

# L' habitat individuel dense vers un nouveau genre d'habitation ?

Christian Moley

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS - LA VILLETTE

## PUCA - APPEL D'OFFRES

# HABITAT PLURIEL : DENSITÉ, INTIMITÉ, URBANITÉ

Chef de programme Luc Bousquet

# L' HABITAT INDIVIDUEL DENSE VERS UN NOUVEAU GENRE D' HABITATION ?

juillet 2007

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS - LA VILLETTE Marché à procédure adaptée F05.39 CO 05000047

CHRISTIAN MOLEY

ORIANNE CHAMPAVIER a contribué aux fiches de présentation des opérations

En couverture, une réalisation récente à Camden Town, Londres (photo C.M.)

SOMMAIRE	2
Introduction	4
questions posées et objectifs quel corpus possible	4 9
critères	17
les qualités premières de la maison	19
apports nouveaux un habitat individuel plus collectif	39 43
identification d'une architecture de maison	46
pluralité des topologies de jardin	47
absence fréquente de lien direct entre jardin et maison	47 48
intimité, accessibilité et unité du jardin : une difficile conciliation plus dense, plus individualisé : les altérations du jumelage	40 52
le patio : introversion du jardin ou puit de lumière ?	54
le plan de la maison : une question peu présente	57
maison verticale versus maison horizontale	57
entrer frontalement ou latéralement ?	63
transition ou seconde place de stationnement en plein air ?	67 74
des annexes réduites et détournées peu de greniers, peu de caves	74 74
primauté du garage	78
s'interposer dans les bandes et s'étendre	87
l'évolutivité, à explorer davantage	
comme possibilité de densification ultérieure	89
à volume constant	89
avec extension externe de la maison personnalisation et convention de l'image	94 99
premières impressions	104
des groupements avec parties communes	107
des espaces de convivialité	107
une vieille croyance	107
un jardin commun pour des pavillons	109
regrouper ou répartir l'espace résidentiel	112 114
un stationnement collectif pour la maison individuelle ? l'îlot mixte, propice aux mises en commun	114
l'allée et la venelle	124

discours et représentations de l'H.I.D.	129
difficulté à nommer un genre d'habitat mal cerné en promotion privée, évocation primordiale de la situation urbaine des noms qui précisent des formes de groupement à légitimer des cultures propices des références implicites aux types issus de la géographie humaine le vernaculaire et le savant : deux formes de cultures architecturales locales quelques survivances du carré mulhousien des termes dévoyés pour valoriser l'H.I.D. bastide et circulade patio : une appellation souvent abusive stratégies de maîtres d'ouvrage et d'architectes	129 136 140 143 143 144 147 149 151 154
tendances de conciliation	161
séparer/réunir : la dialectique du groupement vers l'habitat en bande pour l'accession sociale ? desserrer les assemblages mitoyens en promotion privée compacter ou composer : H.I.D. et cité-jardin l'importance du mode de stationnement mixité et densité programmes mixtes entre ville et campagne concilier situations urbaines et certaines qualités de maisons	162 163 165 169 172 174 174 177
corpus des opérations analysées	184
liste des opérations	185
projets et réalisations ne comportant que des maisons individuelles	187
ensembles de maisons avec une partie en individuels superposés	230
îlots mixtes (maisons plus intermédiaires et/ou collectifs)	248
parcelles profondes (immeuble sur rue et maisons sur l'arrière	279

#### INTRODUCTION

#### **QUESTIONS POSÉES ET OBJECTIFS**

La satisfaction de l'aspiration toujours aussi forte au pavillon se heurte actuellement de plus en plus aux intérêts de la collectivité. Dès les années 1970, la maison individuelle non groupée était dénoncée pour son « mitage » du paysage. Á présent, son procès se focalise davantage sur sa consommation excessive d'espace. Il lui est reproché de contribuer largement à l' « étalement urbain », notion partagée par tous les acteurs, avec des conséquences pour la commune et l'agglomération (réduction des réserves foncières, coût des VRD et des transports, problèmes de circulation), mais aussi pour les habitants euxmêmes (distance-temps avec le lieu de travail et le centre-ville, éloignement des services, entretien onéreux et fastidieux d'un grand terrain, insécurité éventuelle, etc.). Ces problèmes récurrents s'accentuent fortement aujourd'hui, avec la pénurie d'offre foncière et la flambée des prix de l'immobilier excluant des centres des populations désormais étendues aux classes moyennes.

Une telle conjoncture marque la question du logement en habitat individuel :

- les collectivités locales l'abordent plus globalement, à la faveur des PLH et des PLU en cours d'élaboration, avec une réflexion sur la ville étalée, ses différents coûts (fonciers, sociaux, énergétiques,...) et ses atteintes aux qualités environnementales. Elles s'ouvrent aux alternatives au lotissement traditionnel ; - les pouvoirs publics s'attachent, notamment par le biais de la loi Solidarité et renouvellement urbain, à promouvoir des formes de mixité sociale et d'élargissement de l'offre. Elles se traduisent entre autre par des mesures en faveur de l'accession sociale à la propriété d'une maison à coûts maîtrisés et par le développement d'ensembles diversifiés, où la maison se mêle à du collectif et de l'habitat intermédiaire, au sein d'une même opération ou de plusieurs réunies ;

- la promotion privée est sollicitée pour de telles opérations en ZAC. Elle a par ailleurs conscience que la maison trop éloignée du centre n'est plus attractive pour les classes moyennes et cherche à développer une offre concurrentielle nouvelle en première couronne.

Dans ces conditions, les acteurs s'accordent de plus en plus sur l'idée qu'une politique actuelle de la maison implique une recherche de densification des ensembles et tissus qu'elle forme en lotissements, en ZAC et dans les zones de PLU qui l'autorisent.

La notion d' « habitat individuel dense » encouragée dans une telle perspective correspond ainsi à des exigences d'intérêt général, rejoignant pour partie celles de Développement durable et de Haute qualité environnementale ; mais dans quelle mesure est-elle envisagée du point de vue de la demande des particuliers? Compte tenu, entre autres cas, de difficultés de commercialisation qu'ont pu rencontrer, en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), certaines opérations de maisons groupées<sup>1</sup>, la demande pour ce genre de programme, voire son existence même, reste déjà à mieux identifier. Peut-on parler d'un « marché latent »<sup>2</sup> de l'habitat individuel dense ou faut-il admettre que « le modèle de densité est aujourd'hui souvent très mal vécu » et que, si l'on cherche à « économiser le foncier, il faudra faire de la densité, mais de qualité »<sup>3</sup>?

Il apparaît que l'habitat individuel dense de qualité, tel qu'actuellement promu, relève d'abord d'un discours vertueux, citoyen, aux objectifs de politique foncière et urbaine partagés par les pouvoirs publics et bien des collectivités locales, ainsi que par des architectes et des maîtres d'ouvrage. Mais en quoi peut-on le considérer comme une production réelle, en passe de connaître une

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Par exemple, le promoteur Sedaf signale des difficultés à vendre des « maisons de ville » à Lille. Voir l'analyse qu'en fait son secrétaire général Alain BECUWE dans *La Voix du Nord* du 29 janvier 2002.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Selon Gérard BAUER (Codra) et Bénédicte de LATAULADE, *Vers des lotissements denses*, Paris, PUCA, octobre 2000.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Compte-rendu de la 25<sup>ème</sup> rencontre nationale des Agences d'urbanisme, Reims, 15 et 16 décembre 2004, sur le thème : «Les valeurs de la ville. Ville dense/ville étalée : existe-t-il une forme idéale des villes ? ».

large diffusion? Les opérations qui correspondent à cette notion, ou du moins s'en réclament, restent en effet encore rares. Elles sont connues surtout par une médiatisation (presse professionnelle, expositions, colloques, palmarès) leur donnant ce qualificatif d'H.I.D., ainsi qu'il sera appelé plus commodément, et laissant aussi comprendre leurs contextes souvent particuliers. Comment dès lors définir l'H.I.D. sans se limiter au discours consensuel plutôt apologétique dont il bénéficie? Car ce produit générique postulé sous un seul terme présente en réalité une certaine disparité, si l'on en juge par les formes déjà multiples de leurs quelques opérations ainsi estampillées. Quel regard d'ensemble est-il alors possible de porter sur ces réalisations récentes et projets actuels, en France? Peut-on en esquisser les orientations typologiques tendancielles, prémices de l'essor d'une production courante, ou n'a-t-on affaire qu'à des cas d'espèce singuliers?

Une autre question se pose. Dans quelle mesure peut-on dire que l'on assiste, avec l'H.I.D., à l'émergence d'un nouveau genre d'habitation, entre maison et logement en collectif, genre qui ne serait pas l'habitat intermédiaire, catégorie qu'on sait peu perçue par les habitants selon des enquêtes sociologiques<sup>4</sup> et qui, de fait, relève bien juridiquement du collectif? Si l'on décide donc, pour ces raisons, de ne pas s'intéresser ici aux différentes façons de superposer des « maisons », c'est-à-dire à l'habitat intermédiaire sous ses différentes figures, parvenir à identifier des formes originales d'H.I.D. ne semble pas a priori aussi évident qu'on pourrait l'espérer. Un premier regard, sur les réalisations et les projets qui correspondraient à ce genre d'opération, conduit en effet à s'interroger d'emblée : ne serait-on pas en train de réinventer des types d'habitation et de tissu connus de très longue date et présents dans nombre de contextes urbains? Maisons étroites et contiguës de la ville du Moyen-âge; lotissements sous l'Ancien régime ou des faubourgs plus récents ; maisons en bande, courées et corons des cités ouvrières ; rangées, closes et squares des cités-jardins; « villas » des beaux quartiers; habitat individuel groupé et « concours maisons de ville » en Villes nouvelles : l'H.I.D. dont il est question

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Voir en particulier I.D.R.A.S.S., *Habitat intermédiaire*, Paris, recherche pour le Plan-Construction, mars 1978, qui montre que ce genre d'habitat est perçu comme du bon collectif, mais du collectif néanmoins.

aujourd'hui ne ferait-il que remettre au goût du jour, sous différentes variantes déclinées, des typologies qui ont déjà fait leurs preuves tout au long de l'histoire des villes, tant au plan de la densité que de leur capacité à générer des tissus urbains ?

Troisième question initiale, liée aux précédentes: dans quelle mesure l'H.I.D. peut-il être considéré comme une offre répondant à une (ou des) demande(s) sociale(s) bien identifiée(s) de maison, demande connue pour privilégier en majorité le pavillon insulaire, nettement détaché des limites parcellaires ? Est-ce à proprement dire une offre, nouvelle ou réactualisée, ciblée sur des marchés émergents, comme les classes moyennes en quête de maisons en ville ou l'accession sociale à la propriété actuellement encouragée ? Ou bien, dans la conjoncture présente de pénurie foncière et de discours d'injonction au « devoir de densité », a-t-on plutôt affaire à une évolution inéluctable de la production pavillonnaire, qui pourrait à terme contribuer à faire évoluer la demande, à condition de faire montre de qualités? Ces qualités, que dans tous les cas l' H.I.D. se devra de mettre en avant, comment les envisager ?

D'un côté, on peut penser que l'habitation en H.I.D., qui a priori ne correspond pas au rêve de maison traditionnelle, ne doit pas pour autant apparaître comme une maison par défaut, un pis-aller ; elle devrait pour cela faire en sorte de ne pas s'éloigner des attributs pavillonnaires habituels et compenser la réduction du jardin, conséquence première de la densification, par une conception plus attentive aux qualités porteuses de l'intimité. D'un autre côté, on peut aussi penser que l'habitation en H.I.D. est à affirmer en tant qu'offre particulière, susceptible de cumuler certains des avantages de la maison, mais pas tous, et des avantages urbains d'animation et de service ; autrement dit que la configuration dense d'un ensemble de maisons en groupement peut avoir pour corrélat de produire une proximité positive. Une telle proximité peut se comprendre aussi bien du point de vue du lien social à l'échelle de la résidence ou du quartier, que de la distance écourtée à la ville .

En résumé, les questions posées ici autour de l'H.I.D. sont :

- est-ce avant tout un discours, traduit par quelques opérations médiatisées, ou bien une production en voie d'un large développement dont on pourrait déjà esquisser les tendances typologiques,
- si typologies il y a, sont-elles nouvelles et/ou réactualisent-elles des formes de groupement existant de longue date,
- quelles en sont les qualités, mises en avant aussi bien que constatables par analyse : qualités voulues affiliées à la maison idéalisée par la demande ou tournées vers le projet de concilier intimité et urbanité ?

Pour répondre à ces questions et parvenir à mieux définir, en tant que genre d'habitation proprement dite, l'« habitat individuel dense », trois approches typologiques successives sont proposées, à partir d'un corpus d'opérations dont la constitution va être précisée.

L'analyse sera d'abord centrée sur la maison proprement dite et ses relations immédiates à l'espace public ou collectif et aux parcelles voisines. Il s'agira de caractériser et comparer, sur l'ensemble du corpus, les qualités d'architecture et d'usage de maison, en s'attachant à leurs déficits et apports nouveaux par rapport au pavillon traditionnel. Six familles de critères, explicités plus loin au chapitre ainsi nommé, structurent ce premier stade d'analyse.

À l'échelle de l'ensemble résidentiel et de son plan-masse, seront plus particulièrement étudiés les locaux communs et espaces collectifs que peuvent comporter certaines opérations. Dans la mesure où seul une partie du corpus recèle de tels dispositifs, l'analyse s'intéressera aux raisons de leur présence ou absence. Elle fera donc intervenir, seconde approche proposée, les conditions opérationnelles (réalisations expérimentales / ordinaires ; conditions foncières ; maîtrise d'ouvrage sociale / privée ; location / accession sociale ou non / investissement locatif avec défiscalisation ; programme). Ces conditions ne seront pas regardées systématiquement dans une perspective causaliste, mais permettront de donner un éclairage complémentaire à certains cas. Elles

ne sont pas nécessairement objectives, aussi cette phase de l'analyse s'étendra au discours et à l'argumentaire des acteurs pour légitimer ou valoriser ce genre d'opération. Au corpus principal s'ajouteront des références à des exemples, qui justifient une telle analyse sémantique.

L'analyse s'ouvrira également aux localisations géographiques et urbaines (centre/périphérie), en distinguant le cas d'opérations ponctuelles et d'opérations parties prenantes d'ensembles, en particulier mixtes. Ces trois approches ne seront pas nettement séparées. Elles veulent intégrer progressivement différents paramètres d'analyse, pour l'affiner et permettre la nécessaire relativisation des analyses typologiques en fonction des diverses situations de projet.

#### **QUEL CORPUS POSSIBLE?**

Les analyses proposées impliquent un corpus. En fait, la constitution d'un corpus d'exemples représentatifs de l'habitat individuel dense pourrait presque représenter l'objet en soi de la recherche. En effet, puisqu'il n'existe pas de véritable définition de l'H.I.D., partagée par tous les acteurs de l'habitat, la sélection des exemples qui formeront le corpus ne pourra pas s'y référer. Au contraire, ce sont les différentes analyses comparatives proposées qui permettront de préciser peu à peu cette définition.

Répertorier et sélectionner des cas d'opération qui relèveraient a priori de l'H.I.D. pose plusieurs problèmes. D'abord, non seulement cette catégorie nouvelle, mais aussi ses deux composantes - l' « habitat individuel » et la « densité » - ne sont pas elles-mêmes des notions à définition unique et admise par tous. En outre, réunir ces deux notions, antinomiques pour beaucoup, fait figure d'oxymoron, tant on sait bien que l'idéalisation du pavillon va de pair avec son isolement souhaité, c'est-à-dire avec la crainte d'un excès de rapprochement générateur de promiscuité. On comprend d'emblée que ce

terme ambigu, déjà peu gracieux et à résonance technocratique, ne soit pas très attractif et apparaisse rarement dans la formulation des programmes courants des maîtres d'ouvrage, qu'ils soient sociaux ou privés.

Comme il n'existe pas un nombre suffisant de cas appelés explicitement H.I.D. par leurs acteurs, il a donc été nécessaire de rechercher des exemples significatifs à partir d'autres dénominations pouvant être considérées proches. En dehors des habituels « maisons de ville » et « habitat individuel groupé » dans la presse professionnelle et les programmes sociaux, d'autres termes ont été rencontrés, notamment dans les publications commerciales des promoteurs, les annonces immobilières ou les politiques d'habitat déclarées par les collectivités locales : « maison en ville », mais aussi « maisons-village », « maisons villageoises » ou « village de maisons individuelles » ; « maisons groupées », « maisons accolées », « villas contiguës », « villas groupées », « villas urbaines », « maisons de lotissement semi-individuelles ». « Collectif horizontal » et « habitat semi-collectif » (sans qu'il y ait maisons superposées) sont déjà plus rares et d'une autre provenance, tout comme « lotissement dense ». Nous reviendrons d'ailleurs, dans la seconde partie, sur ces différences d'appellation et leurs raisons, variant selon les acteurs et les programmes.

Contrairement à ce que semblerait impliquer le terme même d'H.I.D., le corpus d'exemples analysés ne sera pas directement constitué à partir de la densité. D'abord parce qu'il faudrait se mettre d'accord sur une définition jugée la plus pertinente par rapport à ses nombreuses possibles. Mais, ne serait-ce qu'en la limitant à une question de quantification, on constatera déjà que la « densité mesurée » peut, par rapport à une surface (en km², ou en hectare, ou en m² et ramenée alors à celle de la parcelle), concerner un nombre d'habitants ou bien de logements, ou bien encore exprimer un coefficient, qu'il soit d'emprise, d'utilisation ou d'occupation du sol. La densité quantifiée porte donc, soit sur des personnes, soit sur la construction (surface ou volume bâtis, vides laissés), chiffre rapporté à un territoire d'échelle variable (pays, ville, quartier, terrain).

On notera qu'il est difficile de mettre en relation la « densité bâtie » et la « densité humaine » puisque celle-ci devrait intégrer l'emploi ou les réseaux de transport et pas seulement le nombre d'habitants. Si l'on s'en tient au champ de l'habitation, on s'aperçoit que seule la notion de nombre de logements à l'hectare recouvre à la fois, en restant certes dans l'abstraction arithmétique d'une moyenne, la population et les bâtiments d'habitation, sans préjuger de leur typologie ni de leurs programmes. Une telle mesure, de préférence au C.O.S., sera prise en compte dans nos analyses comparatives, mais ne constitue pas un critère de choix initial des opérations.

D'autres raisons encore portent à être réservé vis-à-vis d'une notion de « densité mesurée ». Il y a d'abord la question du périmètre au quel devrait être rapporté un tel calcul. Faut-il rester dans le terrain proprement dit de l'opération ou faut-il inclure dans le calcul la voirie et les espaces publics ? Si l'on a par exemple affaire à un grand parc au cœur d'un quartier de maisons groupées, la densité peut s'avérer forte, considérée uniquement par rapport à celles-ci, mais faible, rapportée à la totalité du quartier. Un tel exemple conduit à penser plus généralement que : « Les densités urbaines globales ne dépendent que partiellement des formes d'habitat. Il serait vain d'espérer produire des villes plus compactes [...] en agissant uniquement sur le type d'habitat (individuel ou collectif) sans prendre en compte l'ensemble des surfaces non résidentielles dévolues aux activités, aux équipements et aux infrastructures de transport. »<sup>5</sup>

Ensuite, la « densité mesurée » ne correspond pas à la « densité perçue » ou « densité vécue », selon les termes employés. Plusieurs travaux<sup>6</sup> ont montré que les citadins voient toujours plus denses qu'ils ne le sont réellement les quartiers récents aux formes hautes inhospitalières, voire écrasantes : c'est par exemple à Paris<sup>7</sup> le cas des ensembles de tours sur dalle pourtant un peu moins denses que le tissu haussmannien, en terme de C.O.S. Ensuite, et c'est

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Propos de l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (UNCMI), début 2004, dans *Les nouveaux chantiers du syndicat*.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Notamment ceux, nombreux, de Vincent FOUCHIER.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Jean Michel MILLIEX, Mehand MEZIANI et Florence BORDAS ASTUDILLO, *Densités vécues et formes urbaines, étude de quatre quartiers parisiens*, éd. APUR, juin 2003.

bien ce que confirment ces enquêtes sur la perception du cadre bâti, la densité mesurée n'implique pas de formes urbaines particulières. Comme on le sait bien au moins depuis les années 1930, une même densité bâtie peut être obtenue avec des immeubles hauts ponctuels ou avec un habitat en tissu bas<sup>8</sup>. Ce dernier cas lui-même, qui correspond le plus à l'objet de la présente recherche, se prête à son tour, toujours à densité constante, à un large éventail de possibilités typologiques.

Cette pluralité des types et des formes urbaines qu'ils permettent, pour une même densité, sera largement prise en compte, sans négliger pour autant la nécessaire homogénéité du corpus, critère toujours essentiel de sa constitution. Les exemples ont été alors choisis parmi différentes formes de groupement de l'habitat individuel donnant plus ou moins une impression de densité, sans que celle-ci ait été préalablement calculée. Ainsi, c'est l'habitat individuel plutôt « groupé » que « dense » et sa capacité à engendrer des formes et tissus urbains qui ont dominé la recherche d'exemples, en excluant bien sûr les opérations visiblement trop « étalées », en particulier de par des jardins privatifs de grande taille. On pourrait dire alors que le corpus vise d'abord à rassembler et à identifier différentes « réponses alternatives à l'habitat éparpillé » <sup>9</sup>. À partir de ce premier état des lieux d' « une offre alternative à la maison individuelle » <sup>10</sup>, on s'interrogera ensuite sur la possibilité d'y distinguer des formes d'H.I.D.

Bien qu'elles ne soient pas nécessairement denses au sens quantitatif, c'est-àdire, pour de l'individuel groupé, supérieures à 30-40 logements/ha selon un chiffre couramment admis, les formes les plus traditionnelles du groupement de maisons (isolement mais avec un pignon mitoyen, jumelage, maisons en courtes rangées composées, maisons en bande linéaire simple ou redoublée

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Les comparaisons systématiques entre ville haute et ville basse, ainsi qu'avec les hauteurs moyennes, ont été entreprises dès le Ciam III (Bruxelles, 1930) sur le « lotissement rationnel ».

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Nicole RUDLOF, « Réinventer la maison individuelle », *Habitat et société*, n°41, 2006.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> In « Comment produire des espaces urbains et d'habitat plus attractifs et moins consommateurs d'espace ? », atelier-projet de la communauté d'acteurs habitat formes urbaines, Agence d'urbanisme de Grenoble, 27 février 2002.

par adossement, assemblage quadruple en croix dérivé du « carré mulhousien ») n'ont pas été négligées pour constituer le corpus, d'autant plus qu'elles se sont révélées nombreuses au cours de la recherche documentaire. L'objectif reste cependant d'identifier des typologies plus novatrices et aussi plus denses. En ce sens, les tissus de maisons à patio, déjà connus historiquement, mais peu réalisés, constituent apparemment l'une des voies actuelles en essor et un peu plus originale, au vu des cas rencontrés. Les analyses y reviendront.

En revanche, ne seront pas étudiés ici, ainsi qu'annoncé au début, les « individuels superposés », variante de l' « habitat intermédiaire », c'est-à-dire du collectif (copropriété ou programme locatif) juridiquement parlant, du fait de parties communes et de la superposition. Dans nos exemples, les « maisons » auront toutes un lien direct avec le sol, donc un accès individuel et la possibilité de leurs délimiter une parcelle en propre. Avant d'en proposer d'autres plus loin, ces deux critères constituent ainsi une première définition de la maison. Dit autrement, cela signifie que son groupement continu est sans partie commune interne, soit aussi l'une des raisons d'être de ces formes de densification d'un habitat voulant rester individuel. Ce faisant, avec de tels cas peu éloignés de la représentation traditionnelle du pavillon, se profile le risque d'avoir à analyser des conceptions en majorité peu novatrices, contrairement aux superpositions de maisons, formes de collectif qui, elles, peuvent se libérer davantage de cette image. Les intermédiaires et petits collectifs, dans la mesure où ils sortent du champ de la « vraie maison » et de ses valeurs d'ancrage, se confirment en effet, dans la production actuelle, plus ouverts à des expressions contemporaines et des recherches typologiques que les individuels groupés.

Le corpus d'exemples, analysés ici et présentés en annexe sous forme de fiches, donne un aperçu de différentes situations locales et opérationnelles (locatif/accession, secteur aidé/promotion privée, réalisation-phare/ production courante). Il mêle ainsi des opérations dont la conception architecturale et

urbaine suscitera plus d'intérêt, et d'autres qui seront vues plus comme des témoins de configurations habituelles en légère évolution.

État des lieux reflétant la nébuleuse variée des opérations plus ou moins proches de la catégorie encore mal cernée de l'HID, le corpus rassemble des programmes différents aussi par leur taille et leur composition. Il comporte d'abord, bien évidemment, des opérations uniquement constituées de maisons individuelles groupées de diverses manières (mono-mitoyenneté, jumelage, adossement, bande, tissu) combinées ou non. Les 41 exemples retenus relèvent des ensembles livrés groupés, autrement dit ne comprennent pas de lotissements, non étudiés ici. Quelques uns présentent des parties communes, en l'occurrence le stationnement et/ou un ou plusieurs espaces verts extérieurs. Ont été également inclues dans le corpus des opérations à programme mixte, c'est-à-dire composé de maisons, de collectifs et/ou d'intermédiaires. De telles opérations ne sortent pas du champ étudié ici. En les intégrant, il s'agit de vérifier l'hypothèse que l'H.I.D. correspond aussi, pour partie, à des projets de mixité (sociale, programmatique et/ou typologique), mais également que ce mélange au sein d'une même opération est l'un des moyens d'en augmenter la densité.

Sous cet aspect, trois cas de figure d'opérations mixtes sont apparues à distinguer à leur tour. Le premier (17 exemples retenus) est celui d'opérations d'individuels groupés, dans lesquelles leur superposition simple intervient pour partie, avec des proportions variables d'un programme à l'autre. Elles sont plutôt situées dans de grandes villes, notamment dans leurs friches excentrées, et proposent des maisons, en intégrant une exigence de rentabilisation foncière et/ou de diversification de l'offre qui amène à rajouter des logements par superposition limitée.

Le deuxième cas d'opérations mixtes (30 exemples retenus) est, principalement en ZAC périurbaines, celui des îlots composés de maisons, mais aussi d'intermédiaires et/ou de collectifs, pour plusieurs raisons combinées

(constitution d'un quartier nouveau avec diversification de l'offre et/ou de la maîtrise d'ouvrage selon une mixité à la fois sociale et programatique, élévation d'une densité qui aurait été trop faible avec les seules maisons, variation des formes urbaines selon l'environnement naturel et bâti).

Le troisième cas enfin est celui des parcelles profondes en tissu urbain existant des faubourgs et banlieues, avec immeuble collectif aligné sur rue. Leur restant de terrain sur l'arrière se prête, selon les règlements d'urbanisme, des POS aux incitations récentes de la loi SRU pour les PLU, à une densification par ajout de quelques maisons, qui peuvent ainsi bénéficier de plus de calme et de verdure (12 exemples retenus, ce nombre limité tenant non pas à leur rareté, mais plutôt à l'inverse et à une certaine similarité de ces cas fréquents, en particulier en promotion privée).

Au total, ces quatre catégories d'opération représentent 100 fiches, taille du corpus retenue au départ comme à même de donner un aperçu significatif de la production récente, soit dix ans au plus, avec une préférence pour les réalisations et projets actuels. Les sources documentaires de ces différents cas, tous choisis en France, ont d'abord été la presse professionnelle<sup>11</sup>, dans la mesure où elle sélectionne, publie et commente des projets et des réalisations a priori de qualité et éventuellement qualifiés d'H.I.D. Ont été également sélectionnés quelques projets et réalisations issus du programme PUCA « Villa urbaine durable », aux objectifs pour partie comparables au programme « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité ».

S'en tenir à des réalisations expérimentales et/ou mises en exergue par la presse spécialisée, mais aussi par des quotidiens, souvent en écho de concours et d'expositions, risquait d'aboutir à un corpus trop particulier. C'est pourquoi d'autres cas ont été cherchés dans des publications commerciales de

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Principalement AMC – Le Moniteur, Archiscopie, Architecture intérieure – Créé, Architecture à vivre, D'architecture, Diagonale, Habitat et société, L'Architecture d'aujourd'hui, La Construction moderne, L'Empreinte, Le Moniteur du BTP, Le Moniteur spécial aménagement, Les Cahiers du CSTB, Séquence Bois, Techniques & architecture, Traits urbains, Urbanisme.

promoteurs, ou auprès d'architectes, ou encore sur les sites web de villes ou de SEM. Les analyses pourront ainsi, dans un deuxième temps, tenir compte des différences de programme (particulier/normal, social/privé, location/accession, situation), en ajoutant des exemples à ceux du corpus des fiches.

Les fiches regroupées en fin d'ouvrage présentent les opérations et résument leurs analyses qualitatives. Leur classement a été voulu le plus neutre possible de façon à ne pas laisser croire à une typologie. Seuls ont été distinguées les quatre catégories principales (ensembles de maisons, opérations urbaines mêlant accolement et superposition de maisons, îlots périurbains mixtes, parcelles urbaines profondes et mixtes). Dans chacune d'elles, les opérations sont classées par ville, en suivant l'ordre alphabétique et donc la numérotation des départements, pour rester dans un principe d'indexage pratique. Rappelons qu'avoir limité le corpus à des cas français correspond à l'objectif de dresser un premier état des lieux d'une politique telle qu'elle semble, à travers eux, avoir été engagée dans notre pays. Ce corpus n'a donc pas pour but de constituer un recueil de références exemplaires. Seule l'analyse critique et comparative des projets rassemblés ici pourrait s'avérer utile pour la conception.

## **CRITÈRES**

L'analyse architecturale des opérations constituant le corpus et l'évaluation qu'elle propose, visent à mettre en évidence :

- leurs qualités de maison, créées, réduites ou absentes, par rapport à celles prêtées au pavillon isolé, selon les six critères (jardin, entrée, espace intérieur, annexes, évolutivité, image) qui vont être exposés à présent ;
- leurs qualités de groupement et de parties communes (espace collectif, locaux communs, desserte), sous l'angle des services, mais aussi de l'urbanité résidentielle qu'elles sembleraient favoriser, selon les critères présentés ensuite.

Pour l'instant, ces analyses portent sur les seuls objets architecturaux, sans chercher à les corréler encore au statut des opérations (maîtrise d'ouvrage privée ou sociale, programme locatif ou accession, opération normale ou expérimentale), ni à leur situation urbaine (opération isolée ou en ZAC, centre/périphérie, politique locale d'habitat, données géographiques). La prise en compte de ces données interviendra dans un deuxième temps. Il s'agit au préalable d'établir un premier état des lieux destiné à caractériser, sur la base des critères proposés, l'éventail des dispositifs visant à qualifier et à grouper les habitations individuelles.

Cette évaluation des qualités d'architecture et d'usage ne sera pas faite au cas par cas, de façon complète sur chaque opération, mais sera comparative et thématique, en suivant successivement les différents critères. Pour chacun, il s'agira de dégager des tendances communes et des alternatives, mais aussi de signaler d'éventuelles solutions originales méritant d'être plus largement reprises. Nous ne chercherons donc pas à identifier globalement des types d'H.I.D., mais à faire le point thème par thème sur les déficiences et apports qualitatifs constatables tendanciellement. C'est un premier constat.

#### LES QUALITÉS PREMIÈRES DE LA MAISON

Tout habitat se doit d'être « de qualité », mais la question vaut particulièrement d'être posée s'agissant d'une conception citoyenne de la maison en ensemble dense, conception jugée le plus souvent en antinomie avec l'idéal individualiste du pavillon rêvé entouré de son grand terrain. La problématique proposée ici concernera donc, dans un premier temps, l'identification des dispositifs et des caractères permettant à l'habitat individuel dense de prétendre offrir des qualités attendues de la maison.

Le plus souvent, la notion d'habitation individuelle est d'abord associée à une définition d'ordre juridique. Elle implique une parcelle directement accessible depuis la voie publique et à usage exclusivement privatif ; alors qu'elle peut être en indivision ou même relever d'une SCI, elle évoque indéfectiblement la pleine propriété individuelle. C'est d'ailleurs pour partie sous cet angle qu'il faut considérer l'idéal qu'elle représente. Ce dernier tient aussi, bien évidemment, à l'image et aux pratiques de « la maison », dans toutes leurs résonances symboliques. Issus de la philosophie, de l'anthropologie, de la géographie, de la psychanalyse et de la psychosociologie, ainsi que de la littérature, différents travaux<sup>12</sup> ont concouru, pour nombre d'entre eux au travers du concept de « l'habiter », à éclairer les dimensions propres à l'habitation en maison.

Les divers termes rencontrés dans les programmes ou dans les articles de revue (« pavillon », « maison », « maison individuelle », « habitat individuel », « habitation individuelle ») ne sont alors pas à prendre comme des synonymes à choisir indifféremment. Le choix du mot « maison » devrait correspondre en fait à l'intention précise de référer à l'habiter au sens plein et à ses fondements, qu'elle recèle dans l'idéal.

Parmi lesquels, par exemple, Gaston BACHELARD, La Poétique de l'espace, Paris, PUF, 1957. Robert CRESWELL, « Les concepts de la maison : les peuples non-industriels », Zodiac, VII, 1960. Henri RAYMOND, Nicole HAUMONT, Marie Geneviève RAYMOND, Antoine HAUMONT, L'Habitat pavillonnaire, Paris, CRU, 1966. Jacques PEZEU-MASSABUAU, La Maison, espace social, Paris, PUF, 1983. Françoise PAUL-LEVY et Marion SEGAUD, Anthropologie de l'espace, Paris, CCI, 1983, nouvelle édition revue SEGAUD, Paris, Armand Colin, 2007. Philippe JARREAU, Du Bricolage : archéologie de la maison, Paris, CCI, 1985. Bernard KAYSER, L'amour des maisons, Paris, Arléa, 1987.

Grouper des habitations individuelles, à des fins de densité et/ou de mise en commun d'équipements, pose la question du maintien des qualités premières de maison, dans la mesure où le resserrement impliqué est susceptible de réduire, voire de supprimer certaines d'entre elles. Il est alors nécessaire de rappeler au préalable les caractères et les valeurs qui constitueraient le propre de la maison. Sans prétendre parvenir à englober tous ses éléments fondamentaux, mais en privilégiant plutôt ceux qui concernent au plus près la conception de l'espace, six aspects principaux ont été retenus ici. Avant d'y revenir plus largement, donnons en déjà un premier aperçu d'ensemble:

- lien avec un jardin de pleine terre, permettant des plantations et jouant d'autres rôles, différents selon son emplacement par rapport à la maison (ornementation et représentation sociale en façade avant ; utilitaire et appelant une mise à l'écart dans une partie cachée ; agrément d'une « pièce extérieure », ensoleillée mais à protéger des vues)
- affirmation d'un « territoire», avec possibilité de marquage de l'entrée et de contrôle de l'arrivée d'autrui, par espace de transition et accès graduel, de la limite avec l'espace public jusqu'à un seuil. Cette séquence progressive, du public au privé, se poursuit à l'intérieur de la maison
- spatialité interne non réduite à la stricte fonctionnalité. Surfaces moins ajustées permettant plus de « coins » et de complexité. Orientation multiple de l'espace selon différents axes, avant/arrière et latéraux, grâce aux différentes façades, ainsi que vertical, « de la cave au grenier » dans son développement maximal
- importance des différentes annexes, tant intérieures qu'extérieures, satisfaisant des pratiques qui ne trouvent par leur place en logement collectif (jardinage, bricolage, cuisine liée au cellier et au garage, rangement, linge), mais représentant aussi des espaces de réserve dans tous les sens du terme
- espace évolutif, de par son potentiel d'appropriation et de finition, de transformation et d'extension, la possibilité d'agrandissement constituant la qualité majeure dans l'exigence d'évolutivité
- forme extérieure d'échelle domestique et d'image à la fois familière, conventionnelle et personnalisée. Identification possible au sein d'un ensemble.

Proposer une liste de critères définissant les qualités en soi de la maison au singulier est un exercice sans doute périlleux, tant il prête à se voir contester. Ne risque-t-on pas ici de renforcer la mythologie de la maison individuelle et donc sa transposition caricaturale marquant déjà la production pavillonnaire? N'est-on pas en train de contribuer à canoniser un archétype dont la légitimité reste à établir? Pourquoi postuler ou invoquer des universaux de la maison, alors qu'il est désormais admis que les qualités de l'habitat ne sont pas des données généralisables, mais relatives, qui ne se conçoivent et ne s'apprécient que par rapport à des situations urbaines, économiques, sociales et culturelles?

