemble de l'architecte en chef version années 1950 ou de l'architecte coordinateur, version années 1990, une orientation minimaliste est retenue pour garder la cohésion majoritaire du groupe : « Hernandez a joué un rôle capital avec son esprit inventif. Il a proposé un quadrillage, un schéma qui forme un plan de médina. C'est suffisamment simple pour que tout le monde s'y retrouve. Et chacun a trouvé sa place et c'est

<sup>15</sup> Olivier Chadoin, Suivi de l'expérimentation maison individuelle Bordeaux, rapport PUCA, juin 2003.

<sup>16</sup> Il y a aussi des raisons de déontologie professionnelle et de règlement de la concurrence entre architectes. « Le maître d'œuvre urbain » ne peut être son propre donneur d'ordre en matière d'architecture au risque de voir la captation de la commande par quelques franges professionnelles.

<sup>17</sup> Il s'agit de F. Druot qui s'est retiré de l'expérimentation face « aux malentendus » de l'opération et à l'inaudibilité de ses propositions notamment au niveau du mode de pensée et de travail sur le site.

*bien.* » (A3). Pour dépasser les dissensions, les architectes s'accordent sur une forme urbaine qui « *sauvegarde l'identité* » de chacun. Le promoteur prend acte du plan-masse car il correspond à un des principes de l'expérimentation, autoriser chacun à construire un nombre identique de logements. Sur le papier et pour le moment, c'est la solution la plus simple pour gérer les points de vue de neuf architectes et la complexité du site.

Le travail collectif est en partie le cimetière d'innovations faute d'accords sur celles à retenir, suscitant le départ prématuré de protagonistes initiaux, la crainte de voir quelqu'un imposé son parti, d'être dépossédé de son droit d'auteur : « *le groupe ne voulait pas qu'une tierce personne collecte le travail de chaque équipe et fasse une espèce de programmation en nous disant dans quel sens travailler.* » (A2). Le principe d'égalité réduit le consensus au minimum et déclare illégitime l'intronisation d'un grand régulateur au nom du mode de fonctionnement du collectif d'énonciation, du laboratoire d'idées, et d'une culture professionnelle qui valorise l'individualité<sup>18</sup>.

Le rapprochement progressif de la maîtrise d'œuvre classique rompt le charme quelquefois libertaire de la confrontation d'idées, d'autrefois plus pesante et conflictuelle face à la difficulté d'établir des consensus acceptables et durables. Le partage initial est confronté à des éléments qui rendent l'opération plus difficile à gérer. Le premier est l'absence de dérogation de la part des collectivités publiques par rapport au Plan Local d'Urbanisme qui aurait permis une meilleure rentabilité de l'opération et surtout une meilleure régulation entre architectes. Mais les dérogations annoncées n'ont pas été effectives : « *Ici on devait construire. La CUB nous a dit au dernier moment, vous ne pouvez pas parce que vous êtes en discontinu. Les architectes concernés ont réagi : on construit moins, donc il faut que les bâtiments soient réintégrés. Dans ces conditions, notre schéma fondé sur l'idée de l'hôtel particulier avec une cour centrale, a été bouleversé puisque les architectes qui sont ici, ont inséré un bâtiment là et un autre là pour que chacun retrouve son nombre de logements.* » Domofrance, 2008. C'est une demande des architectes, une obligation financière pour le promoteur afin d'équilibrer son budget et morale pour conserver l'égalité. Le plan en damier, chahuté pour devenir neuf parcelles, est la nouvelle représentation de l'aménagement de l'ensemble. A chaque îlot ou partie d'îlot est associé le nom des concepteurs, effet de marque.

De manière consensuelle<sup>19</sup>, l'architecture part de l'intérieur de l'îlot avec des interfaces aléatoires mais il faut en régler les relations et les porosités : « *les relations entre parcelles restaient à trouver, notamment les accès, un système de rue. Chacun s'est débrouillé finalement. Chacun a dû discuter comment on passait, comment on ne passait pas, si on ouvrait, si on n'ouvrait pas. Les discussions ont pu être violentes. Les transactions assez dures, l'un voulait absolument mettre son truc, l'autre ne voulait pas se reculer.* » (A6). Personne ne semble faire de concession sur le traitement des frontières, « *certaines scandaleuses* », « *brutales* », « *c'est très choquant parfois* ». « *Ces querelles de cours d'école* » n'auraient jamais du contraindre le projet final, l'usage et peut être pénaliser les conditions de vie des habitants. Les tensions entre architectes expliquent le déficit de liens entre architectures. Des missions sont confiées à l'un ou à l'autre pour recoller les projets, mais la coordination est essentiellement instrumentale pour opérer le montage des dossiers, la transmission des documents sans autre confrontation conceptuelle et intellectuelle : « *Faire du logement, cela a été faire de la performance. On a réussi à faire son projet, on l'aime bien et on veut par tous les moyens qu'il soit construit comme ça...* » (A2). En déposant un seul permis de construire pour l'ensemble de l'opération, les acteurs se sont ainsi affranchis du travail sur la mitoyenneté puisque « *il n'y avait pas besoin de respecter les règles de distance entre bâtiments* ». Certes les projets sont ainsi intimement liés les uns aux autres mais plus par défaut que par une réflexion et une traduction spécifique. Des architectes voient là un élément de l'ambiance particulière des Diversités pourtant la densité invite à

---

<sup>18</sup> Si cette caractéristique d'une culture professionnelle était spécifique aux concepteurs et aux artistes, elle s'est diffusée dans l'ensemble des professions qui survalorise les compétences individuelles et notamment celles de créativité, d'initiative voire de management. Chacun est sommé d'être original et non-interchangeable. Chez les architectes, cette socialisation professionnelle débute dès les premières années de leur formation. Nous sommes ici en convergence profonde avec l'idée que chacun doit être entrepreneur de sa biographie professionnelle.

<sup>19</sup> Une émulation s'opère entre architectes quand les uns et les autres confrontent leurs projets : « *Ces accessoires (serres, jardins d'hiver, cabanes) viennent en cours de route du projet... Quelqu'un a dit nous, si c'est comme ça on va faire des villas sur les toits, un autre, je vais faire des clochetons. je ne pouvais pas rester en reste si je peux dire. J'ai dit, j'aurais aussi ma cabane ! et ainsi participer en l'occurrence de ce joyeux mouvement de cabane.* » (A5)

regarder au plus près la confrontation entre îlots en raison des vis-à-vis « *quand il y a une très forte densité, il faut être particulièrement attentif à l'espace qui reste. Parce qu'il en reste peu et en fait, il n'y a pas eu un retour entre nous* ». (A3).

La mitoyenneté est traitée au moment du chantier dès lors que l'objet construit se précise. Les solutions sont techniques plus que spatiales et architecturales. Si l'un « *a essayé de tenir compte, par les terrasses et les loggias, des ouvertures des uns et des autres* », chacun est resté dans sa logique projectuelle sans regarder ce qui se passait à côté : obturation des fenêtres, points de vue sur les terrasses des voisins, cloisonnements entre terrasses. Préserver l'intimité, surtout dans le cas de propriétaires occupants, est un leitmotiv. Sur le chantier, l'entreprise le remarque aussi quand des représentations de projets sont hors de tout contexte « *au milieu d'un champ avec quatre façades* » et l'ajustement des plans béton a révélé des dénivelés importants entre îlots faute d'accord sur un point zéro.

Pour les espaces verts, une mission de coordination est confiée au bureau d'études qui souligne d'emblée, selon le promoteur, l'incohérence des propositions. Si elle n'a pas été préjudiciable à l'aménagement de l'espace public, y compris pour sa mise en lumière, il est aisé d'imaginer d'autres alternatives spatialement plus convaincantes. Les Diversités montrent « *une sorte de forteresse contemporaine en ville un peu étrange (...) avec des architectures mal collées et mal ajustées, c'est toujours un peu cacophonique (...) Cela peut interpeller.* » (A1).

La rupture avec les méthodes routinisées d'aménagement et l'effet « urbain » ainsi créé seraient des avancées : « *habituellement, on fait la desserte, les voiries et on distribue les lots. C'est de l'urbanisme opérationnel, au rabais* », alors qu'avec Les Diversités « *on montre que l'on peut faire les choses autrement y compris dans un certains chaos (...) les articulations entre projets montrent des dissonances mais justement elles font partie de la vie, sont intéressantes et provoquent une diversité* » (A5). D'autres architectes argumentent dans ce sens et s'étonnent que l'on dénonce l'essence du travail urbain, la diversité. C'est « *l'îlot en profondeur qui a été travaillé, une sorte d'hybride qui mixte piéton et voiture* ». La revue Techniques et Architecture apprécie aussi l'architectonique globale du projet, « *Au final, le projet de La Grenouillère apparaît très coordonné, très cadré, au regard des façades, du traitement de la rue, même si par ailleurs les projets sont assez différents les uns des autres. Une cohérence d'ensemble a émergé. C'était assez inhabituel comme manière de travailler.* ». Les formes préconisées de la densité sont auscultées pour en évaluer la pertinence.

Certes la transgression vis-à-vis d'une façon d'aménager hypertechnique, souvent simpliste (découpage des voiries et du parcellaire), des services techniques des collectivités territoriales, des promoteurs toujours à la recherche du rendement financier, ou encore des géomètres pour les lotissements de maison individuelle, est bien présente. En revanche l'argument du collage, de l'ajustement aléatoire qui fait l'urbain, symbolisé par le nom même de « diversités » apparaît pauvre aux urbanistes et aux spécialistes qui théorisent la fabrication de la ville. Limitées à « un arrangement entre architectes », l'unité et la cohérence architectonique sont la conséquence d'accords minimalistes et non le produit d'une théorisation sur l'espace public urbain : « *C'est inondable donc, on s'est tous soulevé sur la périphérie et cela donne une unité. DomoFrance a choisi le même grillage (...) le programme avait un gabarit, on ne devait pas dépasser R+3, mais on avait tous des planchers différents. L'entreprise générale a fixé la même cote du premier plancher pour tout le monde.* ».

Malgré une certaine conscience urbanistique, l'articulation avec d'autres projets alentour dans le cadre du renouvellement urbain n'est pas pensée. La mairie, la CUB et ses différents services, les projets des opérateurs apportent des réponses « *au coup par coup* » : un giratoire, un flux de circulation, un espace vert revendiqué par une partie de la population, un problème d'assainissement, un chantier qui s'éternise, un nouveau projet immobilier. C'est un secteur géographique soumis aux forces économiques, à un urbanisme opportuniste alors que les interventions sur d'autres parties de la ville sont plus ambitieuses (les Quais, les Chartrons, le tramway) ou plus sélectives (les beaux quartiers). Des habitants des Diversités voient dans ce territoire « l'un des seuls réservoirs » pour qu'une partie de la classe moyenne puisse réaliser un projet d'accession à la propriété. « La valeur marchande » de la ville, et sa forme, prennent leur vraie signification pour sélectionner les habitants d'un quartier et faire la ville « *des cadres moyens* » par un assemblage d'opérations d'habitat disparates, sans réflexion forte sur l'espace public même si le tramway est un élément structurant. Groupe social de l'entre-deux et du milieu, l'architecture des Diversités en sera l'image et la traduction. La faute n'incombe pas aux seuls architectes de l'opération mais bien à la faiblesse d'une pensée sur la fabrication de la ville et dans ce cadre à l'organisation du processus expérimental.

Au final, comme l'indique un architecte, il a fallu travailler « *sur un petit morceau de damier, un terrain inondable à 80 cm, des façades sur rue et la nécessité de laisser le maximum d'espace vert.* » (A2). Tout en faisant le plus de logements à caractère individuel et en tenant compte de l'inhabitabilité du rez-de-chaussée. Dans ses conditions, « *l'espace public, c'est le reste. C'est la voirie en priorité et après, ce sont des petites résidences avec leurs paysages, des micro-milieux qui communiquent les uns aux autres.* » (A3). Chacun et tous reconnaissent l'identité de chaque îlot, une architecture de l'intérieur, une relation insatisfaisante entre projets. La fatigue des acteurs, les relations difficiles et complexes entre client et architectes expliquent le résultat final : « *J'ai peur qu'il y ait certains endroits qui se taudifient. Des choses se sont rajoutées après, beaucoup... le maître d'ouvrage a voulu ça puis... ça ne s'est pas dessiné ! Les dernières choses ne se sont pas dessinées, le maître d'ouvrage les a fait faire comme ça... Mais bon, il faut bien terminer une opération...* » (A3). Paradoxalement on attendait le débat sur le logement et ses représentations « violentes », il a lieu sur la forme urbaine et la densité.

Le plan-masse de l'opération est formé de démarches de projets conjointes sans solution urbanistique préalable<sup>20</sup>. Situation moins problématique pour le lotissement pavillonnaire, qui s'accommode d'une liberté de ton architectural dans le cadre d'une trame viaire simple. Aux Diversités il est une solution par défaut pour un usage commun et minimal. Si une position s'exprime — la ville se réalise par addition et confrontation —, elle nie un pan de la réflexion des architectes sur la ville. C'est aussi aller à l'encontre d'une recherche de la qualité urbaine alors que le découpage des parcelles, des réseaux de circulation, de l'espace public, de la relation à l'environnement sont des données essentielles pour concevoir de l'urbanité spatiale. « *Le projet, in fine, est le résultat du fonctionnement d'individualités.* » (Arc en rêve) pour aboutir à une résidence composée d'objets hétéroclites au design original, proche d'une typologie des résidences fermées faute d'une volonté sur l'espace public.

---

<sup>20</sup> C'est une nette différence avec deux autres expérimentations : Rezé qui s'affronte au diffus en révélant un maillage paysager existant et avec Reims qui s'inspire de l'organisation des cités-jardins. Dans les deux cas, le plan-masse a été l'objet de vives attentions et d'un consensus préalable qui ordonne ensuite les architectures singulières de concepteurs différents en fonction des lots. Ce qui produit des « micro-résidences » : il est vrai que « la référence à la maison individuelle » est nettement plus directe.