Pour les architectes, l'idée de valeurs fondamentales de la maison et par-delà de ses attributs spatio-symboliques a longtemps tenu au mythe de la « cabane primitive », idée perpétuée par les traités d'architecture, de Vitruve jusqu'à l'Âge classique<sup>13</sup>. En 1969, la fin des Beaux-Arts et de son enseignement académique occasionne de nouvelles références, issues des sciences humaines conviées au renouvellement de la formation des architectes. Les apports de la philosophie ontologique et phénoménologique ainsi que de l'anthropologie ont fait alors émerger différentes figures, comme celle de Bachelard et de sa Poétique de l'espace; en sociologie de l'habitat, les étudiants en architecture se sont montrés plus particulièrement marqués par L'habitat pavillonnaire de Haumont et Raymond<sup>14</sup>, Ces deux références ont été plus ou moins mêlées, puis intériorisées, au point d'apparaître désormais aller de soi. Bien des architectes proposent ainsi des « dedans » et des « dehors », des oppositions entre un « devant » et un « derrière », des « espaces de transition », voire même de « réserve » ou de « renvoi » pour les exégètes les plus férus. Ces différentes notions vont être également évoquées pour partie, parmi d'autres proposées, dans les critères développés ci-après, avec le risque d'apparaître pour certains un peu trop convenues. Se référer à elle correspond pourtant bien à un choix. Dans la mesure où certaines idées de maison sont partie intégrantes de la culture de nombre d'architectes et de sociologues de

<sup>13</sup> Joseph RYKVERT, *La Maison d'Adam au paradis*, Paris, Le Seuil, 1976. <sup>14</sup> Cf. note 12.

l'habitat, qui contribuent à les entretenir et à les diffuser, il semble difficile de nier leur importance. D'autres considérations ont été aussi prises en compte dans la définition des critères. Elles se réfèrent à d'autres ouvrages plus récents. Elles essaient enfin de se réfèrer à ce que l'on peut savoir de la demande, au travers d'enquêtes et d'observations de pratiques.

Ces précisions sur la formulation de critères ayant été données, si l'on admet donc l'hypothèse que plus on densifie son groupement et plus la maison risque de perdre certaines de ses qualités traditionnellement associées à l'idéal qu'elle représente, les opérations retenues ici seront d'abord analysées en termes de déficits et d'écarts par rapport à ces qualités, selon les six catégories de critères qui ont été brièvement annoncés. On s'interrogera ainsi, par exemple, sur la réduction ou la suppression du jardin, l'absence de seuil, l'excès de vis-à-vis ou de vues plongeantes, la mono-orientation, le peu d'impression spacieuse, le plan semblable à un logement en collectif, le manque d'annexes, l'impossibilité de s'agrandir, ou encore la difficile perception de sa propre maison au sein d'un groupement. Pour évaluer les conséquences pratiques mais aussi symboliques de tels déficits, il faut auparavant expliciter davantage les six aspects de l' « habiter » retenus ici comme inhérents à la maison et à ses attributs essentiels.

1) La question du jardin vient d'emblée à l'esprit pour une double raison. Du point de vue des politiques foncières et urbaines, on peut supposer que leur recherche de densité pour l'habitat individuel implique en priorité la diminution de la surface des parcelles et donc des jardins, parfois réduits à de simples petits carrés de verdure, quand ils ne disparaissent pas totalement dans certaines opérations. En revanche, du point de vue de l'habitant, le jardin constitue la pièce maîtresse de la maison de rêve. Selon une enquête publiée en septembre 2004 par le Crédoc et l'UNCMI<sup>15</sup>, 58% des personnes interrogées déclarent que la présence d'un jardin prime sur la localisation et sur l'aspect extérieur de la maison. On admettra même que « la maison se définit

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Crédoc : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie. UNCMI : Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (cf. note 4).

par son jardin »<sup>16</sup> avant tout. L'importance qu'il lui accorde est-elle pour autant directement liée à la superficie du terrain? Celle-ci peut certes contribuer à faire de la maison une « propriété » et, selon le terme de Bourdieu, un « signe classant »<sup>17</sup>. Cette « dimension » si l'on peut dire, enjeu plus particulièrement à l'œuvre dans la villa ou dans la résidence secondaire des plus privilégiés, participe à la construction de l'idéal pavillonnaire. Plus simplement, la superficie du terrain, qui correspond à une valeur foncière, est aussi à comprendre en tant que placement et constitution de patrimoine. Dans la conjoncture actuelle de raréfaction de l'offre foncière et de montée corrélative des prix, on pourrait supposer que la demande de grands terrains va évoluer à la baisse. La surface de parcelle recherchée reste néanmoins un souhait difficile à cerner. Il dépend de la localisation et du prix des terrains, à relier aux choix et aux moyens financiers de chacun pour habiter et pour investir, dans le cas de l'accession à la propriété. D'autres données personnelles interviennent, comme le paraître et les inclinations aux diverses pratiques possibles du jardin.

La taille du terrain est cependant l'un des paramètres à prendre en compte pour comprendre l'habiter, à condition de la considérer sous l'angle, non pas de la superficie pour elle-même, mais de l'implantation qu'elle permet à la maison, voulue isolée comme on le suppose généralement. La critique a pris souvent l'habitude de railler la prétention ridicule du pavillon de banlieue trônant au milieu de son territoire. S'agit-il pour autant d'une transposition inconsciente et réduite d'un modèle qui rappellerait « la villa, architecture de domination », c'est-à-dire d'une position centrale, à la fois symbolique et panoptique, telle que le propriétaire terrien en Vénétie la conférait à sa villa palladienne pour affirmer son pouvoir Palladio donnait lui-même une raison un peu différente, évoquant davantage l'agrément des quatre façades que l'effet dominateur de l'implantation au centre: « la maison est [...] ainsi avantagée de tous les côtés de très belles vues », propos qui peut être comparé, selon Colin Rowe, à celui

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Titre de l'article de Roger PERRINJACQUET développant cette idée dans Guy TAPIE (sous la dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, La Tour d'Aigues, éditions de L'Aube, 2005.

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Pierre BOURDIEU, *La Distinction*, Paris, Éditions de Minuit, 1979.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Selon l'analyse des domaines ruraux de Vénétie (XVIe - XVIIIe siècle) proposée par Reinhard BENTMANN et Michael MULLER, *La Villa, architecture de domination*, Liège, Mardaga, 1975.

de Le Corbusier sur la Villa Savoye. Il déclare en effet dans *Précisions* que « les habitants, venus ici parce que cette campagne agreste était belle [...], la contempleront [...] du haut de leur jardin suspendu ou des quatre faces de leurs fenêtres en longueur. Leur vie domestique sera insérée dans un rêve virgilien. » <sup>19</sup>

Les positions rayonnantes seraient plus particulièrement justifiées pour des villas isolées dans de grands terrains au sein de paysages de qualité. Dans les cas plus courants, faut-il alors stigmatiser aussi systématiquement, comme une volonté de pouvoir tourner autour, le souhait d'un pavillon entouré par son terrain? Car plusieurs raisons, de différents ordres, entrent en jeu dans cette propension. Au risque de sembler un peu loin des réalités, il faut d'abord renvoyer aux chapitres fondamentaux de Bachelard, notamment « maison et univers » et « l'immensité intime » <sup>20</sup>. Ils évoquent, du point de vue de la phénoménologie ontologique, le repli et le déploiement de l'espace, dialectique qui se prête plus particulièrement à l'inconscient d'une position insulaire de la maison. Le dégagement d'un espace autour d'elle favorise aussi la perception d'une étendue et du ciel, propice à la rêverie existentielle de l'être face à l'infini du cosmos.

Néanmoins, le reste de terrain laissé par une habitation individuelle n'occupant pas toute sa parcelle est surtout apprécié, par la majorité des aspirants à la maison et de ceux qui en habitent une, comme possibilité de jardin. Il faut noter que, de leur point de vue, la maison avec jardin est plutôt vécue comme une maison dans un jardin, notion qui renvoie à l'imaginaire de la maison dans la nature. Pour Robert Rochefort, « les gens achètent un jardin et mettent une maison dessus. Il y a là l'idée de vivre en harmonie avec la nature » <sup>21</sup>. Ce propos, qui recoupe le « rêve virgilien » noté par Le Corbusier, salue-t-il une

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Colin ROWE, *Mathématiques de la villa idéale*, trad. Frank Straschitz, Paris, Hazan, 2000. Il cite Andrea PALLADIO, *Les Quatre Livres de l'Architecture*, trad. Fréart de Chambray (1641), Paris, Arthaud, 1980, et LE CORBUSIER, *Précisions sur un état présent de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, G. Grès et C<sup>ie</sup>, 1930.

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> Gaston BACHELARD, La Poétique de l'espace, op. cit, note 12..

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Robert ROCHEFORT, directeur général du Credoc, interview dans *Libération*, 10 septembre 2004, d'après l'enquête déjà citée.

tendance rappelant autant Candide que Jean-Jacques Rousseau, ou ramène-til implicitement à une ironie fréquente, celle qui tourne en dérision l'attrait bucolique de « la chaumière de Blanche-Neige au milieu de sa prairie » ?

Quoiqu'il en soit, le jardin représente d'abord un univers « naturel », c'est-à-dire soustrait de l'espace social et des contingences des réalités quotidiennes. La maison, en situation péri-urbaine rappelant la campagne, donne notamment la possibilité de « mieux marquer la coupure entre le travail et le reste de l'existence : " lci, c'est agréable... quand je rentre le soir, je souffle... on descend de voiture, on va dans le jardin "» 22. Ainsi, et davantage encore s'il est situé dans un cadre naturel plus large, le jardin permet « d'établir une distance autant réelle que symbolique d'avec les lieux du travail et de la foule, et de réaliser - fût-ce partiellement - le souhait largement partagé du retour à la nature »<sup>23</sup>. L'impression d'immersion bienfaisante dans un environnement évoquant la nature, ainsi que le rapport avec le ciel et la perception des saisons sont sans doute plus forts avec une maison dégagée sur tous ses côtés ; cette possibilité dépend de la taille du terrain, mais davantage encore de son environnement non bâti. La proximité d'un parc ou d'un bois en arrière-plan d'un petit jardin individuel peut largement contribuer à une sensation d'espace étendu.

Le jardin a ensuite comme autre vertu de donner le sentiment de pouvoir domestiquer la nature. Art topiaire ou simple taille des haies, maîtrise de la culture en espalier, réussite de la production fruitière, potagère ou florale, et même, sur un autre plan, les créations très personnelles de ceux que Bernard Lassus a appelé des « habitants-paysagistes » : toutes ces pratiques, qu'elles soient vivrières, ornementales ou véritablement artistiques, constituent des formes de domestication de la nature. Notons parmi celles-ci les jardins

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Jean-Marie BOUCHERET, « Habiter à la campagne », *Habitat et vie sociale*, n°14, mai-juin-juillet-août 1976. L'extrait d'interview qu'il cite, reste d'actualité trente ans après, la fatigue du trajet en voiture s'étant même accrue.

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Michel BURDEAU, Olivier PAUL-DUBOIS-TAINE, Jean-Pierre PORTEFAIX, *Demain, l'espace*, rapport de la Mission d'étude sur L'habitat individuel périurbain, Paris, La Documentation française, 1979.

miniatures, néanmoins trop peu présents dans la culture française pour venir nourrir l'argumentaire en faveur des terrains plus petits. De plus, à l'encontre de ces derniers, avançons que la domestication, littéralement l'intégration à la domus, s'apprécie d'autant mieux qu'elle est perçue selon un rapport forme/fond, avec, attenant à la maison, un premier plan d'espace planté et aménagé sur fond plus lointain de nature plus sauvage, qu'il s'agisse d'« étendues champêtres » ou d'« étendues boisées » (Bachelard). Illustrent bien cette idée, par exemple, les villas anglaises *Arts and Crafts*, inspirées des principes de John Ruskin (1818-1900).

La question de la maison isolée des limites parcellaire et, par-delà, de la taille du terrain est aussi à considérer sur un plan plus prosaïque et pratique. Le jardin suppose en effet de pouvoir être livré (plantations volumineuses, équipements ou matériaux de construction) sans avoir à traverser la maison, ce qui implique qu'il soit d'un seul tenant et en communication directe avec la rue. L'habitat individuel en bande, en ne permettant pas un accès aisé du jardin de derrière, pose ce problème. Le morcellement du jardin en plusieurs (sur l'avant et sur l'arrière avec le complément éventuel d'un patio) en complique aussi l'entretien. Cette dernière question concerne aussi la maison elle-même, souhaitée dégagée sur toutes ses faces pour permettre le « tour d'échelle » qu'implique un ravalement aisé.

Toutes ces raisons de commodité contribuent pour une part à l'attrait du pavillon non mitoyen. Elles font alors penser à l'intérêt, en tant que conciliation de l'isolement et de la mitoyenneté, que peut présenter la « maison jumelée », c'est-à-dire assemblée avec un seul homologue de façon à garder une façade latérale et un jardin continu entre l'avant et l'arrière. Appelée plus justement en anglais semi-detached house, elle était fréquente au temps des cités ouvrières dont les potagers étaient rendus plus accessibles par dégagement de la maison sur un seul côté. Dans les cités-jardins, le jumelage laissait pénétrer la végétation et la vue vers elle, et permettait, par assemblage le plus souvent symétrique, de simuler, à deux habitations de taille modeste, le volume d'une

villa<sup>24</sup>. Ce compromis entre continuité du front bâti sur rue et discontinuité totale est à réinterroger aujourd'hui. Il semble d'ailleurs connaître un certain regain.

L'isolement de la maison renvoie aussi, bien évidemment, aux relations avec les terrains voisins contigus et leurs occupants. L'absence de contact et même la mise à distance veulent prévenir de façon radicale les risques de nuisances et de conflits de voisinage: bruits intérieurs et extérieurs gênants (chien, musique, fête, bricolage,...), possibilités de voir et d'entendre les personnes dans un sens comme dans l'autre, fumées et odeurs de barbecue, plantes grimpantes pouvant endommager la toiture ou boucher les gouttières, ombre portée d'arbres et/ou de la construction, obstruction d'une vue agréable ou au contraire pollution visuelle (étendage du linge, entreposage tendant au dépotoir, jardin non entretenu,...). Nombre de ces questions sont régies par le Code civil et par les règlements locaux d'urbanisme, mais leurs dispositions ne semblent généralement pas assez draconiennes aux yeux des habitants. Pourtant, le recul par rapport aux limites séparatives n'est pas le seul moyen d'assurer le niveau d'indépendance et d'intimité recherché.

« Intimité » : cette qualité apparaît aux yeux de beaucoup comme le propre de la maison<sup>25</sup>. Mais de quelle intimité s'agit-il? Deux définitions peuvent être proposées, en référence aux métaphores du « nid [, qui] prend sa forme de l'intérieur », et de la « coquille » <sup>26</sup>, à envisager par rapport à l'extérieur quant à elle. La première renvoie certes à une idée de confort douillet, mais aussi, plus fondamentalement, à l'« immensité intime » déjà évoquée, rêverie d'expansion de l'être à partir de la « maison - centre d'intimité » <sup>27</sup>. La seconde correspond à un sentiment de protection symbolique et concrète vis-à-vis d'autrui, voire à une tendance au retranchement face à différentes sortes de gênes et de risques d'intrusion. Ce deuxième besoin n'appelle pas nécessairement la maison isolée

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Sur le jumelage, voir Christian MOLEY, *l'Immeuble en formation, genèse de l'habitat collectif et habitat intermédiaire*, Liège, Mardaga, 1991, p. 21-40.

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> « La maison est le lieu privilégié de l'intimité », selon Alberto EIGUER, *L'Inconscient de la maison*,, Paris. Dunod. 2004.

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> BACHELARD, op. cit. note 12.

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Antoine G. DIAMANTOPOULOS, *Des Maisons et des hommes*, Paris, Institut de l'Environnement, 1974.

au milieu d'un grand terrain, mais plutôt la clôture. Signalons d'ailleurs que, dans le contexte actuel d'exigence sécuritaire plus exacerbée, beaucoup et notamment les plus âgés préfèrent les maisons proches les unes des autres, rassemblées en une villa urbaine fermée.

Il faut cependant noter que l'intimité ne s'apprécie pas en elle-même, coupée de l'extérieur, mais selon une relation dialectique avec l'environnement immédiat<sup>28</sup>. Dans cet ordre d'idée, on comprend que la maison puisse être pour certains ramenée à trois valeurs élémentaires, « l'intimité, le paysage, le jardin »<sup>29</sup>, soit les trois échelles indissociables de l'appréciation de la maison.

2) Ainsi qu'évoqué à l'instant, le fait que la maison ne soit pas souhaitée implantée au contact de ses limites parcellaires tient pour partie à « la dialectique du dedans et du dehors » qu'elle doit permettre, pour reprendre le titre d'un autre chapitre du même ouvrage de Bachelard. La maison impliquerait en ce sens des extérieurs attenants. Il est néanmoins difficile de préciser ce que peut être ce « mystérieux espace dans lequel le Moi et le monde, la perception et le sentiment, le dedans et le dehors s'entremêlent de la manière la moins définie qui soit » 30.

Cette question semble plus évidente à saisir envisagée plutôt dans le cas du contact de l'espace privé avec l'espace public. Leur démarcation et le passage progressif de celui-ci vers celui-là sont supposés impliquer des dispositifs spatiaux dits de « transition », selon une notion avancée surtout depuis les années 1960 par les architectes et par les sciences humaines<sup>31</sup>. Dans la production pavillonnaire courante, le retrait de la maison par rapport à la rue et le « jardin de devant » qui y est aménagé, constituent à la fois un « espace de représentation » (ou encore « espace montré ») et un « espace de

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> Jacqueline PALMADE, Françoise LUGASSY, Françoise COUCHARD, *La Dialectique du logement et de son environnement*, Paris, ministère de l'Équipement et du Logement, Publications de recherche urbaine, 1970.

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Moshe SAFDIE, *Habitat, Expo 67*, Montréal, John Gray, 1967.

<sup>&</sup>lt;sup>30</sup> Robert MUSIL, *L'Homme sans qualités*, tome I, trad. française Le Seuil, Paris, 1956.

<sup>&</sup>lt;sup>31</sup> Pour la genèse de cette notion, voir Christian MOLEY, *Les Abords du chez-soi*, *en quête d'espaces intermédiaires*, Paris, Éditions de La Villette, collection « Penser l'espace », 2006.

transition »<sup>32</sup>. Cette dernière notion recouvre en fait deux fonctions par rapport à la venue d'autrui: celle de dispositif prévenant l'intrusion et celle de lieu d'accueil. Depuis quelques années, l'exigence sécuritaire est montée en puissance, entraînant le développement des résidences fermées et contrôlées par différentes sortes de filtre, autant de dispositifs de protection et de surveillance qui ont réduit et dénaturé la notion de transition. L'aspect défensif semble prendre le pas sur l'aspect accueillant.

Par ailleurs, si l'idée d'une séquence de transition graduelle depuis la rue semble pour beaucoup impliquer un trottoir, une clôture et son portail, une traversée de jardin, un emmarchement jusqu'à un perron aboutissant au seuil de la maison, force est de constater qu'un tel enchaînement est rarement aussi complet, comme le montre la majorité de l'architecture domestique, tant vernaculaire que savante. L'absence fréquente d'un jardin de devant, cas des maisons de ville traditionnelles directement implantées sur rue, porte notamment à mettre en question le bien-fondé d'un plaidoyer pour l'espace de transition. On notera cependant que nombre de maisons urbaines mitoyennes comportent sans raisons d'ordre strictement fonctionnel un très mince jardinet ou courette avant, et que d'autres à l'alignement suscitent des appropriations par des plantes en bacs posés à même le trottoir, de part et d'autre de la porte d'entrée. Si donc la notion de transition ne peut pas véritablement correspondre à un invariant de l'habiter, dans la mesure où elle ne trouve sa traduction que dans des cas y prédisposant, le marquage d'un seuil paraît quant à lui une tendance plus générale, qui s'observe à partir de dispositifs architecturaux très différents, qu'ils démultiplient les espaces aux abords de la maison ou qu'ils s'en tiennent à un simple pas de la porte.

Le seuil, en tant que symbolique et pratiques, a vu souligner son importance par des anthropologues, des philosophes et des sociologues, aussi bien que par des architectes. Pour le sociologue Bernard Salignon (CSTB), « le seuil est l'essence de la relation entre la maison et la ville ». Le concept de « seuil » a

2

<sup>&</sup>lt;sup>32</sup> HAUMONT et RAYMOND, op. cit. note 12.

d'abord été éclairé par l'ethnologie en tant que « rites de passages » impliquant « préliminaires », « liminaires » et « post-liminaires » <sup>33</sup>. pratiques Observées dans des sociétés traditionnelles, elles ont pu inspirer des architectes, en particulier ceux du Team Ten, tel Aldo Van Eyck après notamment un séjour chez les Dogons. La notion de doorstep, débattue aussi par A. et P. Smithson, ne parviendra pas à être autre chose qu'un dispositif architectural non corrélé à des pratiques de la société actuelle<sup>34</sup>.

La vie quotidienne (discuter avec un voisin ou le facteur sur le pas de sa porte, recevoir des invités dès le perron, tenir à distance un importun sans lui ouvrir la porte, être abrité de la pluie en attendant d'entrer) montre ce que de telles pratiques peuvent être aujourd'hui, sachant en outre que les questions sécuritaires, réelles ou imaginaires, ont fait certainement décliner le souhait d'un seuil accueillant, au profit d'un contrôle défensif, qui ne nécessiterait plus qu'un judas et une chaîne de sécurité devenus aujourd'hui interphone. Ces usages concernent la porte palière en appartement ou celle de la maison de ville alignée sur rue. En retrait, on peut espérer qu'elle prête encore à une fine articulation graduelle du public au privé, avec ses « laps d'espace » (Perec).

- 3) Pour la spatialité interne propre à la maison, cinq caractères essentiels se dégagent. Résumons-les.
- Le premier renvoie à l'« intimité ». Déjà avancée à propos du jardin, elle concerne évidemment l'« intérieur » et ses qualités de « chez-soi » avec ses « coins » 35, de « home » ou de « nid ». La maison, en tant que havre de paix, lieu de déconnexion et de ressourcement par le repos<sup>36</sup>, n'appelle pas seulement le jardin, mais aussi une spatialité plutôt fermée sur elle-même, voire coupée de l'extérieur pour affirmer une impression de protection et de repli.

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> Selon les termes de Arnold VAN GENNEP, Les Rites de passage, Paris, 1909.

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> Sur cette émergence de la notion de seuil, cf. MOLEY, *Les Abords du chez-soi*, op. cit. note 31.

<sup>&</sup>lt;sup>35</sup> Ces deux notions sont étudiées par HAUMONT et RAYMON, *L'Habitat pavillonnaire*, op. cit. « Les coins » constituent aussi l'un des chapitres de BACHELARD, La Poétique de l'espace, op. cit. note 12. <sup>36</sup> Daniel PINSON et Sandra THOMANN, *La Maison en ses territoires, de la villa à la ville diffuse*, Paris,

L'Harmattan, collection Ville et entreprises, 2001.

- Un espace non strictement fonctionnel, aux surfaces pas autant ajustées au minimum des possibilités de mouvement et d'ameublement que représentent les normes en logement collectif social. Ne pas se sentir à l'étroit est l'une des conditions d'appropriation physique et mentale de la maison, cadre le plus propice à la « joie spacieuse » <sup>37</sup>.
- Un espaces complexe, labyrinthique, irrationnel, donc poétique et se prêtant à une « expérience émotionnelle de l'espace » <sup>38</sup>. Les transformations successives d'une maison, surtout quand elle est ancienne, réalisent notamment de tels espaces. Cependant, l'imaginaire de la maison renvoie aussi à un autre mythe, opposé à celui du « labyrinthe », à savoir la « cabane » <sup>39</sup>. La spatialité attendue d'une maison tiendrait alors de la pureté, de l'élémentaire, de la simplicité, mais aussi, à l'inverse, de la complexité, du recoin, de l'espace perdu. L'espace interne idéal combinerait ces deux caractères.
- L'implantation isolée de la maison permet, comme il a été dit, de multiplier les vues proches et lointaines ainsi que les orientations solaires. Elle donne alors la possibilité de répercuter cette ouverture multidirectionnelle dans la distribution interne de la maison. La maison de ville insérée en double mitoyenneté tend quant à elle à reproduire l'opposition binaire rue/cour propre au logement en immeuble.
- Bachelard, à nouveau mis à contribution, mais pour les raisons déjà données en introduction, a largement concouru à faire reconnaître l'importance de l'orientation verticale de la maison, « de la cave au grenier ».

Cette notion de verticalité associée à l'espace de la maison n'est pas étrangère à l'histoire urbaine de celle-ci, effectivement distribuée sur plusieurs niveaux étroits dans la vile du Moyen-âge, puis de l'Ancien régime. Les théories et doctrines architecturales se sont aussi saisies de cette propriété essentielle.

<sup>&</sup>lt;sup>37</sup> Concept développé par Jean-Louis CHRÉTIEN, *La Joie spacieuse, essai sur la dilatation*, Paris, éd. de Minuit, 2007. Cet « élargissement du dedans et du dehors » correspond ici à une approche essentiellement mystique, mais pourrait rejoindre l'« immensité intime » bachelardienne.

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Pierre KAUFMANN, *L'Expérience émotionnelle de l'espace*, Paris, Vrin, 7<sup>e</sup> éd. agrandie 2000 (première édition 1969).

Henri GAUDIN, *La Cabane et le labyrinthe*, Liège, Mardaga, 2000 (première édition 1984). Cf. aussi RYKWERT, *La Maison d'Adam au paradis*, op. cit. note 13, ainsi que, sur un autre plan que celui de la maison originelle, les recherches relatives aux cabanes de pêcheurs (*Au pêcheur tranquille*, recherche 027/75, BRA) ou chasseurs, ou aux cabanons (Le Bourdigou, par exemple).

Dans la lignée de l'évidement central de la villa palladienne, le *hall* anglais reprend l'ampleur d'un espace à double hauteur pour mettre en scène l'arrivée dans la demeure. Victor Horta combine ce vide en lumière naturelle zénithale à la perception d'un parcours ascendant, thème également présent dans des villas de Le Corbusier et quelques unes de Adolf Loos, qui y développe plutôt ses principes de *Raumplan* <sup>40</sup>. La villa de luxe, laboratoire des différentes doctrines de l'espace revendiqué moderne, a souvent donné une place importante au vide vertical ménagé en son sein, promouvant ainsi dans les années 1920 une conception plus en trois dimensions et assurant au client la perception valorisante d'un volume spacieux haut, peu soucieux de la surface utile perdue.

Loos déclare par ailleurs : « Chacun, qu'il soit riche ou pauvre, aspire à sa propre demeure, ne fut-ce qu'un simple *cottage* [...]. L'homme qui possède sa propre maison habite deux étages. Il sépare rigoureusement sa vie en deux parties. En vie diurne et en vie nocturne. En habiter et en dormir »<sup>41</sup>. Si cette assertion est à voir comme l'une des origines involontaires du précepte fonctionnaliste ultérieur de « séparation jour/nuit », il faut noter qu'elle induit cette dernière sur deux niveaux en déniant l'incommodité d'une telle disposition, prônée plutôt comme caractère essentiel de la maison. Des enquêtes récentes ont d'ailleurs confirmé que les appartements sur plusieurs niveaux pouvaient l'évoquer : « Pour moi ici, c'est comme le pavillon, la maison de mon enfance », dit une habitante de l'un des triplex de Nouvel et Soria à Saint-Ouen<sup>42</sup>.

En ce qui concerne la villa développée à l'horizontale, elle a aussi fait l'objet de doctrines architecturales, qui se révèlent opposées à celles de la villa verticale pas seulement au plan de la spatialité, mais aussi des valeurs. Le Mouvement

<sup>&</sup>lt;sup>40</sup> L'idée du *Raumplan* (« plan spatial ») est de différencier les hauteurs des pièces selon leur surface, principe qui conduit aussi à des imbrications et jeux de niveaux complexifiant la coupe verticale de la maison. Sur la comparaison de la spatialité verticale dans les villas de Loos et de Le Corbusier, voir Max RISSELADA, *Raumplan versus Plan libre*, Delft, Delftse Universitaire Pers, 1987.

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Adolf LOOS, « Apprendre à habiter » (1921), in *Paroles dans le vide (1897-1900) Malgré tout (1900-1930)*, trad. française Éditions du Champ libre, Paris, 1979.

<sup>&</sup>lt;sup>42</sup> Manuel PERIANEZ et Corinne DAUBIGNY, Pierre SORIA - Jean NOUVEL - Gilbert LÉZÈNÈS, M. ADLER (SEMISO), *Rendre de l'espace au logement (Saint-Ouen)*, Paris, Plan construction et architecture – Conception et usage de l'habitat, 1990.

moderne s'est certes intéressé tant à la maison horizontale que verticale. La conception « moderne » est cependant plutôt reliée à cette dernière. Le Corbusier coupe la maison du sol, avec des pilotis qui accentuent le surgissement autonome et vertical de la villa couronnée par une terrasse accessible et non par un toit. La conception d'ordre « organique », comme celle de F. L. Wright, lie au contraire fortement la maison et le terrain, dans une idée de continuité avec les éléments naturels, mais aussi d'enracinement ou d'ancrage, physique autant que symbolique. Á ce titre, elle privilégie l'affirmation de l'horizontalité, souvent soulignée par l'étirement de la toiture.

Maison verticale et maison horizontale sont à distinguer non pas seulement pour des raisons de différences de doctrines architecturales, telles qu'a pu les léguer leur histoire. Elles concernent aussi directement la conception et en particulier l'HID, la maison verticale apparaissant comme une typologie à emprise au sol moindre, donc propice à la lutte contre l'étalement.

La distinction de deux spatialités renvoient aussi aux approches des sciences humaines. Ainsi, la maison verticale correspondrait plutôt aux dimensions oniriques éclairées par la pensée bachelardienne, et l'horizontale aux pratiques étudiées par la sociologie de l'habitat, telles l'opposition de l'avant et de l'arrière par exemple. Les usagers ont aussi une opinion sur les qualités respectives des deux modes de distribution de la maison. D'après l'enquête d'une revue immobilière<sup>43</sup>, deux tiers des Français plébiscitent la maison à étage, tandis que, parmi les 34% souhaitant une maison de plain-pied, on recense en toute logique une majorité de seniors. Quant au plan de la maison, 46% des personnes interrogées le veulent en L, 39% carré ou rectangulaire, et 14% en U. Cette dernière forme de plan, non explicitée dans l'enquête, peut correspondre à un type symétrique à cour d'entrée, certes moins demandé aujourd'hui, mais aussi à un type à patio, effectivement encore peu dans les mœurs malgré l'intimité de la pièce en plein air qu'il représente.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>43</sup> Enquête Habitat 2003 sur le logement idéal des Français, dans *Immoneuf*, n°70, mars 2003.

Il faut noter que l'intimité attendue de la maison ne porte pas, autant que des enquêtes ont pu le révéler, sur son espace extérieur à soustraire des vues. Elle se définirait plutôt en creux, comme l'inversion positive des défauts du collectif : « La qualité architecturale des immeubles collectifs construits aujourd'hui doit [...] parvenir à intégrer les notions d'"intimité" généralement associées à la maison individuelle : limiter le nombre d'appartements par palier, multiplier les espaces végétalisés, prévoir un stationnement sécurisé » <sup>44</sup>. Ce propos confirme pour partie les résultats de « l'approche hédonique du marché des logements » <sup>45</sup> qui chiffre l'augmentation de leurs prix de vente en fonction de différents agréments. Dans le Val d'Oise ainsi, en moyenne et en francs 1990, l'origine des gains de valeur d'un logement présente le classement suivant :

maison individuelle : + 161 000 F
 un parking : + 76 000 F
 une cuisine équipée + 70 000 F
 un balcon + 54 000 F
 un jardin + 53 000 F
 une pièce supplémentaire + 41 000 F
 une cave + 31 000 F

À l'exception de la cuisine équipée, on remarque que ces différents éléments de confort valorisant l'appartement (garage, jardin ou balcon équivalent, possibilité de pièce en plus, cave) correspondent à des attributs qui le rapprochent de la maison, dont on a ainsi indirectement une représentation de ses qualités jugées les plus importantes. Parmi celles-ci, on aura noté sur l'exemple précédent que le balcon ou le jardin n'occupent pas la première place, contrairement à d'autres cas actuels; ainsi, à Paris, des agences

\_

<sup>&</sup>lt;sup>44</sup> Christian CAMBON, sénateur-maire de Saint-Maurice (94), interviewé par C. Mallet in *Localtis*, 13 mai 2005.

<sup>&</sup>lt;sup>45</sup> Titre d'un article de Nicolas GRAVEL, Michel MARTINEZ et Alain TRANNOY paru dans Études foncières, n°74, mars 1997 et issu de leur recherche Évaluation des prix hédoniques du logement dans les communes du Val d'Oise de plus de 10 000 habitants, THEMA (UMR 7536), Université de Cergy-Pontoise, pour la DDE du Val d'Oise, 1995.

immobilières se sont spécialisées autour d'un marché haut de gamme, celui des appartements de dernier étage dotés d'une grande terrasse-jardin.<sup>46</sup>

34

4) Alors que la définition et le calcul de la surface habitable les ont particulièrement réduites en logement collectif, surtout social, les annexes sont en revanche développées dans la maison. Elles sont à considérer, soit à l'intérieur de la maison, soit à l'extérieur.

« L'être obscur de la maison », pour commencer à nouveau par la pensée de Bachelard, confirme que pour lui la cave ne saurait se réduire à une fonction de stockage et de rangement. Le grenier de même est associé à une capacité d'inciter à la rêverie. Nous ne reviendrons pas sur cette bipolarisation verticale de la maison, entre cave et grenier. Pour les annexes extérieures, il faut souligner l'importance de la cabane au fond du jardin, avec sa puissance évocatrice. Au point qu'en collectif une réalisation médiatique<sup>47</sup> joue de cette évocation, en ayant fait de la terrasse une sorte de cabane en bois, sans toit, presque totalement disjointe du logement pour mieux surplomber la verdure d'un parc.

Les annexes ne sont pas seulement à envisager sous l'angle d'une poétique de l'habiter. Plus concrètement, elles représentent des lieux fondamentaux pour les différentes pratiques de l'habitation, lieux que le logement social, contraint par ses normes, a progressivement perdus (séchoir, cave) et que l'appartement de standing conserve un peu plus (office, dressing, lingerie)<sup>48</sup>. Pourtant, le riche vocabulaire désignant de tels lieux utilitaires nous rappelle l'importance qu'ils ont eu dans les habitats traditionnels et ont encore également dans différents genres de maison, villa aussi bien que pavillon plus modeste: cellier, cave, sous-sol, garage, atelier, buanderie, chaufferie, débarras, penderie, placard, grenier, arrière-cuisine ou souillarde, à l'intérieur de l'habitation; et à l'extérieur,

<sup>&</sup>lt;sup>46</sup> D'après une enquête diffusée par l'émission *Capital*, sur M6, le 17 septembre 2006.

<sup>47 «</sup> Château Le Lez » (Montpellier), Édouard François architecte, PRAGMA (Michel Troncin) promoteur.

<sup>&</sup>lt;sup>48</sup> Voir Christian MOLEY, *Regard sur l'immeuble privé*, Paris, Éditions du Moniteur, collection « Architextes », 1999.

annexe, dépendance, remise, appentis, resserre, bûcher, séchoir, serre, tonnelle, chalet de jardin, cabanon, voire cabane à lapins.

À la suite des analyses de Michel Verret, Daniel Pinson voit dans « le sous-sol, un espace typiquement ouvrier ». Il ferait avant tout office d'une sorte d'atelier, la maison en tant qu'« espace à faire » supposant un « espace où faire » <sup>49</sup>. Mais le sous-sol a aussi valeur de pièce à vivre, puisqu'il se partage souvent entre une partie « sale » et une « propre » pour un coin-cheminée, une salle de jeux, une sorte de caveau à spectacles, un local de musicien, ou un sauna.

« Espaces de renvoi » pour des activités qui gêneraient les pièces principales, les annexes représentent également des « espaces de réserve » 50. Il faut comprendre ce terme de réserve, non seulement au sens prosaïque de stock et de provisions, mais surtout dans un sens plus essentiel d'espace lié au temps, puisqu'il peut s'agir d'une pièce encore sans affectation ou d'un local non fini en attente d'un projet futur, qu'il soit éventuel, vaguement envisagé ou effectivement prévu.

5) L'étymologie de la « demeure » et de la « maison » (de *manere*, rester) rappelle le lien indissociable de celle-ci avec le temps, sous le point de vue de la stabilité. Pour beaucoup en effet, l'aspiration à la maison renvoie à une idée de valeurs permanentes, héritées du passé et perpétuées. Ces valeurs peuvent être celles du foyer, tel que l'avait défini par exemple Halbwachs : « Le foyer est un symbole de la vie sédentaire. Il doit être posé sur le sol » <sup>51</sup>. L'enracinement de la maison est ici pris au sens propre et condamnerait la maison sur pilotis, à un moment où Le Corbusier la promouvait justement. Aujourd'hui, encore, on lira que la maison est « gardienne des valeurs fondamentales. » <sup>52</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>49</sup> Daniel PINSON, *Du Logement pour tous aux maisons en tout genre*, Paris, PCA, recherche CUH, 1988.