## CONSTRUIRE

La passation du marché des travaux a été le moment d'une inflexion du processus. Le chantier l'a révélé et dès le début le promoteur est mis à rude épreuve : « *C'est compliqué, c'est un type d'opération qui coûte plus qu'elle ne rapporte, mais qui fait partie de notre métier d'acteur de la ville moderne* ». C'est pratiquement une annonce et les descriptions du chantier en 2007 tranchent nettement avec l'exemplarité revendiquée d'une opération d'habitat nouvelle génération, « un projet censé marquer l'urbanisme bordelais »<sup>21</sup>. Le chantier montre des « *blocs gris emboîtés dans des blocs blancs* », accuse un retard d'un an alors que certains accédants ont déjà été livrés. En faisant un zoom sur trois cas, l'image des Diversités est écornée : « *On a passé huit jours sans électricité ni gaz, un mois sans téléphone.* » dit l'un, « *Quatre mois après, elle attend toujours une boîte aux lettres, un interphone et un accès au parking (...).* » affirme l'autre. Une propriétaire mobilise ses voisins et les incite à partager leurs problèmes pour s'unir face au promoteur. Les représentants du bailleur admettent que le projet des Diversités a raté son entrée en scène en raison même du caractère novateur de l'opération. Les riverains ont suivi jour après jour le chantier dont la désorganisation est évidente : « *un moment épique, a été côté tramway, le bardage en métal, ils ont construit, ils ont mis la laine de verre...c'est resté comme ça pendant des jours et des jours ! Et il y a eu beaucoup de pluie...et ça faisait comme des grosses éponges... Ils sont arrivés avec le bardage et ils l'ont posé dessus...* » (riverain) et de se remémorer le ballet des grues, le bruit, ou un chantier rarement nettoyé.

### Le choix de l'entreprise générale

Anticipant les difficultés du travail avec de nombreux architectes sans coordinateur avéré<sup>22</sup>, anticipant aussi sur les mises au point drastiques des projets et leur singularité constructive (conception spatiale, combinaison de matériaux, mise en œuvre), le client choisit de recruter une entreprise générale et un seul bureau d'études pour intégrer les différences de modes de travail et pour coordonner le chantier.

L'exigence du commanditaire sur le besoin d'une entreprise générale n'est pas discutée et les architectes n'ont pas vraiment le choix. Généralement ils préfèrent les lots séparés, dispositif qui permet de mieux contrôler les marchés et la prestation de chaque entreprise spécialisée dans un corps d'état. Dans le cas d'une entreprise générale, la sous-traitance ne garantit pas la qualité finale de l'ouvrage en raison de la dépendance économique « *l'entreprise générale fait un bas pris pour avoir le marché, après matraque les sous-traitants qui eux vont employer un personnel peu qualifié et exploité* ». Dit de manière crue, les architectes ont toujours contesté une telle pratique comme ils ont contesté la possible banalisation des concours conception – construction en raison du pouvoir donné aux entreprises. Et de renchérir sur l'efficacité d'un contact direct avec l'entreprise qui fait les travaux pour la mise au point et le contrôle. Nécessité plus forte au regard de la labilité, de l'hétérogénéité, et du manque de qualification de la main d'œuvre, maux souvent dénoncés<sup>23</sup>. De plus, en France, les entreprises générales sont des spécialistes du gros œuvre béton. Elles surestiment dans la réponse aux appels d'offre, tout autre mode constructif, notamment l'usage du métal. C'est aussi vrai pour le bois, filière encore marginale, malgré la poussée écologique.

Dans le dispositif entreprise générale, les architectes sentent leurs positions fragilisées voire marginalisées : « *Au niveau de la réalisation, il y a eu un autre problème qui ouvre à des questions très graves de pouvoir sur le projet. Les maîtres d'ouvrages finalement, objectivement, se servent de nous (architectes) mais très mal. Ils donnent une latitude sur l'avant projet. Dès que l'on arrive au marché, pas pour des raisons d'économie, pour des raisons uniquement de pouvoir, ils récupèrent l'opération en nous disant, c'est trop cher. le marché, on en est*

<sup>21</sup> Sud-Ouest « Les débuts ratés des diversités », le 06/11/07 par Julien Rousset

<sup>22</sup> Il y a eu des coordinateurs mais de façon ponctuelle dont le rôle n'a jamais été stabilisé dans le cas du fonctionnement du collectif « architectes ». Que l'organisation soit hiérarchique ou organique, la légitimité d'une telle position repose sur le statut attribué et sur le statut reconnu (le charisme, l'expertise). Les théories du management l'ont montré depuis quarante ans et l'ont appliqué dans l'organisation des entreprises. La difficulté est plus grande dans des systèmes ouverts comme l'est la fabrication du cadre bâti (grandes entreprises, artisans, professions réglementées, client...).

<sup>23</sup> Architectes et propriétaires notent tous que de nombreux ouvriers du chantier viennent des pays de l'Est : polonais, croates, roumains, et s'interrogent sur les modalités de la communication et leur efficacité.

*quasiment exclu ! Le marché se signe par l'intermédiaire du BET. C'est une pratique très répandue pour dire, on est chez nous. »* (A5). Faire appel à une entreprise générale conforte le pouvoir du client allié à certaines franges du milieu du bâtiment<sup>24</sup>. L'appel à l'Autorité est une réponse aux incertitudes de la situation spécifique des Diversités. Le poids des représentations joue ici un rôle régulateur fondamental : on ne reconnaît pas aux architectes une compétence suffisante et exclusive dans le domaine de l'économie du projet. Ils sont fortement concurrencés par les bureaux d'études et les économistes de la construction qui ont une parole plus légitime. En se positionnant du côté du design, les architectes ont perdu de leurs prérogatives sur d'autres terrains, processus entérinant une forte division du travail.

Sur cette opération en particulier le promoteur défend la prise de risques de l'entreprise qu'il a choisi et soutenu : *« Cela a coûté cher et Domofrance s'est débrouillé pour trouver une entreprise qui accepte de sauver la mise sinon, l'opération ne se serait jamais faite. Nous avons eu un entrepreneur téméraire, courageux, peu habitué à l'entreprise générale mais, qui a tout de même accepté. »* (Domofrance, 2009).

Le changement de directeur chez Domofrance contribue à la déstabilisation des acteurs. Le précédent était à l'initiative de l'expérimentation et en avait fait un des fleurons de sa politique architecturale et de sa communication. On suppose qu'il aurait porté l'expérimentation et probablement mobilisé les acteurs et les services pour cela. Les habituelles routines du milieu, selon certains architectes, s'imposent facilement alors que Les Diversités est une expérimentation. L'un d'entre eux, habitué aux lois du milieu local du bâtiment, affirme qu'il avait annoncé les failles de l'organisation pour les travaux : *« J'ai dit au nouveau directeur de Domofrance, qui est ingénieur, depuis le début, l'entreprise ne va pas livrer à temps comme ils l'affirment ! Ils ne savent pas faire. L'entreprise générale ne sait pas faire des plans d'exécution ; ils réalisent et ils nous font signer parce que vous nous dites de signer sinon ils vont quitter le chantier. »* (A5). Il déplore que les architectes soient mis en demeure d'accepter de telles conditions et leur expertise sous-estimée, *« j'ai été obligé de signer par solidarité, j'aurais du tout bloquer et on n'aurait jamais avancé. Maintenant, des gens se plaignent et surtout, on a un maître d'ouvrage qui dit, c'est l'architecte, sans vraiment nous le dire. »* (A5). L'îlot dont il a la charge est l'objet de fortes récriminations par les propriétaires. Il n'est pas surpris du résultat, *« je n'ai jamais fait un projet aussi bâclé aussi mal réalisé »*.

Le nouveau directeur général, ingénieur de formation, a une autre appréciation de la situation. Selon lui, la disparité du rendu des architectes et de leurs capacités à « passer du dessin à la construction » montre une forme d'incapacité technique à aborder la réalité de la construction, exemples très concrets à l'appui. Un autre argument réside dans les ambiguïtés du processus expérimental : s'agit-il de réfléchir sur *« la juxtaposition de plusieurs architectures sur un territoire limité »* ou d'impliquer la totalité de la chaîne de production pour réaliser le concept architectural et urbain ? Autrement dit ne fallait-il pas faire une césure plus marquée entre la phase créative et le moment du chantier qui nécessite d'autres profils ? Selon le promoteur, des architectes n'étaient pas armés pour affronter le moment du chantier ; incertitude amplifiée par le manque d'organisation chez les concepteurs. Dans tous les cas, l'efficacité de la solution entreprise générale est limitée faute d'avoir anticipé les effets de la structuration même du processus. Les retards de livraison vont s'accumuler, les coûts augmenter, et la frustration s'installer.

L'entreprise générale admet la mauvaise évaluation initiale de l'opération. Elle attendait une opération assez classique de logements collectifs et non du logement individuel<sup>25</sup> à un tel niveau de diversité : *« C'est 121 logements, je ne dis pas qu'ils doivent être tous pareils mais essayons d'être rationnel. »* Elle reconnaît ne pas avoir vu les différences entre îlots et entre logements : *« Quand on regarde les logements très peu sont identiques, chaque îlot a son architecture. A part M. Bhuler dont les onze logements sont identiques sauf les orientations, c'est facile. L'îlot 6, cinq en façade sont identiques, la sixième est différente, et la partie arrière encore. »* ou encore

---

<sup>24</sup> En tant que membre du CILG, collecteur du 1 %, Domofrance est aussi lié (dépendant) aux milieux patronaux dont ceux du bâtiment. Un tel lien aurait des incidences sur les choix opérés.

<sup>25</sup> Un tel constat interroge l'évaluation des réponses aux appels d'offre de travaux par le client (architectes, bureaux d'études, services du promoteur). L'entreprise a intérêt à répondre à un appel d'offre d'un grand promoteur local même si elle n'a pas l'expérience requise en l'occurrence de la coordination. Elle peut laisser dans l'incertitude certains points en sous-estimant son offre en fonction des tendances du marché. La pratique des avenants est un moyen de rentrer dans un budget. Deux points semblent en jeu : les routines des pratiques qui du côté de l'entreprise sous-estiment la spécificité de l'opération et de son cadre initial de conception ; l'absence d'offres concurrentielles qui entre dans le coût d'objectif du promoteur.

« Dans l'îlot 1 c'est des maisons. Au départ on m'a dit qu'elles étaient toutes pareilles, déjà il en y avait trois différentes, après ce n'est pas trois mais six... et c'était des triplex avec des problèmes d'accès » (entreprise).

Les acteurs sont rompus aux imprévus du chantier sauf que dans ce cas : « Même mon patron ou Domofrance ne comprenait pas. Il a fallu aller sur le site pour expliquer. » (Entreprise). Réaction étonnante au regard du permis de construire déposé qui ne cache pas la singularité de chaque architecture.

L'entreprise pensait construire à la chaîne, elle doit fabriquer du sur-mesure. Situation qui demande un fort investissement pour gérer les relations entre acteurs et les ajustements des projets à la réalité du chantier. Une autre culture professionnelle et organisationnelle est en jeu. L'entreprise n'a pas non plus une grande expérience de la fonction entreprise générale alors qu'on l'attend sur cet aspect : « Nous étions habitués à faire le gros œuvre et la consultation auprès des autres corps d'état n'a pas été bien faite car l'on raisonnait de façon assez classique. Par exemple pour les façades, le prix au mètre carré ne veut rien dire. ». De nombreuses situations montrent l'absence d'anticipation, sur des choses simples, le cloisonnement intérieur qui est différent d'un logement à l'autre et qui demande des capacités d'adaptation de la part des sous-traitants, ou sur des lots plus complexes même si les entreprises semblent ici plus qualifiées : « Le plus long a été le bardage, 6 ou 7 mois, C'était compliqué pour les entreprises d'y accéder. Il y a eu des nacelles un peu partout avec ces fameuses passerelles d'accès (...) ». Le planning du chantier n'est pas aisé à établir au regard justement de l'enchaînement des travaux et des équipes : « Pour les maisons en bois il y avait énormément d'entreprises et c'est compliqué de les faire enchaîner (...) ». Il a fallu réagir plus qu'agir, mettant à l'épreuve l'organisation préalable : « Domofrance faisait pression pour livrer les logements. On a changé plusieurs fois notre fusil d'épaule et ça, c'est difficile pour mettre une organisation en place pour le suivi des entreprises. Après on a fait les pompiers pour éteindre les différents feux » et conclure « que cela a été un bazar monstre parce que les entreprises n'étaient pas structurées ». Les sous-traitants ne sont pas tous au rendez-vous (qualité des prestations, autonomie) : « J'en ai vu défiler des conducteurs de travaux dans les quatre ans de chantier. Plus généralement beaucoup de gens ont tourné dans les entreprises, soit ils étaient incompetents, soit cela s'est mal passé ». Ajouté que le seul chef de chantier ne peut faire face aux demandes singulières et aux modes de pensée, de faire, à l'expérience des neuf architectes y compris dans le calendrier en organisant physiquement les réunions, le chantier prend du retard et la construction n'est pas la hauteur.

L'entreprise note enfin qu'elle a dû passer pratiquement un an et demi à mettre au point les dossiers, délai prévu du chantier. Les négociations avec les architectes ont été longues, dures, laborieuses, mobilisant tantôt le conducteur de chantier, tantôt le chargé de promotion du promoteur ou le directeur pour faire pression.