<sup>&</sup>lt;sup>50</sup> HAUMONT et RAYMOND, op. cit. note 12.

<sup>&</sup>lt;sup>51</sup>.Maurice HALBWACHS, *Les Cadres sociaux de la mémoire*, Paris, 1925, réédition Albin Michel, 1994.

<sup>&</sup>lt;sup>52</sup> Titre d'un chapitre de Jacques PEZEU-MASSABUAU, *Demeure mémoire*, *habitat* : *code*, *sagesse*, *libération*, Marseille, Éditions Parenthèses, collection Eupalinos, 1999

Mais la maison est aussi à considérer en tant que projet d'avenir. Elle représente en effet très souvent l'aboutissement d'un projet de vie<sup>53</sup>, cet aboutissement restant lui-même toujours vivant, si l'on peut dire, sans connaître de réalisation définitive. Une maison n'est jamais terminée et implique sa « finition » <sup>54</sup>, terme qui renvoie plus à un processus constant d'appropriation qu'à une fin visée à terme. Étaler des dépenses, améliorer le confort en se dotant de nouveaux perfectionnements techniques, placer des économies dans des travaux valorisant un patrimoine à revendre ou à transmettre : de telles stratégies et raisons objectives aux améliorations, transformations agrandissements projetés dans un futur plus ou moins lointain ne suffisent pas à rendre compte de toutes les dimensions de l'« investissement » dans une maison. Le jardinage, le bricolage, l'entretien, les aménagements intérieurs, la décoration, l'ameublement ou les travaux d'extension sont aussi à considérer, certes sous l'angle des loisirs ou du « passe-temps », mais surtout comme des pratiques symboliques, plus particulièrement lorsqu'on est, et propriétaire, et habitant d'une maison où l'on restera. À ce sujet, certains estime que le pavillon en bande ne peut représenter qu'une étape dans une trajectoire résidentielle ascendante : « Ce n'est pas la maison patrimoine. Ce n'est pas non plus la maison où l'on s'imagine mourir » 55.

La maison relève aussi d'une temporalité d'un autre ordre : plus que le logement, son habiter renverrait, toute proportion gardée, à une impression de vivre un peu comme dans une résidence secondaire, ou comme dans un lieu de loisirs <sup>56</sup>. On y consacre du temps libre. Des enquêtes confirment d'ailleurs que moins de loisirs ont lieu hors de l'habitation (les « sorties ») quand on habite en maison, qui est alors elle-même source de loisirs. « La maison individuelle neuve peut se classer à la jonction entre un espace fonctionnel principal et un mode d'habiter à tendance secondaire. [...] Pour ceux qui ne

<sup>&</sup>lt;sup>53</sup> Cf. Georgio GRASSI, «Le projet d'une petite maison» (1978), in *L'Architecture comme métier et autres écrits*, Liège, Mardaga, 1983.

<sup>&</sup>lt;sup>54</sup> Notion développée par JARREAU, *Du Bricolage...*, op. cit. note 12.

Jacqueline FROYER et Daniel WEILLER, *Bonheurs et vicissitudes du pavillon en bande, du pavillon isolé à la maison de ville*, Paris, convention Plan Construction – CSTB, 1981.

<sup>&</sup>lt;sup>56</sup> PINSON et THOMANN, *La Maison en ses territoires*, op. cit. note 36.

possèdent pas de résidence secondaire, la tentation existe d'implanter dans l'espace primaire [...] les signes et pratiques de la secondarité »<sup>57</sup>. Parmi ceuxci, on retiendra plus particulièrement la cheminée et son « rituel de l'âtre », la « cuisine », à la fois lieu et activité, les travaux d'aménagement comme détente, les rapports humains dans une « communauté singulière »<sup>58</sup>. Bien sûr, il ne s'agit pas de prétendre que le quotidien pavillonnaire est toujours festif, ludique ou récréatif, mais cette dimension est pour partie sous-jacente à l'habiter en maison, non réductible à un usage purement utilitaire si l'on peut dire.

6) Enfin, l'une des dimensions essentielles de la maison tient à son image, pour soi et pour autrui. Les styles approximativement néo-régionaux que privilégient majoritairement les acheteurs de maisons sur catalogue ou ceux qui construisent selon leurs propres plans, semblent indiquer une préférence pour un caractère familier ou évocateur de racines et d'identité locale. Cependant, dans la mesure où l'offre contribue largement à façonner la demande, on peut voir aussi dans cet attrait un besoin de témoigner de l'accession à des signes conventionnels d'ascension sociale. Dans un quartier de pavillons aussi bien que de villas plus cossues, on peut en effet remarquer que leur architecture fait souvent preuve d'un certain mimétisme, comme pour se conformer à une image « classante » reconnue par le voisinage et manifester une appartenance à cette micro-société résidentielle. Un tel phénomène est en fait plutôt inconscient, la maison individuelle reflétant l'ordre social sans avoir été réellement parée d'un tel rôle : « la maison, foyer de concentration des valeurs fondamentales de chaque société, définit ainsi largement les normes de l'espace collectif dont la plus modeste d'entre elles offre en raccourci une savante synthèse. » 59

La dimension sociale de la maison ne doit pas conduire à la subsumer systématiquement. Car adhérer plus ou moins consciemment aux standards d'une maison normale ne signifie pas pour autant renoncer à toute forme de

<sup>&</sup>lt;sup>57</sup> Pierre SANSOT, Hélène STROHL, Henry TORGUE, Claude VERDILLON, *L'Espace et son double*, Paris, Éditions du Champ urbain, 1978.

<sup>&</sup>lt;sup>59</sup> PEZEU-MASSABUAU, *La Maison, espace social*, op. cit. note 12.

38

personnalisation. L'aspiration à la maison « individuelle » est en effet tirée entre l'adhésion à ses stéréotypes et la quête d'une expression plus personnelle. Cette question a été envisagée sous différents angles. C'est d'abord celui de l'éthologie animale, dont certains concepts se sont vus transposer aux pratiques pavillonnaires, tel le « marquage du territoire » <sup>60</sup>. Il concerne certains dispositifs (clôture, jardin de devant, seuil) plus que l'expression architecturale dans son ensemble.

Une autre approche provient d'études ayant caractérisé des réactions individuelles face à la répétition. Il peut s'agir des « inspirés de la maison standard » 61 ou plus précisément d'habitants d'un ensemble sériel. D'anciennes cités ouvrières répétitives ont ainsi fait l'objet d'appropriations personnelles analysées par plusieurs enquêtes. Il y a également le cas d'ensembles expérimentaux à l'origine, comme Lège et Pessac de Le Corbusier, largement transformés<sup>62</sup>. De telles transformations posent deux sortes de questions : celle de l'expression « moderne », celle de la maison individuelle en série. Pour bien des habitants, les valeurs d'ancrage et de transmission que porte la maisonpatrimoine paraissent s'opposer à toute possibilité d'architecture moderne. Seuls des amateurs éclairés et fortunés, ou soucieux de leur image dynamique, feraient appels à des architectes emblématiques de la geste moderniste ; tandis que le commun des habitants rejetterait la maison sans toiture, à larges baies vitrées et fort décloisonnement intérieur, ou éclatée en plusieurs unités ou bien sur pilotis, pour cause d'espaces non conformes aux schémas fonctionnels les plus assimilés, mais surtout d'air inhabituel de maison, prêtant à des connotations dévalorisantes. Il ne s'agit pas ici de réfuter la légitimité d'une évolution architecturale de la maison vers des formes plus contemporaines, mais il ne faudrait pas évacuer la nécessaire réflexion sur l'architecture domestique, dans la spécificité de ses échelles, espaces et matières.

<sup>&</sup>lt;sup>60</sup> Par exemple par HAUMONT et RAYMOND, op. cit. note 12.

<sup>61</sup> Titre éponyme d'un ouvrage de Jean Luc MASSOT publié aux éditions Pandora en 1980.

<sup>&</sup>lt;sup>62</sup> Cf. Philippe BOUDON, *Pessac de Le Corbusier*, Paris, Dunod, « Aspect de l'urbanisme », 1969. Jean Charles DEPAULE a également étudié les transformations de cette cité dans une recherche pour le R.A.U.C.

L'autre question annoncée portait sur la maison individuelle répétée en série dans un même ensemble. Les transformations des cités anciennes révèlent non seulement la réadaptation des habitations aux besoins de chacun, mais aussi la personnalisation des façades. Cette dernière serait également fonction de la position des maisons dans le groupement sériel, celles des extrémités exprimant davantage leurs appropriations, comme si elles confirmaient ainsi leur situation particulière 63. Dès lors, dans les groupements actuels, la typologie des maisons terminales devraient être d'emblée différente, pour aller dans le sens de cette tendance et éviter en outre l'indigence d'un système répétitif juste arrêté par deux pignons aveugles. Il faut noter également, dans les anciennes cités qu'on pourrait dire vendues à la découpe par analogie avec des pratiques actuelles, que la différenciation des ravalements, menuiseries, volets, gardecorps ou rajouts d'éléments de serrurerie, peut être constatée aussi bien dans l'habitat en bande que répété par jumelage. Les H.I.D. actuels en opération groupée appelleront certainement les mêmes envies de personnalisation. Elles risquent cependant d'être empêchées par des cahiers des charges, plus fortement d'ailleurs qu'en lots libres des lotissements, question à prendre en compte dans leur actuelle concurrence avec les opérations groupées en promotion privée. Si le sentiment de propriété individuelle implique de pouvoir manifester une appropriation personnelle, cette possibilité doit être offerte, sans la figer d'avance par des signes caricaturaux, ni contredire l'exigence d'unité d'ensemble.

#### **APPORTS QUALITATIFS NOUVEAUX**

Les qualités essentielles spécifiques à la « maison », considérée isolée, viennent d'être rappelées. Il ne faudrait cependant pas s'en tenir, sur un mode négatif et nostalgique, à un pointage des manques dont pâtirait l'habitat individuel en groupement dense. Reconnaître l'importance d'une

-

<sup>&</sup>lt;sup>63</sup> Cf. Philippe BOUDON, ibid.

« anthropologie de la maison » <sup>64</sup> ne doit pas conduire à un excès de sacralisation et faire oublier la part de « mythologie de la maison » <sup>65</sup>. La « vraie maison » <sup>66</sup> souvent invoquée relève de l'utopie. Sa quête rejoint d'ailleurs, d'une certaine façon, celle que la théorie architecturale a poursuivie depuis Vitruve, en cherchant une légitimation dans une conception de l'habitation mise en filiation avec le mythe d'une originelle « cabane primitive » <sup>67</sup>.

Si l'on observe la production neuve d'initiative individuelle, qui devrait a priori coïncider davantage avec les aspirations personnelles, on y retrouve en fait bien peu de caractéristiques correspondant aux éléments fondamentaux de la maison. Quand elle est choisie parmi des modèles de pavillon sur catalogue, elle révèle surtout leur souci d'imagerie plus ou moins régionaliste et évocatrice de la « vraie maison », perron, seuil ou toit se voyant ramenés à quelques signes caricaturaux. La conception confiée à un architecte s'efforce, sous son influence, d'éviter ces derniers, en affirmant souvent, à l'inverse, l'expression de caractères modernes. Dès lors, l'idée de maison authentique ne serait-elle recélée que par l'habitat existant et ne renverrait-elle qu'à l'habitat du passé, c'est-à-dire au charme des vieilles pierres et, par-delà, à un imaginaire des racines ancestrales et de la vie harmonieuse d'antan ?

Pour ceux et celles qui ont passé leur enfance dans une maison plus ou moins ancienne, on pourra certes évoquer la mémoire de la « maison natale » ou de la « maison familiale ». Mais cette mémoire de la maison ne tiendrait-elle pas, autant qu'à la configuration des espaces, aux meubles et bibelots<sup>68</sup> cristallisés en un « système des objets » <sup>69</sup> ?

6

<sup>&</sup>lt;sup>64</sup> Pour reprendre le titre éponyme de Amos RAPOPORT, *Pour une Anthropologie de la maison*, Paris, Dunod, 1972 (trad. de *House*, *form and culture*,1969). En fait, malgré son titre, cet ouvrage dû à un architecte et d'ailleurs plutôt contesté, ne traite pas tout à fait de la question, au contraire de *Anthropologie de l'espace* (PAUL-LEVY et SEGAUD, avec édition revue par celle-ci, op. cit. note 12.

<sup>&</sup>lt;sup>65</sup> C'est l'un des chapitres de JARREAU, op. cit. note 12.

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>&</sup>lt;sup>67</sup> Cf. RYKWERT, op.cit. note 13.

<sup>&</sup>lt;sup>68</sup> Cf. Georges PEREC, Les Choses, Paris, Julliard, 1965.

<sup>&</sup>lt;sup>69</sup> Jean BAUDRILLARD, Le Système des objets, Paris, Gallimard, « Les Essais », 1969.

Par ailleurs, la question de la maison-mémoire est à envisager également sous un angle social. Pierre Bourdieu a rappelé que la maison reste encore aujourd'hui « indissociable de la *maisonnée* comme groupe social stable et du projet social de le perpétuer » <sup>70</sup>. Il convient néanmoins de rappeler que l'éventualité d'un tel projet est désormais à considérer en fonction des nécessités croissantes de mobilité résidentielle.

Que l'idéal de la maison ne renvoie pas exclusivement à une anthropologie de l'habiter, à une poétique ou à une mémoire familiale, mais à un modèle valorisé, s'admet sans peine, tant les idéologies et politiques y ayant contribué ont été nombreuses. Dans l'histoire de l'apologie de la maison individuelle, on se souvient que l'encouragement à la petite propriété et, par-delà, à ses vertus morales doit beaucoup à Frédéric Le Play et à ses continuateurs. En revanche, on a sans doute pu oublier Fourier, généralement associé à son projet de Phalanstère, sans que l'on ait toujours noté que son idée de cité n'excluait pas la maison individuelle. Avant le stade ultime de son idéal sociétaire, il avait en effet prévu des étapes transitoires, fondées sur un habitat en maisons, dont il a préconisé des règles précises d'isolement mutuel et de clôture<sup>71</sup>. Fourier est vraisemblablement, contre toute attente, le premier apôtre de la maison à laisser entourée d'un « espace vacant » pour « garantir » la tranquillité, selon ses termes. Chez Proudhon également<sup>72</sup>, on trouve une idéologie assez proche en faveur de la maison individuelle, aussi surprenant que cela puisse paraître.

La fameuse assertion de Heidegger (« l'homme habite en poète » <sup>73</sup>) et l'essentialisme de la maison qu'elle a largement contribué à légitimer, ne font pas l'unanimité en fait. L'idée d'une maison archétypale et d'un habiter anthropologique, ou bien de modèles culturels généraux et permanents, a pu être contestée. Le « discours essentialiste [...], qui conduit à l'immobilisme »,

<sup>&</sup>lt;sup>70</sup> Pierre BOURDIEU, Les Structures sociales de l'économie, Paris, Le Seuil, 2000.

<sup>71</sup> Charles FOURIER, *Théorie de l'Unité universelle*, Paris, 1822.

<sup>&</sup>lt;sup>72</sup> Pierre-Joseph PROUDHON, *Du Principe de l'art et de sa destination sociale*, Paris, Garnier frères, 1865.

<sup>&</sup>lt;sup>73</sup> Martin HEIDEGGER, « Bâtir habiter penser », in *Essais et conférences*, 1954, Paris, Gallimard, 2001.

42

correspond pour certains à une « incapacité à prendre en compte les nouveaux modes de vie : l'habiter serait un invariant immuable, une façon d'être »<sup>74</sup>.

Concevoir de l'habitat individuel en groupement dense peut être l'occasion de renouveler les attributs habituels de la maison, non pas avec le propos de promouvoir des idées d'innovation pour elles-mêmes, mais parce que différentes raisons liées aux conséquences de la densité accrue y inciteraient.

La première tient au rapprochement des habitations induit par la recherche de densification. Il génère a priori des contraintes de conception. Ainsi, préserver l'ensoleillement ou l'intimité de chacun implique de régler des vis-à-vis, d'éviter des vues plongeantes ou de décaler des volumes. On peut penser qu'il ne s'agit pas seulement d'apporter des corrections aux types existants, mais plus fondamentalement de rechercher des topologies et des qualités autres de maison. Elles peuvent provenir d'une organisation et d'une volumétrie inhabituelles de l'espace, plus développé par exemple sur un axe vertical (comme y prédisposerait la recherche de densité) avec des jeux de niveaux, ou bien distribué autour d'un jardin intérieur. Elles peuvent tenir également aux avantages du jardin de petite taille: entretien facilité, autre référence valorisante (au patio mauresque ou à des conceptions japonisantes, ou encore au « jardin de curé », par exemple), intimité du patio supérieure à celle d'un jardin exposé, possibilité d'un jardin d'hiver dans une serre incorporée à la maison.

Les analyses devraient permettre de révéler d'autres qualités encore. Une hypothèse proposée ici est en effet que l'inéluctable réduction du jardin corrélative à la densification, du fait qu'elle frustre une attente majeure des habitants, appelle des qualités compensatrices. Ces apports peuvent être des qualités inhabituelles de maison, dans son aspect individuel, mais aussi, à l'opposé, des qualités liées à la vie collective dans l'ensemble résidentiel que peut former le groupement d'habitations.

<sup>74</sup> Roger PERRINJACQUET, dans d'A, n°148, août-septembre 2005.

#### **UN HABITAT INDIVIDUEL PLUS COLLECTIF**

Le rapprochement des maisons, qu'implique la recherche de densification par diminution de l'étalement urbain, peut être l'occasion d'envisager leur groupement autour d'espaces collectifs (impasse ou venelle de desserte non publique, cour, jardin ou parc communs), dans l'idée d'apporter des qualités d'ensemble résidentiel. Si ces dernières apparaissent se réduire, dans certains programmes, à une configuration sécuritaire en ensemble fermé, on peut néanmoins s'interroger sur celles présentées souvent avec l'intention de contribuer à une convivialité de voisinage.

Ainsi, vouloir cumuler, malgré leur apparente antinomie, les vertus respectives de la maison et de la densité peut se comprendre comme une recherche d'habitat visant à articuler harmonieusement, à l'échelle de l'ensemble résidentiel, vie individuelle et vie collective. Chez les architectes, on a pu remarquer que leur intérêt pour le « binôme individuel-collectif », comme disait Le Corbusier, stimulait des recherches typologiques novatrices, entre maison et immeuble, selon deux grandes voies principales<sup>75</sup>: l'immeuble-villas initié par ce dernier, d'une part, l'ensemble pyramidal avec équipements centraux, d'autre part, avec notamment Les Étoiles de J. Renaudie et Habitat 67 (M. Safdie) destiné à «rendre possible un mode de vie urbaine qui sauvegarde la dignité de l'homme et satisfasse des besoins élémentaires comme l'intimité, le paysage, le jardin »<sup>76</sup>.

L'articulation de l'individuel et du collectif a été réduit par ledit « habitat intermédiaire » à une question de combinaison des avantages respectifs de la maison (comme référence idéale pour la qualité d'usage des logements) et de l'immeuble (comme référence pour l'optimisation économique). Il en est résulté pour les habitants des réalisations perçues comme du bon collectif, grâce

<sup>&</sup>lt;sup>75</sup> Cf. Christian MOLEY, « La Dégradation du gradin », *Techniques et* Architecture n°341, 1982, et « L'Immeuble-villa, persistance d'un thème », *Techniques et Architecture* n°375, décembre 1987-janvier 1988

<sup>&</sup>lt;sup>76</sup> SAFDIE, op.cit. note 29.

44

surtout à ses grandes terrasses privatives paradoxalement, et non distinguées par eux en tant que supposée catégorie intermédiaire<sup>77</sup>.

Avec le l'H.I.D., on ne cherche plus à améliorer le collectif, mais des ensembles de maisons, en voulant réduire les conséquences économiques, voire sociales de leur manque de densité. Certes, la proximité spatiale ne produit pas automatiquement de la proximité sociale; elle peut même provoquer le contraire 78. Aussi ne faut-il pas attendre naïvement que le rapprochement des maisons fasse naître des relations sociales plus denses. Il semble en revanche légitime d'envisager les H.I.D. comme des formes de groupement de maisons qui pourraient contribuer par des dispositifs semi-collectifs à renouveler l'ancienne acception de l' « habitat intermédiaire » en inversant pour ainsi dire sa conception (de l'individualisation de l'habitat collectif à un certain développement de parties communes résidentielles dans les habitations individuelles formant un ensemble).

Dans la mesure où le corpus qui a été défini exclut pour les raisons données les « individuels superposés », on se demandera en quoi l'H.I.D. peut constituer un genre nouveau entre « habitat intermédiaire » et « maisons individuelles groupées ». Permet-il de revoir leur distinction habituelle en considérant notamment le dipôle intimité des maisons/ urbanité résidentielle d'espaces communs que pourraient proposer certaines des réalisations étudiées ? Celles qui renoncent par exemple aux garages privatifs pour un stationnement collectif souterrain dégageant un espace piétonnier, ou qui groupent les habitations autour d'un espace vert commun visent-elles vraiment à favoriser « le vivre ensemble », selon la notion actuelle ?

À quelle échelle faut-il d'ailleurs considérer une telle intention : à celle de la convivialité au sein de la résidence ou à celle de l'urbanité du guartier

<sup>&</sup>lt;sup>77</sup> Cf. I.D.R.A.S.S., *Habitat intermédiaire*, Paris, Plan Construction, 1978, et, pour un éventail plus large de ce type d'habitat, Christian MOLEY, *L'innovation architecturale dans la production du logement social*, Paris, Plan Construction, rapport 1978, édition 1979, pp. 10-27.

<sup>&</sup>lt;sup>78</sup> Cf. Jean-Claude CHAMBOREDON et Madeleine LEMAIRE, « Proximité et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », in: *Revue française de sociologie*, vol. XI, n°1, 1970.

environnant proche? Pour Éric Charmes, « l'habitat individuel dense n'a de sens que si l'on parvient à l'intégrer dans une ambiance urbaine. Pas de "maison de ville" sans ville » 79. Ce terme très général d'ambiance semble pouvoir recouvrir à la fois ce que Pierre Sansot nomme une « communauté familière » 80 et des formes urbaines, elles aussi familières, qui en favoriseraient le sentiment, sinon les pratiques. Une telle idée fait également penser à un propos de Pascal Amphoux, qui voit la densité de l'habitat comme « un concept opératoire pour la construction du lien social, lorsqu'elle est associée à la question de la densité sociale et à l'anonymat des grandes villes »81. On retrouve une idée chère à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle<sup>82</sup>, celle de la grande ville avec sa foule anonyme, opposée aux bienfaits de la petite ville en tant que communauté harmonieuse. Que la densité puisse contribuer à d'éventuels effets sociaux du cadre bâti ne saurait alors être envisagé qu'à une échelle urbaine limitée, celle du groupement intermédiaire, à la fois social et spatial, entre la ville ou le quartier, d'une part, et la maison, d'autre part. C'est en ce sens que l'HID pourrait, avec des parties communes à préciser, représenter un nouveau genre de l'habitat dit intermédiaire.

Morris). Cf. MOLEY, Les Abords du chez-soi, pp. 51-53, op. cit. note 31.

<sup>&</sup>lt;sup>79</sup> Éric CHARMES dans Études foncières, n°119, janvier-février 2006.

<sup>80</sup> Pierre SANSOT, L'Espace et son double, op. cit. note 57.
81 AMPHOUX, GROSJEAN, SALOMON, La Densité urbaine: du programme au projet urbain, Lausanne, IREC (Institut de recherche sur l'environnement construit), rapport de recherche n°142, 2001. <sup>82</sup> Les sociologues allemands (Tönnies, Simmel, Spengler) et français (Lebon), l'architecte viennois Camillo Sitte, ainsi qu'auparavant J.J. Rousseau, puis la mouvance anglaise préraphaélite (Pugin, Ruskin,

# IDENTIFICATION D'UNE ARCHITECTURE DE MAISON

Avoir mis en avant dans le chapitre précédent les différentes qualités attendues de la maison et celles que pourrait apporter son groupement n'est pas destiné à entretenir l'illusion qu'une typologie idéale d'H.I.D. parviendrait à les cumuler toutes. L'hypothèse est plutôt que la conception d'un tel habitat implique de privilégier certaines qualités et à en minorer alors, voire abandonner d'autres, avec l'idée que concilier densification et individualisation appelle des compromis et différents arbitrages possibles. C'est dans ce sens qu'est proposé à présent d'identifier une, et non pas l'architecture de maison, sans donc exclure sa pluralité. Cette identification sera menée par analyse comparative de l'ensemble du corpus et non par monographies successives. Comme l'avait annoncé l'introduction du chapitre précédent, chacun des projets ne donnera donc pas lieu à une étude complète, mais sera vu sous un angle particulier, puis revu sous d'autres à différents moments de l'analyse, selon la thématique qu'elle aborde alors. Pour avoir, dans son architecture comme dans ses données urbaines et opérationnelles, un aperçu général de chaque réalisation citée dans le texte ou entre parenthèses, il faudra se reporter aux fiches rassemblées en fin d'ouvrage. Rappelons qu'elles sont classées en quatre catégories et, dans chacune d'elles, selon la numération alphabétique des départements. Elles indiquent aussi les sources bibliographiques disponibles, dont certaines ont pu pour partie contribuer aux analyses.

Les thématiques d'analyse qui vont se succéder à présent reprennent, dans le même ordre, les critères qui ont été proposés dans le chapitre précédent. Rappelons qu'elles visent à mettre en évidence des tendances générales, mais aussi des particularités, en s'attachant pour le moment aux dispositifs architecturaux et à leurs qualités d'usage, sans encore prendre en compte le contexte urbain, le programme et la maîtrise d'ouvrage, objet des parties suivantes.

## PLURALITÉ DES TOPOLOGIES DE JARDIN

## Absence fréquente d'un lien direct entre jardin et maison

Si le jardin apparaît indissociable du rêve de maison, sa réalité la plus courante montre qu'il ne vient pas toujours, pour autant, la prolonger directement de plain-pied. Nombre de pavillons ont en effet pour rez-de-chaussée un garage et une « cave », qui n'ont pas été enterrés par économie ou du fait d'un terrain ne s'y prêtant pas. D'autres, plus près du sol, en restent néanmoins coupés par un vide sanitaire ou rappellent la « taupinière » 83.

Dans le cas de l'H.I.D., l'un des modes préférentiels de la densification consiste à réduire, outre la taille de la parcelle, l'emprise au sol de la maison. Cette réduction implique de distribuer l'habitation plus à la verticale, sur plusieurs niveaux, avec, s'il est voulu individuel et intégré, le garage complété d'autres annexes au niveau de l'entrée et du jardin. Ainsi, sur ce plan, bien des opérations du corpus rejoignent la production pavillonnaire elle aussi sans lien direct entre pièces principales et jardin.

Une différence se fait cependant jour : il semble que cette absence de liaison soit souvent compensée, en H.I.D., par la création d'un ersatz de jardin dans les étages. Auparavant, un tel remplacement était plutôt le fait de l' « habitat intermédiaire » cherchant à superposer des maisons : les logements du haut, sans véritables jardins contrairement à ceux du rez-de-chaussée, bénéficiaient à la place de grandes terrasses avec des jardinières<sup>84</sup>. Alors que l'habitat individuel groupé en proposait rarement, ses tendances actuelles à la densification y prédisposent davantage. On note ainsi, dans notre corpus, des terrasses au-dessus d'un garage ou en toiture, ou encore en renfoncement de façade, des jardins d'hiver, des patios de toiture. Compléter le jardin par un

<sup>&</sup>lt;sup>83</sup> Jean Claude GARCIAS et Jean Jacques TREUTTEL, *Taupinière et soubassement*, Paris, rapport de recherche pour le CORDA, 1982.

<sup>&</sup>lt;sup>84</sup> A l'exception des réalisations de Jean Renaudie (Ivry, Givors, Villetaneuse), dont la totalité des terrasses sont en pleine terre.

prolongement extérieur en étage a plusieurs raisons possibles : séjour au premier niveau, jardin de faible taille et sans intimité.

La surface réduite de terrain aide aussi à comprendre les quelques cas (Boulazac, Rennes Les Pilotis, Saint-Denis Torpédo pour partie) de maisons sur pilotis, dont les raisons sont d'ailleurs multiples : allègement visuel de la masse des triplex, suppression de l'inesthétique porte de garage, économie d'un simple abri couvert, possibilité d'aménagement ultérieur, zone inondable (Bordeaux-Les Diversités), adaptation à un terrain en pente (Floirac Sérillan). Par rapport à la question du jardin, les pilotis « libèrent » le sol, pour reprendre Le Corbusier, et rendent visible toute la surface de la parcelle, avec l'illusion de l'agrandir. Cette impression n'est possible qu'en cas de jardin d'un seul tenant. De fait, les deux premiers exemples cités sont constitués de maisons à une mitoyenneté, c'est-à-dire à trois façades et à jardin continu de l'avant à l'arrière.

# Intimité, accessibilité, unité du jardin : une difficile conciliation

Rapprocher les maisons, les distribuer davantage à la verticale et ajouter des terrasses risquent de créer des vues plongeantes vers les jardins contigus. Á cette question des vues latérales entre jardins s'ajoute celle de l'intimité par rapport à la rue.

Dans la maison groupée en bande (maison de ville alignée sur rue et groupement périurbain en retrait), la totalité du jardin, ou sa majeure partie en cas de jardinet avant, se trouve placée sur l'arrière et rendue ainsi intime vis-àvis de la rue, mais pas nécessairement par rapport aux vues depuis les étages voisins. Ce problème se révèle pris en compte dans nombre d'H.I.D., dont la conception a fait évoluer le traditionnel groupement linéaire en bande, en ayant eu recours à des décalages, des alternances de décrochements, des saillies ou des retours d'aile de plan en équerre pour faire obstacle aux vues latérales.

Qu'il soit linéaire ou décroché, le groupement continu isole certes le jardin de la rue, mais empêche leur accès direct depuis celle-ci. Cette exigence

contradictoire de coupure et de liaison trouve le plus souvent sa solution, dans les opérations du corpus, avec le garage ouvrant sur le jardin par une porte du fond, simple (Villeneuve d'Ascq, Furet), alors que une double aurait été plus commode.

Enfin, compte tenu de la taille réduite des parcelles, profiter pleinement de son jardin impliquerait qu'il soit d'un seul tenant, plutôt que fractionné en différentes parties. Si l'on veut éviter le jardin entièrement arrière, intime mais inaccessible, et le jardin entièrement avant, accessible mais non intime, une meilleure disposition tiendrait alors à l'habitat jumelé, mode de groupement peu dense à lui seul. On peut aussi imaginer des maisons séparées à rez-de-chaussée et jointes à l'étage, formant ainsi porche d'entrée (extension prévue à Tourcoing, Colomer-Dumont) et *car-port*, avec une possibilité d'accès au jardin (non prévue à Cannet-Rocheville, puisqu'un mur de clôture l'empêche par souci de sécurité, autre paramètre fréquent).

On voit qu'il n'y a pas de solution optimale pour résoudre l'équation intimité/accessibilité/unité du jardin. La pluralité des dispositifs rencontrés se comprend déjà ainsi. D'autres raisons lui seront cherchées dans la seconde et troisième partie. Á ce stade des analyses, on peut déjà retenir, comme nous allons le voir plus en détail, que la densification de l'habitat en bande rend sa conception plus attentive à la conciliation de trois qualités du jardin, soit par assemblage continu et décroché quand son intimité prime, soit paradoxalement par disjonction (jumelage ou séparation complète) quand son accessibilité et son unité prévalent, souvent combinées à l'image du pavillon individuel ainsi mieux évoquées.

Ces avantages de la disjonction expliquent qu'elle soit finalement assez présente dans les réalisations en quête d'une certaine densité. Car, contre toute attente, des cas de maisons non assemblées sont ressortis de la recherche documentaire et ont été retenus pour certains dans notre corpus. Commençons par le cas le plus singulier, celui de Saint-Nazaire Pré-Gras, où

les maisons sont carrées, pour des raisons à la fois constructives, combinatoires et foncières, puisque cette opération prend place au sein d'un lotissement existant qu'elle veut achever. Les deux bandes du terrain restant ont conduit, comme pour les tranches antérieures, à aligner les maisons directement sur rue et donc à placer latéralement l'habituel emplacement extérieur de parking en prolongement du garage. Dans ces conditions, le jardin, pour sa plus grande partie, se trouve lui aussi situé sur le côté, avec alors une palissade en bois pour préserver son intimité. L'intervalle entre les maisons (5+5m dans un cas, 5+3m dans l'autre) correspond à des parcelles plutôt en long sur rue que sur la profondeur.

Dans la ZAC de La Poterie à Rennes, quatre des sept programmes ont adopté la typologie des maisons isolées, mais avec moins de linéaire sur rue, puisque les parcelles oblongues ne donnent sur elle cette fois que par leur petit côté. En dehors du cas peu dense des maisons sans aucun contact mitoyen (Barrier, Prodim), les autres opérations sont implantées le long d'une de leurs limites parcellaires latérales, soit par l'entremise d'un garage (Le Bayon et Espacil), soit directement, avec alors un mur aveugle et trois façades. C'est pour l'accession sociale à la propriété (Le Bayon, Espacil) que la rationalisation corrélative à la recherche de densité est la plus nette. Une telle recherche orientant vers les parcelles étroites et les typologies développées sur la profondeur, ces maisons sont à plan rectangulaire, avec un long pan mitoyen et donc sans aucune ouverture. La plus longue façade est alors elle aussi latérale, donnant sur une mince bande de jardin et le mur fermé voisin. Dans ce genre de plan en container, de telles vues proches et peu agréables ne peuvent convenir que pour des pièces humides ou qu'en complément pour des pièces principales, et ce plutôt appliqué à des maisons n'excédant pas le T3.

A l'inverse, pour que toutes les pièces principales puissent donner sur un jardin latéral, il faut que ce dernier soit de largeur suffisante, pour des raisons de prospect autant que d'agrément. Dès lors, le vide laissé entre les maisons n'est plus un passage vers l'arrière de la parcelle, mais bien un jardin latéral d'un

seul tenant (Plérin). On objectera qu'augmenter ainsi l'écartement des maisons risque de contrarier la recherche de densification; aussi, dans cette même opération, de tels types sont-ils combinés à d'autres sans jardins, en individuel et en intermédiaire, de façon à rester dans une idée de densité. Le mixage des programmes est la condition de celle-ci, s'il comporte des maisons à une mitoyenneté et à véritable jardin latéral.

Alors qu'un tel dégagement (ou plus exactement « semi-détachement » comme disent littéralement les Anglais) permettrait d'exploiter leur triple orientation, les maisons à une mitoyenneté, du fait de leur rapprochement marqué le plus souvent, sont apparues plutôt distribuées sur la profondeur de la parcelle, selon un plan traversant opposant pièces sur rue et pièces sur jardin arrière, c'est-à-dire avec une façade latérale presque aussi fermée que le pignon mitoyen. Elles ont l'air ainsi de maisons en bande qui auraient été dissociées. Cette ressemblance est confirmée par la position de leurs entrées, qui auraient pu être placées sur le côté, mais restent la plupart du temps en façade sur rue. Elles posent alors un problème à la conception: comment, dans un plan développé sur la profondeur, parvenir à une distribution qui soit séparative tout en évitant le long couloir impliqué par l'entrée depuis la rue?

À l'instar du logement collectif desservi par le milieu du refend palier, l'accès latéral et médian par le long pan d'un plan oblong est la disposition la plus évidente pour en optimiser les circulations. Pour l'obtenir en HID, accessible depuis le rue et non par une cage d'escalier centrale, deux dispositifs retiennent l'attention. Le premier peut encore être illustré à partir de l'exemple précédent (Plérin). On remarque que son plan assemble une travée de pièces principales et une autre de services, plus courte et ainsi en renfoncement se prêtant à former jardinet et seuil. L'entrée n'est néanmoins pas tout à fait au centre, mais déportée vers la rue. Le second dispositif correspond aux rangées de maisons non assemblées et à pignons aveugles si elles sont proches. Á Saint-Quay, cette mince bande latérale a pu devenir une séquence plus avenante d'accès central grâce à un petit porche couvert, qui qualifie le vide entre les maisons. Il

forme pour celles-ci un trait d'union, mais limite alors quelque peu la communication vers le jardin arrière.

52

#### Plus dense, plus individualisé : les altérations du jumelage

Le jumelage, c'est-à-dire le groupement par deux, représente l'un des compromis entre isolement et groupement. Comparé à l'implantation sérielle des maisons à une mitoyenneté, vue précédemment, il alterne leur retournement de façon à les assembler par leur pignon aveugle et apporter ainsi l'économie de deux murs séparatifs confondus en un seul. Par rapport à la question de ce chapitre, celle du jardin, l'intérêt du jumelage est d'en maintenir l'unité et l'accessibilité, et de procurer une bonne intimité respective aux deux habitations, qui se tournent le dos pour ainsi dire.