## Chantier et architectes

Tous les architectes concèdent la difficulté d'un tel chantier : « On s'est retrouvé 9 architectes avec une entreprise, ce qui a été difficile pour nous et pour eux. Et une maîtrise d'ouvrage qui constamment a voulu fédérer les choses pensant qu'elle allait gagner de l'argent et du temps alors que le challenge était beaucoup trop difficile » (A4). « huit projets, huit architectes, huit manières de faire » et l'un aura fini presque deux ans avant l'autre grâce à des choix constructifs plus conventionnels. Certains font évoluer leur projet jusqu'au dernier moment ; d'autres encore durcissent la négociation au nom du concept ; et d'autres enfin se désintéressent de leurs propres projets quand ils sont passés au filtre d'une logique économique modifiant des éléments forts du projet. Pour sa part, le promoteur regrette la faible implication des architectes sur le chantier et rappelle qu'une partie d'entre eux néglige les problèmes techniques multipliant les exemples (implantation d'une maison, d'un escalier, ignorance des ponts thermiques et phoniques), l'obligeant à aller au-delà de ses prérogatives pour soutenir l'entreprise. Il affirme avoir désossé un logement pour repérer les problèmes acoustiques et thermiques, alors qu'il revient aux architectes de tenir ce rôle professionnel – le technique et le chantier – pour finaliser l'opération et garantir le parfait achèvement lors de la livraison. L'inexpérience du chantier ne relève pas nécessairement d'une compétence technique ; elle est la conséquence de la difficulté à s'inscrire dans son cadre relationnel : « Il voulait un calepinage extrêmement précis de la structure intérieure. Il a mis des mois pour ne pas donner son accord à l'entreprise qui l'avait déjà fabriqué. Quand vous avez une idée précise, vous voyez arriver un plan d'exécution pour avis, vous le recevez le lundi matin vous le prenez à dix heures et à onze heures vous déplacez la

*lissote de dix centimètres. Elle est déplacée de dix centimètres dans le plan d'exécution et ça exécute. Mais, si vous comptez deux mois pour répondre, un coup je te vois, un coup je ne te vois pas, alors l'entreprise a déjà fabriqué.* » (Domofrance, 2009). Dans cette situation les compétences relationnelles des architectes n'ont pas trouvé leur terrain d'expression habituel. Difficulté accentuée ou pondérée par des personnalités plus aptes que d'autres au dialogue. Ainsi certains auraient un profil « *qui doute* » et « *exigeant* », personnalité qui l'oblige à reconsidérer régulièrement ses positions et ses choix. D'autres ont fait leur projet habituel aux qualités architecturales appréciées, sans se plier aux contraintes du collectif, une pratique balisée par des savoir-faire éprouvés qui rendent la négociation plus aisée car cadrée dans le temps autour d'objectifs simples. Un autre encore a constamment porté ses exigences maintenant sans cesse ses demandes « *sans rien lâcher* », forme de constance dans la durée déstabilisant les pratiques habituelles de négociation : l'injonction autoritaire, la souplesse n'ont guère d'effet.

Les solutions pour coordonner les architectes entre eux n'ont pas été satisfaisantes : « *Hondelatte-Laporte ont été les coordonnateurs du permis de construire. Le coordonnateur moral sur la vision générale a été P. Hernandez ; il l'a été aussi au niveau du chantier. Il n'était pas possible de faire 8 réunions de chantier, sinon ça occupait l'entreprise à plein temps. Donc ça n'a pas été simple non plus parce qu'il fallait que les architectes fassent passer leur compte rendu à Patrick Hernandez. Il venait aux réunions de chantier et avait des réponses sur certains points mais pas sur tous (...) sur l'aménagement des espaces verts le BET a fait la coordination des plans en demandant à chacun ce qu'il voulait puis il a réuni les architectes en disant : il y a des incohérences entre les uns et les autres est-ce qu'elles sont volontaires ou pas ? Est-ce que vous savez ce que met votre voisin ?* » Domofrance, 2008. Le coordinateur est critiqué car la fonction est réellement occupée par « *un jeune architecte qui n'a pas d'expérience* » malgré le contrat qui stipule ses tâches. Le climat relationnel est si dur, la situation contractuelle si floue (le rapport singularité de la situation et tâches à effectuer) et le chantier si inorganisé que le coordinateur ne peut guère assumer des tâches qu'il a acceptées sous la contrainte. L'entreprise admet aussi la difficulté à travailler avec un seul architecte délégué alors que le partage initial repose sur l'autonomie de chacun dès l'origine du processus : « *c'est quand même très compliqué de faire huit chantiers en un* » (Entreprise). Le promoteur impose un rôle difficile pour pallier les liens distendus et la communication déficiente entre tous.

Sur un autre aspect, l'un des architectes a été « *désigné* » mandataire sans l'avoir voulu montrant l'incapacité générale à concevoir l'opérationnalité du processus, à passer « du culturel à l'opérationnel » : « *on a eu des contrats individuels et après, des contrats communs. Il aurait fallu faire l'inverse.* » (A3). Face à l'individualisme de chacun, voire « leur mésentente », le client demande un plan d'ensemble en espérant voir la coordination s'opérer « *comme à Floirac* » mais les conditions sont radicalement différentes « *il y avait une forte densité, des contraintes énormes et c'est beaucoup plus difficile.* ». La désignation rocambolesque du mandataire montre l'empirisme à l'oeuvre : « *un jour, je suis arrivée en retard et on m'a dit, il faut que tu signes sinon l'opération ne va pas se faire. Là, malgré ma prudence, j'ai signé. Cela m'a gâché la suite, j'avais ce poids parce que je savais qu'il y aurait des tas de problèmes. J'ai pris quelque chose qui m'a beaucoup pesé et qui n'a pas facilité ma relation avec le client.* » (A3). En théorie tout est fait pour coordonner dans les règles de l'art, mais aucune décision n'a eu l'effet escompté au regard de l'histoire du processus et faute de trouver l'adéquation entre position, statut, compétence individuelle et rémunération.

Les architectes auraient-ils pu être pro-actifs en organisant eux-mêmes des alternatives comme le pense Arc en rêve : « *ils ne croient pas en l'entreprise générale dans la mesure où ils se disent que ce n'est pas la bonne instance de coordination. Sachant cela, comment ne leur est-il pas venu à l'idée de travailler collectivement ?* ». Sans s'exonérer de leur propre responsabilité, ils reprochent à l'entreprise son manque de métier pour appréhender une telle opération : « *L'entreprise n'a pas prévu un budget suffisant pour faire un projet complexe. Il n'y a qu'un seul interlocuteur sur le chantier. Cet interlocuteur parle à un intermédiaire qui parle à l'architecte. Donc, c'est très problématique il y a une dilution des informations. Donc, les architectes débarquent sur les chantiers furieux en criant...voilà...on a construit le contraire de ce qu'ils voulaient* » (A2). Le bureau d'études sera davantage perçu comme un partenaire de promoteur que comme le co-traitant des architectes. Le promoteur aurait ainsi préféré avoir à faire à « *une seule tête* », représentant naturel d'un groupe élargi.

Les plans sont des instruments techniques majeurs pour exécuter les ouvrages. Chacun renvoie à d'autres leur production pour réaliser des économies même si les contrats prévoient leur

répartition : « des plans au départ étaient au centième alors qu'on les demandait au cinquantième. Sur certaines parties très complexes on n'avait pas de coupes alors qu'elles étaient indispensables » ou encore « les plans de logement évoluaient mais pas les façades ». Et se mêlent des oppositions de cultures professionnelles, « les architectes sentent leurs projets, mais nous avons besoin d'éléments pour les comprendre », des maladresses relationnelles « mon collègue a rendu un plan d'architectes bardé de rouge, la réaction a été violente » ou encore des rôles mal définis entre architectes, entreprise générale, bureau d'étude, entreprises sous-traitantes sur le niveau de prestation des uns et des autres : « DomoFrance nous disait d'avancer. Nous on avance mais là je suis bloqué car l'architecte n'est pas d'accord. Au début on était îlot après îlot, mais après on a dû gérer plusieurs îlots donc plusieurs architectes ». Jusqu'à déplorer l'absence de bon sens : « A un moment donné, il faut à mon plâtrier le plan d'étage, la coupe x, le détail x. Là, le plâtrier n'arrivera jamais à lire le plan, il ne faut pas qu'il soit surchargé. Ce n'est pas compliqué ce que l'on demande » (entreprise). Les architectes rétorquent que ce type de plan incombe justement aux entreprises pour s'adapter au chantier.

Le phasage du chantier programmé par l'entreprise et la réalité de l'architecture à construire, ont induit des effets pervers gérés au jour le jour au gré des pressions et des contraintes des différents acteurs : « Ils ont retenu l'option de phaser le projet, en faisant d'abord le gros œuvre puis le reste. On a commencé le gros œuvre et on a fini les logements trois ans après ! ça a engendré un dérapage monstrueux. Après, ils ont décidé de livrer le fond de parcelles en premier et de finir toute cette couronne ici en dernier. Bien que, les marchés ont été signés en même temps, tout était prêt. Puis et cela a été très dur, ils ont commencé à livrer et à faire habiter les gens. Cela a beaucoup indisposé. Ça peut se concevoir ! Les plaques de sécurité, les problèmes de nuisances. Personne n'avait envisagé que ça allait durer aussi longtemps ! C'est épuisant pour tout le monde ! ». L'incohérence dans la conduite du chantier est perçue par les nombreux propriétaires qui ont acheté sur plans et qui malgré « l'interdiction du chantier au public » suivent les travaux : « cet îlot (le 3) a été commencé et après ils ont monté les murs et puis ils ont continué. J'étais contente et puis après ils ont continué et continué partout. Bühler ça a été fini en premier. » (Entretien 1, îlot 3) ou encore « on a été assez horrifié pendant très longtemps. Le chantier était désert souvent, nous semblait extrêmement désorganisé, n'importe qui pouvait le ressentir. Qu'il n'y avait pas de rythme... Les premiers propriétaires ont vécu ça !!! On n'a pas le droit d'installer des gens comme ça !. » (Entretien 9, îlot 8)

Tout problème nouveau génère des conséquences qui bloquent le chantier : « l'entreprise pète les plombs avec 9 interlocuteurs. Dès qu'elle avait un problème, elle s'arrêtait sur tous les projets donc, au bout d'un moment la gestion du chantier est devenue impossible car les sous-traitants ont aussi changé. Donc, il fallait ménager l'entreprise pour que, elle-même ménage les sous-traitants pour qu'ils veuillent bien revenir sur le chantier ... ». Que l'on soit un grand promoteur ou un petit propriétaire, l'angoisse est de voir les entreprises quitter le chantier ou de ne pas y revenir rendant tout planning ingérable : le promoteur, quelles que soient les conditions doit faire avancer les travaux. Psychologiquement, c'est un impératif même dans le désordre.

Les architectes déplorent « le dépeçage » de dispositifs spatiaux ou détails architecturaux au nom des économies à réaliser, de la profitabilité à améliorer, des rapports de force entre acteurs<sup>26</sup>. Il leur est souvent fait le procès de ne pas considérer à leur juste mesure les effets budgétaires d'ajustements du projet. Pourtant, pour une partie, l'on a affaire à des architectes expérimentés qui ont travaillé dans des conditions souvent contraignantes ou dans des secteurs exigeants. Pour les novices, on peut les appeler ainsi, la dynamique du groupe n'a pas mutualisé ces possibles dérapages. Néanmoins les plus jeunes sont très attentifs à passer dans les prix en faisant les efforts de conception. C'est davantage leur difficulté à négocier, à apprécier les marges de manœuvre des entreprises et du promoteur qui peut affecter leurs choix architecturaux. Mais les prix et les coûts sont instables et leur vérité est toujours liée à un marché et à des rapports de force.

Il est déploré « les coupes » et l'absence de discernement sur les aspects à revoir : « La cohabitation du parking et de l'accès était un enjeu important de ce projet. Je regrette de ne pas avoir eu les moyens de le traiter. C'était plus qu'un parking. J'avais une surface, un habillage, pour en faire un espace d'entrée. Maintenant, on rentre et c'est un garage ! Il n'y avait pas un tuyau qui apparaissait, et on m'a fait rentrer dans un garage... » (A5). Le projet est

---

<sup>26</sup> Des aspects significatifs des choix conceptuels des architectes ont dû évoluer, soit être abandonnés, soit être retravaillés (cf Tome II Conception).

alors décomposé sans préserver la cohérence architecturale initiale : « Il y avait une coursive qui desservait les entrées des appartements à 2 m de hauteur par rapport aux parkings et qui donne sur le jardin, c'est une sorte de cloître. Quand ils ont signé les marchés, ils m'avaient enlevé tout le bois des coursives, après, aux angles, il y avait des bacs à fleurs suspendus qui faisaient étanchéité avec des plantes qui tombaient à tous les angles. On m'a dit pas besoin. J'ai dit, il n'y a pas que les fleurs, il y a aussi la pluie ! Quand il a commencé à pleuvoir, Domofrance a réagi et j'ai dit, on remet les bacs à fleurs. Non, les bacs à fleurs, il faut l'entretenir, on va mettre de la tôle ou du polycarbonate. Ils ont mis du polycarbonate, ça fait du bruit et maintenant, on va mettre des plaques en verre. Cela coûte un prix fou, il faut nettoyer. » (A5). Légitimée par la formulation d'un prix, la rationalité économique sert des acteurs, elle n'est pas une vertu intrinsèque de ceux qui matérialisent l'objet projeté. De nombreux architectes travaillent directement avec des entreprises pour concilier la triple valeur du projet, sa conception, sa matérialisation, son coût. Néanmoins, lucide l'un d'entre eux constate « on a perdu le pouvoir sur le chantier ». Le processus expérimental a exacerbé les oppositions traditionnelles du secteur alors qu'il aurait dû les transcender.





### « La problématique incendie »

Le chantier ayant démarré, « la problématique incendie », ainsi nommée, portée par le bureau de contrôle transforme les projets et fait déraiser le calendrier. A la vue de l'opération, il ne s'agit pas de logements individuels mais d'un collectif, classification qui conditionne les dispositifs constructifs à réaliser et le degré de sécurité à assurer. Cette nouvelle problématique entre en scène alors que « l'on était pratiquement à la moitié du gros œuvre » sans que l'on puisse expliquer précisément le moment de son apparition et les raisons de son ignorance. Pourtant elle s'avère essentielle dans la gestion des risques et des responsabilités, phénomène accentué au fur et à mesure des accidents répertoriés dans ce domaine : « dans le rapport de contrôle, il n'y avait rien sur l'incendie. A-t-il été missionné complémentarément, une nouvelle personne est arrivée et a dit, vous vous trompez ce n'est pas ça. Au niveau du permis de construire pour moi c'était de l'habitat individuel. » (Entreprise). Le commanditaire s'interroge aussi sur le changement d'attitude : « au fur et à mesure que le chantier avançait, il y a eu une frilosité de la part du bureau de contrôle en disant que dans un certain nombre de cas c'est plutôt du collectif, il faut donc appliquer la réglementation incendie en vigueur dans le collectif. » Domofrance, 2008. Le consommateur final peut être rassuré par l'indépendance du bureau de contrôle ; il peut aussi s'interroger sur la justification d'assouplissement des règles. Les architectes revoient leurs plans pour se mettre en conformité sous l'injonction du client et évaluer les incidences financières avec l'entreprise, le bureau d'études et le client, bref un effort considérable pour modifier les projets y compris certains en partie construits : « on revient couler des pieux sous les bâtiments car il faut enclôser les escaliers. Alors que tout le monde a validé les plans, le gaz nous dit c'est compliqué votre histoire, il faut déplacer tous les tuyaux parce qu'on préfère qu'ils soient en extérieur plutôt qu'en intérieur comme en maison individuelle. Et là ils disent on n'en veut plus, donc ça veut dire qu'ici, sur les toits, on a tout le gaz qui chemine pour des raisons de sécurité, mais ça veut dire aussi que pendant le chantier on déplace des chaudières. Ce sont deux exemples, et il y en a de nombreux autres au nom du principe de précaution. C'est un an de retard de chantier. » (Domofrance, 2008). L'entreprise confirme les conséquences sur le chantier et des projets en ont souffert.

Quelles que soient les raisons des changements, l'entreprise générale négocie des avenants financiers avec les sous-traitants ou l'adaptation des matériaux, voire propose des amendements aux projets sans dépasser l'enveloppe initiale, ni sans mettre en péril sa propre rentabilité<sup>27</sup> : « il y a eu pas mal de travaux supplémentaires (...) Les architectes ont des notions des prix mais je considère que ce n'est pas leur rôle. Certains nous faisaient des propositions mais cela ne marche pas comme cela. Je prends différents devis, je prends une marge ou j'en prends pas, j'essaye de négocier avec le client et je ne sais pas ce que fait Domofrance avec les architectes. Des escaliers sont passés en béton et vice-versa, on a créé des trémies, on a bouché des trémies, on a scindé le parking de l'accès aux logements... » (entreprise). Pour les architectes c'est une mise au point du projet, pour l'entreprise un calcul économique et financier.

<sup>27</sup> Le contrôle des prix et des avenants est fondamental pour les entreprises car elles peuvent rentabiliser par ce biais une offre initiale plutôt basse. Les grandes entreprises de construction ont recruté de nombreux juristes pour éplucher les contrats et gérer les « avenants » et certains pensent d'ailleurs que c'est un moyen objectif pour améliorer leurs marges.

Le calendrier dérape, pénalise les utilisateurs finaux, notamment les propriétaires, et le promoteur qui ne peut pas mettre sur le marché les logements escomptés. La faiblesse du collectif de travail, l'absence d'interface au niveau urbain et à celui du chantier, ajoutées à des modifications en continu des projets, introduisent des incertitudes supplémentaires ; effet dominos qui pénalise l'opération.

Au final, le retard de la livraison et les conflits ne sont pas un épiphénomène. Ils sont les conséquences du processus, de son organisation et des compétences mobilisées. Dans un cadre où il n'y a pas eu réellement de coordination pour anticiper le chantier, le client a privilégié une entreprise générale et un seul bureau d'études reportant à ce niveau-là l'enjeu de la coordination. En théorie le dispositif semble cohérent et efficace. En fait il s'avère en décalage avec les enjeux de l'expérimentation. Le promoteur a pensé, anticipé le processus avec ses codes traditionnels et une volonté de reprendre le pouvoir sur les architectes pour mener à bien l'opération, mais l'architecture était déjà là.

L'entreprise générale a sous-estimé la spécificité du programme. Au principe de son identité la diversité a limité la rationalisation du chantier et a rendu les négociations difficiles avec les entreprises sous-traitantes. Contre toute attente, l'application de la réglementation incendie du collectif à de l'individuel a obligé à modifier de nombreux plans accentuant encore la difficulté structurelle de la coordination. Le chantier prenant du retard, le promoteur pour satisfaire une partie des propriétaires a remis les clés à quelques-uns alors que l'opération est loin d'être terminée avec son lot de malfaçons et de désagréments. Une vive polémique en grande partie médiatisée dans la presse locale, oppose alors certains au promoteur mettant à cran les acteurs et alourdissant le climat relationnel. Dans de telles conditions, toutes les externalités au-delà du cercle architectes-entreprises-commanditaire vont prendre une ampleur considérable et introduire davantage d'incertitudes.

L'entreprise générale est face à deux univers éclatés, celui des architectes, celui des entreprises sous-traitantes. Vis-à-vis des premiers, elle n'a pas de pouvoir réel et réalise un bel exercice d'équilibriste pour composer avec eux et leur imposer des solutions grâce au promoteur. Vis-à-vis des sous-traitants, la relation est économiquement plus dure, plus autoritaire, mais intègre leurs propres difficultés techniques et organisationnelles. Le travail de mise en accord de la conception et du chantier a été limité. Jouer la carte entreprise générale pour gagner du temps et de la cohérence a amené de longues discussions ; les architectes n'ont pas pu peser sur la qualité du produit final qui, selon eux, aurait pu être au rendez-vous en travaillant en direct avec l'entreprise.

Dans un tel contexte et processus, les exigences du commanditaire, sous la pression de la commercialisation des appartements, de sa mise en cause via la presse, ont contraint les architectes sans apporter la sérénité nécessaire ; déficit de confiance fortement ressenti : *« il a fallu passer de nos idées à quelque chose de concret qui rentrait dans les prix. Domofrance était sûrement très inquiet et donc, un peu harcelant... il fallait communiquer des éléments tout le temps, tout le temps... et du coup, la réflexion commune s'est un peu perdue et chacun a travaillé dans son coin. En divisant l'opération, nous avons été isolés parce qu'on n'aurait pas pu faire un projet ensemble. Paradoxalement, la forme donnée nous permettait de faire quelque chose de commun, mais ne nous permettait pas de communiquer. »* (A3)

Sur le bilan financier, le promoteur constate que personne ne tire le profit qui sied à toute opération : *« C'est une opération sur laquelle on va perdre de l'argent. L'entreprise a perdu de l'argent, les architectes ont perdu de l'argent. C'est nous actuellement qui levons les réserves, les architectes ne le font pas. Ils y ont assisté mais ils ne font pas le travail de relance, si bien qu'on a embauché deux CDD. Un au bureau qui s'occupe de la relation aux clients et un qui est sur le chantier pour faire ce travail. »* Domofrance, 2008. Il est ainsi évoqué 15 % de travaux supplémentaires *« ce qui est important pour un chantier de ce type »* sans améliorer la qualité de la construction. Les propriétaires critiquent la qualité des finitions et de la construction visant le promoteur et l'entreprise alors qu'ils ont adhéré au concept et à l'originalité de l'opération : *« le promoteur a trop voulu tirer les prix vers le bas, aller trop vite, et après les entreprises ne suivent pas, ne sont pas motivées pour bien faire les choses. »* (Entretien 8, îlot A1). Pour eux la construction n'est pas à la hauteur des produits d'autres promoteurs pourtant habitués à tirer les prix : le label contemporain ne peut masquer un défaut de qualité.

La vie de chantier n'est pas de tout repos et les propriétaires sur place l'ont éprouvé : *« On vivait dans un chantier, beaucoup de bruit, des engins, des grues. J'ai été fumé une cigarette au pigeonnier et j'ai entendu une fuite de gaz. Je suis descendu, c'était impressionnant. Je suis sorti sur la terrasse, j'ai vu un gars qui était avec sa tronçonneuse en train de regarder les gens qui*

*courraient. On n'a pas trainé, j'ai prévenu les jeunes à côté. On s'est retrouvé dans la rue avec trois propriétaires et leurs bébés. Les pompiers, les gendarmes, Gaz de France, sont arrivés. Personne n'était au courant qu'il y avait des gens qui habitaient ici.» (Entretien 9, îlot 8). La réalité de la matérialisation ne ment pas même si chacun l'explique à sa façon et selon ses intérêts. La construction a été un dur moment dont les conséquences sont essentielles pour le vécu futur de l'opération.*



## RECEVOIR

La réception commence dès la mise à l'agenda de l'opération et continue lors des premières interventions des engins de chantier. Sa durée offre une scène d'expression sur plus de 5 ans<sup>28</sup> via la presse locale en particulier : les riverains, les propriétaires, les élus, le promoteur, vont prendre la parole, s'expliquer ou poser quelques revendications. Les propriétaires qui s'expriment ne sont pas tous dans la même situation : les uns ont acheté sur plan et ont aménagé en cours de chantier, d'autres quand le chantier se terminait, d'autres encore sur pièces en visitant le logement réel, suite à un désistement. Leur prise de parole est souvent forte car l'on touche au produit d'un investissement financier autant que familial ou social ; elle dérange aussi quand elle dépasse les codes sociaux en vigueur<sup>29</sup>. Sa vigueur dépend du moment de la prise de possession des lieux, « *dans un chantier inorganisé* » ou à un moment plus pacifié quand on s'est rapproché de la fin de l'opération et que le promoteur a changé de stratégie vis-à-vis des conflits qui l'opposait aux premiers occupants.

### La douce pression des riverains

En 2003, Sud-ouest fait état de l'inquiétude des riverains<sup>30</sup>. Ils craignent la trop forte densité. Ils redoutent aussi d'être soumis aux conséquences de l'afflux des populations (parkings par exemple) et regrettent le sacrifice des espaces verts. Déplorant l'absence de concertation, regroupés en une association, la préoccupation majeure se centre sur la sauvegarde de l'unique espace vert du quartier : « *l'Association des riverains de la Grenouillère s'est constituée pour que les habitants du secteur, premiers concernés, donnent leur avis et leurs idées sur le devenir de cet espace vert oublié.* » Les actions de l'association se multiplient, courriers, rendez-vous, réunion avec la CUB et Domofrance. Les craintes s'amplifient avec le remblai du terrain réalisé avant que le permis de construire ne soit déposé : « *Après achat du terrain, Domofrance espère commencer les travaux dans quatre à six mois et affirme comprendre « les craintes de certains riverains. Mais ils auront vraiment un programme original à la place du terrain vague, et nous planterons des arbres.* ». Les riverains ont une autre version sur la qualité du site : « *le lieu était magnifique, car pendant très longtemps une propriété privée. Il y avait des grands arbres, un cerisier et des gens avaient fait leur potager. La propriétaire avait voulu vendre aux riverains mais c'était une population de gens modestes. Elle l'a vendu à la CUB qui l'a vendu au promoteur. Pendant cinq ans on avait un hectare de jardins à 15 minutes du centre.* » (association riverain). Une image que le promoteur a choisi pour une exposition le montre parfaitement !.

A proximité du Grand parc, « *c'était un des derniers espaces verts de Bordeaux où il y avait des jalles, des ruisseaux, des fleurs* », c'était avant le durable et la nature dans la ville, probablement que 10 ans plus tard il aurait eu un autre destin<sup>31</sup>. Les experts le classaient comme une friche urbaine, les proches habitants du quartier le considéraient comme un lieu de vie, aire sauvage de jeux, de jardinage, de détente dans un espace urbain en transition ; non pollué à la différence de sites d'anciennes implantations d'usines ou de station-service. Pour l'association des riverains, un certain fatalisme n'empêche pas une lutte en s'appuyant sur les arguments de l'inondabilité<sup>32</sup>, de la protection environnementale d'une zone humide, pour en faire un espace à protéger<sup>33</sup>.

---

<sup>28</sup> Nous nous sommes appuyés sur les entretiens des habitants rencontrés pour montrer la prise de possession des lieux. Tous ont exprimé de nombreuses doléances et récriminations à l'égard de la façon dont les futurs acquéreurs ont été considérés. Ils remettent en cause la construction et le service vendu.

<sup>29</sup> Les premiers locataires sont soumis dans une moindre mesure aux aléas de la livraison : « *Au départ, ça devait être décembre 2007. Après, ça a été mars 2008, puis juste après la rentrée scolaire. Ensuite, c'est passé au dix décembre.* » (Entretien 13, îlot 7) notant au passage la désorganisation dans l'attribution. Très rapidement, tenant compte de l'expérience difficile avec les premiers acquéreurs, la location est différée jusqu'à la fin du chantier.

<sup>30</sup> Sud-Ouest, « *Le remblai de la discorde* », le 15/10/2003 par Francis Schwartz

<sup>31</sup> L'espace vert restant non prévu dans le projet, dont les riverains sont satisfaits, est la conséquence d'une demande de la CUB pour être en accord avec le PLU. L'autre conséquence est de compacter l'opération.

<sup>32</sup> La perplexité des riverains est accentuée par le manque d'informations des experts : « *à l'angle du lotissement, il y a un collecteur d'eau pluviale...c'était avant la construction, en 2004-2005, on avait déjà fait l'association...et il n'y avait pas encore la route, c'était à l'état brut, ils étaient en train de faire des travaux pour l'assainissement, ces énormes collecteurs. Un jour je vois des geysers de 2-3 m et je voyais les gens s'affoler autour, les gens de la*



L'opposition n'est pas virulente, le promoteur est sûr d'apporter des réponses précises à leur demande dans un quartier jusqu'alors peu dynamique : *« il y a eu quelques protestations, quelques riverains ont attaqué la loi sur l'eau. Ils avaient l'impression qu'en créant cette opération on leur envoyait de l'eau dans le jardin. On leur a prouvé qu'avec des fossés très profonds, on l'évacuait. On a fait des réunions chez eux, on a tout fait pour essayer de les*

---

*Lyonnaise, de la CUB...je m'approche et demande ce qui se passe. A midi, je repasse, il y avait un trou, c'était complètement inondé, ils commençaient à faire des tranchées partout...il y avait un gars qui essayait de mettre des plaques de ciment, panique à bord. C'est pour dire à quel point c'est humide. Pour construire ce collecteur, ils ont creusé des canalisations, ils ont employé un peu le même système que pour le tunnel sous la Manche avec une mâchoire qui pulse l'air pour en même temps évacuer de l'eau. Mais, c'est tellement humide, que ça avait fait rejaillir l'eau. » (riverain)*

<sup>33</sup> L'association a mobilisé et reçu le soutien des élus verts et PS du secteur. L'actuelle présidente est devenue la suppléante de l'élue du conseil général PS. Une politisation très relative qui ne déqualifie pas leur combat initial sur la préservation de l'espace vert dans un quartier socialement modeste. D'autres associations bordelaises, impliquées dans le cadre de vie, ont été sollicitées et leur ont apporté « de très bons conseils notamment juridiques ».

*arranger* » Promoteur, 2008. En gardant un accès en fond de parcelles sur un petit espace vert, l'on ne change pas une pratique établie.