Il faut cependant remarquer que les maisons jumelées, lorsqu'elles sont répétées en série dans les opérations groupées, se retrouvent alternativement dos à dos et en vis à vis, considérées d'un jumelage à l'autre. L'adossement mutuel impliquant, pour exploiter au mieux ses qualités potentielles, une véritable façade latérale, on notera que les vues droites vers la façade homologue du jumelage voisin contredisent l'intimité et exigent une distance minimale. Un jardin latéral peut assurer une mise à distance suffisante, mais tend à écarter les maisons au détriment de la densité. C'est la raison pour laquelle cette disposition se rencontre plutôt dans des opérations mixtes dont les collectifs accroissent la densité (Devillers, St-Jacques de la Lande). Sur cet exemple, on observe que répartir en continuité le jardin sur l'arrière et sur le côté, qui accueille également l'entrée, implique que la maison soit alignée sur rue, sans jardinet de devant. La rue étant bordée de part et d'autre par de tels types jumelés, ils sont en outre implantés en quinconce pour empêcher les visà-vis<sup>85</sup>.

<sup>85</sup> Ce principe de plan-masse a été repris, sans que cela soit d'ailleurs dit, à Mantes-la Jolie, zone Anru du Val-Fourré, Résidence Sully, 44 logements en accession sociale, Icade Pierre maître d'ouvrage, Thomas et Romain Reveau arch. Les 24 maisons et leurs garages sont jumelées de la même façon, avec des jardins plus petits et payés en différé (prix d'une maison : de 118 000 à 159 000 €, remboursables sur vingt ans). Cf. d'A n°152, janvier-février 2006 et *Aujourd'hui en France*, 19 septembre 2006.

Dans les opérations non mixtes, la densification du jumelage procède plutôt par rapprochement des unités, jusqu'à ne laisser, en situation réglementaire dérogatoire des ZAC, qu'un simple passage vers le jardin arrière. Cet accès peut être réduit au minimum ou bien correspondre à la largeur d'une place de stationnement en plein air prévu devant lui (D.Cras, St Jacques de la Lande). Dans tous les cas, la troisième façade des maisons devient un pignon aveugle et le jumelage perd alors l'une de ses raisons initiales majeures. Les réalisations de ce type apparaissent comme un tronçonnement d'habitat en bande avec des entrées sur rue et des pièces orientées vers elle ou vers le jardin arrière. On verra plus loin, à propos des annexes, que cette tendance du jumelage densifié à former une bande devient effective avec l'assemblage continu des maisons doubles par les garages eux-mêmes jumelés.

La densification des ensembles de maisons doubles n'empêche pas qu'elles puissent se prêter à une recherche d'individualisation. Elle concerne non seulement l'intimité du jardin, mais aussi l'image donnée par la façade. Les appropriations des habitations jumelles en anciennes cités ouvrières montrent que l'unité formée par les deux moitiés de façade est aujourd'hui rarement respectée lors des ravalements, chaque propriétaire préférant identifier sa partie sans craindre l'aspect d'ensemble scindé. La conception neuve actuelle intègre souvent une telle préférence pour l'individualisation du jumelage. Cette dernière peut procéder par cisaillement de l'ensemble, de façon à décaler ses deux moitiés, ainsi rendues plus indépendantes, au plan de la volumétrie et des vues latérales. propos d'une réalisation sur ce principe, le constructeur Domus à Mulhouse en confirme les raisons et l'intérêt : « La conception décalant les deux logements permet à chacun de préserver son intimité tant à l'entrée de la maison que dans son jardin arrière».

Une autre façon actuelle d'individualiser les maisons jumelles réside dans leur assemblage tête-bêche, comme en témoignent plusieurs opérations du corpus. Parmi elles, il faut distinguer l'individualisation de deux maisons assemblées et celle qui concerne les relations entre habitations de deux jumelages différents.

Ce dernier cas correspond à celui de Boulazac, qui propose des façades d'entrée latérales malgré leur forte proximité mutuelle. Pour éviter la gêne du vis-à-vis, les plans sont inversés de façon à décaler les perrons, dont le renfoncement permet en outre d'éloigner les portes d'entrée de la limite parcellaire. Par ailleurs, le retournement de l'un des plans casse la symétrie du jumelage et brouille ainsi la perception de deux habitations, en pouvant même faire croire à une image d'unique villa. Elle différencie en tout cas les deux moitiés réunies.

L'autre cas d'assemblage tête-bêche vise plutôt à préserver l'intimité de chacune des maisons composant le jumelage et plus particulièrement leurs terrasses et leurs jardins. En H.I.D., la surface limitée des parcelles et la tendance à distribuer la maison plus à la verticale prédisposent à proposer fréquemment des terrasses de toiture, qui gagnent en intimité par inversion des plans assemblés (Saint-Quay, Saint-Denis Périphériques). Ce faisant, une différence d'orientation solaire et visuelle est introduite entre les habitations, l'une pouvant donner vers l'intérieur de l'opération et son cœur d'îlot, l'autre vers la voie publique. Une telle différence n'existe plus si les assemblages tête-bêche et en quinconce sont desservis entre deux venelles, dans les ensembles formant tissu (Saint-Jacques de la Lande, Harari). Toujours dans cette intention de tissu, il faut signaler l'originalité du jumelage sur la profondeur de la parcelle (Reims, projet V.U.D. non réalisé). Il suppose que la maison sur rue soit pour partie sur pilotis, de façon à pouvoir accéder à la maison arrière.

#### Le patio : introversion du jardin ou puit de lumière ?

Les deux derniers exemples cités, qui assemblent en bande continue leurs unités jumelées en quinconce, créent ainsi des patios. Ces petits jardins intimes, insérés au cœur de l'habitation, semblent aujourd'hui particulièrement associés à la densification des ensembles de maison sous ses diverses configurations rencontrées.

Face à la production pavillonnaire dominante qui entoure la maison d'un jardin isotrope et vu, le patio donnerait la possibilité d'un jardin mieux incorporé aux espaces de la maison, comme une sorte de pièce supplémentaire, extérieure, mais intime. Une telle imbrication suppose que la forme du plan définisse celle du patio, selon différentes figures du creusement ou du renfoncement (O, U, C, L). Dans les surfaces limitées de la maison individuelle courante, le linéaire de façade impliqué par une telle conception se trouve nécessairement réduit et le patio n'est alors pas de taille à constituer un véritable jardin par lui-même. À l'exception d'un cas rencontré (une partie des maisons de Pessac-Candau), toutes les autres opérations constituées de maisons au plan en forme de C complètent le patio par un jardin plus conséquent et extériorisé. Parmi elles, seule celle de Tourcoing (équipe Paris-Valencia) établit une continuité entre le patio et le reste du terrain, dans l'idée de maintenir un jardin d'un seule tenant. Le patio ouvert, qui sert également de cour d'entrée, apparaît ici comme un recoin intime du jardin, privilégié par cette conception exploitant bien le jumelage par adossement. La densité (40 logts/ha) n'est finalement guère plus faible qu'à Pessac-Candau (55 logts/ha).

Les autres exemples du corpus sur cette typologie en C disjoignent en revanche le patio du jardin, placé à l'avant et/ou à l'arrière de la maison. Dans ce cas, le patio ne fait plus office de jardin à proprement dire, mais plutôt de simple puit de lumière. Il est en effet lié au choix typologique de la maison étroite et profonde sur parcellaire en lanières, puisqu'il sert à éclairer la partie centrale du plan, trop éloignée des façades pour pouvoir en bénéficier. Ce sont alors essentiellement des pièces humides ou une seconde fenêtre de chambre (Plérin), voire un mur de fond de garage (Lille, Bouillaud) qui donnent sur le patio devenu plus une cour qu'un jardinet. Certains plans y proposent néanmoins l'ouverture principale d'une (Montreuil) ou deux chambres, ainsi qu'un séjour traversant (Montpellier, Saintes). Mais ce dernier est plutôt tourné vers un jardin rajouté du côté externe. On ne peut donc pas dire que l'H.I.D. à plan en C parvient à constituer une véritable typologie de maison polarisée sur un espace extérieur central, puisque ce dernier est généralement complété par

un véritable jardin autour de la maison (Saintes), derrière (Lille, Plérin) ou des deux côtés (Montpellier).

L'usage restreint du patio provient non seulement de sa surface, mais aussi, dans certains cas et paradoxalement, de son manque d'intimité. La maison à patio en effet, de par son horizontalité, entraîne des groupements finalement pas aussi denses qu'on aurait pu l'escompter et dès lors souvent complétés par des logements collectifs, soit situés à part, soit superposés. Le projet de Nantes Breil-Malville reste dans une idée de superposition de maisons, l'ensemble devant former un « habitat dense individualisé » à raison de 62 logts/ha. Dans le cas de l'opération de Montreuil, si son programme était resté limité à 12 maisons, sa densité n'aurait été que de 32 logts/ha. Elle triple grâce à l'adjonction de 24 logements, qui surmontent sur deux niveaux les maisons, avec des vues plongeantes sur leurs patios depuis les séjours. Ce problème est un peu atténué à Bordeaux, où Y. Lion a mis en duplex la partie de maison glissée sous le plot de logements. Dans tous les cas de patios plus ou moins surplombés par des appartements, on note le déplacement nécessité du jardin vers la façade opposée, que ce jardin soit collectif (Bordeaux) ou privatif (Montreuil). À Lille, opération pourtant sans collectif, c'est en revanche le jardin externe qui souffre de vis-à-vis avec son homologue des maisons hautes d'en face, exhaussé en outre d'un demi-niveau par rapport à la venelle les desservant.

Ainsi, il apparaît que la recherche de densité qui privilégie les groupements en tissu est souvent tentée par l'assemblage continu de maisons étroites à patio résultant d'une exigence d'éclairage central, mais aussi d'espace extérieur intériorisé. Trop exigu, il appelle des compléments externes, aux qualités d'autant plus contredites par la densité que celle-ci est fréquemment accrue par mixage avec des types hauts (maisons ou immeubles).

Le morcellement du jardin en deux ou trois parties qui n'en ont plus vraiment la fonction (comme à Plérin et plus nettement à Montpellier : courette centrale,

seuil d'entrée partagé avec une place de stationnement, jardinet arrière) est évité par la maison à patio quand son plan est en L. L'espace privatif extérieur, un peu plus grand que dans le cas précédent, peut alors rester d'un seul tenant. Mais il n'est plus autant enserré dans la maison et nécessite une clôture haute vers l'espace public si l'on veut procurer une intimité analogue au véritable patio (Bagnolet). Ce type de jardin avant, mais derrière la protection d'une clôture voulue le plus souvent ajourée pour l'alléger, peut être obtenu sans plan en L, avec de simples plans parallélépipédiques assemblés en bande continue ou adossés, avec des décrochements ou quinconces qui créent des murs mitoyens aveugles refermant les jardins. Nous y reviendrons avec les analyses des groupements.

# LE PLAN DE LA MAISON : UNE QUESTION PEU PRÉSENTE

#### Maison verticale versus maison horizontale

Disons dores et déjà que, au stade de l'analyse architecturale du corpus, la question du plan de la maison, sa « distribution » autrement dit et les qualités d'espace qu'elle crée, ne nous a pas semblé particulièrement investie en ellemême. Les intentions de conception des plans d'H.I.D. sont apparues plutôt définies par rapport à la production habituelle de l'habitat individuel groupé. Rappelons que sa typologie repose sur la maison à R+1 et reprend, mais sur deux niveaux, la division jour/nuit régnant sur le logement. Assemblée en bande, elle ajoute à cette bipolarisation celle de l'avant sur rue opposé à l'arrière sur jardin, selon un plan traversant qui là encore n'est pas sans faire penser à une disposition caractéristique du collectif. Par rapport donc à cette typologie classique, une partie importante de notre corpus montre deux sortes d'écarts : la maison plus verticale, la maison plus horizontale. Dans nos critères d'analyse, ces deux familles de distribution avaient bien été distinguées, mais en tant que conception spatiale d'un habiter. Les exemples trouvés renvoient davantage à des raisons d'un autre ordre.

La maison verticale est inhérente aux origines de la ville. Elle s'est perpétuée jusqu'à survivre encore dans des faubourgs constitués de « maisons de ville », ainsi nommées depuis qu'elles ont été reconsidérées avec intérêt, pour leurs qualités à former des tissus urbains, soit depuis la fin des années 1970. Leur distribution traditionnelle apparaît cependant fréquemment bouleversée dans les H.I.D. proposés en triplex et même sur quatre niveaux. On note ainsi des migrations de la partie vie commune dans les étages, cette coupure du séjour avec le sol correspondant à plusieurs raisons souvent combinées : quasi-disparition du jardin, stationnement collectif non enterré, ou bien voulu individuel et incorporé à la base de la maison, terrain inondable nécessitant de surélever la partie habitable.

La réduction de la surface du jardin, tendanciellement associée à l'adoption de la typologie verticale dans une perspective de densification, ne justifie plus en général que le séjour soit directement prolongé par ce dernier. Les maisons à R+2 exhaussent alors pour la plupart le schéma classique en duplex en le plaçant sur un socle essentiellement dévolu à la voiture, avec garage fermé (Croix ou Reims-Croix rouge, par exemple) ou en plein air sous pilotis (Boulazac, Rennes Les Pilotis, entre autres), et en complétant le séjour au premier niveau par une petite terrasse qui ne saurait compenser véritablement le manque de jardin. Une meilleure compensation de son absence ou de sa faible taille avec nuisance de vues existe néanmoins et ce sous deux tendances que suggère l'analyse : l'intériorisation d'un espace ample, sous la forme d'un volume à double hauteur, et la terrasse de toiture, ainsi que nous allons le détailler.

Avancer que le séjour à double hauteur, rencontré sur l'ensemble des typologies du corpus dans une trentaine de cas, contribue implicitement à remplacer le jardin, en procurant une sensation à la fois spacieuse, par son volume, et intime, par son intériorisation, peut laisser dubitatif. Des opérations dont les jardins ne peuvent pas être considérés comme réduits, comportent en effet des séjours avec mezzanine sans autre raison que celle de qualifier ces

derniers. Une telle qualification se manifeste sous divers registres architecturaux, issus notamment de Le Corbusier (Saint-Quay) ou du thème du rampant sous toiture (Pessac-Magonty; Saint-Jacques de la Lande, Seraji). Néanmoins, lorsque des réalisations placent derrière une façade sur petit jardin latéral (Saint-Nazaire, Maurios) ou sur patio (Roubaix, Barclay) un séjour en double hauteur, ce volume donne bien l'impression de les agrandir vers l'intérieur. L'idée de remplacement du jardin apparaît plus nettement quand une serre ou un jardin d'hiver sur deux niveaux prolongent le séjour (Bordeaux-Les Duversités, Champiot; Tourcoing, Dubus). Enfin, dans l'opération la plus dense du corpus, Mulhouse, où le manque de jardins est patent, on remarque que le vide sur séjour est présent dans trois des cinq lots (Ban, Lewis, Nouvel), comme pour redonner un sentiment d'espace à l'intérieur. Cette possibilité d'intériorité intime est cependant totalement contredite par les forts vis-à-vis et les façades très vitrées, selon l'écriture moderne voulue pour l'ensemble, les architectes, de même mouvance, ayant tous été proposés par Jean Nouvel.

L'autre manière de remédier au manque d'intimité des petits jardins entre maisons faiblement espacées consiste à passer le jardin en toiture. Une telle typologie est assez peu fréquente et plutôt rencontrée dans des opérations en contexte plus ou moins expérimental. Cette relative rareté s'explique sans doute par le fait que la distribution usuelle de la maison sur deux ou trois niveaux se trouve inversée dans le cas présent, du fait de la polarisation de la terrasse. Le séjour gagne en effet la partie haute pour être au plus près de ce succédané de jardin. Cependant, si l'on veut que celui-ci reste d'une taille suffisante, le séjour ne peut pas être au même niveau que lui, soit généralement à R+3, mais un étage en dessous.

Il serait pourtant dommage de ne pas profiter d'une ouverture possible sur la terrasse-jardin. Quelques réalisations y proposent alors de petits édicules, dont l'expression est souvent référée à la cabane, comme pour confirmer l'existence d'un jardin. À Bordeaux-Les Diversités notamment, Pradel exprime comme un abri de jardin sur un toit-terrasse l'émergence de l'unique maison en triplex placée sur le garage collectif. En continuité, dans l'opération contiguë,

Hondelatte et Laporte placent la cuisine au dernier niveau dans le même genre de forme évoquant le cabanon. À Roubaix, Barclay et Crousse ont conçu un petit salon d'appoint en mince véranda, mais dans une perspective autre. Il s'agit ici d'entourer et de rendre intime une terrasse-patio, à l'aide également d'une sorte de garde-corps épais formant canon de lumière en double hauteur sur le séjour au niveau en dessous. Au nu de la façade et l'étendant sur toute sa longueur, ce dispositif donne, vu de la rue, l'impression d'un étage complet et contribue ainsi à conférer une échelle urbaine à cette opération située en ville.

Ainsi, dans les opérations urbaines voulant offrir un habitat individuel, le choix de la maison verticale paraît avant tout une réponse typologique compatible avec l'économie du foncier et les règlements d'urbanisme, plus qu'une proposition de mode d'habiter, pouvant d'ailleurs s'avérer peu commode dans une distribution sur quatre niveaux. En cas d'îlot, les maisons hautes en occupent logiquement le pourtour, d'abord pour rattraper les gabarits du bâti environnant et s'intégrer aux alignements sur rue. Ensuite, les rues existantes constituent un accès direct aux garages individuels, qui, placés en rez-dechaussée des maisons, contribuent à leur développement vertical. Au sujet de ce dernier, on notera par ailleurs qu'il implique une importance de surface habitable pas nécessairement en rapport avec le programme. La double hauteur partielle du séjour (Lille, Bouillaud) semble ainsi correspondre plus à un volume de chambre qu'il aurait fallu rajouter pour parvenir au gabarit haut, qu'à une qualification de l'espace. Cette double hauteur est d'ailleurs tournée vers la rue et non vers le cœur d'îlot, vert et plus calme ainsi qu'occupé par des maisons basses à patio, comme il faut également le remarquer.

À Lille comme à Roubaix, où l'équipe de promotion et les orientations de concours étaient les mêmes, maisons verticales et maisons horizontales sont en effet associées en un seul ensemble. On y verra une stratégie de diversification de l'offre, mais aussi une conception de l'îlot. La maison horizontale à patio, davantage liée au sol, se justifie au centre de l'îlot, alors

61

qu'en périphérie de ce dernier la maison verticale vient redonner de la densité<sup>86</sup> et permettre l'échelle urbaine qu'exige l'insertion aux rues existantes. Pour des raisons analogues, on retrouve la maison à patio associée à du collectif dans des opérations mixtes en parcellaire ancien (Montreuil, Saintes) et en îlots nouveaux de Z.A.C. (Saint-Jacques de la Lande). Autrement dit, sauf dans le cas particulier de Montpellier (architectes parties prenantes dans la promotion), la maison à patio n'a été rencontrée qu'associée dans une même opération à d'autres typologies palliant ses déficits de densité et de gabarit urbain.

En ce qui concerne le plan de la maison à patio, sa disposition en L s'est montrée plus rarement tournée vers l'arrière, malgré l'intérêt d'un jardin alors soustrait du contact avec la rue ou la venelle. L'une de ses raisons peut tenir d'abord à l'implantation de maisons contre une limite du terrain. Si l'on veut éviter leur mono-orientation, elles doivent avoir le recul réglementaire suffisant pour créer des jours principaux. Ce vide peut alors accueillir un retour d'aile à ouvertures latérales sur un patio ainsi créé. À Saint-Denis (Tectône), une cuisine surmontée d'une chambre occupe l'aile arrière, opposée à une partie principale avant en triplex Saint-Denis (Tectône). Cette distribution du plan en équerre orienté vers l'arrière existe aussi permutée, avec des pièces humides, annexes et circulations positionnées le long de la façade sur la desserte d'accès. Un tel plan indique alors une intention d'intimité, trois cas pouvant illustrer cette tendance: Brest, Cannet-Rocheville et pour partie Bagnolet, puisque ses plans en L tous orientés au sud, soit tournent le dos, soit donnent sur les venelles qui les desservent de part et d'autre. Lorsque des plans en L sont assemblés en bande et tournés vers l'arrière, ils isolent totalement les jardins de l'espace public, comme à Brest, ou collectif, comme à Saint-Denis. Dans les deux autres exemples, les jardins ont été désenclavés par un accès direct ajouté à l'entrée des maisons. L'accessibilité du jardin depuis la rue confirmerait son importance.

<sup>86</sup> Une opération entièrement constituée de maisons à patio peut aller dans notre corpus jusqu'à 35 logts/ha (Montpellier) et atteindre 52 à Lille grâce à l'adjonction de maisons verticales.

Par ailleurs, on remarque que les plans en équerre ont souvent leurs branches d'inégale hauteur. Il peut s'agir, selon les programmes, d'un nombre de pièces insuffisant pour constituer un étage complet sur les deux ailes. Il peut s'agir aussi de créer un toit-terrasse accessible (villas de Cannet-Rocheville) ou non (PLA de Bagnolet et de Brest), en particulier lorsque sa mitoyenneté par son petit côté empêche d'avoir de vues vers le fond voisin (Saint-Denis). Il faut redire, comme l'avait fait remarquer cette opération, que le plan en L tourné vers l'arrière se comprend aussi comme un moyen de respecter les distances réglementaires de vues droites vers la limite parcellaire : le jardin y contribue et le retour d'aile crée des vues latérales. Si le choix du plan en équerre orientée vers l'arrière renvoie à une idée d'intimité du jardin, il peut aussi être combiné à des raisons de prospect sur limite de propriétés.

Le plan en L tourné vers la rue est quant à lui beaucoup plus fréquent, dans la mesure où l'aile au contact de celle-ci accueille en fait le garage, éventuellement surmonté d'une chambre (Rennes, Barrier). L'intégration d'un garage individuel dans un plan en L ne conduit pourtant pas automatiquement à orienter ce dernier vers la rue, comme le montrent Brest et Cannet-Rocheville cités précédemment. La prépondérance de l'orientation inverse serait liée à l'adjonction, à côté du garage, d'un second emplacement de voiture, en plein air, en lieu et place donc du patio ouvert sur l'avant. Dans cette tendance très fréquente à occuper tout l'avant de la maison avec du stationnement, le garage en outre n'a plus au-dessus de lui une chambre ou une terrasse ; c'est un volume plus bas rajouté simplement à un duplex parallélépipédique, à jardin arrière, et parfois connecté avec la cuisine. De véritables patios avant restent rares et impliquent une protection visuelle par clôture haute, en bois (Saint-Nazaire Toutes-Aides) ou en maçonnerie (Cornebarrieu). À propos de cette opération, il faut signaler qu'elle est la seule du corpus à offrir simultanément les deux types de plan en L, tournés vers l'avant ou vers l'arrière par rapport à leur impasse d'accès, c'est-à-dire dans le cas présent tous orientés vers le sud.

L'autre forme de maison à patio, généralement plus horizontale, est celle configurée en C, déjà analysée à propos de ses qualités de jardin et leurs limites. On n'y reviendra pas, sauf pour signaler un cas particulier de cette typologie rencontrée réalisée en triplex pour deux T5 à Saint-Denis (Tectône). Le patio de 3x2,60m n'est pas un puit sombre, grâce à une terrasse l'évasant au dernier niveau et à son ouverture latérale sur une allée, avec alors protection visuelle par des Profilit en verre sablé. Dans certaines conditions, dont les logements de grande taille, la maison à patio n'est donc pas incompatible avec la maison verticale.

Un autre sujet de réflexion suggéré aussi par le plan de maison en C est celui de sa distribution en tant que plan voulu étroit et profond dans une intention de groupement dense. Ce genre de plan, très marqué dans son cas, n'est d'ailleurs pas spécifique à la maison à patio.

# Entrer frontalement ou latéralement ?

On peut admettre en effet que le plan étroit et profond renvoie à une logique qui a toujours sous-tendu tendanciellement, depuis la maison de ville traditionnelle, la conception de ce qu'on appelle aujourd'hui l'H.I.D. On sait ainsi de longue date qu'avoir pour la façade le plus faible linéaire possible écourte celui de la rue et des réseaux. L'assemblage continu en bande conduisant à distribuer l'habitation selon un « espace traversant », celui-ci sera limité dans sa profondeur par la question de l'éclairage de sa partie centrale.

Cette profondeur du plan, même si elle connaît des limites, entraîne cependant une longueur importante de couloir, puisque le groupement en bande impose d'entrer par la façade sur rue. Dans le logement collectif en immeuble linéaire, le problème est résolu par des entrées palières médianes, qui permettent de réduire le couloir des appartements et en outre de les diviser clairement selon l'hégémonique partition jour/nuit. Reproduire ce principe distributif dans l'individuel groupé implique le jumelage. Chacune des deux maisons a ainsi son entrée latérale et centrale, totalement indépendante de l'autre, mais avec un

plan par trop semblable à celui de la « cellule» la plus généralisée en collectif (cas d'une partie des maisons au Clos de l'Erdre, Nantes). Un plan faisant donner les pièces principales sur trois façades est plus adapté au potentiel du jumelage, avec alors une bande de service le long du pan aveugle. Si l'entrée latérale est prévue par celui-ci, le jumelage se trouve disjoint et éventuellement juste maintenu par un porche en trait d'union (Saint-Quay, dispositif déjà signalé à propos de l'accessibilité du jardin).

Contraire à la densification visée par les groupements continus, la fragmentation de l'habitat en bande impliquée par les entrées latérales est aussi une question présente dans les ensembles de maisons à patio en C. Elle l'est d'autant plus que leur profondeur accrue est génératrice d'un allongement de couloir incitant, pour le réduire, à rechercher des solutions pour accéder plutôt par le milieu de leur côté long. Lorsque l'assemblage mitoyen de ces maisons est gardé, on remarque différents moyens pour raccourcir le couloir : à Montpellier, l'entrée est renfoncée par un jardin de devant, le couloir est scindé par un petit dégagement vers le garage et écourté par la localisation des chambres, pièces les moins profondes, dans le premier corps de bâtiment, le patio-puit de lumière a une proportion oblongue et la cuisine est desservie par le séjour. À Lille, le couloir est divisé en deux : une partie dehors, enserrée par le garage puis fondue avec le patio, et l'autre dedans, courte, correspondant à la cuisine et débouchant sur la double hauteur du séjour. Cette dernière sert aussi, à l'étage, à réduire l'effet de couloir en complément du renfoncement de façade. Tous ces correctifs plus ou moins habiles jouent autant sur les dimensions que sur la perception.

La création d'un accès latéral et médian suppose de dégrouper les maisons en C. À Tourcoing (Colomer et Dumont), elles sont jumelées dos-à-dos et l'entrée se fait par le patio, puis par un couloir à la longueur de l'escalier droit menant à l'étage, le duplex étant un moyen de limiter l'étirement du plan sur la profondeur. À Montreuil, BNR reprennent ce principe d'adossement, mais en restant sur un seul niveau et en refendant en deux ce jumelage par une venelle

où sont regroupées la cage du plot superposé et les deux entrées de maison, ainsi abritées. Le couloir reste néanmoins conséquent, formant l'un des côtés du patio tenant plus d'une courette. À Saintes, toujours avec un programme de T4 à rez-de-chaussée, ils vont plus loin dans le dégroupement, puisque les cinq maisons à patio sont complètement séparées (des immeubles et entre elles) et entourées de leurs propres jardins, en plus de leurs patios faisant à présent office de cours d'entrée depuis les venelles. Le tronçon de couloir sur patio est devenu grande cuisine traversante, pour ne laisser ainsi qu'un court dégagement de chambres. À Plérin, où là aussi les maisons à patio sont isolées, des venelles permettent à nouveau leur accès central par une entrée ample éclairé par cette petite cour.

En résumé, le plan étroit, profond et évidé d'un espace extérieur en son centre a pour raison première l'optimisation d'un assemblage en bande écourtant au maximum voie et réseaux. Le vide central, à l'instar de la courette en immeuble urbain ancien, sert plutôt aux pièces humides et contribue à séparer plus nettement les deux parties habituelles de l'habitation. Il est donc difficile de le qualifier de patio, au sens de pièce à ciel ouvert polarisant véritablement la distribution de la maison. Seules les Villas Vanille (Montpellier) n'y font donner que des pièces principales, le resserrement de la cour intérieure, souci de densité, pouvant aussi être compris comme une intention de puit de fraîcheur justifié par le climat. La principale recherche de distribution révélée par cette typologie de maison en C, dans son ensemble sur notre corpus, concerne la diminution du linéaire de couloir résultant de l'entrée en façade. Deux solutions, souvent combinées, reviennent constamment : limiter l'emprise au sol, en passant des chambres à l'étage, et entrer au centre. La première, en rendant la maison plus compacte et plus dense, lui fait perdre son horizontalité et donc son lien au sol inhérent aux types à patio. En cas d'étage complet, c'est-à-dire de taille égale au rez-de-chaussée (Lille, Montpellier si les extensions prévues sont réalisées), ce dernier est encaissé et assombri. D'où l'ouverture du patio par dégroupement des maisons (Tourcoing) ou bien la limitation du premier étage à une partie plan (Plérin).

Pour l'autre moyen de réduire le couloir, soit arriver au centre de la maison en C, on pourrait imaginer que le corps sur rue soit sur pilotis (solution rejoignant partiellement celle de Reims-V.U.D.). On pourrait aussi penser à des brèches extérieures, pénétrant de la rue jusqu'au milieu de la maison. C'est ce qui semble proposé à Plérin, avec le long pan sous-divisé en baïonnette, mais qui aurait formé un boyau trop étroit sans le complément de la venelle qui l'absorbe et transforme l'accès en une entrée latérale depuis celle-ci. Rappelons que l'accès par le côté est en effet le mode le plus simple pour arriver en milieu de plan. On peut alors se demander où localiser le patio par rapport à l'entrée. S'il est placé de l'autre côté pour préserver son intimité, la « façade » d'entrée latérale risque d'être un long mur aveugle peu avenant (Montreuil). Son décrochement (Plérin) permet de réduire cet effet, de même que le placement du patio du côté de l'entrée. La venelle y gagne en variété et en respiration, puisque le mur s'abaisse en une clôture au droit du patio, devenu cour d'entrée au point de nécessiter l'adjonction d'un vrai jardin autour la maison (Saintes).

Ce dernier cas représente dans notre corpus le dégroupement maximal des maisons étroites à patio, dégroupement qui interroge particulièrement dans la mesure où il fait disparaître les raisons premières de cette typologie. Ce genre de petite cour centrale résulte à l'origine d'un assemblage continu en tissu voulu dense. Dissocier ces maisons en laissant néanmoins au patio la taille d'un puit de lumière ne se justifierait plus alors que par le choix d'un plan oblong pour lui-même et plus particulièrement pour son espace extérieur intériorisé. Il serait porteur d'une idée d'intimité, valeur essentielle de la maison à exprimer plus nettement dans l'habitat groupé où elle n'irait pas de soi. Une telle emblématique est bien illustrée à Plérin. Détachées à l'arrière de l'opération, ses trois maisons à patio y font figure de poupe en quelque sorte, sans être légitimées par un parcellaire existant en lanières. Ce dernier n'empêche d'ailleurs pas à Saintes la même mise en représentation de l'objet maison à patio, puisque celle-ci n'est pas assemblée.

Lorsque les maisons groupées en bande n'ont ni patio, ni retrait par rapport à la rue, elles posent un problème d'intimité par rapport à celle-ci. La solution de la maison à étage(s) permet de soustraire les pièces à rendre le plus intime du contact direct avec l'espace public, comme on l'avait vu avec l'analyse de la maison distribuée plutôt sur l'axe vertical. L'orientation avant/arrière intervient aussi, avec des plans (Reims-Croix Rouge; Bordeaux-Cœur de Bastide, B.Bühler) qui placent toutes les pièces annexes côté rue, inversant ainsi l'habituelle mise en avant des pièces les plus à même de constituer une façade d'entrée avenante et valorisante. En l'absence d'un jardinet de devant, on pourrait dire que l'espace de transition qu'il représente, est remplacé à l'intérieur de la maison elle-même, par le truchement des services interposés entre la rue et la partie véritablement habitable, avec alors une façade sur rue peu percée d'ouvertures. On peut d'ailleurs rencontrer aussi cette conception en cas de stationnement extérieur non clos devant les maisons, avec alors une bande vide majoritairement en asphalte (Tours, S.Renaudie; Pessac-Magonty pour les types les plus petits). On dira certes que le retournement constaté du plan privilégie l'orientation de la maison sur son jardin arrière, mais il signifie aussi qu'elle tourne le dos à l'espace public lorsque leur articulation n'est pas réellement prévue.

#### TRANSITION OU PLACE SUPPLÉMENTAIRE DE STATIONNEMENT?

Les exemples précédents nous amènent à la question de l'espace de transition, en ayant rappelé d'emblée son double rôle de protection et d'accueil. Dans les critères présentés au chapitre précédent, cette notion avait d'ailleurs été relativisée, en soulignant la difficulté à y démêler aspiration réelle et discours. Ménager une séquence de transition de l'espace public jusqu'au seuil du logement relève en effet d'un discours très fréquent chez les architectes. Cependant la réalité de leur production dans le champ de l'HID révèle d'abord que la présence de tels dispositifs est loin d'y être systématique, ce qui est somme toute peu surprenant. Car les espaces de transition ne vont pas a priori

dans le sens de la recherche de densité; lorsqu'ils ne résultent pas d'une obligation réglementaire de recul, mais d'un choix de conception, ils contribuent à diminuer la surface construite et l'optimisation qu'implique la densité. Aussi la tradition de la maison de ville alignée directement sur rue, sans donc de tels espaces intermédiaires, apparaît-elle souvent perpétuée dans les agglomérations (notamment Bordeaux, Lille, Roubaix, parmi nos exemples).

En s'éloignant des centres vers les périphéries, l'interposition d'un espace extérieur privatif, entre la voie et la maison est plus fréquente. A-t-on affaire pour autant à un dispositif de transition? Cette question elle aussi, comme dans le cas de la distribution intérieure, apparaît finalement peu traitée intrinsèquement. Elle est plutôt en corrélation avec d'autres choix de conception eux-mêmes liés entre eux : taille et proportion de parcelle ; fragmentation ou non, accessibilité et intimité du jardin ; position frontale ou latérale de l'entrée ; stationnement privatif ou collectif, sous-jacent, contigu frontal ou latéral, ou bien disjoint, fermé, couvert ou à ciel ouvert. Parmi ces paramètres, nous allons voir que le choix du mode de stationnement prend apparemment plus d'importance que les autres.

Le jumelage et le dégagement extérieur qu'il induit sur le côté, se prêtent somme toute assez naturellement à la création d'un espace de transition, avec changement d'axe dans la séquence d'accès : pénétration dans le sens de la profondeur, puis entrée latérale. Cependant, la possibilité ainsi offerte de qualifier l'abord de la maison n'a pas paru particulièrement exploitée dans les ensembles jumelés retenus ici. La raison tient essentiellement à la faible distance laissée entre la limite parcellaire et la façade latérale, qui ne peut alors être très ouverte. L'austérité d'un mur juste percé d'une porte, voire de quelques impostes, et l'absence d'un véritable jardinet d'entrée produisent une impression de vide peu avenant, tant du point de vue de l'image que des dispositifs d'accueil.

Nous avions vu deux cas d'espacement mutuel des maisons doubles. Lorsqu'il est limité à un passage minimal vers l'arrière du jardin, on comprend bien que la question de la qualification d'un espace de transition menant à un seuil est plus ardue. On peut alors, soit interrompre cet étroit boyau par un petit porche risquant ainsi de gêner l'accès du jardin (Saint-Quay), soit renoncer à l'entrée latérale et médiane, et la placer en coin, avec un léger retrait, en la dirigeant vers la rue (Saint-Jacques de la Lande, D.Cras). Implicitement, cette disposition revient à reconnaître que le mode de groupement est moins issu d'un jumelage dense que de la scission répétée d'un habitat en bande.

L'autre cas d'espacement des maisons doubles correspond à une mise à distance plus conséquente, permettant alors un jardin d'entrée. Néanmoins, si l'on prend l'exemple représentatif de Ch.Devillers, également à Saint-Jacques de la Lande, on s'aperçoit que l'élargissement du vide latéral traduit surtout la juxtaposition de deux fonctions : l'accès habituel vers l'arrière, en longeant la façade d'entrée, mais aussi l'accès au garage, dissocié de la maison et repoussé vers le fond de parcelle, à la fois pour être jumelé avec son homologue voisin, latéralement, et contribuer à l'intimité des jardins de derrière. La possibilité d'une seconde partie de jardin, qui répondrait avant tout au souci d'une transition entre le public et le privé, se voit ici contrariée par la présence de deux bandes de roulement conduisant au garage et permettant aussi le stationnement temporaire ou permanent. Dans le même quartier, l'opération de D. Cras, si l'on revient à elle, témoigne aussi de cette ambiguïté du passage latéral, qui peut être obstrué par un véhicule, comme le prévoit la place de parking jouxtant l'entrée.