La communication superficielle dont a été l'objet le projet est stigmatisée et l'association déplore le manque de considération à l'égard de ceux qui connaissent le quartier : « *c'était essentiellement la plaquette commerciale qui nous a été présentée en conseil de quartier... à peu près le même diaporama pour commercialiser les produits immobiliers que pour nous donner des explications !* ». Les conséquences du chantier et plus profondément les incidences, positives ou négatives, pour le quartier n'ont pas été discutées. Le promoteur et les autorités publiques s'en défendent mais les riverains insistent sur l'incapacité à formuler et débattre des choix d'aménagement : objectifs de peuplement à long terme ; services pour accueillir les nouvelles populations ; effets sur l'identité du quartier et son mode de vie. Comparé aux investissements en communication, faits pour le chantier du tramway, à l'analyse des conséquences économiques et sociales, ce type de projet n'est pas travaillé à la hauteur de ses potentialités de changement.

La plainte de groupes, de riverains, des associations est récurrente et interroge les modalités de transformations urbaines. Pourtant la médiation associative est indispensable pour avoir une écoute des autorités ; les particuliers deviennent des acteurs, délestés de leurs intérêts privés, si ce n'est des partenaires. Mais affirme l'association, combien de réunions sans résultats tangibles ? Combien de réunions dissymétriques avec 15 interlocuteurs d'un côté, élus, professionnels, opérateurs, et peu de riverains ? Si ces derniers se focalisent d'abord « *sur leur bout de jardin* », sur l'évolution d'habitudes perturbées, sur la protection de l'équilibre de vie qu'ils ont créé, ils reconnaissent aussi les mutations positives apportées à leur quartier par l'implantation de structures d'habitat originale. La mixité sociale promise est aussi à leurs yeux un bel argument comme le tramway.

#### « Les naufragés des Diversités »

Les premiers propriétaires de logements sont confrontés à de nombreux retards de livraison, date repoussée tous les trois ou quatre mois sur quasiment deux ans. Quelques-uns sont devenus la bête noire du promoteur. Comme beaucoup d'acquéreurs, ils se rendent sur le chantier pour évaluer son avancement. La réalité ne dément pas leurs inquiétudes, ni la rencontre impromptue « *d'architectes très insatisfaits* » de l'entreprise générale, « *la seule à avoir répondu à l'appel d'offres* ». La crainte majeure du promoteur serait de la voir quitter le chantier jusqu'à tout accepter : des dépassements financiers, le recrutement de sous-traitants peu qualifiés, l'absence de levée de réserves. Ce sont les germes d'un conflit entre les propriétaires première génération et le promoteur.

La création de l'association « les naufragés des Diversités » marque le premier âge des Diversités : « *sur l'îlot 8, c'est pas normal, plein de choses ne vont pas dans l'appartement puis pourquoi être livré au milieu d'un chantier ? Je prends l'initiative d'aller faire le tour des copropriétaires présents que je ne connaissais pas. Quand avez-vous signé avec le notaire ? Quelles sont vos relations avec le promoteur ? Combien de retard vous avez subi ? Puis, j'apprends que tout le monde a des retards. Certains ont dit oui à des modifications, d'autres non. Au niveau technique ou commercial, on sent qu'il n'y a eu aucune gestion rationnelle ! Et tout le monde est pétrifié, les réserves ne sont pas levées. Enfin, c'est du bricolage. Les gens me disent à chaque fois, on appelle le promoteur, on envoie des lettres, personne ne nous répond ! C'est à ce moment-là que je décide de créer une association.* » (Entretien 24, îlot 4) L'initiative semble plus collégiale, la dynamique collective est là.

Le bras de fer est engagé jusqu'au jour de la livraison : « *je vois arriver 8 personnes pour une livraison d'un appartement. Il y avait 2 architectes, leur avocat, une assistante, le responsable commercial, le responsable juridique. Heureusement que je suis venu avec un expert juridique* » (Entretien 24, îlot 4). Ce jour, il n'y a quasiment rien des parties communes en principe achetées aussi avec le logement : « *pas de parkings, pas de boîtes aux lettres, pas d'interphone, pas de poubelles.* ». Le logement est estimé « *impropre à l'habitation* » par son expert en raison d'infiltrations d'eau chroniques et de la modification des plans. Refusant les clés, le propriétaire reçoit « *une mise en demeure pour refus abusif* ». En allant sur le terrain du contentieux, le conflit devient plus virulent, loin de la confiance essentielle pour la relation commerciale. Dès lors il s'opère une analyse des responsabilités des uns et des autres remontant à l'origine des contrats y compris les contrats des architectes ou l'appel d'offres des entreprises : a-t-on vraiment respecté les règles ? La propriétaire dit non, le promoteur dit oui et des acteurs invoquent le caractère expérimental ce que rejette le propriétaire. Un rapport de force est mis en route, pour le

promoteur circonscrit à quelques cas, pour l'association la valeur de la lutte va bien au delà de ses propres intérêts puisqu'elle concerne de nombreux habitants potentiels.

Pour contrer « *le pouvoir du promoteur* », les éléments les plus actifs médiatisent leur contestation : rencontre avec les élus locaux ; articles dans Sud-ouest ; prise de parole dans les conseils de quartier ; blog sur internet faisant état de leurs difficultés. Le conflit a des coûts financiers et relationnels : les propriétaires concernés fustigent un acteur à la position dominante ; le promoteur ne comprend pas un tel acharnement et individualise le conflit.

L'association insiste sur la pression exercée, via Sud-ouest, très attentif à ce type de conflit pour rendre audible la parole de riverains et d'habitants. Le conflit s'élargit et gagne la sphère politique quand, au cours d'un conseil de quartier, la représentante des Naufragés des Diversités, s'adresse à A. Juppé. Le retard du chantier, les problèmes rencontrés par les habitants déjà livrés sont mis sur la place publique : « *après avoir patienté une paire d'années, non sans difficultés financières ou soucis d'hébergement, une partie des propriétaires emménage depuis un an sur un site encore en chantier, pas toujours raccordé au téléphone ou au gaz.* » Elle rappelle à A. Juppé également sa promesse d'organiser une réunion tripartite entre les habitants, le promoteur et les architectes. M. Juppé assure avoir rencontré Domofrance.

En juillet 2008, il se rend aux Diversités pour mesurer « les dégâts » et voir sur place les « cabanes urbaines » ainsi nommées par la journaliste<sup>34</sup> qui fait état des doléances de l'association, « livraison tardive, (un) chantier permanent, (des) raccordements erratiques au gaz et au téléphone, des problèmes d'isolation, de plomberie. ». Six ou sept familles ont assigné le promoteur en justice. Pour la venue du maire, une banderole a été bricolée et évoque une « *construction de m... pour les classes moyennes.* » Le chantier avance peu. Le promoteur explique le retard par la proximité des travaux du tramway et surtout par le caractère novateur de l'opération. A. Juppé quant à lui engage Domofrance à « *multiplier les contacts* » envers tous les habitants. Au moment des élections municipales, les naufragés des diversités s'expriment donc haut et fort, stigmatisant l'action du promoteur. Une mobilisation qui par son ton et son agressivité communicante peut être jugée irrationnelle<sup>35</sup> voire déplacée tant elle concerne des problèmes que d'aucuns estiment relevant des rapports entre vendeur et acquéreur.

La tension est si forte, alimentée par les mails exutoires aux frustrations et rancœurs accumulées, que le promoteur propose de racheter l'appartement à un des belligérants « *au prix initial sans tenir compte de la pression psychologique, du préjudice moral, des frais engagés* »<sup>36</sup>. Au final c'est une lutte qui s'engage entre un promoteur à la surface financière, aux appuis politiques reconnus, et un client relativement interchangeable, aux moyens financiers limités. Dès lors que ce dernier entre en croisade le conflit se tend, devient plus virulent et rend difficile toute médiation : les uns reprochent leur jusqu'au boutisme, les autres invoquent le complot des décideurs.

Si la majorité des propriétaires pointe les dysfonctionnements chez les services du promoteur, ou son inertie face aux réclamations, beaucoup condamnent la fuite en avant de membres des Naufragés des Diversités, invoquant un putsch dans le conseil syndical, ou le caractère systématiquement oppositionnel qui n'est pas « *constructif* ». En se démarquant de l'association, quelques-uns ont l'impression d'avoir obtenu plus rapidement que d'autres une réponse à leurs doléances. L'action de l'association rendrait « *difficile la revente de certains logements* » et qui n'a que peu d'effet sur le promoteur. Néanmoins eux-mêmes reconnaissent son inertie : « *je les ai appelés régulièrement, je leur ai dit à propos des infiltrations, si cela continue, il faudra refaire toute la cloison, moi je n'y vis pas pour l'instant cela m'est égal. Cela ne leur a fait ni chaud, ni froid. Je ne suis pas dans la dynamique de l'acharnement. Cela devient pathétique. Je connais des gens qui n'ont pas fait d'esclandre public, cela c'est réglé à l'amiable avec le promoteur* » (Entretien 2, îlot 8). Ou de façon plus douce « *Je ne m'identifie pas non plus à cette dimension agressive. J'ai des choses à leur reprocher mais, je considère que depuis cela s'est bien passé. Depuis la réception, ils ont été là.* » (Entretien 11, îlot 2)

---

<sup>34</sup> Sud-Ouest, « Couacs divers à diversités », le 24/07/08, Catherine Darfay.

<sup>35</sup> Le promoteur a contré l'action d'une leader de l'association en se rendant compte qu'elle était pacsée avec une autre propriétaire habitante de l'opération. Or l'acquisition est destinée à l'habitation principale ce qui mettrait de facto hors la loi les membres d'un couple qui a acheté deux appartements différents. L'une a refusé son logement, car non conforme avec le bien acquis.

<sup>36</sup> Les modalités relationnelles et les scènes d'expression sont diversifiées: le face à face quand il faut, le groupe, la réunion, le blog, le mail, la presse. La communication est multi-support et tous azimuts, enclenchant des réponses en cascade, des actions et réactions sensibles, symboliquement violentes, car les personnes sont en cause autant que les fonctions. La régulation de tels aspects du conflit est alors plus difficile.

Les divergences d'appréciation sur la conduite de la contestation tiennent à la confusion des intérêts que des propriétaires ont entretenu : ce qui relève des relations entre vendeur et acheteur (le contrat), du règlement des malfaçons dans le cadre des garanties des entreprises et des architectes, de la pression plus politique à exercer sur le promoteur en convoquant élus et associations locales élargissant ainsi les enjeux du conflit, de la satisfaction des intérêts privés des propriétaires. Le promoteur admet les défauts de fabrication auxquels il s'efforce de trouver des solutions mais il met l'accent sur la volonté de leaders des naufragés des Diversités de défendre d'abord leurs intérêts personnels et d'autres affirment qu'ils veulent se faire « *de l'argent* ». Dans un monde où l'argent est une valeur centrale, il est assez curieux de penser que l'acheteur plus que le vendeur serait vertueux et désintéressé, alors que tous deux ont des intérêts symétriques. C'est une relation commerciale, mais ce qui dérange est d'avoir mobilisé de façon large les autres propriétaires, le politique et l'activisme harcelant. Tous partagent la légitimité des revendications dès lors que l'on a vécu pendant plus d'un an dans un chantier avec des risques et des préjudices.

Un enjeu supplémentaire s'y greffe : la future gestion de l'ensemble<sup>37</sup>. L'aménagement des parties communes est incertain et aux yeux de propriétaires, habitués des copropriétés, leur gestion peut s'avérer problématique et avoir une grande incidence sur la valeur du bien immobilier et sa possible revente. La leader de l'association dénonce la position du promoteur, majoritaire au regard du locatif et qui peut occuper des fonctions de syndic. Certains ne veulent pas lui voir jouer ce rôle en raison des problèmes antérieurs de livraison et de malfaçons mais aussi d'une position excessive de pouvoir « *Promoteur, copropriétaire majoritaire, syndic de gestion* ». A l'inverse, d'autres pensent que par sa position privilégiée sur la place bordelaise, il a une expérience pertinente et « *il doit défendre son patrimoine lui aussi* ». Beaucoup espèrent qu'une voie médiane sera trouvée pour le bien de l'investissement : « *On nous envoie des charges de copropriété tous les deux mois, donc il doit y avoir le service minimum derrière. Je ne maîtrise pas forcément tout, la relation qu'il y a entre l'entreprise générale, la réception, les communs, le syndic. On en a plusieurs fois parlé lors des réunions, tout n'a pas encore été livré au niveau des communs, mais nous au quotidien doit-on être pénalisé ? Cela ne va pas être simple. Il va falloir qu'on s'organise, il va falloir choisir un syndic qui soit compétent, il va falloir que les gens soient aussi responsables. Ce n'est pas parti forcément sur de très bonnes bases.* » (Entretien 5, îlot 4)

## Prendre possession de son bien

L'achat sur plan et la réalité construite

L'achat sur plan recèle quelques surprises ; pour les néophytes il est difficile de se projeter en raison des décalages avec la réalité construite. L'insertion du logement dans son ensemble est quelquefois mal appréciée : « *on ne savait pas qu'on avait une mitoyenneté dans le prolongement. Comme ils montraient que ce qu'ils vendaient, globalement, on n'avait pas le concept global. Ce n'était que des images. On voyait plutôt des arbres derrière plutôt qu'un... c'était des effets d'optique.* » (Entretien 7, îlot 5). Tous les candidats à l'accession vont sur le chantier malgré son interdiction pour avoir une idée plus solide du bien acheté mais une fois réservé. Le plan du logement abstrait du contexte ne permet pas de se faire une véritable idée de son environnement proche, des distances entre vis-à-vis en particulier. Il n'y a pas eu une bonne lecture et le regrette alors que tous sont très attentifs à la localisation dans l'opération. Selon le type de logement, le choix est réduit ou inexistant. Pour cet appartement en particulier : « *C'était un désistement. Il était disponible tandis que les autres étaient réservés. Finalement, l'emplacement n'était pas trop mal par rapport à la vue qu'on peut avoir et, architecturalement ça nous convenait.* » (Entretien 7, îlot 7). L'ambiance du moment, un élément clé du logement,

---

<sup>37</sup> L'expérience des « Naufragés des diversités » aura laissé une trace originelle dans la vie collective. Encore ne faut-il pas en exagérer l'influence puisqu'elle concerne d'abord les premiers propriétaires, moins la seconde génération, ceux qui n'ont pas connu le chantier. Si son influence, ou du moins celle des leaders, se poursuit dans le conseil syndical, celui-ci ne concerne qu'un tiers des résidents les deux tiers, les locataires, étant représentés par le promoteur. Par son discours très offensif, et très critique, elle n'a pas vu son audience s'élargir à l'intérieur de la résidence, ni à l'extérieur qui regardent avec attention se jouer un jeu qui les dépassent : c'est similaire à l'incapacité des copropriétés classiques à développer une vie collective qui dépasse la coalition d'intérêts privés, dont le consensus est souvent difficile à établir, avec des oppositions régulières avec les syndics recrutés pour la gestion immobilière, à la grande différence des coopératives qui partagent si ce n'est une utopie du moins un idéal.

l'adhésion au concept général emporte la décision : *« quand on a vu où nous étions placé même si c'est du côté nord avec la terrasse qui est du côté sud, on a vu sur le parc. On a visité le logement au mois de juin où tout été vert et, ça a été décisif. »* (Entretien 7, ilot 5)

Cette propriétaire avait été attirée par la vue de la terrasse –dont elle pensait qu'elle donnait sur des espaces verts mais en face ce sont des containers et des immeubles. Elle est déçue même si cela ne la dérange pas outre mesure. *« Moi, de ma terrasse, j'ai une vue imprenable sur les poubelles. Ça ne me dérange pas. C'est des poubelles enterrées, ce n'est pas vilain. Donc moi, je n'ai pas vraiment de vue sur les espaces verts. Parce que quand j'ai acheté, sur la plaquette, devant moi, j'avais une pelouse magnifique. La, j'ai un parking, une rue et des poubelles. »* (Entretien 6, ilot 6).