D'une manière générale, la question de l'espace de transition entre la rue et la maison semble le plus souvent subordonnée sinon absorbée par celle du stationnement résidentiel quand il est choisi privatif. Il existe néanmoins des cas, moins fréquents donc, où la conception de la transition ne découle pas directement de la présence du sempiternel garage prolongé sur l'avant d'un

stationnement en plein air. Ces cas semblent d'abord plus particuliers aux maisons à accès frontal et présentent différents dispositifs.

Le plan de maison sur deux travées inégales, celle des pièces principales et celle plus mince et plus courte des pièces humides, créé, du fait de cette différence de taille, un renfoncement formant seuil et permettant en outre une entrée latérale (Plérin), ce changement de direction dans l'accès paraissant, comme on l'a vu avec le jumelage, l'une des conditions préférentielles pour une transition séquentielle. En revanche, l'assemblage de maisons rectangulaires en bande et avec des décrochements alternés pour produire des espaces avant en dents creuses (Mérignac, Domofrance) conduit à de simples reculs et accès frontaux.

Lorsque le changement d'axe d'entrée, du frontal au latéral donc, est combiné avec des emmarchements, l'impression d'une conception voulue soucieuse de transition s'affirme. L'image d'un escalier menant progressivement à un perron et à un seuil, avec les pratiques qu'elle évoque, est plus évidente. Les quatre maisons de Croix illustrent bien cette intention, avec un escalier en deux volées, la première visible le long de la façade, la seconde cachée dans une alvéole presque fermée. On remarque toutefois que la présence d'un escalier est aussi justifiée par le garage à rez-de-chaussée. Autrement dit, sans que le garage prédétermine le dispositif d'entrée, il est ici exploité dans sa conséquence à renvoyer la partie habitable au premier étage. On retrouve une telle exploitation dans les maisons verticales de Lille (Bouillaud), mais avec le garage en façade opposée à l'entrée. Cette dernière peut alors voir développer sa séquence d'arrivée, le palier entre les deux volées d'escalier devenant une terrasse-jardin, préférée ici à un véritable jardin de pleine terre. Toujours dans le cas d'un rez-de-chaussée occupé par un garage accessible de l'arrière, l'escalier peut aussi être à une seule volée droite et parallèle à la façade pour mener de la venelle et du jardin avant à un balcon-perron d'entrée (Saint-Martin du Touch).

Dans les deux exemples précédents, le garage n'a pas sa porte du même côté que la façade d'entrée et est incorporé à la maison, impliquant alors d'accéder à R+1 à l'habitation proprement dite. En libérant de plus le jardin avant, il stimule la conception d'une séquence graduelle d'entrée, basée en particulier sur un escalier extérieur et sur un changement d'axe dans le parcours d'arrivée.

En revanche, le stationnement individuel, quand il est implanté sur l'avant de la maison, avec risque de confusion des deux accès, entraîne plutôt un appauvrissement, voire une disparition de la réflexion sur la transition, dans la mesure où il semble la traiter ipso facto, sans avoir eu besoin d'y penser davantage. Le rajout d'un garage, accolé perpendiculairement à la façade avant, forme un plan en L, ressemblant à une maison à jardin d'entrée ou à patio, en cas de clôture haute (Floirac), alors que la conception n'a pas été particulièrement investie en ce sens. Ce genre de plan peut se prêter cependant à la qualification d'un espace de transition, comme en témoigne J.Y. Barrier à Rennes. Il unifie la hauteur du plan en équerre en superposant une chambre au garage. La porte de ce dernier est englobée par un bandeau en portique avec le portillon dont la grille basse invite à entrer. Celle-ci contraste avec le muret plein de la clôture, qui entoure le jardinet en le coupant de la place de stationnement laissée en prolongement de la rue. À Saint-Nazaire (Maurios), la palissade se renfonce vers le jardin pour laisser aussi le stationnement aérien supplémentaire à part, directement sur rue ; il est en outre parallèle à celle-ci, puisque l'entrée du garage qu'il complète est latérale. Par ces deux moyens combinés, le parking extérieur privatif est mis à l'écart, au sens propre et figuré, ce qui permet de ne pas le confondre avec le seuil d'entrée. La majorité de la production ne cherche cependant pas à éviter cette confusion entre espace de transition et emplacement avant de stationnement. Ce dernier est même souvent retranché derrière la clôture, donc intégré au territoire de la maison au détriment de son jardin avant (Épinay), et de plus parfois encadré par un portique d'entrée simulant un car-port (Chartres).

Une autre façon de réduire l'importance tant physique que symbolique du parking individuel est d'inverser le plan en L en plaçant le garage dans la partie en retrait et non pas au contact direct de la rue. Ainsi reculée, voire renfoncée dans certains cas, la porte de garage fait oublier sa laideur et sort de l'alignement où elle se révèle habituellement incapable de constituer avec ses voisines une morphologie avenante de rue. Cette mise en retrait est évidemment propice à l'occupation de la cour avant par une seconde voiture. Jacquet et Fouqueray (Reims - Croix Rouge) l'évitent par un garage à deux places sur la profondeur, taille combinée avec son recul insuffisant pour un stationnement. En outre, la courte saillie des triplex, alignée sur rue et répétée pour donner à celle-ci une forme redentée, accueille un porche d'entrée. On peut donc parler ici d'une véritable conception de la transition public/privé, en remarquant qu'elle est associée à une mise au second plan du garage, au sens propre et figuré.

Dans le cas où le garage doublé sur la profondeur rejoint l'alignement sur rue du corps principal de la maison, il n'est plus possible de ménager un espace de transition qui soit à l'extérieur, comme on l'attend normalement. On peut alors, ainsi que le fait Catherine Furet à Villeneuve d'Ascq, le passer à l'intérieur de la maison sous la forme d'une entrée à double hauteur, échelle intermédiaire entre celle des pièces et l'extérieur.

Quand le garage est limité à une place, l'espace extérieur devant lui tend, comme le montre la majorité de la production, à en appeler une seconde, à condition que le retrait soit suffisant. Dans un plan à courte saillie avant, cette dernière perdra alors son alignement sur rue ainsi moins définie dans sa morphologie; des voitures viendront occuper, entre la rue et les maisons, l'espace désormais sans qualité de transition et empêcheront le décrochement de la façade marquant un seuil de jouer pleinement ce rôle (Reims-Chatelus). Dans cette opération, des panneaux latéraux cadrent et indiquent à chacun sa parcelle, mais à Pessac-Magonty cette séparation symbolique disparaît pour ne laisser qu'une bande d'un seul tenant, comme dans un parking d'ensemble

collectif. L'accès à ses places interdisant une clôture sur rue, l'espace de stationnement est donc totalement ouvert, sans limite nette entre le public et le privé. Une telle continuité pourrait passer pour une volonté de transition si elle ne résultait pas d'une conception liée avant tout à la voiture, dans une opération locative sociale où ne peut s'exacerber l'idée de marquage de la propriété individuelle. Les architectes de cette opération ont néanmoins rendu possible la perception distincte des maisons dont la partie en duplex est traitée comme un gros mur séparatif saillant au-dessus des toits. Ils ont aussi proposé des porches d'entrée, en renfonçant légèrement les portes sous le rampant de la toiture abaissée pour former l'équivalent d'une marquise.

Sur l'ensemble des opérations analysées, la conception de l'espace de transition, en dehors de quelques attentions constatées dans certaines d'entre elles, est finalement apparue peu traitée en elle-même. Elle s'avère plutôt une question collatérale issue d'autres impératifs. Les règlements d'urbanisme la conditionnent déjà largement. En ville et faubourgs, ce sont essentiellement l'alignement sur rue et les prospects. Ceux-ci jouent notamment dans les impasses créées en parcelles étroites et profondes pour desservir des maisons en vis-à-vis, où ils peuvent conduire à des plans en L destinés d'abord à permettre des vues reculées, latérales ou en pans coupés (Saint-Ouen), tout en formant des cours d'entrée. On retrouve avec une idée proche ce principe d'assemblage des plans en L à Saint-Dizier, mais avec des retours d'ailes alternativement à un ou deux niveaux et plus rapprochés de façon à former des entrées en renfoncement prolongeant les venelles publiques.

Quant à l'implantation à l'alignement, caractéristique des maisons de ville, elle contrarie bien évidemment l'interposition d'un espace entre rue et habitat, mais peut dès lors en stimuler une conception autre, telle la transition « en creux » (Croix). Dans les périphéries à l'inverse, la règle d'une marge de recul semble instaurer de fait un espace de transition. Cette mise en retrait est cependant rarement associée à une réelle volonté de relation graduelle du public au privé et se cantonne au vide de 5 mètres imposé par nombre de cahiers des charges

et de règlements locaux, confirmant qu'elle a d'abord pour vocation de permettre le stationnement extérieur privatif.

Face à l'importance déterminante du mode de stationnement et de la situation urbaine pour l'existence de réels espaces intermédiaires, l'influence des doctrines architecturales reste très relative, d'autant que certaines, parmi les actuelles portées au minimalisme, ignorent ces espaces, même lorsqu'elles mettent en avant un stéréotype de la maison. C'est le cas par exemple avec la « Maison-icône », ainsi que la nomment et la revendiquent les architectes Jumeau et Paillard<sup>87</sup>. La forme qu'ils lui donnent est réduite à un simple volume compact avec toit à deux pentes, à l'instar d'une sorte de hangar ou de bâtiment industriel, sans aucune saillie, ni anfractuosité tels que seuil, porche ou greffe d'annexes. Ce pavillon totalement lisse et bardé apparaît surtout comme une image caricaturale, voire ironique, de la demande et de son rêve stéréotypé, ou bien du dessin de la maison par les enfants, en tout cas sans aucun des dispositifs spatiaux essentiels qu'implique une maison.

# DES ANNEXES RÉDUITES ET DÉTOURNÉES

## Peu de greniers, peu de caves

Les constats et réflexions que viennent de suggérer les espaces de transition en termes d'appauvrissement sont en partie valables pour les annexes de la maison, qu'elles soient intérieures ou extérieures. Il convient d'abord de reprendre la distinction déjà opérée entre maison distribuée à la verticale ou à l'horizontale, puisqu'elle intervient dans la position des annexes.

Dans le premier cas, on pourrait penser d'emblée, en se rappelant l'anthropologie de la maison, à sa fameuse polarisation, de la cave au grenier. Mais, et à vrai dire sans surprise, ce dernier - limité au seul rôle de débarras

<sup>&</sup>lt;sup>87</sup> C'est l'un des modèles proposés par ces architectes dans leur catalogue *36 modèle pour une maison*, 1997, modèle alors à 500 000 F TTC, réalisé à Montreuil en 2002 et Rezé-La Pirotterie dans l'opération expérimentale du PUCA.

sans possibilité d'aménagement ultérieur de chambre(s) - n'a pas été rencontré, à l'exception d'un seul cas, celui de villas plutôt luxueuses en promotion privée (Rennes, Espacil, Les Courettes). Certes, un grenier suppose des combles, type de toiture qui n'apparaît pas privilégié dans les opérations du corpus, en majorité médiatisées et dès lors de style contemporain. Dans cette veine, les toits à un seul pan peuvent accompagner la pente du terrain (Ormesson ; Saint-Jacques de la Lande, N.Seraji) et/ou constituer des rampants qualifiant les espaces intérieurs (Pont-L'Évèque, Pessac-Magonty) ou des volumes d'expression mi-moderne, mi-régionaliste, mais à comble perdu (Boulazac). À pignon sur rue, le toit à une ou deux pentes sert aussi à individualiser la perception de façade au sein d'un groupement et à évoquer l'image de la maison, comme on le reverra plus loin.

Finalement, le toit prévu comme volume utilisable n'a été trouvé que sous la forme du comble aménageable fréquemment proposé en promotion privée (Gambetta à Avrillé par exemple). Avoir un endroit uniquement destiné à débarrasser et à conserver des habits, meubles et objets en vue de les réutiliser ultérieurement ou de les transmettre, c'est-à-dire un grenier dans sa véritable fonction, va à l'encontre de l'exigence d'optimisation de la surface habitable qui marque l'individuel groupé au même titre que le collectif.

Quant à la dimension onirique qu'on pourrait attendre au dernier niveau d'une maison, elle résiderait plutôt désormais dans une mise en relation avec le ciel par le truchement d'une terrasse de toiture rendue intime (Roubaix, Barclay et Crousse), Lieu d'accumulation de nombreuses plantes en bac, cette dernière accueille souvent un édicule en bois évoquant un abri de jardin (Bordeaux-Les Diversités par exemple ou bien rajout ultérieur à l'initiative des habitants) qui constituerait ainsi, au plan de la poétique, la nouvelle version du grenier dans le cas de la maison verticale à toit-terrasse sur petite parcelle. L'imaginaire d'un jardin suspendu - qu'il représente un belvédère, une pièce extérieure sous une tonnelle ou un patio orienté vers le ciel - viendrait à la fois compenser l'absence

d'un véritable rapport au terrain et contribuer à la part de rêve nécessairement attendue d'une maison.

En ce qui concerne la cave, soit l'autre polarité opposée sur l'axe vertical de la maison archétype, elle est quasiment absente du présent corpus. Elle a été rencontrée dans quelques cas situés en proche banlieue de grandes villes et produits en promotion privée, dans une idée de qualification accrue de la maison de ville. La cave renvoie en effet à une situation urbaine de maisons plutôt verticales et sans besoins d'annexes prolongeant de plain-pied, comme à la campagne, un jardin ici de faible taille ou inexistant. En banlieue résidentielle, elle donne par exemple un atout supplémentaire à un petit programme locatif d'un particulier investisseur visant une clientèle de classes moyennes (Croix, près de Lille).

Cependant, comme on vient de l'annoncer, c'est donc surtout l'accession en promotion privée, plus particulièrement en première couronne de Paris, qui occasionne la présence d'une cave. Ainsi, les Villas Torpédo à Saint-Denis (Périphériques) en proposent pour certaines d'entre elles. La configuration la plus fréquente est celle des maisons occupant en petit nombre un fond de parcelle urbaine, derrière un collectif aligné sur rue. Souvent haut, cet immeuble-barre, qui risque de porter ombre et de créer des vues plongeantes sur leurs jardins, entraîne pour ces maisons peu intimes une offre de prestations attractives à laquelle contribue la cave, en plus d'autres dispositifs (toit-terrasse protégé des vues à Neuilly-Plaisance, finalement non accessible ; patios à Saint-Denis, Tectône). Ces trois exemples précédents sont situés en Seine-Saint-Denis. La constitution du corpus proposé ici n'autorise certes pas des généralisations hâtives, mais on peut néanmoins se demander si l'exigence de requalification urbaine de nombre de quartiers dans ce département porte à rendre l'offre de maisons plus séduisante et suffisamment concurrentielle avec l'appartement en collectif.

Si la cave peut être vue en maison de ville à la fois comme un prolongement inhérent à la typologie verticale et une compensation au manque de jardin, c'est bien au plan de l'extensibilité attendue d'un pavillon. Car, dans les exemples cités, la cave n'a pas réellement pour but de servir de débarras et de réserve, mais plutôt de pièce supplémentaire (salon multimédia, local de musique ou « salle de ping-pong » comme il est dit à Croix) et/ou en attente d'une affectation. Rappelons que le jardin a aussi pour vocation de permettre les extensions destinées surtout à ajouter des pièces habitables, principalement des chambres. En l'absence de jardin, la possibilité d'agrandissement peut être envisagée en sous-sol, mais avec une forte limitation du point de vue de l'éclairage naturel. C'est sans doute pour cette raison, à laquelle se combine celle du coût<sup>88</sup>, que le sous-sol aménageable a été peu rencontré. L'extension en toiture est une autre possibilité (Montpellier, G.Cusy et M.Maraval; voir plus loin).

77

L'existence d'un sous-sol en infrastructure d'un ensemble d'habitation correspond généralement, dans le cas du collectif, à une offre de stationnement abrité et sécurisé ainsi qu'à une préservation économique et qualitative du foncier, qu'elle soit contrainte ou choisie. Dans le cas de l'HID, au travers de notre corpus, le parking commun souterrain n'est présent que dans quelques opérations. On remarque d'emblée qu'elles mêlent toutes des maisons et du collectif, dont le stationnement en sous-sol apparaît leur avoir été étendu. Nous reviendrons plus loin sur les différentes raisons de cette extension, pour nous en tenir à présent aux conséquences typologiques de la suppression du garage individuel.

Il n'est a priori pas étonnant que des maisons individuelles à parking collectif enterré soient plutôt rares et limitées à des ensembles mixtes, tant l'image idéale de la maison semble pour bien de ses aspirants indissociable du garage incorporé ou attenant à celle-ci, éventuellement détaché, mais restant dans la parcelle. Pour se rapprocher de cet attribut, quelques opérations atténuent la

<sup>&</sup>lt;sup>88</sup> Les conditions foncières avantageuses faites par certaines communes du « 93 » aux promoteurs peuvent expliquer que des maisons aient pu offrir des caves sans trop d'incidences sur les prix.

configuration de parking souterrain à accès commun en y ménageant des garages fermés en box individuels, complétés le cas échéant par une cave ou un cellier, ou même par un escalier privatif menant directement à l'habitation proprement dite (Saint-Denis, Tectône; Neuilly-Plaisance). On citera également, dans un programme quant à lui non mixte, mais néanmoins derrière des immeubles sur rue empêchant son accès voiture, un petit ensemble parisien de huit maisons de ville luxueuses, dont le parking commun souterrain a permis de les doter « toutes d'un sous-sol, avec buanderie et salle de jeux ou office », selon la publicité faite. 89

78

Ainsi, dans les quelques cas trouvés d'HID à parking collectif souterrain, on note que l'existence d'un sous-sol peut occasionner une offre de cave individuelle, en particulier lorsque les maisons sont juste au-dessus de ce parking, avec dès lors un lien possible. Alors que la cave nous était déjà apparue rarement proposée, on s'aperçoit en outre qu'elle résulte et profite plutôt du choix premier du parking souterrain commun.

## Primauté du garage

L'exemple précédent et d'autres qui vont être cités conduisent à penser que le garage conditionne, sinon règne sur la conception des annexes domestiques. Cette impression se confirme lorsqu'il est vraiment individuel et partie intégrante du territoire de la maison. Le garage y constitue même souvent la seule des annexes prévues et en cumule alors, en plus de sa fonction normale dédiée à la voiture, les différentes pratiques. D'ailleurs, lorsque les maisons en HID n'ont pas leurs propres garages en raison d'un stationnement collectif, qu'il soit aérien ou souterrain, on note qu'elles bénéficient parfois d'un abri de jardin, comme pour pallier l'absence du local qui entre autres en fait office (Bagnolet et Saint-Jacques de la Lande, A. et J. Harari; Pessac-Candau; Chaumont; Chalon-sur-Sâone). Outre cette compensation, les abris de jardins contribuent également, associés à une clôture, à l'intimité et à l'intériorité des patios formés par l'assemblage des maisons dans les quatre premières opérations, ou bien,

<sup>&</sup>lt;sup>89</sup> Paris 17<sup>ème</sup>, 86-90, avenue de Villiers, Lucien Zard promoteur, Batignolles Transaction commercialisation, livraison fin 2006.

dans la dernière, à une importance donnée aux annexes (abri de 4 à 11 m², cellier, buanderie, terrasse pouvant devenir véranda).

Des opérations à garages individuels illustrent aussi le propos précédent. D'abord, en parking collectif souterrain, un box même individuel et fermé a l'inconvénient de ne pas être de plain-pied, condition essentielle d'accès commode. Aussi peut il être complété par un petit abri de jardinet avant, servant autant à rendre ce dernier intime qu'à marquer son entrée (Neuilly-Plaisance). Dans le cas d'un stationnement privatif à rez-de-chaussée, on peut signaler Floirac, où seules deux des maisons de l'opération offrent un abri de jardin, mais aussi, comme il faut le remarquer, un simple abri à voiture (ou car-port), tandis que les autres, pourvues d'un vrai garage fermé, ne comportent pas un tel abri. Un constat analogue peut être fait à Cannet-Rocheville : l'étage partiellement sur pilotis pour abriter une place de stationnement privatif ne forme pas un véritable garage, d'où la présence d'un cellier extérieur accessible depuis l'impasse et d'un cellier intérieur (dit « cave » bien qu'à rez-dechaussée) en arrière-cuisine. De même, à Boulazac, l'emplacement ouvert formé par les pilotis entraîne d'y enclore une remise à outils. Autrement dit, en dehors de quelques exceptions (comme une remise à vélos distincte du garage aux Herbiers), la présence d'un garage individuel fermé semble le plus souvent dispenser de proposer d'autres annexes qui en soient distinctes, et inversement. Le garage fermé, avec une taille un peu supérieure au dimensionnement impliqué par la voiture, absorbe et commande en effet souvent d'autres petits locaux de service.

Dans cette prépondérance du garage, il convient de distinguer ses liens avec la maison et ses liens avec le jardin. Ces deux rôles complémentaires se révèlent néanmoins peu aisés à concilier si l'on veut tenir compte de toutes les exigences, celles de l'habiter, mais aussi de la collectivité, en particulier celles de l'étalement urbain. Cette difficulté se traduit par une diversité typologique, chacune des conceptions présentant des avantages comme des inconvénients

et convenant plus particulièrement à une situation urbaine, ainsi que nous allons le voir.

En ce qui concerne la relation entre l'intérieur de la maison et le garage, elle suppose, soit l'incorporation de ce dernier au corps principal, soit son accolement sur l'avant ou sur le côté. Le premier cas donne lieu à son tour à deux cas de figure, selon que le rez-de-chaussée est occupé partiellement ou totalement par le garage et d'autres petits locaux de service (cellier ou remise à outils). Dédier tout le niveau bas à des pièces non habitables peut être imposé par un terrain inondable (par exemple à Bordeaux - Les Diversités, mais correspond aussi à des choix, comme celui d'un garage à deux places (Saint-Martin du Touch, maisons à R+2) complété par un cellier et escalier intérieur (Lille, Bouillaud, maisons à R+3), ou comme la volonté d'agrandir visuellement un petit jardin par des pilotis formant aussi car-port.(Les Pilotis à Rennes-La Poterie, ou Boulazac). Sauf pour les T3 de cette dernière opération, les autres exemples cités et d'autres encore (Bühler à Bordeaux-Bastide) sont au minimum à R+2 : occuper tout le rez-de-chaussée par des annexes entraîne une habitation plus élevée, propice à la densité et à un gabarit de maison de vile, mais coupée d'une relation directe avec le jardin.

Avec un garage incorporé limité à une voiture, le rez-de-chaussée a encore la plupart du temps suffisamment de place pour accueillir la cuisine, le séjour et l'escalier donnant sur une entrée. Dans une telle configuration et hormis un cas plus ancien (Pessac-Magonty), le garage tend, comme une pièce, à intégrer la distribution, en étant mis directement en communication par une porte, soit sur le côté avec le couloir d'entrée (Bordeaux-Cœur de Bastide, B.Bühler; Chartres; Saint-Nazaire Pré-Gras), soit au fond avec le dégagement d'une chambre du bas (Brest).

L'incorporation du garage, venant rejoindre au rez-de-chaussée la « partie jour » de la maison, reste en fait limitée à quelques cas du corpus. Elle présente en effet quelques désavantages et défauts. D'abord du point de vue

esthétique, ramener la porte du garage au nu de la façade principale, surtout quand elle est à l'alignement sur rue, lui donne beaucoup d'importance dans la composition des ouvertures et l'image en résultant pour la maison. Ensuite, l'incorporation du garage se prête au simple assemblage répétitif des maisons en bande, forme peu recherchée en dehors des tissus urbains justifiant une telle échelle et continuité de groupement. Enfin, le garage intégré bute sur une pièce qui l'empêche de communiquer avec le jardin, relation souvent souhaitée. Ces raisons conduisent à ce que le garage constitue la plupart du temps un volume distinct de la maison, à laquelle il est plutôt accolé, sur le devant ou sur le côté, tandis que sa disjonction s'avère moins fréquente.

La plus grande rareté du garage complètement séparé de la maison (10% environ des cas du corpus) a plusieurs facteurs, à considérer selon le système viaire existant ou créé. Lorsqu'une même voie dessert l'entrée de la maison et son garage, ceux-ci ne sont généralement pas disjoints. S'ils le sont, il peut s'agir d'une conception qu'on pourrait dire semi-rurale, avec mise à l'écart d'un garage envisagé plutôt comme une annexe de jardin, rendu d'ailleurs accessible par l'intervalle ainsi créé. Cette disposition peu dense, du fait de l'allongement de linéaire sur rue, se rencontre effectivement dans des zones proches de la campagne<sup>90</sup>. Le groupement qu'elle implique est basé sur des jumelages alternés de maisons et de garages, principe que l'on retrouve chez Ch. Devillers à Saint-Jacques de la Lande, avec une différence néanmoins : les garages jumelés sont ici franchement reculés de l'alignement, non seulement pour offrir les habituelles places supplémentaires de stationnement privatif, mais également pour créer des seuils aux entrées latérales, faciliter l'accès aux jardins de derrière et les rendre mutuellement plus intimes par une telle barrière phonique et visuelle entre eux. En complément, dans ce type de plan-masse en quinconce, l'adossement mitoyen d'un garage voisin en limite arrière de parcelle peut encore compléter cette protection<sup>91</sup>.

90 Angers, d'après *Le Moniteur* 

<sup>&</sup>lt;sup>91</sup> C'est ce qui est fait à la Résidence du Val-Sully, Mantes-Val Fourré. Cf. note 85.

L'idée que le garage disjoint puisse contribuer à refermer le jardin sur le modèle du patio est également présente à Pont-Lévêque. Mais cette fois, le détachement du garage se fait vers l'avant de la maison, comme si sa forme en L (par exemple à Saint-Chamond) avait été écartelée. De cette manière, un jardin non confondu avec un emplacement de véhicule et intime par rapport à la rue est créé entre le fond du garage et la façade avant de la maison. C'est un peu une version des maisons à patio de Bouillaud à Lille, sans leur étage sur le garage ni la couverture de leur entrée. Autre détachement du garage vers l'avant, celui qui se limite à un vide minimal pour ne pas obstruer la façade d'un plan gardé linéaire. À Cornebarrieu (type B), ce dispositif a l'avantage d'apporter un peu de fraicheur à des chambres orientées au sud.

Dans tous les cas précédents, on note que, latérale ou avant, la séparation maison/garage sert à qualifier un espace extérieur entre eux. Un autre cas de disjonction a plutôt à voir avec le fait que la parcelle soit desservie par deux voies parallèles, qui prédisposent à opposer deux accès à la maison, par son entrée normale et par le garage donc. Dans les assemblages en bande continue et dense, on risque d'aboutir sur l'une des deux rues à une façade d'ensemble entièrement constituée de hideuses portes de garage répétées et juxtaposées, comme le font justement Poitevin et Reynaud à Mulhouse. À proximité, dans le même quartier expérimental, Jean Nouvel évite ce défaut en répartissant les box alternativement sur les deux façades. Les uns, jumelés dos à dos, forment clôture de jardin, tandis que parallèlement les autres s'accolent le long de la façade opposée, accessibles par des porches traversants et prolongés par des courettes. Ainsi placés dans le sens longitudinal, tous les box masquent leurs portes, peu visibles puisque d'accès latéral.

Les cinq îlots mulhousiens, allongés et étroits, représentent un cas particulier, et ce à plusieurs points de vue. La situation la plus courante des terrains entre deux voies parallèles est celle de parcelles plus profondes, permettant un véritable jardin arrière. Le fond de jardin peut alors être longé et desservi, en complément de l'accès principal sur rue, de l'autre côté, par une sente ou

venelle piétonne. Garage et entrée de la maison restent alors associés sur rue. Cependant, on trouve parfois une disposition inverse, à savoir la desserte avant réservée aux piétons et, en fond de jardin, la voie carrossable, qui y attire alors le garage et l'éloigne nettement de la maison. Dans ce cas, illustré au total par cinq opérations du corpus, on ne peut invoquer comme raison première l'intention de faire clairement du garage une annexe pour le jardin. Une telle requalification est plutôt la conséquence d'une conception urbaine voulant séparer automobiles et piétons, non plus dans une perspective fonctionnaliste, mais désormais environnementale. Celle-ci est évidente à Servon-sur-Vilaine, où les façades principales des maisons donnent sur des venelles plantées et où les garages disjoints sur l'arrière sont semi-enterrés, avec leurs toitures engazonnées de façon à les rendre moins visibles et à les faire intégrer les jardins sans empiéter sur leur petite surface.

Le garage isolé sur rue, loin de la maison donnant sur un quai réservé à la promenade peut être aussi demandé par un règlement de ZAC, comme celui de Aigues-Mortes imposant l'alignement sur le canal. L'indépendance des garages est ici mise à profit, de par sa transformation rendue possible par la VEFA (studio, local professionnel ou superposition d'un T2). Toujours en promotion privée, Bouygues Immobilier réalise à Avrillé, également selon des règles de ZAC, des maisons directement implantées sur un mail piétonnier et orientées sur un parc, mais séparées de leur garage, qui a été ramené en fond de jardin arrière vers une voie desservant aussi les collectifs de l'opération. Ces maisons sont les seules du corpus à relier le garage, complété de sa propre « aire de stationnement » double, à la maison par une pergola menant à une arrièrecuisine en prolongement de la cuisine elle-même. Couverte de plantes grimpantes, cette pergola isole aussi des voisins, mais son vrai rôle semble davantage d'exprimer symboliquement le rattachement du garage à la maison et de donner de l'ampleur à celle-ci. Elle évoque la villa en occupant tout son territoire, étendue par une sorte d'aile, qui n'annexe en fait qu'une dépendance. Il faut rappeler que cette illusion est proposée de longue date depuis Vitruve,

puis Palladio, mais pour allonger symétriquement la façade principale, et non pour développer la maison sur la profondeur.

Enfin, le garage de fond de jardin peut correspondre à une conception urbaine explicitement revendiquée. À Blagnac, TGT, les urbanistes de la ZAC Andromède, mettent en avant un principe d'îlot mixte qui inverse le rejet habituel de la voiture à sa périphérie en faisant pénétrer en son cœur une voie médiane desservant des garages individuels jumelés et alignés sur elle. De cette façon s'ébauche une morphologie de rue, alors que cette voie résidentielle ne dessert de part et d'autre que des fonds de jardin. En outre, une telle valorisation des garages suggère qu'ils ont pu être envisagés comme des supports à la vie de la résidence. Ce rôle est effectivement proposé à Evry (D. Montassut arch. et DCF, É.De Pinguilly, promoteur) où la ruelle des garages est élargie pour devenir une « cour de service » prévue pour évacuer les huiles usées, entretien et réparations des véhicules étant présentés comme importants dans la sociabilité de voisinage. Celle-ci passe également, dans la même opération, par les closes piétons en façade avant des maisons ainsi regroupées, en référence à la cité-jardin anglaise. Ce choix de petits espaces verts, calmes et conviviaux, impliquait un rejet de l'automobile. L'inhabituelle mise à l'écart des garages, pour la clientèle de l'accession privée à la propriété a pu susciter un argumentaire nouveau, vantant un autre versant de la convivialité, celui de l'entraide autour des capots ouverts.

Dernier aspect de sa conception urbaine, la maison à garage séparé en fond de jardin apparaît également comme une typologie permettant de terminer une opération mixte dont le plan masse veut faire décroître les hauteurs (Villeneuve d'Ascq, Furet), soit dans ce cas: plots, intermédiaires, maisons à garage incorporé et maisons à garage isolé, c'est à dire le volume le plus bas dans la partie arrière de l'opération. Ces maisons peuvent alors former en outre un front continu sur leur espace vert collectif, tandis que l'autre offre de maison, à garage attenant latéral, présente une volumétrie crénelée compatible avec les plots proches.

On voit donc que plusieurs raisons particulières et plus ou moins combinées entre elles sous-tendent le garage privatif totalement détaché de la maison. Cette séparation peut découler assez logiquement d'une conception urbaine distinguant deux sortes de voie, associée éventuellement à un découpage parcellaire étroit à des fins de densité, mais existe aussi avec une seule voie. Liée ou non au système viaire, indirectement ou volontairement, elle peut en outre avoir différents rôles souvent cumulés : favoriser les relations de voisinage, intention rarement formulée, et plutôt servir de remise, donner l'impression d'un domaine plus vaste, mettre à distance une fonction subalterne et la soustraire de la façade principale, ou contribuer à rendre le jardin intime en l'enserrant pour partie. Quels que soient ses rôles et dans tous ses cas de séparation (vers l'arrière, le devant ou le côté), le garage isolé représente plus une annexe du jardin que de la maison. Or, cette dernière fonction se révèle plus attendue, si l'on en juge par sa fréquence dans la production. Ainsi s'expliquerait, en tenant compte aussi de questions de coûts de construction et d'économie foncière ou de données réglementaires, le peu de réalisations disjoignant les garages privatifs.

85

Voir dans le garage, toujours dans le cas majoritaire d'un volume contigu distinct de la maison, une annexe au service de celle-ci, implique leur communication directe, selon deux possibilités d'accolement n'ayant pas le même intérêt.

L'adjonction du garage en façade avant de la maison permet de rester dans une trame parcellaire plus ou moins étroite (7,2 m à Montpellier, Cusy et Maraval, 5,2 m à Roncq<sup>92</sup>), favorable à une économie de VRD et à une optimisation de la densité. Elle permet aussi d'implanter le corps des pièces principales de la maison en retrait de la rue, en formant un jardin d'entrée quand il n'est pas pris par un stationnement complémentaire. En revanche, elle ne permet pas de lier le garage au jardin généralement sur l'arrière et privilégie

<sup>&</sup>lt;sup>92</sup> Roncq (59), Domaine Saint-Roch, Bouwfonds Marignan Immobilier promoteur, Cabinet Avant-Propos arch., T4 de 88 à 90 m², livraison 2008. Cf. *Le Moniteur*, n°5331, 27 janvier 2006 et www.bouwfonds-marignan.com.

plutôt sa relation fonctionnelle avec la rue. Avec des maisons monomitoyennes, cette typologie peut néanmoins offrir un passage vers l'arrière, mais en perdant alors un peu de la densité de la maison en bande (Villeneuve-d'Ascq, Sedaf, D.Carton).

L'autre position du garage attenant, latérale donc, rend possible au contraire sa communication directe avec le jardin. Les trois relations attendues du garage, c'est-à-dire avec la rue, la maison et le jardin, sont alors possibles. C'est ce qui explique vraisemblablement que ce type d'accolement soit le plus courant, malgré son antinomie avec l'optimisation de la densité, du fait de l'élargissement des parcelles et donc de l'allongement des VRD qu'il entraîne.

Dans son rôle de complément majeur de la maison, le garage appelle des liens avec d'autres espaces annexes, qui diffèrent selon sa position. Quand il est incorporé, nous avions vu que le garage donne souvent sur l'entrée de la maison, qui à son tour commande un cellier. Quand il est accolé latéralement, ce lien direct avec l'entrée tend à disparaître au profit d'une suite autre : garage → cellier en fond de garage (prévu et délimité, ou possible à la place d'une seconde voiture) → jardin et parfois cuisine par une autre porte (l'un des deux types de Reims-Croix Rouge). Le garage peut même communiquer directement avec la cuisine (La Roche-sur-Yon, cas des T5). Dans cette opération également, les T4 ont des garages agrandis vers le fond pour servir d'annexe de jardin sur lequel ils donnent par une porte, dispositif fréquent et rencontré ici sur une quinzaine de cas, y compris les garages doubles (par exemple C.Furet à Villeneuve d'Ascq). Il est en revanche rare que le garage accolé en pignon n'établisse pas une relation entre la rue et le jardin, c'est à dire bute sur la cuisine (T5 cités précédemment) ou sur un dégagement y menant et desservant une chambre à part (Avrillé, Gambetta).

Il est en revanche un peu moins rare que le garage latéral n'ait pas de porte de communication avec l'intérieur de la maison. Cette position peut en effet correspondre à la mise à l'écart d'un local subalterne. Ainsi Les Diaphanes (Rennes, D.Marty) proposent, avec possibilité d'un espace atelier ou d'une buanderie, de grands garages, soit éloignés de l'entrée, soit rapprochés, mais avec une liaison par l'extérieur même dans ce cas.