Une autre est surprise par la localisation de son logement dans l'opération. Elle pensait qu'il serait situé de l'autre côté. *« D'abord, j'ai toujours été surprise comme je n'avais pas compris le plan, je croyais que j'allais être de l'autre côté. »* (Entretien 6, propriétaire, femme divorcée, un enfant). Puis elle se rend compte qu'elle apprécie son aspect extérieur. Enfin, lorsqu'elle entre dans son logement, elle se demande comment elle va faire pour le meubler. *« Je me suis posé la question pour le meubler. ce n'est pas possible...et bon après, c'est ce qui m'a gêné. Je me suis dit, je ne vais jamais pouvoir mettre mes meubles, je ne vais jamais pouvoir mettre une cuisine, un salon, un séjour dans cette pièce. Elle n'hésite pas à venir sur le chantier pour se rendre compte de la construction : « je me suis rendu compte que rien n'était fermé sur le chantier. La terrasse n'était pas faite, il y avait un trou et donc, je suis rentré pour avoir une idée pour voir à quoi ça ressemblait. Je n'avais toujours pas compris à quoi ça pouvait ressembler. Donc, je suis venu deux fois le week-end avec des amis, on enjambait la barrière, on rentrait dans le chantier, on visitait, c'est pour cela que je regardais à quoi ça ressemblait. J'ai toujours été surprise comme je n'avais pas compris le plan »* (entretien 6, ilot 6).

Les futurs propriétaires viennent sur un chantier *« complètement ouvert »*. Ils voient la progression de la construction, ce qui ne les rassure pas<sup>38</sup>, et le résultat final : *« La proximité avec les autres bâtiments me faisait un peu flippé. La mauvaise surprise c'est qu'ils ont fait deux portes et se sont plantés avec l'escalier. Je ne l'ai vu que la veille de la signature. Je leur ai dit que je ne pouvais pas signer un acte comme celui-là. Le promoteur m'explique que c'est la faute à l'entreprise et qu'il fallait pour des raisons de sécurité mettre deux portes pour un pallier comme celui-là. Ils m'ont dit vous ne voulez pas deux portes, vous n'avez pas le logement. J'ai dit non, à la rigueur vous me faites une remise ou une porte. Une porte cela n'était pas possible pour des raisons de sécurité. Les problèmes ont duré trois mois, recommandés, avocat. Tout ça pour une moins value de 2 000 euros. C'est ridicule par rapport à la perte de surface. On s'y habitue parce qu'on n'a pas le choix. »* (Entretien 10, ilot 4). La différence entre les plans d'origine, de commercialisation, et les plans vendus, a des effets directs pour le futur occupant : *« nous venions faire nos relevés et nous avons bien vu que cela ne collait pas du tout avec les plans initiaux »* ou encore des décalages certes légers, *« 56 cm au lieu de 60 »* ce qui rend impossible le positionnement d'appareils électro-ménagers dont les côtes sont connues et normalisées.

Le décalage est aussi patent pour cette propriétaire qui voit arriver des escaliers extérieurs non prévus. Elle n'est pas tenue au courant de la modification qui a des conséquences gênantes en termes de vis-à-vis – l'escalier offre une vue plongeante sur la loggia et le jardin. Le problème est réglé un an plus tard par un panneau posé sur l'escalier pour limiter le vis-à-vis. D'autres éléments conditionnent l'aménagement futur et sont découverts au final. La chaudière initialement prévue dans le cellier, se situe dans la cuisine. Elle est contrainte de modifier ses projets d'aménagements. *«Après le problème c'est que la chaudière, elle devait être là-dedans donc sous l'escalier. Donc ça n'avait rien à voir avec le plan. et puis de supporter la chaudière qui quand même fait du bruit. »* (Entretien 1, ilot 3) Elle obtient en compensation l'autorisation de fermer le passage entre le jardin et le garage – une porte permet désormais d'y accéder – aux frais de DomoFrance. *« La seule contrariété que j'avais c'était que ça soit ouvert et qu'on puisse aller dans le jardin comme ça. Du coup j'ai demandé la permission et c'est eux qui l'ont pris à leur charge. »* (Entretien 1, ilot 3)

D'autres regrettent la non-conformité avec le produit annoncé et vendu : l'absence de volets roulants, la mauvaise isolation phonique et thermique : *« la voisine presse les oranges à côté, la machine à laver dans un autre appartement, la cage d'escalier, les gens qui parlent dans le patio. On entend tous les bruits. »* (Entretien 9, ilot 8). Ayant acheté le logement brut, les infiltrations bloquent les travaux de second œuvre malgré les conseils de l'architecte *« Une fois*

---

<sup>38</sup> Il vaut mieux éviter de voir ce qui se passe en « cuisine ». Cela vaut pour la restauration, la chirurgie ou tout autre type de service dans lequel l'acheteur n'est pas expert. D'où l'importance des labels, des certifications, et plus généralement de la confiance.

*J'ai visité avec l'architecte et il m'avait expliqué que si on laissait la porte ouverte en bas et si on ouvrait en haut, il y aurait un mouvement d'air qui permettrait de ventiler». L'architecte est respecté car il consigne les réserves qui selon le propriétaire « font plusieurs pages » et des choses que lui-même n'avait pas vues. Chacun établit ainsi une longue liste de récriminations de nature et d'ampleur différentes.*

Garder le logement brut devrait rendre plus aisée l'appropriation des lieux : choix du décor intérieur, modification éventuelle des plans. Mais être primo-accédant, dans un concept original, implique d'appriivoiser son nouveau bien, de sortir de la lecture théorique initiale, contractuelle et spatiale, et de dépasser dans un premier temps des désillusions. L'appropriation se construit alors progressivement, fondatrice d'une nouvelle expérience d'habitat : *« C'était particulier car on avait demandé à laisser beaucoup de choses à nu. On avait juste demandé la salle de bain et la cuisine au niveau des sols et des murs mais, tout le reste c'était en brut. C'était la première fois qu'on réceptionnait un bien en brut et qu'on choisissait sur plans, on a été vraiment déçu. Le côté lumineux restait effectivement et, il y avait une belle vue au second étage donc, la partie séjour (...) on a été déçu par tout le reste parce que je pense que nous n'arrivions pas à nous projeter, à voir ce que l'on pourrait en faire. Comme c'est sur deux niveaux, les pièces nous ont semblé petites et puis, comme c'est en L avec les meubles que nous avions avant, on s'est dit qu'on ne rentrerait jamais tout ce que l'on a. Vu qu'on n'arrivait pas à se projeter, le jour même on a été cassé. Sur le moment, on s'est dit qu'on avait fait une erreur plus dans le côté espace. En effet, on avait l'impression d'avoir plus d'espace dans notre ancien logement car c'était de plein pied. Dès qu'on entrait, on avait un grand espace, on avait un séjour et une chambre dans le prolongement. En fin de compte, ce n'était que visuel car après, dans le quotidien s'est passé. Nous étions déçus car on avait l'impression que les surfaces étaient cassées par le L et les deux niveaux. Du coup, le fait que tout soit à nu faisait un drôle d'effet, pourtant c'est nous qui l'avions choisi. En même temps, quand vous imaginez là où vous habiterez, même si vous avait demandé à l'avoir à nu, vous ne l'imaginez pas comme ça dans votre tête. Finalement, vous l'imaginez fini. C'est vrai qu'il y a un décalage car on était jeune dans l'acte d'achat et, on était jeune d'acheter dans le fait d'acheter sur plans. On ne voulait plus y penser. C'est vrai que tout ça, ça a du jouer. On a eu un coup de massue le premier jour. Après, nous sommes revenus car avant d'aménager, il s'est passé trois semaines : on devait faire les sols, on devait finir certains murs, on devait finir pleins de choses. On a eu trois semaines où on n'a pas arrêtés de venir. Petit à petit, on s'est approprié la chose. Au bout d'un mois après avoir aménagé finalement, on était bien mais, il nous a fallu ce temps de partir, de revenir, de faire nos travaux nous-mêmes, de nous l'approprier, de venir à différents moments de la journée. Quand nous avons été livrés, la partie du bas était encore en chantier. En plus, nous avons été livrés un jour de pluie, le jardin était plein de gadoues, il fallait pratiquement venir avec les bottes, on s'enfonçait. Il n'y avait pas des grillages. C'est vrai que nous devons être terre à terre et, on doit avoir du mal à se projeter. Quand nous sommes venus ce jour de mai, on n'aurait jamais imaginé que ça serait comme ça aujourd'hui. Quelqu'un qui a le sens de l'aménagement, de la déco peut être visionnaire. Il y a des personnes qui prennent une ruine et voient ce qu'ils peuvent en faire. Nous, ce n'est pas tellement notre tempérament. » (Entretien 11, îlot 2)*

Le promoteur « ne refera plus d'accession sous la forme VEFA », car les aléas du chantier et les changements tardifs dans la conception de logements ont déstabilisé la relation vendeur – acheteur. Le produit architectural aurait dû être figé dans le plan ce qui n'a pas été le cas. Le promoteur a alors dû assumer « de nombreux compléments » conformément à ses pratiques usuelles. En tant que propriétaire et au regard de son expérience et de ses moyens financiers ou techniques, il affirme qui lui est plus facile d'assumer sur le long terme le dérapage d'opérations ou la maintenance de bâtiments. Placer son action sur le long terme serait une garantie. Des propriétaires cherchent déjà à vendre en partie en raison de l'image de l'opération et les conflits encore récents dans les esprits ne servent pas ce dessein. Ni donc les défauts de fabrication, qui laissent planer un doute. Dans beaucoup de cas l'achat est transitoire en raison de l'originalité du concept : les duplex et triplex avec des escaliers contraignants pour les modes de vie ; le pari de la compacité de l'ensemble ; les craintes sur le vieillissement de l'opération.

La difficile relation entre vendeur et acheteur

L'une des conséquences des retards du chantier est d'avoir contraint la relation entre client et accédants à la propriété qui n'ont pas vu leur bien livré à temps : *« On avait mis en vente notre maison en octobre 2005 puisqu'on devait être livré en juin 2006. Tous les mois Domofrance nous envoyait un courrier pour nous annoncer que la livraison ne se ferait pas. On s'est dit on va*

attendre. On a libéré notre maison en juin 2007 et de juin 2007 à septembre 2007, on a campé car la livraison était prévue en juillet. On a vite vu qu'il y aurait du retard quand on a vu le chantier » (Entretien 9, îlot 8) ce qui oblige à des ajustements, stocker les meubles et les affaires, en vendre d'autres, à faire « deux ou trois déménagements ».

La liaison entre l'ancien et le nouvel appartement s'opère de façon à minimiser les coûts et les désagréments : « en réservant en 2004, ils nous avaient promis pour 2006,, ils avaient dit début 2006 et ça a été prolongé jusqu'au début 2008. Je suis passée devant le notaire en février 2007. Donc je l'ai quitté l'appartement, plus tôt que prévu. On m'a dit de signer de suite chez le notaire, c'est ce que j'ai fait. Et puis après j'ai laissé l'appartement parce que je me suis dit : « Je vais faire des économies, je vais aller habiter un peu chez mes parents ». Je suis partie plus d'un an chez mes parents. » (Entretien 1, îlot 3). Des futurs accédants cohabitent chez l'un, chez l'autre, ou restent dans leur ancien logement alors que tout a été prévu en fonction de la date annoncée : « C'est dur. Ils nous ont mis dans la tête qu'on partait alors qu'il y a des cartons qui sont restés 6 mois faits, c'est incroyable ! On a inscrit notre fils à l'école à cette adresse-là, il a passé un an. Par rapport à notre logistique, le travail est de l'autre côté près de Bordeaux lac, pas pratique. » (Entretien 9, îlot 8).

Les communications entre téléphones portables font que l'on est joignable à n'importe quel moment et en n'importe quel lieu et provoquent quelque situation étonnante : « le jour de mon accouchement, ils m'ont appelé à la maternité pour me dire que je n'aurai pas le logement le mois prochain comme prévu. J'ai accouché le 8 janvier et j'ai eu le logement en octobre, c'était un peu lourd ! En même temps, comme je venais visiter le chantier, ce n'était pas une surprise à chaque fois quand ils m'annonçaient que je ne pouvais pas encore m'installer. » (Entretien 10, îlot 4). Ce concours de circonstances montre un état préoccupant pour les propriétaires même si beaucoup trouvent des solutions et un promoteur sous pression qui cherche à satisfaire ses clients. Posément un propriétaire, travaillant dans le milieu de l'urbanisme, soumis aux aléas du planning donne des explications au retard et regrette la faible communication du promoteur : « Fin avril, au moment d'envoyer le préavis je les appelle pour confirmation et là ils me disent « Ah non ! On ne vous a pas dit ! ». On peut imaginer un report d'un mois. Mais là on est passé de juillet à décembre. Il y a eu vraiment une erreur de pilotage. Ils ont eu des problèmes, surtout je crois avec les entreprises mais quand on se lance dans ce type de projet, il faut mettre aussi les moyens pour assurer et toutes les entreprises ne sont pas aptes à prendre en charge un chantier aussi complexe que ça. C'est de la responsabilité de Domofrance au départ de retenir celles dont on pense qu'elles ont les références et les compétences suffisantes pour mener jusqu'à terme ce type de projet. C'est toujours très difficile de concilier des contraintes de prix avec des entreprises mais dans ces cas là il faut aussi être réaliste » (Entretien 5, îlot 3). Le même note avec satisfaction que le promoteur a respecté sa chartre, en particulier le paiement d'indemnités de pénalité.