Il faut enfin souligner un autre rôle du garage latéral vis-à-vis du jardin, celui de pouvoir rendre ce dernier plus intime, en formant clôture opaque avec la parcelle voisine, à condition d'être assemblé à la maison avec un décalage vers l'arrière. Le genre de plan en L qui en résulte (les deux projets de Bühler à Mérignac, ou Les Herbiers et La Roche-sur-Yon par exemple) permet de protéger des vues une terrasse prolongeant le séjour, sauf dans le cas très particulier de garages en parois bois à claire-voie (Ormesson). Côté rue, l'assemblage alternant alignement des maisons et retrait des garages crée de la variété dans le groupement en bande et facilite le perception individuelle de chaque maison. Pour toutes ces raisons, le garage attenant, volume décalé et plus bas flanquant la maison, se révèle très fréquent dans l'habitat individuel groupé en bande le long d'une seule voie.

## S'interposer dans les bandes et s'étendre

Dans le cas de tels ensembles, le garage en adjonction latérale peut donc être relié directement à la fois avec l'habitation et avec le jardin, mais nous venons de dire que cette position a aussi pour rôle de servir de tampon entre maisons mitoyennes. Leurs pièces habitables ne sont alors plus au contact direct de leurs homologues voisines, mieux isolées donc, tant physiquement que symboliquement. Le volume bas des garages interposés entraîne en effet un assemblage crénelé qui donne l'impression d'individualiser chaque corps principal de maison. Ces traits d'union qui peuvent joindre les maisons tout en les séparant ne sont pas exclusivement les garages; d'autres annexes se prêtent également à ce rôle, à condition d'avoir une masse suffisante pour être dans un bon rapport d'échelle avec les maisons qu'elles réunissent.

88

À l'époque des cités ouvrières, des annexes semi-rurales réalisaient souvent ces assemblages en bande de maisons restant distinctes. Aujourd'hui tombées en désuétude, de telles annexes ont disparu, remplacées en grande partie par le garage comme on l'a vu. C'est donc désormais surtout lui qui peut former un tampon conséquent entre maisons mitoyennes, en étant souvent complété pour cela par d'autres annexes. Ainsi, le garage se rencontre prolongé par un *carport* (Mérignac, L'Habitation économique), mais il est plutôt surmonté la plupart du temps, par une terrasse (La Roche-sur-Yon), qui peut être constructible ultérieurement (Rennes, Les Diaphanes), ou par un grenier aménageable (Avrillé, Groupe Gambetta). Entre les maisons en bande, l'interposition d'annexes qui ne comprennent pas le garage n'a été trouvée que sur un seul cas (Tourcoing, Dubus), avec une serre latérale à double hauteur, jardin d'hiver lui aussi prévu pour un aménagement futur, ici limité à sa mezzanine.

Le titre du chapitre avançait l'idée d'annexes réduites et détournées. Réduites au sens de leur moindre importance dans l'HID comparée à la maison traditionnelle. Cependant, notre corpus en révèle une présence un peu plus conséquente que dans les lotissements habituels, où les pavillons s'en tiennent essentiellement au seul garage. Celliers, buanderies, dressings ou autres rangements apparaissent dans bon nombre de plans analysés ici, ainsi que des abris ouverts sous les maisons, ou bien de petits locaux extérieurs combinés avec les clôtures. Cette tendance, certes très relative, à offrir et varier des annexes peut être vue comme l'une des compensations implicites, en HID, à la réduction du jardin. Compensation plutôt symbolique, l'optimisation induite par la recherche de densité ne portant pas à développer les surfaces non habitables, sans empêcher néanmoins qu'elles soient parfois évoquées. Ainsi, l'absence d'annexes de jardin peut susciter leur simulacre, avec des parties habitables ou des terrasses fermées exprimées comme des cabanes en bois <sup>93</sup>, simple parement qui est en outre souvent censé faire croire à une architecture

<sup>&</sup>lt;sup>93</sup> Évocation notamment proposée en toiture (Bordeaux – Les Diversités, Pradel et Hondelatte-Laporte, cf. fiches) ou en terrasse sur pilotis et détachée de l'immeuble (E. François, en collectif, à Montpellier-Le Lez et Louviers), ou encore par clôture haute d'un petit jardin, palissade en bois complétée d'une pergola (Buhler à Floirac-Sérillan).

soucieuse de la qualité environnementale. Que le bois, utilisé à petites touches, ait plus valeur de signe que de matériau de construction est d'ailleurs implicitement confirmé par le nombre de maisons actuellement réalisées selon cette technique, soit seulement 5%, avec cependant, en 2006, une hausse notable de la construction dans cette filière.<sup>94</sup>

# L'ÉVOLUTIVITE, À EXPLORER DAVANTAGE COMME POSSIBILITÉ DE DENSIFICATION ULTÉRIEURE

## À volume constant

Globalement, la possibilité de faire évoluer le plan de la maison, dans son nombre de pièces et/ou leurs affectations, a été rencontrée sous ses différentes formes sur presque la moitié du corpus, en secteur aidé comme en promotion privée. Il faut souligner d'emblée la nécessité de distinguer deux cas de figure, celui des évolutions internes, à volume construit constant donc, et celui des agrandissements externes. Le premier est évidemment beaucoup plus fréquent que le second, dans la mesure où il limite les difficultés réglementaires, économiques, techniques et esthétiques soulevées par celui-ci. Commençons donc par le cas le plus répandu.

Assez fréquent en appartement, le jeu d'ouverture/fermeture entre une chambre et le séjour ainsi agrandissable, par des cloisons coulissantes (Mulhouse, S. Ban pour les quatre maisons en bout) ou repliables (Saint-Denis, Torpédo) a été peu rencontré ici. Plus rare encore est l'ouverture initiale quasi-totale, sans parois mobiles, supposant d'établir ultérieurement un cloisonnement. Elle est proposée à Mulhouse, où Poitevin la limite quant à lui à une partie de l'étage des chambres, ainsi que par Lacaton et Vassal, mais semble traduire plus une économie de construction qu'une opportunité de transformation de leurs logements offerte aux locataires, et s'adresser davantage au bailleur social. En outre, le caractère expérimental commun aux quatre exemples précédents,

<sup>&</sup>lt;sup>94</sup> 20% de hausse en 2006, d'après le Centre national de développement du bois cité par Guillaaume Guichard, « La maison en bois s'enracine », *Le Monde*, 18-19 mars 2007.

90

avéré très souvent propice aux idées de cloisonnement/décloisonnement, ne suffit pas à expliquer leur rareté dans la production courante. Elle tiendrait plutôt au fait que ces dispositifs de « flexibilité » ne permettent pas de faire évoluer la surface globale de la maison, contrairement au souhait généralement exprimé.

La réponse à une telle attente peut être envisagée en terme de « pièce en plus », comme le confirment quelques projets du corpus. Mettons d'abord de côté le cas le plus particulier, celui d'une pièce finie et fournie d'emblée, disjointe du corps principal de la maison et de ce fait ouverte à diverses possibilités d'affectation (chambre indépendante, bureau). Boskop développe particulièrement cette thématique, entre autres dans ses deux opérations nantaises précédées du concours de Breil-Malville, où était proposées deux pièces supplémentaires de 15 à 25 m² pour chaque habitation: l'une lui est reliée par un patio et l'autre en est complètement séparée, accessible par coursive collective. Une telle indépendance fait que l'on peut parler ici de pièce en plus, mais aussi de pièce en moins, si à l'inverse il était souhaité de diminuer la taille du logement. Intitulée « avoir son propre vis-à-vis », cette réponse à un concours d'idées en quête de « projet innovant et expérimental d'habitat dense et individualisé » 95, a été reprise par l'équipe sans coursive dans ses deux réalisations voisines de Nantes – Bottière-Chêsnaie.

En dehors de ces cas où elle est fournie d'emblée, la pièce ou surface en plus est apparue, dans le corpus, plutôt prévue comme une possibilité ultérieure offerte, supposant de réaliser un agrandissement. Une telle extension de la surface habitable n'implique pas forcément celle du volume bâti, puisqu'elle peut être opérée dans le cadre initial selon plusieurs modalités à distinguer.

La plus fréquente est celle de l'aménagement d'un volume « prêt à finir » ou d'une annexe utilitaire réaffectée en pièce habitable. Si la possibilité de terminer

<sup>&</sup>lt;sup>95</sup> Cf. *Le Moniteur*, 21 novembre 2003. Notons aussi que, parmi les organisateurs de ce concours, Anne Berty, l'une des responsables du PLH de la Communauté urbaine nantaise, avait déjà œuvré au ministère pour l'extensibilité de l'habitation en ayant contribué à monter le concours « Maisons agrandissables » (cf. ci-après).

une pièce laissée brute est le plus couramment un grenier dans le pavillon usuel, on note qu'elle entraîne la construction d'un escalier. En revanche, avec une soupente placée à R+1, sur le toit-terrasse du garage, il suffit d'ouvrir une porte entre elle et le couloir desservant les autres chambres à l'étage (Avrillé, Groupe Gambetta).

La transformation d'une annexe en pièce habitable a déjà été évoquée, plus particulièrement à propos du garage. Qu'il soit, comme on l'a vu, en socle de triplex ou de duplex, ou bien attenant à ce dernier, le garage individuel est toujours à rez-de-chaussée et sur rue (et non plus en sous-sol, comme en pavillonnaire diffus ancien), position favorable pour en faire une pièce indépendante, local professionnel ou chambre d'appoint, tant pour invités que pour adolescent, voire jeune couple. Affecter autrement tout un garage à une seule place a toujours été possible, sans avoir à être explicitement prévu, à condition de ne pas avoir de voiture ou de renoncer à sa mise à l'abri. De tels choix peuvent être évités avec un garage double, dont on note le développement actuel pour répondre au besoin, soit de deux voitures, soit de la mutation fonctionnelle de sa partie arrière ou latérale au contact du jardin (voir par exemple Floirac-Patio Verde ou Villeneuve d'Ascq-Furet). Nous avions noté aussi, toujours dans le sous-chapitre « primauté du garage », que sa relation directe avec l'intérieur de la maison, par une porte donc, favorisait la création d'une pièce supplémentaire, à part, mais néanmoins reliée.

Au lieu d'un garage de grande taille potentiellement sous-divisible, des maisons duplex ou triplex peuvent en proposer un qui soit limité aux dimensions d'une voiture et incorporé à leur rez-de-chaussée, sans alors occuper toute sa surface. Une pièce indépendante peut ainsi y prendre place, conçue dès l'origine et livrée finie, mais sans affectation précisément prévue. Rencontrée par exemple à Digne, c'est donc une autre forme de la pièce en plus, qui laisse aux habitants le choix de la fonction, en leur évitant des travaux ainsi que l'amputation ou le sacrifice du garage..

Ce dernier n'est pas la seule annexe permettant l'évolution du plan. Comme dans le cas de certains logements voulus évolutifs, des couloirs de maison peuvent avoir été prévus sous cet aspect. Quelques dégagements larges et éclairés, notamment quand ils réunissent les deux parties d'une maison à patio, ont été ainsi remarqués, pour leur potentiel à faire office de coin bibliothèque ou ordinateur. Parmi ces circulations un peu plus spacieuses qu'à l'accoutumée, il faut s'intéresser à la mezzanine sur vide de séjour à double hauteur ou sous rampant. Ce dernier cas avait été prévu par S. Renaudie à Tours, mais non suivi de réalisation par manque de moyen de l'OPAC pour ces PLA. L'accession en promotion privée en revanche, pour des programmes de maison relevant plutôt de la villa, peut proposer une véritable mezzanine cloisonnable, comme à Rennes - La Poterie, où Le Bayon et Malbec en ont conçu une surplombant l'entrée et donnant sur une terrasse. Il ne manque à ce dit « salon d'étage » qu'une cloison pour devenir si besoin une chambre de bonne proportion..

Toutefois, au lieu de remplacer une fonction par une autre, d'empiéter sur un espace déjà dévolu ou de le rendre polyvalent, d'affecter un endroit plus ou moins résiduel et de l'encloisonner, on peut aussi envisager un véritable accroissement ultérieur de la surface habitable, mais en restant à l'intérieur du volume initial, sans donc l'augmenter quant à lui. Plusieurs modalités ont été rencontrées.

À Chaumont, les maisons T3 sont jumelées en pont, au-dessus d'une venelle, par une pièce que peut annexer l'une ou l'autre, souplesse qui s'adresse d'ailleurs autant aux habitants qu'au maître d'ouvrage de cette opération en locatif social. Une telle catégorie propose rarement des solutions d'extension en logement collectif. C'est aussi vrai en habitat individuel, encore que l'aspiration à l'agrandissement, plus marquée en maison, pourrait inciter un peu plus à la satisfaire. Un autre exemple en ce sens peut être donné par Saint-Nazaire – Pré-Gras, cas un plus singulier que le précédent. Cette réalisation expérimentale du PUCA propose en effet, sans majoration de loyer, une

surface laissée prête à finir, au premier étage, à l'intérieur d'une enveloppe identique de 106 m² sur deux niveaux dans chaque maison, quel que soit leur nombre initial de chambres. Du T3 au T5, la surface en plus diminue donc (26 m², puis17, puis 9), la même possibilité de croissance étant offerte, soit jusqu'au T6.

Pour une autre conception, moins particulière, de la pièce en attente de finition, et cette fois en promotion privée, revenons à Rennes - La Poterie, où l'évolutivité est d'ailleurs présente dans les sept opérations de son secteur expérimental, puisqu'elle avait été demandée dans le programme du concours, avec une dérogation prévue au PAZ pour la possibilité d'extension ultérieure de la surface habitable. Parmi ces réalisations, Les Diaphanes (Coop Habitat, Marty arch.), offrent ainsi, au niveau R+2, un petit volume indépendant, aménageable, en chambre d'appoint ou en débarras, d'une hauteur de 1,80m pour ne pas être compté dans la SHON. Il donne en outre sur une terrasse accessible où des points d'ancrage ont été fournis pour un futur garde-corps. On note également que la moitié des maisons ont à l'étage une porte de couloir donnant sur le toit du garage. Qu'un toit-terrasse ait la capacité à devenir un ajout de surface utilisable peut s'envisager surtout lorsque cette dernière est, comme on vient de le voir, au même niveau que d'autres locaux. On risque sinon, à l'instar de la Villa Robert Doisneau (Paris 13ème) où le toit-terrasse de chaque maison est dépourvu de pièces attenantes, de voir le promoteur ne pas accepter de réaliser pour ce seul belvédère l'escalier nécessaire, mais juste les dispositions techniques le permettant lui et sa trémie. À Neuilly-Plaisance de même, le promoteur a abandonné cette idée de toit-terrasse, tout en gardant la surélévation par un rampant rendant un accès ultérieur toujours possible.

Le séjour à double hauteur permet enfin une autre modalité de croissance interne, nécessitant cette fois de réaliser la surface en plus. Avec des corbeaux en attente, il favorise l'adjonction ultérieure d'un plancher médian pour une pièce supplémentaire. Ce moyen, connu plutôt, selon une pratique immobilière fréquente, pour faciliter une extension invisible et non déclarée, est

94

explicitement prévu dans une réalisation Villa Urbaine Durable à venir (Roubaix, D.Montassut) où un local attenant au garage doit également permettre une affectation future (voir plus loin). Ce genre d'opération, a priori caractéristique d'une bonne pratique des critères de performances énergétiques et environnementales, d'après les termes de la loi 2005-781, dite loi POPE, parue le 13/07/2005, relèverait de son article 30 autorisant dans ce cas la modulation du COS avec bonus.

Lorsque le volume à double hauteur est une serre, on est dans le cas d'une annexe, même si (Tourcoing, Dubus) elle prolonge latéralement le séjour et le couloir d'étage par une mezzanine, dont la transformation possible en pièce en plus sort alors quelque peu du cas simple de l'extension de surface habitable au sens réglementaire.

#### Avec extension externe de la maison.

Malgré leurs avantages techniques, économiques et réglementaires, les extensions à volume global invariant ne répondent pas à tous les souhaits d'agrandissement. Or on sait que l'un des atouts majeurs trouvés à la propriété d'un pavillon réside dans la possibilité d'en agrandir ultérieurement la surface habitable, par surélévation ou par extension arrière, accolée ou isolée en fond de jardin. « La première qualité de l'espace, c'est sa quantité » <sup>96</sup> : cet aphorisme trouve ses meilleures conditions de réalisation progressive dans la « maison agrandissable » <sup>97</sup>. Une telle capacité à l'extension s'est cependant révélée, et ce même dans le corpus des opérations en accession, peu souvent proposée, alors que permettre la densification ultérieure plutôt que viser une densité a priori semblerait une voie à explorer pour l'HID. Ce dernier, il est vrai, avec sa tendance à réduire la superficie habituelle du jardin, limite en fait le potentiel de croissance de la maison. En outre, les maisons de ville, pour optimiser immédiatement la rentabilisation du foncier et/ou pour satisfaire des

<sup>&</sup>lt;sup>96</sup> Philippe BOUDON, « Habitat ouvert ou fermé », L'Architecture d'aujourd'hui, n°153, 1970.

<sup>&</sup>lt;sup>97</sup> Cf. le concours « Maisons agrandissables pour jeunes ménages » lancé par le MULT en 1984, après notamment son enquête au Salon de la maison individuelle révélant que 77% des interrogés leur étaient favorables.

exigences morphologiques de gabarit haut, occupent le plus souvent, au maximum du COS, la totalité du volume constructible, empêchant ainsi toute extension future. À ces raisons réglementaires concernant également la SHON, s'ajoutent la question du permis de construire impliqué par les agrandissements et celle de la cohérence initiale d'ensemble risquant d'être mise à mal par des rajouts individuels qui ne seraient pas contrôlés. On comprend alors que l'HID n'est a priori pas un terreau particulièrement propice à l'évolutivité de la maison par extension de sa surface habitable. Quelques réalisations du corpus ont néanmoins affronté ces difficultés et proposent des solutions.

L'une des plus démonstratives est sans doute celle de Cusy-Malaval à Montpellier (ZAC Malbosc), dont les 17 Villas Vanille mitoyennes et modulables sont effectivement extensibles en hauteur par une surface de 40 ou 60 m<sup>2</sup>, soit pour les agrandir, soit pour créer un second logement indépendant, comme le permet leur double accès. Au plan esthétique et technique, la surélévation a été prévue par appui, sur les murs de pierre du rez-de-chaussée, d'un volume à ossature bois bardée de douglas, selon un cahier des charges imposées aux copropriétaires. Des volumes de ce type, mais limités à un étage partiel, ont été réalisés d'emblée sur sept des maisons, prêts à encadrer, aux deux sens, les futures extensions. Celles-ci ont d'ailleurs déjà donné lieu à deux permis de construire. Au plan juridique en effet, un permis de division des terrains avait été initialement associé au permis de construire de l'ensemble de l'opération, en référence à la division du sol selon l'article R421-7-1 du Code de l'urbanisme. Chaque propriétaire peut ainsi, durant les cinq ans suivant la mise en vente, déposer sa propre demande de permis de construire modificatif pour surélévation, dans la limite, fixée pour chaque parcelle, de la SHON constructible, qui a fait l'objet d'une réserve auprès de l'aménageur, et ce avec une option ouverte pour cinq ans. Sur la base de leur expérience acquise à Montpellier, les architectes et le promoteur ont repris à Cornebarrieu leur principe d'extension en étage, modulable cette fois du T4 au T6, dans le projet rendu au concours. Les plans de permis de construire ont vu disparaître ce dispositif difficile à mettre en œuvre.

96

À Aigues-Mortes, également dans le cadre juridique propre d'une ZAC, le promoteur propose en option un T2 pouvant être ajouté au-dessus du garage, avec accès indépendant, soit depuis la rue, soit depuis le jardin. Le garage est en outre transformable en studio ou en local professionnel, toutes ces possibilités étant offertes dans le cadre de la VEFA. C'est la position du garage, disjoint de la maison en bord d'eau et ramené vers la rue, qui conduit à proposer une possibilité d'extension indépendante.

La plupart du temps, l'extension verticale est plutôt prévue en surélévation de l'habitation proprement dite, comme semble y inciter la faible taille des parcelles en HID. Mais cette position simplifie également les travaux ultérieurs des particuliers, puisque le sol de la future adjonction est déjà réalisé. Il n'y aura plus qu'à clore et couvrir une terrasse, parfois juste par une véranda (l'une des possibilités parmi les extensions prévues à Chalon). Cette dernière solution peut aussi être considérée du point de vue réglementaire, puisque le terme de « véranda » est l'un de ceux que le Règlement de construction (décret n°69-596 du 14 juin 1969) mentionne parmi les dépendances n'entrant pas dans le calcul de la surface habitable. L'adjonction d'une véranda ou encore la couverture d'une courette (Mulhouse, Nouvel) peuvent relever également de ce que le législateur appelle l'« extension mesurée », telle que la définit la circulaire du 19 avril 1985. Elle précise en effet, pour les extensions des constructions existantes, les exceptions possibles aux règles de la constructibilité limitée<sup>98</sup>. La surélévation, l'adjonction d'une pièce, d'une véranda ou d'un garage peuvent ainsi être admises « dans la mesure où la nature de l'occupation du sol n'est pas modifiée fondamentalement ».

Une autre sorte d'« extension mesurée » et prévue dès la conception initiale a été rencontrée sous la forme de l'occupation possible du rez-de-chaussée laissé totalement ou partiellement vide dans les maisons sur pilotis (Boulazac ;

<sup>&</sup>lt;sup>98</sup> Cf. Jeannine HERMANN, «Jusqu'où admettre l'extension 'mesurée' », *Études foncières*, n°73, décembre 1996.

97

Rennes-La Poterie, Les Pilotis)<sup>99</sup>. Elle présente l'avantage, d'une part, de simplifier les travaux, puisque la couverture est déjà fournie, et, d'autre part, de ne pas modifier sensiblement l'aspect extérieur, le gabarit d'origine restant le même. Il s'agit donc d'une variante de l'extension de surface à volume constant, impliquant la réalisation de façades pour fermer et isoler de l'extérieur la ou les pièces créées. Il s'agit aussi, en quelque sorte, d'une inversion de l'habituelle extension verticale de la maison, puisqu'elle se voit tourner vers le bas, sans le risque de la surélévation disgracieuse qui la justifie pour une part. Une autre raison des pilotis tient comme on l'a vu aux terrains inondables. Dans ces conditions, la création ultérieure de pièces habitables n'est plus possible, même quand elle est proposée (Bühler à Bordeaux-Bastides). Les Diversités, toujours dans cette ville et face au même problème, proposent un rez-dechaussée sans affectation de 50 m² (Pradel) ou une possibilité de bureau avec légère surélévation du sol (Franck).

Il faut noter par ailleurs que, dans leur ensemble, les différents cas de maisons extensibles sur pilotis appellent plutôt une distribution en triplex avec séjour au premier niveau, voire une habitation sur quatre niveaux. N'avoir qu'un seul niveau habitable sur pilotis, comme dans l'exemple donné en nota du bas de la page, correspond à des habitations de petite taille.

Signalons enfin, en variante de la typologie à pilotis, le cas du vide partiel sous la maison, tel celui déjà évoqué (Roubaix, Montassut) du garage fermé sur rue et adossé, ainsi que l'entrée qui le dessert, à un abri ouvert sur l'arrière du terrain. Cette alvéole, initialement prévue comme « séchoir à linge » d'après les plans, ne nécessitera plus que l'ajout d'une simple façade pour devenir une pièce sur jardin.

Les différents cas d'évolutivité à surface totale constante, par ouverture initiale, liberté d'affectation d'une pièce préexistante, finition d'un volume en attente, annexion d'un dégagement ou reconversion d'un garage sont apparus les plus

<sup>&</sup>lt;sup>99</sup> On peut signaler également sur ce principe une opération, non fichée ici, à Sainte-Croix-aux-Mines (88). Cf. *Le Moniteur*, n°5283, 25 février 2005, et *d'A*, n°146, mai 2005.

fréquents et finalement assez proches des dispositifs rencontrés peu ou prou en pavillon aussi bien qu'en logement.

En revanche, la possibilité d'accroître la surface par adjonction d'un volume à construire ultérieurement s'est avérée peu souvent prévue. S'agissant d'habitat individuel, on aurait pu s'attendre à ce qu'il offre plus fréquemment ce potentiel majeur attendu de la maison, mais, comparées au pavillon en secteur diffus ou en lots libres, les opérations groupées soulèvent plus de problèmes réglementaires et techniques comme on l'a vu. S'il suffit au pavillon isolé au milieu de son terrain de receler une réserve d'espace disponible pour être extensible, l'HID suppose quant à lui des dispositifs conçus au préalable dans cette perspective. Véritablement dense, il tend à l'assemblage mitoyen et au jardin réduit, deux paramètres qui restreignent a priori les modes d'agrandissement de la maison, en l'orientant plus particulièrement sur son axe vertical. Ce mode n'est pas apparu pour autant très répandu, mais plutôt rencontré associé aux pilotis en zone inondable, avec les limites soulignées, ou bien proposé par des architectes à des promoteurs comme argument convaincant supplémentaire (Aigues-Mortes et Montpellier Cusy-Maraval).

D'une manière générale, les dispositifs les plus originaux de l'évolutivité se sont révélés le plus souvent liés à des contextes propices, sinon incitatifs : concours encourageant l'innovation (Nantes Breil-Malville ; Tourcoing, équipe Paris-Valencia) et demandant explicitement l'évolutivité (Rennes-La Poterie ; cas également de l'opération Europan à Reims-Dauphinot), réalisation Villa Urbaine Durable du PUCA (Roubaix, Montassut ; Chalon-sur-Sâone), « Cité Manifeste » (Mulhouse).

On peut regretter enfin que les différents cas actuels d'extensibilité de la maison en HID n'aient pas été explicitement envisagés au regard de la question de la densité. Extension et densité pourraient pourtant être combinés en terme de densification. Si différentes difficultés vues, en particulier réglementaires, ont

pu freiner une telle recherche, des dispositions de la loi SRU permettent aux nouveaux PLU de rendre possibles différentes formes d'agrandissement limité.

#### PERSONNALISATION ET CONVENTION DE L'IMAGE

Ce titre volontairement contradictoire introduit la question de la double attente des habitants vis-à-vis de la façade de leur maison. Dite « individuelle », celle-ci se prête à la recherche d'une expression personnalisée. Pour autant, pour la majeure partie de la population, cette individualisation ne doit pas s'écarter d'une des images familières de la maison, avec ses différents stéréotypes plus ou moins repérables selon les régions et les milieux socioculturels. L'aspect identitaire conféré par le style de la façade renverrait dès lors peut-être plus à une dimension conventionnelle, exprimant une appartenance sociale selon des codes tacite partagés, qu'à une dimension personnelle.

Si elle semble à relativiser au regard d'un désir de conformité, la personnalisation de l'aspect extérieur de la maison reste cependant particulièrement importante dans le cas de l'HID en opération groupée, réalisée donc par un seul maître d'ouvrage et son architecte. La maison individuelle diffuse, et en lotissement dans une certaine mesure eu égard à ses cahiers des charges, laisse à l'habitant la possibilité de personnaliser lui-même l'image qu'il veut donner à travers elle, Le choix des couleurs et des matériaux, combiné avec l'adjonction d'éléments ornementaux divers et variés, permet entre autres l'expression différenciée de sa propre façade. En HID groupé, la personnalisation est en revanche le plus souvent prédéfinie et octroyée, sans possibilité d'interventions ultérieures, autrement dit de réelle appropriation par les habitants. Une telle anticipation risque alors de prendre des formes caricaturales sinon dérisoires, comme en témoignent plusieurs exemples.

Cette personnalisation fournie d'avance se confond fréquemment avec l'individualisation volumétrique des maisons, lorsqu'elles constituent des

groupements en bande. Dans ce cas en effet, deux questions s'entremêlent, celle de pouvoir ajouter ses propres marques signifiantes, mais aussi, simplement, celle d'au moins pouvoir repérer sa maison au sein d'un ensemble compact plus ou moins uniforme.

Quatre modes principaux d'une telle individualisation perceptive ont été rencontrés: la disjonction simple et minimale de la bande, l'affirmation de pignons sur rue, l'interposition de volumes bas et annexes, l'assemblage alternant retrait et alignement. Dans le premier cas, tout se passe comme si l'on découpait la bande en laissant juste un passage vers les jardins arrière, entre les pignons le plus souvent aveugles et hauts d'habitations en triplex (Bühler, notamment à Mérignac, Leibar/Seigneurin à Floirac-Sérillan, Puig-Pujol/Alet à Blagnac-ZAC Andromède, opérations toutes hors fiches). Une telle conception n'ajoute aucune qualité d'usage, puisque sans façades ni jardins latéraux, ne faisant alors qu'exprimer une image simpliste d'indépendance par soustraction du contact mitoyen.

L'affirmation du pignon sur rue dans les assemblages en bande renvoie implicitement à une morphologie de rue caractéristique du groupement de maisons dans la ville du Moyen-âge ou encore du Nord. Dans cette région, la répétitivité des pignons sur rue semble partie intégrante de la culture. Aussi n'est-il pas surprenant de la retrouver par exemple à Tourcoing, réactualisée par Dubus, mais sans négation du caractère sériel en dents de scie. Ailleurs en revanche, cet effet de série semble moins accepté, puisque fardé par des variations censées ajouter de l'individualité. Ainsi, à Vert-Saint-Denis, les deux rangées en vis-à-vis veulent identifier chaque maison et son pignon par diversification des couleurs des façades, enduites ou bardées, légèrement décrochées, mais aboutissant finalement à une sorte de décor de parc à thème. Le fait que le toit à deux pentes ait été imposé par le POS et que la plupart des maisons, locatives sociales, comprennent en fait deux logements superposés, pourrait expliquer pour partie ce qui semble être la fausse naïveté de cette conception quelque peu cynique.

À Avrillé, l'opération du Groupe Gambetta s'inscrit dans ce genre de diversité apparente et l'accentue, en combinant le jeu sur les pignons et le troisième mode avancé d'identification volumétrique au sein d'une bande, à savoir l'assemblage par des annexes plus basses. Profitant de la variété du programme, du T3 au T6, l'opération alterne d'abord les maisons à pignon ou à mur gouttereau sur rue, ainsi que leurs couleurs et matériaux de façade. Elle y ajoute une impression de séparation des maisons pourtant mitoyennes en les assemblant par les garages et en obtenant ainsi un effet de crénelage. Chaque maison peut alors mieux se distinguer et donner l'illusion d'une habituelle propriété individuelle détachée, selon un souci fréquent de commercialisation en VEFA. Ce mode d'assemblage peut aussi être employé de façon répétitive et combiné avec le jumelage : groupées par deux, les maisons, de même que les garages, présentent une échelle plus conséquente rappelant celle de la villa (Montpellier-Malbosc, Eiffage, F.Kern). L'alternance de volumes hauts et bas vise ici plus à donner l'illusion du cossu qu'à identifier chaque maison.

Sans le recours aux garages, l'alternance de parties hautes et basses peut être obtenue par assemblages de différents types. C'est le cas à Villetaneuse, où les architectes ont également joué sur les variations de pentes de toiture, pour produire une forme d'ensemble, dont les couleurs tuile et le pittoresque des décrochements suggèrent une silhouette de village, avec une variété non ramenée à l'identification individuelle de chaque maison. C'est aussi le cas à Stains, avec des toitures-terrasses dans ce cas. À Mulhouse, Poitevin et Reynaud conçoivent également une image d'ensemble à composition brouillée, mais davantage sur un mode outré, avec des variations plus ou moins aléatoires de pentes et de matériaux, des retraits et saillies, dont l'anarchie paraît simuler les appropriations pavillonnaires avoisinantes. Plus généralement d'ailleurs, à l'analyse du corpus, il semble qu'un tel refus des ensembles fortement unifiés, tel qu'on les rencontrait auparavant (par exemple ici à Grand-Chamont) au nom d'une architecture urbaine, soit aujourd'hui plus fréquent, comme le sentiment d'individualisme ambiant le confirmait. Ainsi, des typologies sérielles, mais rythmées, donc non monotones, peuvent faire l'objet de variations formelles même dans une situation urbaine appelant plutôt une régularité morphologique. On peut en donner un exemple avec des maisons répétées et assemblées par des garages surmontés de terrasses qui occasionnent chacune de légères variations de leur courbe de toiture sans vraie nécessité de diversifier la série (La Roche-sur-Yon).

Enfin, le dernier mode d'individualisation volumétrique annoncé joue sur l'alternance des retraits et avancées dans les assemblages en bande. S'il se présente le plus souvent sous un jour répétitif et systématique, ce mode a néanmoins l'avantage d'assurer une meilleure intimité des jardins et des entrées, ses décalages créant des renfoncements pour chaque maison. Une touche de personnalisation peut atténuer l'effet de répétition, comme le fait B. Bühler (Mérignac, Le Petit Village) avec des stores de différentes couleurs tranchant sur les façades blanches. L'unité d'aspect des ensembles groupés prime la tolérance aux appropriations personnelles.

En plus de l'équilibre entre unité de l'architecture et diversifications individuelles, une autre question de conciliation concerne le caractère contemporain ou traditionnel de l'image donnée à la maison. Plusieurs paramètres interviennent. En périphéries proches de la campagne et dans les réalisations en contexte opérationnel ordinaire, est ressortie une tendance fréquente au mixage stylistique entre évocation d'une architecture domestique habituelle et expression moderniste. Il peut aussi traduire un compromis entre les architectes portés à celle-ci et les maîtres d'ouvrage attentifs à celle-là, ou bien l'observation non servile et réactualisée d'un caractère régional ou local, ou encore un respect du site. Si ses raisons peuvent varier, il est en tout cas apparu que l'expression allusive de l'image de maison passe le plus souvent par la toiture et par les matériaux.

Pour la première, mis à part les cas des pignons sur rue déjà cités, on note des toits à deux pans associés aux garages à toits plats (Les Herbiers, Sablé). Un caractère plus moderne peut provenir de très faibles pentes en cas de toiture

métallique (Saint-Jacques de la Lande, Devillers), solution à comprendre également comme plus économique que la terrasse ou le comble avec ferme. L'aspect moderne peut être aussi donné par des toitures mono-pentes, orientées vers la façade avant (Pessac-Magonty) ou arrière (Digne), ou placées en pignon sur rue (Chartres ; Villeneuve-d'Ascq, Sedaf), ou bien utilisées dans les terrains en déclivité (Ormesson; Saint Jacques de la Lande, Seraji). Les pans de toit décalés (Boulazac, Épinay) ou inversés (Pont-L'Évêque) ont également les faveurs des conceptions modérément modernistes. On ne saurait cependant fustiger systématiquement un aspect frileux, quand on se rappelle, d'une part, les contraintes réglementaires fréquemment restrictives et, d'autre part, les difficultés de commercialisation de maisons dont l'apparence s'écarte un tant soit peu des représentations les plus établies. Ainsi, à Saint-Quay, la vente des maisons, d'aspect extérieur pourtant sagement moderne, a été particulièrement difficile. Leur intégration au parc de pins et leur parement en pierre locale et bois n'ont pas suffi à donner une image conforme et rassurante 100.

Par ailleurs, le caractère traditionnel est apparu plus fréquent en habitat individuel groupé que pour les maisons superposées. Dans le premier cas, toutes les habitations ont leurs propres parcelles dont une partie en jardin, c'est-à-dire l'attribut primordial de la maison, attendue dès lors avec une architecture domestique usuelle. Le second cas relève quant à lui de l'habitat intermédiaire, les maisons surmontées par d'autres et celles sans lien direct avec un jardin n'étant plus perçues comme telles et se prêtant davantage à des expressions modernistes et à des originalités typologiques, puisque le semi-collectif ne se veut plus aujourd'hui confondu avec le type en gradins. À Servon-sur-Vilaine, où les maisons en bande et l'habitat intermédiaire font partie de la même opération, les premières adoptent ainsi un toit pentu et en ardoise rappelant la longère bretonne, tandis que le second présente une architecture plus contemporaine. Outre la confirmation de l'idée précédente, il faut avancer la nécessaire compatibilité d'échelle entre différents types formant

<sup>&</sup>lt;sup>100</sup> Sur la question de l'architecture « bretonne », cf. les ouvrages et articles de Daniel LE COUEDIC, en particulier *La Maison ou l'identité galvaudée*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2003.

un même ensemble. Un comble donne plus de hauteur aux maisons individuelles et, inversement, les toits plats et l'imbrication des logements évitent un habitat intermédiaire trop massif.

En dehors de ce cas lié à des exigences d'insertion au tissu d'un petit bourg rural et ses maisons anciennes, les îlots mixtes urbains ou péri-urbains, quand ils constituent des quartiers nouveaux, se sont en fait avérés les plus propices aux maisons d'expression moderne. La coordination d'ensemble des collectifs, intermédiaires et maisons conduit en effet à décliner le même style, généralement contemporain, comme y prêtent les deux premiers types de programme. Blagnac, Cornebarrieu, Dijon, Montpellier-Malbosc, Saint-Jacques de la Lande et Villeneuve d'Ascq illustrent ici plus particulièrement ce cas. Si le plan masse forme tissu compact, les maisons venant au contact direct des petits collectifs, comme à Chaumont et à Plérin, affirment davantage leur expression moderne. En tout cas, même avec une volumétrie contemporaine, on note que la plupart des réalisations proposent quelques signes d'architecture domestique, notamment par des parements en bois, brique ou pierre sur des parties de façade, le soubassement et le couronnement, différenciés du reste, jouant souvent ce rôle.

L'assemblage hétérogène, voire hétéroclite de maisons, qui n'évoque pas un village traditionne, I mais plutôt, dans un registre contemporain, un foisonnement bigarré d'appropriations individuelles, n'a pas été rencontré parmi les exemples du corpus. On notera que le quartier Vauban à Fribourg, qui présente une telle volonté esthétique, n'a pas eu d'impact sur ce plan, alors qu'il est très célébré et cité par les architectes pour son approche environnementale.

## PREMIÈRES IMPRESSIONS

À ce stade de l'analyse, pour l'instant essentiellement architecturale, un premier point peut être fait. Tout d'abord, la question de l'architecture de la maison en elle-même apparaît peu investie. Ce constat s'inscrit dans une tendance générale, celle qui depuis une trentaine d'années a relégué la réflexion sur la

conception du logement au second plan, au profit de l'urbain. La distribution de la maison en duplex, majoritaire dans le corpus choisi, révèle peu de renouvellement. Le triplex, caractéristique de la « maison de ville », montre quant à lui un peu plus de variété distributive et s'avère désormais plus fréquent, traduction la plus visible d'une émergence de l'HID basé sur la réduction de l'emprise au sol. Le développement de volumétries plus complexes a été remarqué, avec le duplex et triplex partiels générant des terrasses, avec les plans présentant des renfoncements avant, latéraux ou arrière, et avec des annexes plus ou moins extraites ou détachées du corps principal. De telles formes, qui contribuent à la distribution et à la spatialité interne des maisons, sont en fait plutôt liées à la taille des parcelles, à leur desserte simple ou dédoublée, et au mode de groupement des maisons, en bande plus ou moins serrée le long d'une voie, en peigne ou en tissu sur terrain profond. Ce serait donc le rapport aux habitations voisines et aux espaces publics ou collectifs, autrement dit la relation avec ses limites extérieures, qui serait primordiale pour le choix du plan de la maison. Des contraintes réglementaires combinées aux intentions de conception peuvent porter ainsi à introvertir sur un patio intime, à protéger par un retour d'aile, à placer des pièces secondaires en façade d'entrée, ou à fermer sur une venelle étroite.

Par rapport à l'habitat individuel groupé en bande, l'un des prédécesseurs de l'H.I.D., on note que les terrasses y ont pris de l'importance, sous des formes architecturales qui ne sont pas sans rappeler les intermédiaires et individuels superposés. Des architectes remarqués pour leurs conceptions de ces derniers ont pu transposer ou voir repris leurs dispositifs en H.I.D., mais la raison du développement de ses terrasses tient surtout à l'idée de compenser la réduction du jardin, en le complétant par d'autres prolongements sur l'extérieur. Parmi ceux-ci, les annexes ont aussi été remarquées. Elles contribuent à la séparation des maisons rapprochées, agrandissent la maison sans être comptées dans la surface habitable, assurent une évolutivité et sont souvent confondues avec un garage plus spacieux qu'auparavant.

La question du garage s'est révélée l'un des paramètres majeurs de la pluralité typologique constatée, en particulier du fait que certaines des opérations proposaient des maisons individuelles à parking collectif. De même, si la plupart des réalisations établissent un filtre ou un retrait entre la maison et la voie de desserte, quelques unes revendiquent au contraire de donner sur un espace vert collectif complétant le petit jardin privatif.

L'analyse de ces opérations comportant des parties communes va être proposée à présent. Elles sont plus ou moins denses, ce qui fait d'emblée s'interroger sur leur intention réelle d'articuler vie individuelle et vie collective : peut-on invoquer l'urbanité ou la convivialité dans les opérations dont la volonté de densification a essentiellement provoqué un fort rapprochement des maisons et des mises en commun d'ordre économique ? S'intéresser à ce genre d'opération suppose une approche non limitée à la comparaisons des qualités d'architecture et d'usage, comme cela vient d'être fait sur la totalité du corpus. Il va falloir chercher aussi à comprendre leurs raisons et les conditions ayant favorisé ou permis leur réalisation : contexte habituel ou particulier (aides étatiques et communales diverses, acteurs ouverts aux opérations expérimentales et médiatiques) ; programme locatif ou en accession, mixte ou non ; maîtrise d'ouvrage sociale ou promotion privée ; taille et situation de l'opération. Les acteurs profil, logiques, cultureset discours

# DES GROUPEMENTS AVEC PARTIES COMMUNES

Les publicités pour des maisons de ville à vendre précisent souvent « avec jardin » et/ou « avec garage », puisque cela ne va pas nécessairement de soi pour ce genre de produit, comme on le verra un peu plus loin. Et de fait, l'offre autant que la demande caractérisant le marché du pavillon confirment bien que garage et jardin représentent les deux principaux attributs souhaités parmi ceux qui constitueraient le propre de la maison. Préciser leur présence n'est par ailleurs pas inutile, car ce sont justement le garage et/ou le jardin qui, dans certaines opérations, sont regroupés en parties communes. Voyons dans quels cas et sous quelles formes.

## LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ

## Une vieille croyance

La croyance qu'un espace vert central puisse avoir un effet fédérateur sur une communauté résidentielle est répandue de longue date. Elle s'est manifestée dans des projets utopiques aussi bien que dans des réalisations, et ce sous trois formes principales, selon une hypothèse proposée ici:

- le square ou parc public bordé sur tous ses côtés ou sur un seul front par des habitations collectives, conception encore très présente dans nombre de ZAC à Paris et en province, avec pour dernier avatar terminologique et environnemental la « coulée verte » (Dijon-Junot par exemple) ;
- l'espace vert public et central, articulé à des cours plantées collectives et des jardins privatifs de maisons ; c'est le principe, successivement, du béguinage, de la cité-jardin et de l'unité de voisinage instauré sur le modèle américain de Radburn (1927). Des exemples actuels s'inscrivent dans une telle filiation (Evry

ou Sotteville, D.Montassut<sup>101</sup>) sans la revendiquer la plupart du temps, si ce n'est parfois en terme de cité-jardin (Trouville, Althabegoïty<sup>102</sup>);

- l'espace vert collectif d'une copropriété. Cette idée avait déjà été esquissée par l'architecte fouriériste Victor Calland sous le nom de « Cité-square » (1855). Elle prend véritablement son essor à New York après 1920 avec les réalisations de *garden apartments*, qui inspirent pour partie l'Immeuble-villas proposé deux ans plus tard par Le Corbusier à la Société pour l'habitation franco-américaine cherchant à développer en France la copropriété encore inexistante. À ce modèle d'espace central censé fédérer une communauté résidentielle d'un statut nouveau, s'ajoute ensuite celui du libre semis de petits immeubles-plots disséminés dans un écrin de verdure, partie commune de la copropriété. Ce modèle que, dans la France des années 1950, la promotion immobilière naissante emprunte à la Suède et baptise « Vivre dans un parc » 103, perdure, avec par exemple, parmi les projets les plus récents, Les Maisons dans les Bois à Rennes-La Courrouze.

L'HID est concerné par ces trois possibilités d'espaces verts publics ou collectifs dans la mesure où sa tendance à réduire ou supprimer les jardins privés porte à compensation par de la verdure mise en commun. L'association parc public/ensemble de maisons ne vise généralement pas à profiter à elles seules et s'inscrit dans un projet de quartier d'habitation dont le parc est un élément important sinon majeur. Par sa position le plus souvent centrale, il contribue à une mixité sociale des programmes dont le but est aussi d'améliorer la trop faible densité du quartier qui résulterait d'uniques ensembles de maisons. D'où ces fréquents îlots de ZAC (ici Blagnac, Cornebarrieu, Dijon, Montpellier, Villeneuve d'Ascq) composés de maisons, d'habitat intermédiaire et d'immeubles collectifs. De leur côté, des opérations comme celles de Tourcoing, insérée en tissu existant de maisons de ville, et de Mérignac-

<sup>&</sup>lt;sup>101</sup> Pour Evry, cf. fiche. Pour Sotteville-lès-Rouen (Les Villas Géricault), cf. *Architecture intérieure-Créé*, n°281.

<sup>&</sup>lt;sup>102</sup> Cf. D'Architecture, n°68, septembre 1996, p.32.

<sup>&</sup>lt;sup>103</sup> Pour les repères historiques de ces trois formes d'espaces verts en prolongement du logement, cf. MOLEY, *Les Abords du chez-soi*, op. cit. note 31, où elles ne sont d'ailleurs pas directement proposées selon un tel classement.

Beaudésert, où les collectifs sont peu nombreux, ne font pas appel à une telle densification et restent dans le principe d'un parc public environné d'habitats individuels essentiellement.

### Un jardin commun pour des pavillons

Dans les ensembles pavillonnaires, le seul espace qui puisse être considéré commun tient le plus souvent à leur(s) voie(s) de desserte, publique ou résidentielle, majoritairement en impasse. En dehors de ces cas courants, existe-t-il des opérations, composées uniquement de maisons individuelles, qui proposent de véritables espaces extérieurs collectifs, en plus des jardins privatifs, voire même à leur place? Quelle en serait la raison, favoriser les relations de voisinage et/ou contrebalancer les effets de la densité dans les groupements qui la recherchent ? Pour la ville de Nantes : « L'effort de densification vers lequel il paraît nécessaire de tendre dans la production future d'habitat, va de pair avec la recherche d'une qualité d'aménagement des espaces publics. L'accent porté sur la qualité des aménagements semble d'autant plus important qu'il s'agit d'un levier d'action permettant l'acceptation d'une plus forte densité, et qu'il constitue un investissement à long terme, participant de manière visible à la qualité du cadre de vie auxquelles les habitants des communes périphériques sont particulièrement attachés » 104. Ses opérations de la Zac Bottière-Chênaie constituent ainsi un « habitat individualisé », au plan-masse en peigne sur un vaste espace vert public, avec de minces jardins privatifs entre les bandes de maisons. La densité des opérations, soit 73 logts/ha pour celle de la SA HLM La Nantaise d'habitation, appelle finalement son abaissement par un espace d'agrément non bâti.

Dans les opérations à densité faible, la présence d'un espace vert n'a pas ce rôle compensatoire. Elle correspond alors à une volonté d'animation sociale, voire d'« espaces partagés », pour reprendre un vocable aujourd'hui fréquemment employé, par exemple par les urbanistes de la Cité des Aquarelles au Petit-Bétheny à Reims, soit 111 maisons sur 6,3 ha. Leur maître

\_

<sup>&</sup>lt;sup>104</sup> PLH de Nantes-métropole.

d'ouvrage, la SA HLM du Foyer rémois, qui a marqué la ville par ses cités-jardins historiques 105, veut y perpétuer leur esprit, tout en renouvelant leur concept. Il qualifie donc l'opération de « cité-jardin » combinée à l'approche environnementale. De celle-la, est reprise la figure du *close* dans la tradition d'Unwin, non pas dans son principe de composition morphologique, à l'exception de celui en fin d'axe central, mais plutôt comme une sorte de micro-unité de voisinage, chacun d'une huitaine de maisons, dans une idée de convivialité qui serait le propre du legs de la cité-jardin. Selon sa tradition actualisée par les lotissements en raquette, chaque impasse dessert les garages et permet les demi-tours; mais elle est suffisamment desserrée pour laisser place à la verdure et devenir l'un des différents « jardins thématiques », « cours plantées conçues comme espaces partagés » 106, les locataires étant supposés développer des relations sociales à partir de leurs pratiques jardinières. À ces petits espaces s'ajoute un chemin vert plus public, le long de l'axe central de la cité.

On peut comparer cette opération récente 107 avec une un peu plus ancienne, également sur le principe d'une cité-jardin contemporaine, sans que, dans cette opération de Sablé-sur-Sarthe, une telle référence ait été explicitement revendiquée. Elle comporte en son centre un espace vert et une aire de jeux, qui restent néanmoins publics, ouverts à tout le voisinage dans cet ensemble locatif social réalisé par l'OPAC. Prévoir un ou des espaces communs au sein d'un ensemble de maisons est d'ailleurs apparu surtout en PLA. Une telle propension du locatif social fait penser à l'une de ses tendances originelles. Dès les fondations philanthropiques en effet, l'idée d'un square au cœur d'un îlot de logement collectif était promue dans le double but de faire sortir les enfants, au nom de la santé, mais aussi du manque de place dans les

<sup>&</sup>lt;sup>105</sup> Depuis Le Chemin Vert, J.M. Auburtin arch., terminée en 1924, suivie par d'autres cités, comme Les Trois Fontaines. Cf. David MANGIN, « Du bon usage d'Unwin », *Les Cahiers de la recherche architecturale*, n°8, avril 1981.

<sup>&</sup>lt;sup>106</sup> Anne REYCHMAN, urbaniste, *Le Moniteur*, 24 novembre 2006. Cf. aussi le numéro du 27 octobre 2006.

Petit-Bétheny (59), Cité des Aquarelles, 111 maisons PLA livrées en septembre 2006, SA HLM Le Foyer Rémois maître d'ouvrage social, BCDE urbaniste et architecte de la première opération, les autres ayant été conçues par Atelier Kaba, In Situ, François Lausecker, Bernard Bonhaume et Agence Boudry.

logements, et d'avoir des effets civilisateurs sur les mères les surveillant <sup>108</sup>. Avec une visée plus tournée vers la convivialité et la mixité sociale que vers la compensation des petites surfaces, on retrouve un peu plus tard une préconisation proche dans les « jeux de boules et bacs à sable » <sup>109</sup> des citésjardins.

Ces dernières peuvent encore influencer des opérations actuelles, qui ne font pour certaines qu'invoquer leur nom, tandis que d'autres reprennent implicitement leurs principes de composition. C'est le cas de Saint-Martin du Touch, au plan-masse ainsi hiérarchisé, avec des venelles et des voies dont la principale forme axe médian menant à une place centrale arborée, selon une évocation clairement suggérée par le nom de l'opération : La Résidence Village Touch. Hormis ses quatre intermédiaires, maisons superposées correspondant, plus qu'à une volonté de mixité, à un ajout pour « remplir le COS » de 0,40, nous avons ici affaire à un ensemble pavillonnaire d'une quarantaine de PLA réalisés par une SAHLM. La présence d'une placette ombragée indique certes une référence à l'image traditionnelle du village méridional, mais également une volonté de fédérer un ensemble à trois typologies de maisons, jusqu'à suggérer même un sentiment de résidence ressemblant fort à celui que propose la promotion privée. De fait, les SAHLM adoptent souvent des configurations comparables à celle-ci et, ici, cette parenté se retrouve dans le renfermement sur un espace commun uniquement réservé à l'opération, qui fait l'objet d'une véritable résidentialisation avec clôture et portail d'accès unique.

Une telle fermeture de la résidence est plus fréquente en promotion privée, avec un rôle d'abord sécuritaire, mais sans que l'entre soi ainsi favorisé implique nécessairement un espace collectif. Aussi la présence d'un ou

<sup>&</sup>lt;sup>108</sup> Voir notamment le programme du concours de la Fondation Rothschild, rue de Prague à Paris 12<sup>ème</sup> en 1904, in Marie-Jeanne DUMONT, *Le logement social à Paris,1850-1930*, *les habitations à bon marché*, Liège, Mardaga, 1991.

<sup>&</sup>lt;sup>109</sup> Titre éponyme d'un article de Ginette BATY-TORNIKIAN avec pour sous-titre « Les équipements de la cité-jardin dans l'agglomération parisienne», *Les Cahiers de la recherche architecturale*, n° 15/16/17, 1<sup>er</sup> trimestre 1985.

plusieurs carrés de verdure communs y est-elle souvent résiduelle, due à des parcelles de formes irrégulières n'ayant pas permis l'occupation maximale du terrain par des lots individuels (Cornebarrieu, Saint-Ouen).

Pour l'habitat en bande le long d'une rue, la seule possibilité d'espace collectif serait d'en intercaler un entre celle-ci et les maisons. Les rares exemples semblant se rapporter à ce cas n'en sont pas. Il s'agit de l'absence de clôtures entre les jardinets avant associés à leurs stationnements privatifs complémentaires, pour donner l'impression d'une continuité de verdure en élargissement de la voie (Pessac-Magonty). Il s'agit aussi de la desserte en arc de cercle, formant comme une contre-allée greffée sur la rue et générant un croissant vert résiduel entre elles deux. Dans ce mode de groupement en bande légèrement curviligne, le *crescent* en quelque sorte ainsi réalisé permet une perception de façade suggérant une amorce de place et, du côté arrière convexe, isole mieux des vues latérales entre jardins (Grand-Chamont ; Avrillé, Gambetta)<sup>110</sup>. Le bout de terrain en forme de parenthèse verte sur l'avant pourrait être ornemental, parure pour le premier abord, mais, seulement engazonné, tient juste à distance la circulation de la rue ou de la route. Un tel emplacement ne le prédispose pas à constituer un véritable espace collectif.

### Regrouper ou répartir l'espace résidentiel ?

Il existe cependant des ensembles de maisons individuelles groupées qui comportent des espaces résidentiels voulus effectivement collectifs. Schématiquement, deux cas extrêmes s'opposent, celui de l'unique lieu fédérateur, d'un seul tenant et plutôt central, et celui de l'espace collectif dilué dans un maillage piétonnier desservant les maisons. Entre les deux, des dispositifs mixtes combinent venelles et placettes.

Le premier cas, celui du petit parc, du square ou de la place arborée qui constituerait le centre d'un groupe de maisons, correspond à des opérations de

<sup>&</sup>lt;sup>110</sup> Un autre exemple particulièrement représentatif du plan-masse en arc de cercle est celui de Thann (68), Les Jardins de Blosen, 11 maisons en accession, Serm 68 (Mulhouse) maître d'ouvrage, livraison août 2003 (cas non fiché).

petite taille, d'une vingtaine de logements au plus, selon deux situations : la parcelle urbaine enclavée et l'impasse pavillonnaire péri-urbaine.

Les parcelles enclavées, dès lors qu'elles ne sont pas des lanières étroites et profondes, mais des terrains aussi longs que larges, nécessitent d'être desservies par leur centre et conduisent à implanter les maisons sur leur pourtour. À Bordeaux-Les Diversités, îlot dont le découpage parcellaire créé correspond à un carré à neuf cases, celle du centre a été dévolue à Hernandez, Ses maisons en limites parcellaires, dès lors sans jardins privatifs, sont polarisées sur la cour les distribuant.

À Saint-Quay, l'implantation des maisons en pourtour de terrain renvoie à sa forme particulière. Le promoteur voulait initialement un lotissement traditionnel, mais Jean Guervilly l'a convaincu d'adopter son plan-masse qui permettait un plus grand nombre de maisons et laissait alors, du fait de cette occupation périphérique, un vide central préservant les pins existants et se prêtant à un jardin collectif sans voitures. Avec ce rejet, seules quatre des 21 maisons ont leurs propres garages, l'une des causes de mévente, en plus de l'aspect trouvé trop moderne comme on l'avait vu.

Le Clos de l'Erdre, à Nantes, posait un problème d'enclavement assez similaire, mais bénéficiait plus nettement de conditions prédisposant à créer un espace vert collectif, puisque réalisé sur un terrain précédemment occupé par un jardin public. Ses arbres et sa pièce d'eau ont été conservés dans le jardin collectif, qui a néanmoins laissé pénétrer, sur le côté, une impasse carrossable pour quelques places de stationnement et accès de garages.

Ce dernier exemple nous amène à l'autre situation urbaine annoncée. Elle correspond aux opérations dont le plan-masse reprend, à l'instar du lotissement, l'habituelle figure de l'impasse pavillonnaire terminée par une aire plus ou moins giratoire facilitant le demi-tour, autrement dit la raquette ou pipe de retournement. Cette placette potentielle se voit assez souvent qualifiée par

quelques plantations ou par un marquage minéral. La recherche de densité peut conduire en outre à un groupement plus compact des maisons et rendre perceptible l'idée d'une forme un peu plus urbaine, qui entourerait une petite place, mais dont la vocation première reste néanmoins liée à la desserte des garages individuels (Les Herbiers; La Roche sur Yon, cas en impasse publique). Par ailleurs, l'assemblage continu des maisons dans les ensembles en raquette de la promotion privée peut contribuer à l'impression de sécurisation lorsqu'elle est mise en avant 111.

Pour que de telles impasses deviennent de véritables espaces plantés et accueillants pour les relations de voisinage et les visites, il faut en évacuer la voiture. Si l'on veut garder les garages individuels, cela suppose de les ramener de l'autre côté de la maison ou en fond de terrain, autrement dit de desservir les parcelles entre deux voies parallèles, piétonne et automobile. Un tel dédoublement s'accorde mieux aux opérations de taille suffisante pour répéter des unités. C'st le cas à Evry, où ont été distingués des squares d'entrée, sur l'avant de grappes de maisons, et des voies de desserte pour les garages individuels en fond de parcelles, sur l'arrière. Cette référence à la disposition en closes est confirmée par l'expression voulue anglo-saxonne par le promoteur et son architecte. L'autre façon de ménager, pour les ensembles de maisons, des espaces collectifs soustraits de la circulation est de créer un parking collectif à part.

#### UN STATIONNEMENT COLLECTIF POUR LA MAISON INDIVIDUELLE?

La culture du garage fermé et individuel, relié directement ou intégré à la maison, condition prépondérante pour que cette dernière en soit vraiment une, est tellement ancrée dans les mœurs ou supposée telle, qu'il peut paraître surprenant de vouloir en sortir. Différents cas de stationnement collectif ont

<sup>111</sup> Villeneuve-lès-Béziers, Le Clos Saint-Jean, « résidence sécurisée de 12 villas de 4 pièces avec garage, terrasse et jardin privatif », livrée fin 2006 (opération non fichée).

néanmoins été rencontrés, qu'ils soient aériens, incorporés au groupement ou souterrains.

Est d'abord plutôt rare le cas où est libéré, à des fins de convivialité résidentielle, un espace collectif entre deux rangées de maison en le purgeant des allers et venues des voitures, c'est-à-dire en éloignant et regroupant leur stationnement sur un parking extérieur. C'est ce qui a été réalisé à Vert-Saint-Denis, en locatif social, soit un programme prédisposant à offrir des types économiques de maisons, sans leurs propres garages. L'originalité est ici que des emplacements de stationnement privatif extérieur n'aient pas été proposés sur le devant des maisons, comme dans nombre d'opérations. Ils sont ici remplacés par des seuils en prise sur l'espace central fédérateur.

Un peu plus fréquents sont ensuite les dispositifs de stationnement collectif résultant d'un camouflage ou d'une mise à l'écart de l'automobile dans des opérations voulues démonstratives du point de vue de leurs qualités environnementales. Des réalisations expérimentales Villa Urbaine Durable du PUCA illustrent notamment ce cas. À Chalon-sur-Saône, Saint-Jean des Jardins, comme l'indique ce nom, accorde à ceux-ci une place centrale, traduite entre autre par le regroupement à part d'un parking extérieur et de box fermés.

Digne, autre opération VUD, relève plutôt du masquage, selon l'objectif présenté par l'architecte elle-même qui nomme son projet « La villa jardin cache son garage ». Deux rangées parallèles de triplex viennent en effet enchâsser symétriquement un parking couvert collectif couvert, dont les places ont été intégrées individuellement au rez-de-chaussée des maisons, en leur offrant ainsi une seconde entrée, par l'intérieur. Entre ces deux rangées, la dalle couvrant l'allée centrale du parking est partagée en deux pour leur donner des terrasses arrière au premier étage. Cette coupe inverse en quelque sorte celle de l'habitat intermédiaire en gradin, puisque les terrasses sont retournées les unes vers les autres, en formant une fente médiane interne. Ces unités de groupement étant implantés en peigne sur rue pour que les entrées de parking

116

soient latérales, les jardins privatifs et les façades des maisons peuvent alors donner sur des venelles piétonnes perpendiculaires.

Dijon-Junot, en ce qui concerne le projet de F. Leclercq, semble reprendre la typologie de Digne, en tout cas avec des améliorations. La coupe n'est plus symétrique, de façon à ce que les terrasses en toit de parking ne regardent plus l'une vers l'autre, pour plus d'intimité et une meilleure orientation sud offertes aux deux rangées formant le groupement. Les architectes sont parvenus à convaincre le promoteur de réaliser un tel dispositif. Il est vrai qu'ils sont aussi urbanistes de la ZAC et que leur opération, l'une des premières à démarrer, constitue avec son discours de « bois habité » une vitrine de la démarche HQE mise en avant dans cet ensemble à « coulée verte » médiane.

L'approche environnementale est également en exergue au Petit-Bétheny (Reims), dans la Cité des Aquarelles et ses « jardins thématiques », comme on l'a vu. Les garages individuels n'y sont pas bannis pour autant, mais enfouis sous des talus ou retranchés dans les « espaces partagés ». Un dispositif collectif n'est proposé que pour une seule opération, sur une petite parcelle à la pointe du quartier dont elle marque l'entrée 112. Le terrain en pente a contribué au choix d'un groupement quadruple sur pilotis, dont la plate-forme sert aussi à abriter le stationnement et forme terrasse interne pour les quatre maisons. À la différence de Digne et de Dijon, cette terrasse n'est pas découpée en lots individuels, mais mise en commun comme lieu de convivialité. Des bouleaux cernent cet ensemble locatif qui, sans jardins ni terrasses et garages privatifs, constitue une sorte d'emblème métonymique du quartier, condensant ses slogans d'espaces partagés et thématisés selon les plantations.

Rendre le stationnement collectif et le cacher sans l'enterrer : la plate-forme sur pilotis peut réaliser cet objectif en apportant en outre la possibilité d'être végétalisée. Il est alors tentant de généraliser ce principe à toute une Zac

<sup>112</sup> Cf. note 107. Il s'agit de « 4 maisons dans les arbres », opération de l'Atelier d'architecture et d'urbanisme Marjolijn Boudry et Pierre Boudry, 2 T4 duplex et 2 T5 sur un niveau, lauréat des Lauriers 07 de la construction bois. Cf. <a href="https://www.salondubois.com">www.salondubois.com</a> et *Technique et Architecture*, n° 415, mai 2007.

comme le fait La Courrouze à Rennes, au risque d'un retour à l'urbanisme de dalle, certes rendue HQE. Les pilotis sont aussi apparus comme solution tendancielle dans les zones inondables, en servant d'abri de parking, le plus souvent individuel dans l'habitat triplex en bande. Il en est ainsi par exemple à Bordeaux-Les Diversités, sauf pour le lot confié à Pradel où la répétition systématique de la voiture comme rez-de-chaussée de maison est évitée par un parking commun formant socle pour quelques habitations. Le stationnement est ainsi moins visible et le groupement des maisons est plus varié en jouant également sur la superposition.

Revenons au principe d'assemblage de deux bandes de maisons par un stationnement collectif, tel que vu précédemment. Arriver dans sa maison par un parking couvert commun ne se conçoit que comme un second accès, entrée de service à compléter par une véritable entrée accueillante et pleinement individuelle, par le jardin. Lorsque une telle entrée n'est pas possible, en cas d'adossement des jardins à la limite parcellaire, la voie circulable entre les deux rangées devient le seul accès. On ne peut alors imaginer qu'il soit un parking sombre. Ainsi, à Villeneuve d'Ascq (Sedaf, R. Klein, cf. fiche), les unités de groupement gémellaire longent une limite du terrain. Les maisons arrière sont alors des duplex qui peuvent avoir une vue dégagée vers l'avant, par dessus les maisons de plain-pied sur rue, Quant à la voie interne, elle se voit qualifier par sa mise en plein air, supposant d'avoir compacté le stationnement collectif au centre du groupement en un car-port sans effet de masse. Dans ce dispositif, il n'y a plus de connexions individuelles entre maisons et leurs stationnements, non boxés. Pour l'instant, cette partie du programme en accession n'a pas été engagée, alors que les dix maisons classiquement individuelles, avec leur propre garage fermé, seront livrées début 2008.

Le principe du *car-port* collectif avait été aussi tenté dans une Rex HQE à Évreux par les architectes Jumeau et Paillard. 11 maisons PLA y sont réunies en trois bandes en file, d'abord par leurs garages individuels, mais aussi par une « halle », exprimée comme un hangar agricole, le projet jouxtant la

campagne. Cette toiture d'ensemble permet, depuis la voie d'accès la longeant, une unification volumétrique opposée à la diversité voulue du côté des jardins. Elle abrite également les « places de stationnement de proximité » prévues pour chacune des maisons et séparées d'elles par l'allée couverte commune. À quoi peut servir un tel espace collectif abrité, sur lequel donnent, d'un côté, une façade réduite à celle des pièces humides et des portes d'entrée et de garage, de l'autre, des stationnements ouverts ? Alors que, parmi les objectifs HQE, il s'agissait ici de la cacher, la voiture a finalement pris trop d'importance dans cette idée de galerie couverte censée favoriser on ne sait trop quelles relations de voisinage. Cette halle, avant tout emblème d'une architecture antilotissement par sa réunion des volumes avant, supprime les abords et seuils accueillants attendus d'une maison et, de fait, elle n'a pas été réalisée 113.

Une autre raison du stationnement collectif pour des maisons peut tenir au respect du tissu existant dans des parcellaires et morphologies particulières. C'est le cas à Montreuil des anciennes parcelles horticoles, longues et étroites, orientées nord-sud et notamment caractérisées par les désormais fameux « murs à pêches ». Ce tissu en lanières conduit à conserver murs et parcelles, et à desservir celles-ci par de discrètes venelles piétonnes les longeant, sans déstructuration comme le feraient des voies carrossables. Le terrain en pente peut en outre conduire à laisser les parkings regroupés au bas de l'opération 114.

Combinée à un souci d'intégration morphologique, la recherche de densité peut être aussi, plus directement, l'une des raisons d'un stationnement commun en habitat individuel. Pessac-Candau est un quartier pavillonnaire où la SAHLM Domofrance avait acquis un terrain cher qu'elle a donc cherché à rentabiliser tout en restant à l'échelle de l'habitat environnant. Le choix d'un HID s'est ainsi

<sup>&</sup>lt;sup>113</sup> Évreux, Rex HQE, 11 PLA en « logements individuels groupés », SILOGE maître d'ouvrage, A.F.Jumeau et L.Paillard arch., cinq permis de construire successifs. Cf. *Bâtir avec l'environnement*, bilan des Rex HQE, Puca, mars 1999 (opération non fichée).

Montreuil (93), rue du Moulin à Vent, Îlot Villers-Papillons, 12 maisons en accession sociale et 23 en PLUS et PLAI, OPHLM de la ville, Drôles De Trames DDT, Cavera, Girousse et Mazellier) arch., 2004-2005. Cf. Frédéric MIALET, *Le Renouveau de l'habitat intermédiaire*, CERTU/PUCA, 2006.

imposé, le projet de l'architecte choisi arrivant à 55 logts/ha sur la base d'une typologie éprouvée de longue date en ce sens, mais ici non dictée par le parcellaire, celle du tissu de maisons à patio, en rangées adossées et desservies par des venelles piétonnes. De telles voies ont une emprise beaucoup plus faible que les circulations impliquées par des maisons avec garage; reléguer la voiture, avec stationnement aérien en pourtour de terrain, devient alors une condition essentielle de la densification de l'habitat individuel, plus qu'un choix idéologique de favoriser le lien social par des espaces dévolus aux seuls piétons.

# L'ÎLOT MIXTE, PROPICE AUX MISES EN COMMUN

Commençons par deux opérations mixtes, c'est-à-dire, dans le cas présent, comprenant un ou deux immeubles collectifs et des maisons à patio avec garages individuels intégrés. Il s'agit ici d'opérations en promotion privée, qu'on sait portée à proposer des maisons avec leurs propres garages, même lorsque leur typologie ne s'y prête pas directement. On se souvient notamment que la SCI Maisons en ville (Lille, Bouillaud) et Pragma (Montpellier, Cusy-Maraval) ont livré aussi de l'HID à patio avec garages privatifs. Pour revenir à Cornebarrieu, de ce même promoteur d'ailleurs, et à l'autre opération 115 annoncée, elles distinguent le stationnement souterrain collectif pour les immeubles et les garages individuels incorporés aux maisons à patio, en les desservant en peigne par de courtes impasses-courées. Ce sont celles-ci, chacune fermée d'ailleurs à Nantes, qui forment les espaces collectifs, voulus micro-sociaux et sans liens avec les immeubles. Il faut souligner que, habituelle donc en promotion privée, la primauté du garage individuel a entraîné ici des espaces de voisinage en fait lié essentiellement à celui-ci, alors que le regroupement d'ensemble des parkings en sous-sol aurait été possible avec l'avantage de libérer les espaces collectifs extérieurs des gênes de la voiture.

Nantes (44), Zac Bottière-Chênaie, Îlot 7, Domaine de la Chênaie, Groupe CIF promoteur, 44 appartements (T1bis, T2 et T3) en un immeuble R+5 et 11 maisons à patio T4 en accession sociale, commercialisation à partir de septembre 2007 (opération non fichée).

À Reims-Croix Rouge, la mixité du programme PLI, répercutée sur celle du stationnement, prend une autre forme. Les maisons ont chacune leur propre garage, accessible, selon leur emplacement, par les rues ou par une impasse interne. Celle-ci laissait encore place pour un cœur d'îlot conséquent, mais six box groupés viennent occuper son centre et empêchent d'en faire un véritable espace collectif. Destinés à un petit plot, ils n'étaient pas assez nombreux pour justifier un parking souterrain et étendre ce dernier aux maisons n'était pas conforme à une offre digne du PLI. La généralisation des garages individuels et leur répartition ont ainsi nui à la constitution d'un espace vert commun.

Dans l'opération de Stains, le principe de mixité typologique est différent, puisqu'il ne repose pas sur la distinction nette d'immeubles et de maisons. Celle-ci apparaît au contraire volontairement brouillée, chaque îlot étant sous-divisé en quatre, par des sortes de *closes* qui assemblent des maisons et des individuels superposés. Là encore, les garages boxés, extérieurs et proches des habitations ont été choisis, promotion privée oblige. Ils réunissent ces dernières ou sont surmontés par elles, en restant presque tous accessibles par l'intérieur du *close*, qui dès lors les résidentialise plus qu'il ne crée une cour plantée conviviale. Les quelques garages ouvrant sur les voies externes proviennent surtout d'une difficulté à les incorporer tous au cœur résidentiel.

En peignes ou en quadruplement formant îlot selon la configuration parcellaire, la sous-division en impasses carrossables et fermées, pour sécuriser à la fois les maisons et leurs garages accotés, est une figure de plan-masse fréquente en promotion privée. Cette figure issue de la raquette habituelle aux lotissements, n'est pas bouleversée par sa transposition aux programmes mixtes, alors que ces derniers permettraient de repenser la question du stationnement hors de sa privatisation préférentielle.

D'autres cas d'opérations mixtes profitent au contraire de la coexistence avec des collectifs pour mettre le stationnement en commun, leur parking souterrain

accueillant aussi les emplacements dévolus aux maisons et dès lors proposés éloignés d'elles. Des conditions de terrain, par exemple lorsqu'il est en pente comme à Chaumont peuvent contribuer à ce choix, sans être déterminantes : dans cette opération existe aussi la volonté de créer trois espaces verts collectifs sur lesquels donnent les petits jardins-patios des maisons jumelées en arête par dessus leurs venelles d'accès. La mise à l'écart de la voiture, privée aussi de garage inclus dans la maison, n'est pas liée à une recherche de densité, les bandes de maisons ne se trouvant pas rapprochées pour former un tissu continu.

C'est aussi le cas de Plérin, avec son terrain en légère pente et ses maisons isolées ou jumelées vers le pourtour. Neuf d'entre elles sont implantées à proximité de la rue et auraient pu avoir leurs propres garages, mais tous les parkings ont été regroupés sous les individuels superposés formant l'arête centrale de cette opération voulue emblématique. Le maître d'ouvrage tenait en effet à réaliser dans cette même commune, un ensemble aussi marquant que celui, très médiatisé, de Jean Guervilly. On y retrouve, pour la partie des intermédiaires, son principe de superposition avec desserte par coursive, mais la conception résulte surtout d'un projet Europan pour Saintes, repris par ses architectes à la demande de la SA HLM Armorique Habitat. Est donc repris entre autre le stationnement collectif pour toute l'opération. À Saintes, c'est l'occupation d'un cœur d'îlot conservé dans son parcellaire en lanières qui avait conduit à des maisons en tissu inaccessible aux voitures, dont le parking a été alors reporté sous les immeubles sur rue. Le terrain de Plérin, non situé quant à lui dans ce genre de parcellaire, n'impliquait donc pas nécessairement un stationnement collectif souterrain, si ce n'est pour des raisons d'opération démonstrative directement transposée d'une autre, toutes deux en locatif social.