Des postulants<sup>39</sup> se sont désistés, d'autres entrent en résistance allant sur le terrain de la procédure pour faire valoir leurs droits. Un propriétaire de l'îlot le moins problématique, se fait l'écho des difficultés de communication avec le promoteur, avant l'aménagement puis après, insistant qu'il n'est pas seul dans ce cas : « Quand on demande quelque chose, quand on essaye de les joindre quand on laisse un message, quand on demande un rendez-vous, c'est le néant. Il est impossible d'avoir des rapports normaux. Depuis qu'A. Juppé ou les associations ont un peu gueulé, on a davantage de courriers, d'informations, ». (Entretien 8, îlot 7) ou « on a fait une quantité de courriers, de mails, mais il n'y a pas eu de réponses. » (Entretien 9, îlot 8). La situation est frustrante et décourageante, les propriétaires s'abstiennent de demander et dans d'autres cas assignent en justice le promoteur. La lenteur du temps de réaction ou l'incommunicabilité sont dénoncées : « On a pris les clés en septembre, on n'a pas eu de nouvelles jusqu'en février malgré des recommandés en leur signalant que conformément à leur chartre les problèmes devaient être réglés sous 48 h ou 5 jours. Ils m'ont envoyé en Février la

---

<sup>39</sup> Des propriétaires actuels ont pu prendre la suite d'accédants qui se sont désistés. Ils sont en général moins virulents sur leur venue dans les lieux pour plusieurs raisons : ils ont choisi cette opération au regard de son originalité (connaissant directement ou indirectement les architectes concepteurs) : ils ont aménagé l'îlot Bhuler le premier terminé ; ils avaient des alternatives simples de transition entre leur ancien et nouveau logement. Pour mesurer l'accueil d'une opération, il importerait de prendre en compte justement « les refus », « les désengagements », y compris pour les locataires.

*collaboratrice de l'architecte pour faire le point. Puis rien jusqu'en mai-juin. On s'est dit cela suffit, on fait une assignation. »* (Entretien 9, îlot 8). Mais que faire face aux retards du chantier ?<sup>40</sup>

L'impression des propriétaires est d'avoir un interlocuteur multiple et contradictoire au travers des différentes annonces faites sur le calendrier de livraison, sur le rôle des commerciaux qui à la fois leur vante le produit ou le déconseille pour leur proposer une autre opération : *« On a eu deux interlocuteurs différents : une qui était assez enthousiaste et, quand on est revenu elle était partie en congé, on est tombé sur une personne qui était beaucoup moins enthousiaste et qui voulait absolument qu'on aille à Bruges. Ils avaient un programme qui sortait de terre à Bruges, je crois que c'est les Berges du Lac mais, nous on ne voulait pas habiter là bas. Après avoir bataillé avec elle et puis le retour de notre première interlocutrice, on a finalement réussi à l'avoir. »* (Entretien 10, îlot 4) Il lui est reproché sa rigidité dès lors qu'il faut passer l'acte d'achat devant le notaire. C'est aussi le mur bureaucratique auquel les clients sont confrontés : la communication se fait à sens unique de l'acquéreur vers le vendeur.

Au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, le promoteur est plus attentif au vécu des propriétaires, d'abord en livrant les logements terminés. La dernière génération est nettement moins revendicative : *« je n'ai pas subi des problèmes de retard. D'abord parce que j'ai pris le train en marche et en plus, j'avais anticipé de façon à avoir un mois de battement et les choses se sont très bien enchaînées. »* (Entretien 4, îlot 1) et sans voir non plus de surprises quant aux possibles malfaçons *« J'ai entendu des horreurs dans les réunions de copropriété mais je me suis considérée comme chanceuse...des petites choses ont été constatées au moment de la livraison et en plus certaines choses que je n'aurais pas vu, en plus, ils ont l'habitude de vérifier des petits détails. »* (Entretien 4, îlot 1) La propriétaire déclare avoir eu de l'écoute et une réponse à ses demandes.

Le promoteur insiste sur ses efforts financiers pour pallier les inconvénients d'une livraison qu'il reconnaît prématurée : *« ceux qui y habitent actuellement, on leur a versé grosso modo sur les 44 entre 150 et 200 000 € de pénalité de retard. Il y a quand même des gens qui ont touché 15 000 €. Alors c'est vrai qu'on a livré avec du retard mais on leur a donné 50 € par jour, ça fait 1 500 € par mois. Actuellement en dehors de l'îlot 7, les gens qui y habitent payent 0 de charges puisque comme ce n'est pas réceptionné c'est nous qui payons l'électricité. »* (Domofrance, 2008). Vis-à-vis de l'entreprise générale et des architectes, il a aussi pris en charge la levée des réserves (vérification de la conformité du logement, travaux supplémentaires, malfaçons...) en recrutant du personnel. C'est aussi un impératif pour contrôler la qualité afin d'éviter de mettre sur la place publique des conflits et écorner sa réputation. Des propriétaires sans solutions ont été logés de façon transitoire gratuitement dans un appartement de la résidence avant d'emménager définitivement dans leur logement : *« On peut dire qu'on s'en sort pas trop mal dans la mesure où on avait bien vendu notre appartement mais il fallait quand même le libérer. Domofrance nous a trouvé une solution pour nous loger. Domofrance nous a hébergé de mai à septembre chez Bühler. Je ne leur ai pas fait payer de retard mais en même temps ils nous ont logés gratuitement. même si on campait un peu, c'était une situation transitoire et on ne se sentait pas encore chez nous. »* (Entretien 7, îlot 5). C'est un changement important d'attitude après les déboires des premières livraisons. La plus contestataire se voit effectivement proposer un dédommagement de *« 12 000 euros environ »* qu'elle refuse car *« l'appartement est inhabitable »*.

Le contexte du chantier et du retard de la livraison expliquent que les parties aient été à cran, mais peu ont apprécié une attitude qu'ils estiment de la part de services du promoteur *« méprisante »* et quelquefois *« odieuse »* : *« le logement après un an d'attente et s'apercevoir qu'il y a deux portes et réagir de la façon suivante : Vous n'en voulez plus donc, on le récupère »*. La critique est forte et amère : *« c'est du logement social, écoutez on vous fait une fleur donc, vous n'avez rien à dire »*. Ou encore *« c'est essentiellement l'argent du contributeur qui les font vivre essentiellement donc, même si c'est du logement social, au moins avoir une communication normale et pas simplement des échanges de lettres recommandées. »* (Entretien

---

<sup>40</sup> Le vendeur joue aussi de la psychologie de l'acheteur qui une fois fixé sur un projet d'achat, après avoir souvent fait des investigations importantes, a des grandes difficultés à abandonner ce qu'il a choisi : *« C'est vrai que ça aurait pu être un sujet d'inquiétudes quand on a vu ce qui se passait chez nos voisins. C'est vrai que quand on les a rencontrés, on n'était pas encore passé chez le notaire. On savait qu'il y avait des problèmes, qu'il y avait du retard mais, en même temps, on n'avait pas trop de solutions alternatives. On savait que les logements n'étaient pas trop chers aussi... C'est dur de revenir sur une décision. »* (P7)

10, ilot 4) Et encore et toujours la faible communication, ce qui oblige à envoyer des lettres recommandées.

Le choix est fort de venir s'installer dans une telle opération au regard de son architecture même si tous indiquent que le prix a été très attractif, dans un marché immobilier cher. Aujourd'hui, les plus pessimistes redoutent l'image donnée des Diversités : « *un projet moche avec des pauvres gens à l'intérieur qui se sentent arnaqués* », heureusement compensé par l'intérêt de tous à effacer les stigmates d'une réalisation bâclée. « *Je n'ai jamais vu autant de gens faire des reprises à ce stade-là* » et les effets positifs auprès des autres promoteurs, « *chez Pichey (promoteur privé bordelais), ils ont la pression !* ». De la part des propriétaires-occupants, l'incompréhension est de fond sur le pari fait et sur le résultat final : « *il fallait être irréprochable* ».

L'image de l'opération détermine celle d'un bien immobilier basée sur sa localisation (proche du centre ancien, près d'une station de tramway, des commerces donc une vraie urbanité), sur sa valeur constructive et donc sa pérennité, sur son image physique, sur la qualité estimée de ses concepteurs et promoteurs. Quelque soit l'avis des propriétaires sur l'architecture et sur les événements, tous considèrent avoir été pénalisés et reviennent à l'idée, comme l'or pour les banquiers, que les vieilles pierres sont plus sûres (mais plus chères). L'opération sera-t-elle entachée de ses défauts de construction ? Les propriétaires affirment avec fatalisme que c'est un constat général que l'on achète une maison individuelle ou un appartement plus conventionnel. Tous ont besoin d'être rassurés !

## EXPERIMENTER

Malgré les belles intentions initiales, l'expérimentation a été un long chemin, difficile, marqué par des rapports de force et des incompréhensions. Tous les acteurs en soulignent l'intérêt, tous en indiquent les malentendus. Il a fallu constamment négocier pour un résultat qui laisse amer quelquefois. La triade Architectes – Arc en rêve – promoteur en a été la structure porteuse ; souvent les rôles des uns et des autres ont été redéfinis ce qui a ouvert de nombreuses incertitudes, suscitant des attitudes plus craintives que véritablement innovatrices et créatives. Certains, fatalistes, mettent l'accent sur le résultat, « *peu importe le processus pour y parvenir* », ses histoires, les états d'âme des participants, un processus pourtant qui est l'âme de la future résidence. Pourtant « *Tout le monde essaye de sauver le soldat « Diversité »*, pour garder l'ambition envolée d'une nouvelle voie.

*Les architectes, une position paradoxale, centrale et fragile*

Selon quelles architectes, l'expérimentation a permis de se démarquer d'une pratique usuelle et peu ambitieuse. Elle valorise une éthique professionnelle et une attitude innovante face aux productions standardisées, aux expériences usées, aux difficultés à penser les modes d'appropriation de l'espace. Les architectes estiment avoir fait la preuve de générosité (pour le logement) pour qualifier leur investissement. Un jugement qui repose sur la confrontation aux vérités d'un secteur d'activité, le logement social avec ses contraintes économiques et ses exigences pratiques ; conditions très différentes des « paillettes » des équipements publics. Tous regrettent la longueur du processus, sa lourdeur et dans ses conditions quel promoteur voudra « *faire autre chose* » que du logement social banal, voudra associer l'architecture contemporaine au delà d'une enveloppe esthétique ?

Vis-à-vis du commanditaire, certains n'hésitent pas à confier une lecture sombre du processus affirmant ainsi que le promoteur « *a fait son marché ; qu'il s'est servi du pouvoir de communication d'Arc en rêve* ». Sentiment accentué dès lors que l'on est passé à l'opérationnel, transition jonchée des espoirs de la première phase, ouverte et créative, « *sympathique* ». Les architectes seraient devenus des « *empêcheurs* » mais « *un mal nécessaire* ». Tous ont ressenti une mise en concurrence, en partie conséquence de la difficulté à s'accorder sur des positions théoriques et conceptuelles. Aucun architecte n'ignore que le passage du monde des idées au terrain et au chantier est lourd d'un travail d'adaptation des projets initiaux. Tous l'acceptent à condition de respecter une cohérence globale. Certains se disent victimes d'une représentation commune, « *l'architecte c'est la façade* » et le reste (la programmation, l'économie, le technique) incombe à d'autres acteurs plus compétents. Pourtant la façade est la conséquence de caractéristiques spatiales (lumière, organisation) et constructives fondamentales pour l'architecture. La coalition promoteur – entreprise, voire bureau d'études pour faire avancer coûte que coûte le chantier conduit à de nombreuses approximations.

Alors que le processus défend l'essence collective de la méthode, le repli sur soi et les stratégies individuelles des architectes dominant. Les solitaires n'ont pas réussi à franchir les barrières pour s'inscrire dans un collectif, les défenseurs du collectif sont partis ou se sont pliés à la règle d'un partage égalitaire. Au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, de la maîtrise d'oeuvre et du chantier, la tendance s'est accentuée non pas en raison de réticences intellectuelles mais professionnelles : efficacité du chantier, assurances et responsabilités<sup>41</sup>. Plus fondamentalement, la culture des concepteurs privilégie l'originalité des idées, le parcours individuel, l'élaboration d'une doctrine irréductible à la pensée des autres. C'est vrai pour les architectes expérimentés dont la ligne est déjà écrite ou pour les plus novices qui sortent d'un système de formation, centré sur la capacité à exprimer dans le projet, son parti plutôt que des savoirs disciplinaires. Agents économiques aussi, tous soulignent les « *efforts* », « *les sacrifices* », faute d'une rémunération à la hauteur de l'implication d'un processus expérimental chronophage. Pour gagner en productivité, chacun travaille sur sa parcelle avec son architecture, ses méthodes. Le découpage des terrains et la garantie d'un traitement égalitaire confortent un repli sur ses propres schémas de pensée et de faire. Des architectes l'ont compris très tôt pour conserver une autonomie garante d'efficacité économique ou pour faire valoir leur originalité et capitaliser sur

---

<sup>41</sup> Dimension loin d'être secondaire car ce sont des professionnels qui s'engagent sur la conception et la réalisation, ce n'est pas à ce stade un concours d'idées.

l'avenir (accès à des marchés). De fait les ajustements collectifs se font à la marge et de manière minimaliste. L'architecture le montre d'ailleurs, collection d'objets plus ou moins liés : un partage parcellaire dont chaque îlot est de la responsabilité d'un architecte ; une morphologie de « *petites résidences* ». Le processus expérimental n'a pas réussi à se libérer de formules classiques et déjà éprouvées : les concours d'architecture ou les concours d'idées qui travaillent à partir de la mise en compétition de propositions originales dont on extrait ensuite les acquis. La première phase ouverte et collégiale n'a donc pas fédéré un collectif d'énonciation de l'architecture d'habitat pour se dissocier d'une manière de faire individualisée, propre à l'architecture d'auteur.

Des architectes se sont appuyés sur l'expérimentation pour défendre leur vérité architecturale poussant jusqu'au bout leurs exigences constructives et spatiales au risque « *de se griller* » auprès d'un grand bailleur social local. L'expérimentation en laisse sur le bas-côté car elle a révélé des personnalités en décalage avec les attentes majoritaires et du marché. Les errances du processus expérimental en sont la cause principale. D'autres notent le dilemme auquel ils ont été confrontés : défendre leurs positions pied à pied au risque d'être rejeté et négocier en permanence ; accepter des transactions qui déqualifient en partie leurs intentions. Sans le dire publiquement, certains remarquent les traitements différenciés dans les projets, les économies réalisées chez les uns compensent les surcoûts chez les autres car considérés comme plus séduisants, plus inventifs, plus dans les objectifs du maître d'ouvrage.

Les architectes sont dans une double position quelquefois inconfortable. Au cœur du processus en tant que concepteurs des espaces de vie, ils travaillent sur la matière principale qui donne corps aux modes de vie, l'espace. Ils sont aussi soumis à des structures de pouvoir contraignantes, le promoteur d'une part sur le plan économique, arc en rêve d'autre part sur le plan symbolique.

« *Ce n'est pas exemplaire, c'est un exemple intéressant* », l'appréciation est nuancée. « *C'est novateur et différent* », voire du jamais vu au regard de l'effet contextuel (le questionnement originel, le dispositif, le terrain, l'histoire du processus). « *Exceptionnel pas expérimental* », c'est une opération « *pionnière* » pour investir d'autres lieux de la ville, le centre ancien ou les faubourgs. Elle n'est pas un modèle, mais elle doit inspirer une autre manière d'agir sur la fabrication de la ville. « *Les Diversités restera unique car ses défauts font sa force* », la sentence est malicieuse et paradoxale. L'opération suivrait une ligne médiane démonstrative de « la fabrication d'un quartier urbain ou d'un bout de ville », entre « la ville de pierres », voire la révision de l'échoppe bordelaise, « l'avant-garde », et ses objets manifestes, la production immobilière de la promotion privée. Néanmoins, par son image, « *le projet fait violence. Violence, car en métal, avec une esthétique peu plaisante pour les gens même si, dans ce quartier-là, il y a déjà des hangars, des petites usines, des industries.* » des référents similaires mais pas dans le champ de l'habitat. Une part de son lexique constructif, le métal, le polycarbonate, casse les codes de l'architecture domestique comme l'avait fait l'esthétique du mouvement moderne<sup>42</sup>, refusée et critiquée. La forme urbaine, les espaces publics et de transition, sont problématiques dans la mesure où ils n'ont pas été pensés à la hauteur de leur rôle (gestion des vis-à-vis, liens avec l'existant) et si la cacophonie, ou la juxtaposition des architectures, se retrouvent dans le terme de Diversité, sur le plan spatial et urbain cela demeure insatisfaisant.

*Arc en rêve, l'inspirateur et l'animateur*

Arc en rêve a initié l'expérimentation, puis a diffusé le travail des concepteurs, Acteur clé de la première phase de réflexion, de programmation, de conception, il s'est appuyé sur les architectes capables de régénérer la réflexion sur la maison individuelle en ville et sur des relations privilégiées avec l'ancien Directeur de Domofrance. Le dispositif global est sous son autorité experte. Arc en rêve espérait du collectif ainsi structuré<sup>43</sup>, une méta-production qui serve les savoirs et les savoir-faire dans un domaine en renouveau, à l'image de concours d'idées déjà

---

<sup>42</sup> Au travers des formes et de l'esthétique, des représentations de l'architecture, le mouvement moderne s'appuyait sur une vision du monde actant le passage d'une société préindustrielle à une autre industrielle voire post-industrielle. L'ampleur des débats sur de telles positions doctrinales renvoie aux enjeux sociétaux discutés. Ce n'est pas simplement l'ajustement des modes de vie dont il s'agissait mais une transformation sociétale majeure dans sur la longue durée.

<sup>43</sup> De nombreuses professions intellectuelles, y compris artistiques ou scientifiques, s'inscrivent dans une individualisation croissante de leur démarche pour en revendiquer les rémunérations économiques et symboliques. Une écriture partagée à plusieurs auteurs est l'exception et n'est jamais sans peine, ni conflits.

organisés mais la finalité de la maîtrise d'œuvre a imposé une logique professionnelle qui n'a pas été anticipé. Rétrospectivement cette phase a tranché de façon brutale avec la suite de l'expérimentation, « *on est passé d'une opération extraordinaire à une opération ordinaire* ». Le saut a été conséquent entre le moment d'interrogations architecturales, urbaines et sociologiques fondamentales (relation entre densité et individualité), et le moment du chantier, conflictuel et éprouvant pour tous.

Son implication est profondément articulé à un intense travail de médiatisation, au coeur de son action. Des séminaires, des conférences, une exposition itinérante qui circule dans toute la France, une publication Voisins-voisines, une participation à la Biennale d'architecture de Venise, une place dans le projet urbain bordelais, la participation à des expositions nationales sur le logement social, des articles de presse en sont le support, Les projets en ont été la base plus que la réalité construite. Celle-ci rattrape la beauté des premières images : les malfaçons, les dérives du chantier, la rupture d'image créée, l'insatisfaction des architectes, les plaintes des propriétaires, alourdissent le climat relationnel et découragent toute explication complexe. Une médiatisation satisfaisante pour tous quand il s'agit de valoriser son travail, de faire la une d'articles, de revues, d'ouvrages, de susciter des commentaires élogieux sur des projets innovants donc nécessairement « *exemplaires* »<sup>44</sup>. Une médiatisation difficile à supporter dès lors qu'elle vient contester la force de l'opération au prisme d'explications tronquées, superficielles ou qui laissent le goût amer de l'approximation.

Arc en rêve insiste sur les « *résultats positifs* » malgré les insatisfactions de nombreux acteurs, des architectes « *qui ne la défendent pas assez* », « *qui pensent que tout est mieux ailleurs notamment à Mulhouse* »<sup>45</sup>. mais ils ont le vécu du chantier et connaissent les limites de leur production. Son action a inscrit l'opération sur le registre identitaire et culturel, dans une production urbaine et architecturale locale, et en ces sens elle un « *espace témoin* », à charge ou à décharge, l'essentiel est de saisir les vérités dont l'opération et le processus sont porteurs en les intégrant sur le registre des savoirs, ce qui reste à faire.

#### *Le promoteur, les contradictions de l'expérimentation*

Le promoteur insiste sur la grande liberté laissée aux architectes pour concevoir un nouvel habitat et son engagement dans un processus a priori incertain. De manière assez étonnante, au nom de l'ouverture de la réflexion, de l'innovation, il a plus semblé être un spectateur de la première phase qu'un véritable acteur. S'il a introduit quelques contraintes, minimalistes, c'est la règle du jeu, il n'a pas pesé sur les projets et l'organisation des architectes, arc en rêve assumant le rôle d'animateur principal. Le résultat final le montre car les Diversités pour une grande partie tranche avec sa production habituelle. Prenant de la hauteur, sa participation a valorisé son rôle politique d'expérimentateur, un peu entrepreneur inventif, un peu défenseur de valeurs civiques sur la rénovation du logement social. La médiatisation de l'opération dans de nombreux ouvrages et colloques conforte cette stratégie, puisqu'à ce moment là seulement des intentions ou des projets sont en jeux.

Dès lors qu'il a fallu passer à la réalisation, tous les acteurs ont senti « une reprise en mains » après une phase « plus créative » et « sympathique », « post-soixante huitarde » dans une version ironique et critique. Le sérieux de la réalisation ne supporterait pas d'indétermination, ni l'épaisseur d'une réflexion culturelle, encore moins le délire de quelques-uns sur l'architecture domestique. Néanmoins pour les gestionnaires du projet, il faut opérer le transfert des intentions conceptuelles vers la réalité constructive, négocier avec les collectivités locales, intégrer les contraintes d'un cadre budgétaire serré. s'ajuster au chantier ; bref introduire des formes de production routinisées, balisées par les codes traditionnels – le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, l'entreprise – et l'expérience. Mais l'opération est devenue autre chose et n'appartient plus qu'au promoteur ; de nombreux aspects de sa réalisation sont mal anticipés et sujets à de nombreuses polémiques portées sur la place publique. Les propriétaires jouent à ce moment-là un rôle clé, inquiets du manque de savoir-faire au regard d'un chantier conflictuel, d'une livraison mal assumée, et d'un relationnel peu adapté. Certains en coulisse indiquent une certaine incompétence organisationnelle à assumer de tels programmes. Le promoteur a aussi

---

<sup>44</sup> Masboungi A. (Direction), Faire ville avec les lotissements, Le Moniteur, 2008. Pour le dire comme P. Bourdieu c'est une entreprise de légitimation qui ne participe pas vraiment à une production de savoirs sur ce thème, ni à une critique productive. C'est un reflet de « bonnes pratiques » défendues par les promoteurs des actions.

<sup>45</sup> Une autre expérimentation très médiatisée grâce à la rock-star de l'architecture internationale, Jean Nouvel. Effet levier et locomotive pour trancher avec la production ordinaire.

subi la situation. De nombreux services du promoteur sont sortis épuisés, ceux du chantier qui ont géré les tensions à répétition entre la totalité des protagonistes. Les phases de travail, programmation – conception –chantier –commercialisation –gestion, se sont télescopées et tellement imbriquées que les repères habituels ont disparu, obligeant chacun à sortir de son rôle. Le regard croisé des propriétaires et des architectes interroge l'organisation du promoteur sur trois séquences : le chantier, la commercialisation et la communication.

Le promoteur l'a bien compris, reconnaissant au final l'oubli du processus, la gestion des acteurs. L'enchaînement entre séquences de production n'a pas été pensé : de la phase initiale fondamentale, l'on est passé directement au chantier sans préparer le développement du concept, ni le passage du prototype à la série. Expérimenter est un combat qui mobilise de nombreux acteurs, perturbe et rénove les appareils de production, notamment ceux de la maîtrise d'ouvrage pour sortir des sentiers tracés d'opérations parfaitement budgétées. Personne n'a intérêt ainsi à s'éloigner d'une moyenne quelque peu castratrice d'une envie de créativité. Les expérimentations plus techniques, type Bâtiment Basse Consommation, semblent plus en phase avec leur expérience de constructeur et leur stratégie que celles qui se réfèrent aux objets architecturaux et urbains, par nature plus complexes.

Selon le promoteur, rassuré, « *vue de loin* » l'opération possède une cohérence architectonique malgré l'assemblage hétéroclite d'objets ; « *dès que l'on s'approche* » des jonctions entre bâtiments sont plus problématiques ; enfin « *vue de près* », une interrogation demeure... et de noter les polémiques que suscitent une telle opération « qui ne laisse personne indifférent » par des jugements tranchés parfois violents. Il retient des recherches individuelles, dont ses fameuses « *maisons sur les toits* », plutôt que le plan d'ensemble.

Des oppositions sous-estimées resurgissent quand le promoteur stigmatise le catalogue d'architectures, traduction de l'égo des concepteurs, contradictoire avec l'expression de l'urbanité et d'une communauté de vie. Sur l'analyse des modes de vie qui soutient la conception architecturale d'une partie des logements, il reste critique : la transparence est un argument fort d'architectes pour argumenter sur le besoin d'espaces, de vue, sur la fluidité spatiale,... alors que le promoteur reste sceptique critiquant la mise en scène de l'intimité des individus, les conséquences sur l'image de la résidence (les habitants se protègent de la vue extérieure) ou les conséquences sur le confort (chaleur excessive pouvant rendre inhabitable des logements ou des parties de logement). Par cette profusion de vitrages, de vitrines, la mise à nu de pratiques plus intimistes est contestée. Que dire aussi du choix des matériaux éloignés d'un lexique domestique ? Sa position vis-à-vis de l'expérimentation est ambiguë et la sentence probablement tranchée : ne pas sortir de son cadre d'action.

#### *Les espoirs « douchés » de l'expérimentation*

Le laboratoire d'idées n'a pas été au rendez-vous, ni dans l'expression d'une production de savoirs, ni dans l'affirmation d'un projet politique orientée par une utopie ou une idéologie. L'opération n'a pas la portée de grands projets architecturaux urbains qui révolutionnent les manières de faire et de fabriquer la ville, ni la force d'une pensée de courants théorisés. Elle en a des ingrédients : la transgression méthodologique par la fusion programme – projet ; la morphologie qui allie densité et individualité ; l'ambition sociologique, habiter de l'individuel en ville.

Si l'architecture moderne et ses développements ont pu faire bouger les repères, les révolutions intellectuelles s'inscrivent dans des temporalités bien plus longues que la seule expérimentation bordelaise, située au moment d'une critique de l'étalement urbain. Elle est un élément parmi d'autres sans fondement théorique puissant, premier ingrédient d'un mouvement architectural<sup>46</sup>. Ce qui laisse perplexe quant à la capacité du milieu, promoteurs, concepteurs, autorités publiques, à produire des connaissances pour renouveler des pratiques et à innover. Finalement, tous regrettent l'absence d'un système plus autoritaire et hiérarchique ou la présence d'une figure autoritaire. Cela conduit-il à affirmer qu'un tel système est plus sûr ou est-il la conséquence d'une pensée faible du processus ? L'alternative est troublante...

---

<sup>46</sup> On saisit mieux la portée du changement quand il est fait en même temps la publicité dans le journal *Le monde* d'une exposition sur le Bauhaus à Berlin, porteur d'une révolution architecturale, et une autre sur « le logement social en France » qui décline plusieurs opérations réalisées par des architectes contemporains dont des exemples de Les Diversités et Sérillan. Qu'y a-t-il de commun entre l'expression d'une pensée théorique historique et un catalogue d'exposition ?