En outre, mixant comme elles collectif et maisons à patio, le plan-masse de Plérin inverse quasiment celui d'opérations comparables, dues à BNR (Montreuil, Saintes) et à Harari (Bagnolet). Il place en effet au centre le petit collectif et au premier plan les maisons autant emblématiques que soucieuses

des vues sur le paysage, tandis que les trois autres, plus urbaines, gardent le principe d'immeubles alignés sur rue, laissant entre eux un tissu de maisons, havre préservé de la voiture.

Comme pour une autre opération déjà citée 116, à Montreuil, celle de BNR s'inscrit dans le parcellaire en lanières en adoptant la desserte par venelles et la mise à l'écart de la voiture, mais cette fois avec des maisons profondes, à patio, dont ils compensent la faible densité par superposition de plots, entraînant le choix d'un parking collectif souterrain. Leur projet lauréat à l'Europan et construit à Saintes décline ce principe. Le respect d'un tissu traditionnel aux parcelles étroites et souvent déjà desservies par des venelles qu'il suffit de prolonger (les « voyottes » dans le cas de l'opération de Saint-Dizier) prédispose à des formes d'habitat individuel groupé en cœur d'îlot accessible uniquement aux piétons et à des collectifs sur rue regroupant tout le stationnement en sous-sol. La préservation des tissus anciens, combinée à la mixité des programmes occasionne la dissociation de la maison et de son garage, rendu collectif par un faisceau de facteurs convergents plus que par véritable choix délibéré. On ajoutera également les règlements d'urbanisme limitant la constructibilité en fond de parcelle et conduisant pour nombre de « dents creuses » à réaliser derrière un immeuble à l'alignement quelques maisons groupées en « villa », comme le fait de plus en plus la promotion privée.

Bagnolet rejoint la question des cœurs d'îlot oblongs et enclavés, mais sans une exigence d'insertion dans un parcellaire aussi marqué que dans les exemples précédents. Pour ce programme là encore mixte, ayant donné lieu pour chacune de ses parties à deux concours distincts, la ville avait d'abord voulu créer un parc public entre l'arrière d'un des immeubles et les maisons au centre, pour finalement le rétrocéder à l'OPHLM et lui en confier la gestion. Le maître d'ouvrage a alors abandonné l'aménagement végétal supposant un entretien pour ne garder qu'une partie avec des conifères existants et laisser

<sup>116</sup> Cf. note 114.

une grande aire de jeux en gravier. Il n'a pas non plus créé pour ce terrain profond une voie de desserte des maisons et leurs garages, alors qu'un tel plan-masse aurait été possible. D'où la solution du parking collectif sous le collectif et le choix d'une typologie de maison plus dense comme le permettait la réduction de surface de circulation, en l'occurrence le tissu de maisons en équerre, maillé de venelles.

Ultérieurement, les mêmes architectes, J. et A. Harari, se voit confier l'un des îlots mixtes de Saint-Jacques de la Lande, à un moment où la commune s'interroge sur la faible densité, due aux individuels, des premiers réalisés (D. Cras et CITArchitecture). Face à ce souci, Devillers propose un tissu de maisons jumelées, disposées en quinconce et desservies en deux peignes opposés par des impasses carrossables, puisque les garages individuels sont maintenus. A. et J. Harari convainquent quant à eux de reprendre la solution dense de Bagnolet, soit des maisons à patio sans garage. Le parking collectif sous les immeubles accessibles depuis le mail résulte de cette volonté de densification, plus que d'un choix, même si Arc-promotion, également maître d'ouvrage de Devillers, veut le faire croire dans ses prospectus. En tout cas, le lien densité - parking collectif a été suffisamment reconnu pour ces îlots mixtes, puisque, pour le suivant, il a été demandé à N. Seraji de prévoir ce genre de stationnement. La densification s'est traduite autrement : le nombre total de logements est le même que chez Harari (190), mais il y a plus d'intermédiaires et moins de maisons, soit juste une rangée de vingt en bas du terrain. Sa pente a aussi contribué au retour à l'habituelle dissociation des parkings : l'un souterrain pour les collectifs et les intermédiaires, l'autre pour les maisons, mais également collectif et en sous-sol, avec néanmoins des box individuels reliés directement aux maisons par leurs propres escaliers. Ces compromis montrent bien combien le garage privatif incorporé fait partie de l'idéaux à offrir. La plupart des réalisations de maisons à parking collectif l'ont d'ailleurs confirmé : elles sont plutôt dues à des facteurs qui ont conduit à ce choix.

124

Les programmes mixtes ne se prêtent pas seulement à la mise en commun du stationnement, mais parfois aussi d'un espace vert, en articulation des immeubles et des maisons, ou en interposition; il peut être vu en effet, soit fédérateur dans une idée de mixité sociale, soit séparateur, cette mise à distance étant en tout cas déjà nécessitée par les règles de prospect au sein d'un même ensemble. Un tel espace vert a également à voir avec le parking collectif souterrain, dont il forme souvent, pour partie, la dalle de couverture. Les escaliers de sortie du parking peuvent alors déboucher dans l'espace vert, comme à Saint-Dizier.

Dans une opération privée à Dijon<sup>117</sup>, c'est l'occupation d'un terrain à l'angle de deux rues qui a contribué à un immeuble arrondi et à un arc de maisons assemblées dans le coin opposé, ces deux courbes en vis à vis enserrant le vide d'une pelouse, habituel en copropriété, sans donc définir un espace de convivialité auquel pouvait prédisposer une telle forme introvertie.

## L'ALLÉE ET LA VENELLE

Dans les opérations, mixtes ou non, dont les individuels groupés sont disjoints de leur parking rendu collectif, la desserte dès lors piétonne des maisons se fait par allée ou par venelle. Cette distinction n'est pas anodine. Le choix de l'un ou l'autre de ces cheminements a un rapport, d'une part, avec la typologie adoptée pour les maisons, d'autre part avec la maîtrise d'ouvrage, privée ou sociale. Entre allée et venelle, la différence ne tient pas seulement à leur largeur, mais aussi au rapport des maisons avec elles. Dans une allée, les maisons ont une façade avec des ouvertures donnant sur elle, alors qu'elles ne peuvent en avoir dans une étroite venelle, sur laquelle ne donnent alors que des murs de clôture et des pignons aveugles. Les règles de prospect et de vues jouent dans la typologie des maisons (emplacement des pièces principales et de leurs jours, gabarit et toiture, retraits d'alignement). Il faut tenir compte en outre de la

<sup>&</sup>lt;sup>117</sup> Dijon (21), Marne Marbotte, 70 logements en deux immeubles collectifs et 11 maisons groupées en arc de cercle continu, Bouygues-immobilier promoteur, commercialisation 2006 (opération non fichée).

différence de situations réglementaires entre les opérations en zones de POS<sup>118</sup>, puis PLU, et celles en ZAC. Les conditions dérogatoires de ces dernières, mais aussi leur genre d'opérations souvent voulues démonstratives, seraient des raisons d'une plus grande fréquence des venelles.

Du point de vue des conséquences typologiques, la venelle implique plus particulièrement la maison à patio, sous ses différentes configurations possibles, puisqu'elle permet de tourner les vues vers l'intérieur de la parcelle. Sinon, c'est à dire avec des vues droites sur la venelle, il faut adopter des maisons implantées en quinconce pour éviter les vis à vis, comme à Montreuil 119 et à Saint-Jacques de la Lande (Devillers). L'îlot voisin de ce dernier combine patio et quinconce (Harari). Ces deux opérations mixtes, dont les maisons sont destinées à la vente, sont réalisées par Arc-promotion, maître d'ouvrage privé proposant des programmes peu éloignés de l'accession sociale à la propriété. En dehors de ces cas, toutes les autres opérations associant parking collectif, venelles et maisons à patio ont été, dans le présent corpus, rencontrées en locatif social (Bagnolet, Montreuil, Saintes, Pessac-Candau, Plérin). L'aspect inhabituel et parfois mal jugé de ce genre d'habitat (évocation d'autres cultures, distance pédestre du parking à la maison) serait plus facile à tester dans ce secteur qu'en promotion privée.

Alors que les venelles des opérations locatives sociales correspondent aussi à une occupation optimisée du terrain, elles ne sont pas revendiquées en ces termes par leurs maîtres d'ouvrage et leurs architectes, qui présentent indirectement leur intérêt pour la densité, en invoquant la possibilité de jardins plus grands gagnés sur la surface de desserte ou les vues cadrées en enfilade. Plus souvent, les venelles sont présentées, du fait de la proximité spatiale créée et de la proximité sociale supposée à tort automatiquement induite, comme des espaces de convivialité. À Plérin, une enquête réalisée à la demande du bailleur a révélé que les habitants ressentaient plutôt les

Encore que certains POS, à l'occasion de leur révision, comme à Montreuil, aient permis une densité qui rende les venelles possibles, avec une largeur pouvant être réduite à 3 mètres.
119 Cf. note 114.

désagréments d'une certaine promiscuité. D'autres genres de difficultés propres aux venelles, comme l'accessibilité du chantier et la gestion des eaux pluviales, ont été signalées par des architectes, à Montreuil. Si l'on interprète leurs propos 120, ils semblent en outre perplexes face à l'aspect de venelles à clôtures nues et pleines devant exprimer des murs, puisqu'ils proposent à leur pied des bandes de terre pour planter une végétation qui finira par presque les cacher. À Bagnolet, ce sont plutôt des plantes rampantes qui étaient censées prolonger les petits espaces verts, mais sans qu'elles soient parvenues à pousser.

Dans la promotion privée en revanche, à l'exception d'un seul exemple atypique qui a été cité précédemment (Saint-Jacques de la Lande), la venelle n'a pas été rencontrée et l'allée lui a été préférée. Porter un regard d'ensemble sur les tendances architecturales décelables actuellement dans la promotion privée suppose de distinguer les contextes dans lesquels elle intervient. Revenons sur la distinction déjà proposée de deux contextes réglementaires: celui des ZAC où les promoteurs construisent de plus en plus sur concours en équipe avec des architectes de renom, selon des exigences qualitatives de cahiers des charges; celui plus courant des opérations juste soumises aux règlements d'urbanisme et les plus révélatrices de tendances générales.

Parmi ce genre d'opérations, on note les parcelles urbaines en dent creuse, dont la partie du fond, le plus souvent derrière un immeuble aligné sur rue, est occupée par une rangée de maisons ou deux en vis à vis, de part et d'autre une allée. Nous avons ainsi affaire à l'autre cas de mixité programmatique propice au parking collectif souterrain pour les maisons, mais sans qu'elles soient à patio et donnent sur venelle. La préférence de la promotion privée (exemples à Paris 13ème, Saint-Denis<sup>121</sup>, Saint-Ouen, Tours) pour le couple allée/maison avec façade sur elle se comprend aisément. Une telle typologie rejoint l'image de la rue pavillonnaire et plutôt de la « villa » pour ceux qui ont cette référence. La situation véritablement urbaine de ces programmes confère une valeur aux

<sup>&</sup>lt;sup>120</sup> Ibid. Les architectes (DDT) sont interviewés par F.MIALET, op. cit., pp. 116-121.

<sup>&</sup>lt;sup>121</sup> Saint-Denis (93), 238 avenue Anatole-France, Le Hameau d'Élodie, Bouygues-immobilier promoteur, livraison 2008 (opération non fichée).

127

maisons qui ne sauraient alors s'écarter trop des conventions. Elles se font donc avenantes, avec des murets et petits jardinets d'entrée, mais se plient aussi à l'optimisation de l'occupation foncière qui densifie et resserre les allées.

Proposer ainsi des triplex avec des jours principaux sur celles-ci requière de l'habileté dans l'application des règlements de prospect, bien illustrée par C. et D. Carril à Saint-Ouen : fenêtres en pans coupés pour éviter les vues droites, recul des baies de rez-de-chaussée par plan en L créant un jardinet, pentes des combles. Le promoteur a dès lors appelé ce programme Les Allées Harmonie, en précisant qu'il s'agissait d' « une résidence privée renouant avec l'esprit des "villas" parisiennes: habitat à taille humaine, maisons harmonieusement réparties autour d'allées piétonnes, ambiance sympathique et conviviale favorisant l'échange et les relations de voisinage » 122. La publicité de cette opération vante cependant davantage l'immeuble sur rue, avec ses appartements « aux grands balcons et larges terrasses en attique » pour les « maisons sur le toit ». Ce dernier type de produit est de plus en plus mis en avant par la promotion privée en général, alors qu'il s'agit d'un logement en duplex situé aux deux derniers niveaux d'un immeuble, bénéficiant d'une vue dégagée et de l'absence de voisins du dessus. La « villa », « hameau » ou « allée » de maisons en fond de parcelle et derrière un immeuble est un programme encore insuffisamment identifié par la demande et sans doute moins aisé à commercialiser.

Le discours vantant les qualités de l'habitat individuel dense auprès de leurs acquéreurs possibles doit être ainsi partie prenante de l'analyse typologique. Les arguments mis en avant par les maîtres d'ouvrage pour cette offre à cibles particulières, sans demande clairement cernée, sont indissociables du produit proprement dit si l'on veut véritablement le comprendre. Les noms qu'ils donnent aux programmes relevant pour nous de l'HID, mais qu'ils n'appellent pas ainsi, sont déjà des indicateurs de l'argumentaire de présentation. On peut en faire l'analyse en s'appuyant sur des interviews et commentaires publiés

<sup>122</sup> D'après le site du promoteur, www.pierre-etoile.fr.

dans les revues où sont parues les opérations du corpus. Ce dernier sera élargi, à partir d'articles et de publicités recueillies dans la presse immobilière et auprès de promoteurs privés, à d'autres opérations, y compris des réalisations banales, non médiatisées et représentatives des tendances dominantes de la production courante. Ces opérations seront juste citées, sans faire l'objet de fiches en annexes, comme pour le corpus principal.

DISCOURS ET REPRÉSENTATION DE L'H.I.D.

# DIFFICULTÉ À NOMMER UN GENRE D'HABITATION MAL CERNÉ

Le terme d'« habitat individuel dense » reste pour l'instant essentiellement cantonné à un cercle restreint d'acteurs, celui d'administrations, collectivités locales, maîtres d'ouvrage, architectes, journalistes, experts et chercheurs concernés par le développement de cet aspect des politiques d'habitat, qu'ils en soient critiques ou adeptes convaincus. Dans la production courante en revanche, d'autres mots sont employés pour désigner et caractériser les opérations qui correspondent aujourd'hui le plus à cette notion, à savoir les formes plurielles de l'habitat individuel groupé, jumelé, en bande ou en tissu parfois. Quels noms leurs donnent alors les différents acteurs? Tiennent-ils comptent du mode de groupement, de la forme du plan-masse, de la taille de l'opération, de sa situation urbaine? Cherchent-ils à préciser objectivement des caractéristiques ou à valoriser par des termes évocateurs un produit mal identifié, sinon mal connoté puisque non pourvu de tous les attributs d'une « vraie maison » ?

### En promotion privée, évocation primordiale de la situation urbaine

Traditionnellement, les promoteurs commercialisent leurs opérations en mettant d'abord en avant les avantages de la situation urbaine, comme en témoignent les images et les arguments de leurs publicités ainsi que leurs interviews. La maison en opération groupée n'échappe pas à cette tendance et ce d'autant plus qu'elle ne correspond pas précisément à une demande sociale bien identifiée pour ce type de programme. L'argumentaire de présentation de réalisations relevant peu ou prou de l'H.I.D., catégorie qui peut sembler étrangère à la promotion privée et qui recouvre abstraitement une production multiforme, vise dès lors à vanter plutôt les atouts d'une offre dont l'origine tient souvent pour l'essentiel à des opportunités foncières, qu'elles soient ou non à mettre au compte de conditions faites par les collectivités locales.

Le fait que le discours de promotion des opérations diffère selon leur situation urbaine confirme déjà l'importance du paramètre foncier. Prenons par exemple

le cas d'Eiffage Immobilier. Pour une parcelle urbaine ayant permis à Nantes 20 appartements et 9 maisons 123, il annonce « oubliez que vous êtes en ville », en évoquant « les charmes d'une petite propriété » et en ne montrant sur la perspective de la plaquette commerciale que deux maisons jumelées. En revanche, pour les programmes en périphérie, le slogan d'Eiffage irait à l'inverse, puisque, implicitement, il semble vouloir faire oublier que l'on n'est pas en ville. Certes, la proximité de la campagne, le calme et le paysage sont mis en avant, mais aussi la « vie de village » et « l'ambiance conviviale », à propos d'un ensemble d'ailleurs nommé Pré-village 124 (le « village-pré », version champêtre de la cité-jardin ?) ou d'un ensemble de maisons « organisées autour de placettes conviviales » 125.

Ainsi, les maisons individuelles groupées, produit aux qualités difficiles à vanter, comparées avec l'idéal pavillonnaire, porteraient à les valoriser dans les plaquettes publicitaires en référence à un ailleurs plus ou moins mythifié. En ville, elles seraient alors censées évoquer la campagne, tandis qu'en lointaine périphérie, elles voudraient suggérer l'animation urbaine. En faubourg, elles pourraient prétendre combiner les deux avantages, comme le fait ce même promoteur pour une opération « en lisière de Metz », qui permettrait de « respirer la campagne en ville » 126, ou encore à Amiens où il propose d' « habiter à 2 mn du centre-ville et à 2 secondes de la campagne » 127. On notera que cette liaison « centre » / « campagne » serait réalisé en particulier par une « coulée verte », idée paysagère en vogue présente dans d'autres communes 128.

Les arguments de la promotion portent traditionnellement plus sur les avantages de la situation urbaine que sur les qualités des habitations

<sup>&</sup>lt;sup>123</sup> Les Belles Terres, J.-C. Serre arch., 2003-2005.

<sup>&</sup>lt;sup>124</sup> Ludres (54), à 7 km au sud de Nancy, L. Lakomski arch., 2002-2004.

<sup>125</sup> Olivet (45), Les Vergers du Larry, 23 maisons du T4 au T6, D. L'Heudé arch., 2002-2004.

<sup>&</sup>lt;sup>126</sup> Metz-La Grange-aux-bois (57), 3 immeubles de 16 appartements et 34 maisons jumelées, Artech Concept arch., 2002-2004.

Amiens, quartier de la Vallée des Vignes, Les Hauts Cépages, 4 immeubles et 63 maisons, Richard Architecture arch., 2002-2006.

<sup>&</sup>lt;sup>128</sup> Par exemple à Olivet (45), citée précédemment.

proprement dites. Dans le cas des ensembles de maisons denses, cette tendance se confirme d'autant plus que ce genre de produit est hybride, sinon ambigu (ni pavillon, ni collectif). L'argumentaire commercial déplace alors cette ambiguïté, en renvoyant à un idéal utopique, celui de la ville à la campagne ou de l'inverse, ou bien du « mi-ville, mi-campagne » 129.

L'idée d'une situation urbaine qui cumulerait les avantages de la ville et de la campagne se répercute sur la conception typologique des habitats, marquée par la recherche d'un mixage entre continuité dense du bâti et discontinuité favorisant l'isolement et la pénétration de la verdure. L'une des figures d'un tel compromis s'est révélée être le jumelage, souvent adopté, avec certes le complément de quelques collectifs pour parvenir à un niveau de densité rentable. Il faut noter que la promotion privée ne nomme jamais ce type « maison jumelée » et très rarement « maison double » 130. Á ces termes peu clairs pour le profane et en tout cas peu attractifs, elle préfère d'autres appellations. Celles-ci peuvent, d'un côté, vouloir valoriser ce type mal connu, voire mal connoté pour ses origines remontant aux cités ouvrières, en lui conférant une image d'ordre plus ou moins régionaliste. La volumétrie générale plus imposante que crée le jumelage occasionne ainsi l'évocation de grosses demeures rurales traditionnelles. Des maisons doubles se voient alors nommer « maison-bloc 131» dans les Vosges ou « bastide » en Provence et en région proche<sup>132</sup>. D'un autre côté, en l'absence de telles références locales possibles, le type jumelé est désigné par les promoteurs le plus souvent avec des termes qui ne les différencient pas de l'habitat en bande, tels que « maisons accolées » ou « maisons de ville ». La généralité du premier terme se comprend lorsque le

<sup>&</sup>lt;sup>129</sup> Plaquette de Marignan pour Les Jardins Henri IV à Chartres, quartier des Hauts Saumons, 2006 (cf. fiche).

<sup>&</sup>lt;sup>130</sup> Un exemple trouvé chez une filiale du groupe Pluralis, Chablais Habitat, promoteur basé donc près de la Suisse où un autre vocabulaire peut avoir cours.

 <sup>&</sup>lt;sup>131</sup> Dans le PLU de Combrimont (88). Cf. Yannick NODIN, « Extension de village, densifier plutôt qu'étaler », *Le Moniteur*, 23 décembre 2005.
 <sup>132</sup> Par exemple, une opération de Eiffage à Montpellier-ZAC Malbosc (cf. fiche).

programme comporte des « maisons accolées par groupe de deux, trois ou quatre » <sup>133</sup>.

« Maison de ville » est en revanche une dénomination trop souvent employée, dans des situations et pour des modes de groupement pourtant très différents. On la trouve même utilisée pour des individuels superposés, certes à volumétrie alignée sur rue rappelant son gabarit 134. À l'opposé, ce terme peut se voir appliquer au jumelage, un promoteur jugeant alors nécessaire de préciser à son propos qu'il s'agit de « maisons de ville très privatives » 135. Le reste de cette même opération comporte des maisons dites « individuelles », bien qu'elles n'apparaissent que comme des moitiés de ces jumelages, séparées de leur complément, sans que leur plan ait intégré la possibilité de quatre façades. À ce sujet, n'a été trouvé ici qu'un seul promoteur, belge d'ailleurs, qui nomme l'habitation jumelée « maison à trois façades », qualité effectivement majeure de cette typologie quand elle est exploitée.

Ainsi, la tendance à l'emploi abusif des termes, fréquemment constatée dans la promotion privée, se confirme à nouveau, aussi bien avec celui de maison individuelle que celui de maison de ville. Ce dernier en particulier, issu d'une typologie caractéristique des faubourgs, ne saurait être banalisé comme il tend à l'être désormais, puisque utilisé par les promoteurs aussi bien pour quelques maisons en fond de parcelle d'un immeuble urbain que pour des opérations périurbaines diffuses, uniquement composées de maisons jumelées par exemple. « Maison de ville » ne devrait pas, ni vouloir faire oublier l'implantation périphérique lointaine en évoquant par un argumentaire publicitaire fallacieux une qualité urbaine absente, ni vouloir à l'inverse enjoliver la densité ou la promiscuité d'un habitat fortement groupé. Hors des villes, son emploi peut-il dès lors avoir du sens? Des formes de groupement, par exemple en rues ou

<sup>&</sup>lt;sup>133</sup> Mr Keller, directeur de Arical (filiale de George V), à propos des 33 maisons pour primo-accédants, livrées en 2004 à Richwiller (68) sur un terrain de 1 ha provenant de la friche industrielle Modern Plastic. À Neuilly-Plaisance, la SEPIMO nomme aussi « maisons accolées » un groupement en bande de quatre (cf. fiche).

<sup>&</sup>lt;sup>134</sup> Pour les 32 logements du Carré Ancélia à Pfastatt (68), Bouygues Immobilier les présente comme des « maisons de ville décomposées en duplex à terrasse et de 4P avec jardin privatif ». Chantier en 2007. 
<sup>135</sup> Eiffage à Metz, opération déjà citée.

en placettes, qui rappelleraient une ambiance urbaine ou seraient présumées favorables à l'urbanité, justifient-elles un tel terme? Faut-il s'en tenir à distinguer, à l'instar de Nexity George V, « maisons de ville », pour des opérations effectivement dans cette situation, et « maisons individuelles en village », pour caractériser, en périphéries, des compositions de plan-masse cherchant à éviter l'indifférenciation spatiale du lotissement, sans que pour autant nous devions nous leurrer sur l'évocation du village d'antan?

Certains promoteurs veulent au contraire éviter le terme de maisons de ville pour des programmes pourtant dans cette situation et lui préfèrent par exemple l'appellation plus valorisante de « villas urbaines ». Elle est alors argumentée le plus souvent, non pas par des qualités de maison, mais par la proximité des commerces, services et transports selon la tendance à mettre d'abord en avant les avantages de la situation 136. Symétriquement, le terme de « villas champêtres », employé pour de l'habitat individuel groupé en bande, signifierait qu'on a affaire à un programme en périphérie déjà proche de la campagne 137

La situation urbaine d'un programme de maisons peut être aussi indiquée indirectement, au travers d'une invention terminologique concernant plutôt la typologie architecturale. Ainsi, « Villas-appartements », pour une société de promotion ayant en outre comme nom Villas-villages, correspond à des maisons de ville effectivement en ville, mais cette fois sans idée de valorisation de leur proximité avec le centre. Ces maisons, dans leur présentation publicitaire, sont dites avec terrasse et « garage attenant » 138, donc sans jardin; leur appellation signifierait alors implicitement qu'elles sont comme amputées d'une qualité supposée essentielle et ramenées vers la catégorie du collectif 139.

<sup>&</sup>lt;sup>136</sup> Nantes, rue de la Bourgeonnière, Villanova, 13 « villas urbaines » du 2 au 5 pièces et 8 logements intermédiaires de 2 pièces avec patios, terrasses et garages, Groupe Lamotte, Dominique Dubois arch., commercialisation 2005.

137 Ce terme nomme un programme réalisé par le Groupe Voisin dans la ZAC Les Allées Cavalières à

Quetigny (21), banlieue de Dijon.

Quimper (29), Les Terrasses de Kernoter, 10 villas-appartements, commercialisation 2006. 139 D'ailleurs, le Groupe Lamotte propose à Nantes des petits collectifs nommés « Villaparts ».

Cette hypothèse d'une terminologie qui minorerait l'appartenance au véritable programme de la maison, se verrait confirmée sur deux autres exemples. D'abord celui d'une petite commune en périphérie d'agglomération, où a été réalisé un programme d'une quarantaine d'« appartements pavillonnaires », constitué à 80% de maisons jumelées, avec qui plus est un assemblage perpendiculaire pour une meilleure intimité de chacune. Dans cette commune où prédominent les pavillons isolés, l'échelle de l'opération et le mode de groupement pourtant très proche de l'individuel et la présence de quelques locatifs sociaux ont dû inciter le promoteur à adopter une appellation modeste, semblant en outre correspondre à la destination sociale de ce programme tourné vers les primo-accédants <sup>140</sup>.

L'autre exemple annoncé d'appellation réductrice fait cette fois appel au qualificatif de « maisons-appartements », alors que l'opération n'est composée que de pavillons jumelés ou détachés, chacun avec un jardin privatif d'environ 100 m² au maximum<sup>141</sup>. Davantage que cette faible taille, c'est l'absence de garages privatifs intégrés aux maisons, puisque seul un stationnement aérien collectif est placé à distance, qui conduit à appeler ainsi de véritables maisons. Ce même vocable de « maisons-appartements» est appliqué par un autre promoteur à des maisons en bande pourtant peu différentes de leurs formes périphérie habituelles et situées dans une rennaise à dominante pavillonnaire 142 ; comme pour l'exemple précédent lui aussi dans cette même agglomération, on note qu'elles sont partie intégrante d'un îlot mixte, composé également d'immeubles dont la présence proche au sein d'une même résidence justifie sans doute l'emploi d'un tel terme lui aussi mixte.

Le mixage des maisons et de l'immeuble, mais cette fois quand celui-ci les surmonte, prédispose plus particulièrement à des innovations terminologiques. On citera ainsi « logements-villas », qui qualifient des maisons à patio en socle

<sup>&</sup>lt;sup>140</sup> Cesson-Sévigné (35), l'une des 36 communes de l'agglomération rennaise, Secib promoteur, 45 appartements pavillonnaires (36 maisons jumelées en accession et 9 locatifs sociaux en collectif), livraison 2005.

<sup>&</sup>lt;sup>142</sup> Il s'agit de Le Rheu (35), commune marquée par la cité-jardins qu'y avait réalisée Gaston Bardet. L'opération actuelle est celle du Groupe Giboire, Les Huberdières, Chambon-Gautier arch.

de plot<sup>143</sup>, ou à nouveau « villas-appartements », mais avec une autre signification puisqu'il s'agit d'une superposition de jumelages : « Conçus à la manière d'une maison individuelle, du 3 au 5 pièces (duplex ou triplex), chacun des 4 appartements qui composent une villa bénéficie d'un jardin privatif ou d'une terrasse et d'un accès direct et indépendant depuis le garage » 144. Villa veut donc dire ici petit ensemble résidentiel, mais fait aussi implicitement allusion aux caractéristiques que les appartements transposent de la maison. Pour signifier ce dernier cas, des promoteurs emploient également des termes « villapart » 145, précédent. comme ou abrégeant le l'inversant «appartements-villas », par exemple pour des « appartements-terrasses en duplex » 146 et leur socle de simplex avec jardins privatifs.

Enfin quelques promoteurs, plus rarement, adoptent un vocabulaire qui n'a à voir, ni avec la situation urbaine, ni avec une hybridation des caractéristiques de la maison et de l'immeuble, mais plutôt avec les questions de statut juridique impliquées par le groupement des maisons. À Dijon ainsi (cf. fiche), le Groupe Voisin, promoteur local, réalise un ensemble de « maisons groupées » pour lesquelles il distingue les « maisons indépendantes », pourtant assemblées en bande, et les « maisons en copropriété », disposées en deux rangées coiffant un parking collectif<sup>147</sup>. D'autres dénominations peuvent aussi renvoyer implicitement aux questions des relations de voisinage, quand elles précisent d'emblée qu'on a affaire à des « villas mitoyennes » <sup>148</sup> ou à des « maisons mitoyennes » <sup>149</sup>. Ce dernier terme, peu conforme aux habituels arguments de vente, est en revanche beaucoup plus fréquent dans les annonces immobilières

<sup>&</sup>lt;sup>143</sup> Bordeaux (33), ZAC Cœur de Bastide, L'Autre Quai, Apollonia Nexity George V, Yves Lion arch. Cette même équipe promoteur-architecte propose à Marseille-La Joliette (13) des « lofts-patios », terme rappelant la reconversion de l'usine, surmontés de « villas-terrasses ». Cf. fiches.

Pfastatt (68), Les Carrés de Percale, Bouygues Immobilier, 52 appartements livrés en 2005 et tous vendus.

<sup>&</sup>lt;sup>145</sup> Lamotte à Angers (49). On notera le jeu de mots : villa à part, villa particulière, villa-appart'.

Avrillé (49), ZAC Ardenne, Domaine de l'Hélios, Bouygues Immobilier, 43 logements, livraison 2008, Cf. fiche.

<sup>&</sup>lt;sup>147</sup> Dijon (21), ZAC du Cours Junot, Îlot C, Les Jardins du Sacré Cœur, 54 maisons en accession, Cabinet Voisin promoteur, Dusapin et Leclercq architectes, 2004-2008. Cf. fiche.

Paoli Promotion, par exemple dans l'opération La Garance à Roquelaure (30), commercialisation 2006.

<sup>&</sup>lt;sup>149</sup> Chablais Habitat, Le Clos des Gravannes, Neuvecelle (74), 11 logements dont 8 « maisons mitoyennes », commercialisation 2006.

locatives, pour les locations de vacances en particulier, comme pour avertir honnêtement les candidats de la perception possible de la présence de voisins immédiats. Il s'applique sans distinction autant à l'habitat groupé en bande que jumelé.

Toute cette variété terminologique dans le discours commercial pour nommer la maison en bande et la maison jumelée, selon les cas en cherchant ou non à les distinguer, en tenant compte ou non de la localisation urbaine, indiquerait une certaine difficulté des promoteurs à vanter les qualités de ce qui n'est pas tout à fait la maison correspondant à la demande majoritaire. Une telle variété renvoie aussi à une stratégie habituelle des promoteurs qui cherchent des « concepts » originaux pour que leurs « produits » se distinguent des autres. Avec une famille typologique non encore bien identifiée, telle que l'H.I.D. encouragé par les pouvoirs publics, et a priori peu attractive de par sa visée de densité, les promoteurs concourant en ZAC associés à des architectes réputés pour en construire seront amener à inventer des « concept » qui pourraient même toucher la typologie.

## Des noms qui précisent

On retrouve, à un degré moindre, une variété dans le vocabulaire des collectivités locales et des maîtres d'ouvrage sociaux, mais avec d'autres raisons et avec d'autres formulations, puisque avec d'autres enjeux que ceux de la promotion. Les grandes agglomérations développent actuellement des réflexions et des actions pour à la fois préserver leurs réserves foncières et satisfaire aux exigences de mixité sociale par un pluralité de l'offre incluant la maisons individuelles. Elles sont particulièrement acquises à la notion d'H.I.D., dont elles ont bien compris que sa réalisation courante impliquait au préalable une phase d'opérations pilotes.

Ainsi, dans le cadre d'un partenariat communes – opérateurs - communauté urbaine, la métropole nantaise s'est donnée pour objectif de « promouvoir la réalisation d'opérations d'habitat "pilotes" » à raison « sur chaque commune

d'une opération de logements individuels compacts, alternatifs à "l'habitat pavillonnaire" classique.» Ces « logements individuels intermédiaires ayant valeur de test et d'exemple » supposent en outre de : « Créer une image positive pour ce produit logement pour favoriser son développement à terme. Maîtriser ces opérations pour assurer qualité de traitement architecturale, insertion urbaine, etc. Faire évoluer la notion de "densité" et participer à son acception par les décideurs et les riverains » 150. La création d'une bonne image passe donc par des réalisations démonstratives sélectionnées sur concours, mais aussi nommées de façon à montrer aux habitants qu'ils contribuent à une action citoyenne en choisissant un logement « alternatif à l'habitat pavillonnaire » qui serait un « habitat dense et individualisé » 151, et non pas individuel comme le dit aussi cette même communauté d'agglomération nantaise. Il s'agit de faire comprendre que l'individualisation de l'habitation, souhait unanime mais en l'occurrence également antidote de la densité, ne passe pas nécessairement par la maison, mais qu'elle est possible en intermédiaire et petit collectif.

D'autres communes peuvent désigner, selon des termes lus dans les compterendus de conseils municipaux, les habitations en bande sous le vocable d'« habitat mitoyen unifamilial » ou d'« habitat individuel mitoyen » par souci de clarté, mais aussi pour ne pas avoir à employer le mot de « maison », comme si il risquait d'apparaître abusif. On le rencontre néanmoins, une SEM présentant par exemple le programme d'un promoteur comme des « maisons groupées », de façon à bien les distinguer des « appartements », programme des autres îlots de la ZAC 152. Une autre commune déclare « répondre à un large panel de demandes et favoriser la mixité sociale » par un « habitat diversifié » : « petits collectifs (R+2 ou R+3), maisons de ville (R+2), habitat individuel (R0 et R+1) », ces deux derniers types étant en outre présentés comme du « logement individuel en mitoyenneté sur de petites parcelles » 153.

<sup>&</sup>lt;sup>150</sup> PLH de Nantes métropole, Programme d'actions.

<sup>&</sup>lt;sup>151</sup> Cf. note 95.

<sup>152</sup> Il s'agit de la SEMAAD à propos de la ZAC du Cours Junot à Dijon (21), qui vient d'être citée.

<sup>&</sup>lt;sup>153</sup> Saint-Marcellin (38), ZAC du Quartier de La Plaine, compte-rendu du conseil municipal approuvant son schéma d'aménagement, 31 janvier 2005.

Appliqué à l'habitat social, le terme de « maison », quand elle est assemblée, est en effet souvent complété, de façon à préciser ses caractéristiques non spécifiées par une appellation trop générale ou bien quelque peu abstruse s'agissant par exemple du mot « jumelage ». Il peut ainsi se voir remplacer par « villa semi-collective de deux logements » <sup>154</sup>, expression qui magnifie tout en précisant honnêtement la réalité des choses. Pour l'habitat en rangée continue, lire « maisons de ville accolées, avec jardin et garage individuel » <sup>155</sup> indique utilement la présence de ces deux éléments qui ne sont pas systématiques en maisons de ville, mais ajouter que celles-ci sont « accolées » montre bien que leur traditionnel assemblage en bande ne va pas de soi. Une caractéristique de la maison de ville qui semble en tout cas assez partagée est sa hauteur, supérieure au duplex. À rez-de-chaussée ou à un étage, les maisons groupées deviennent « habitat individuel », comme on vient de le voir.

Toujours à propos de cette même typologie, l'Opac du Val-de-Marne a réalisé à Orly un ensemble locatif de 47 maisons qu'il nomme quant à lui « maisons individuelles en ville » 156, bien que situées dans un quartier pavillonnaire dont elles terminent un lotissement préexistant. Ce terme renverrait alors plutôt au groupement relativement dense (COS de 0,3) et au plan masse en rues et placettes évoquant un milieu urbain traditionnel, mais aussi à l'aspect répétitif et industrialisé de ces maisons réalisées avec le système Phénix Acier-Béton-Construction (structure métallique bardée de plaques de béton). Même si de telles maisons présentent des attributs pavillonnaires reconnus (cheminée pour les plus grandes ; toit à pignon sur rue ; annexes greffées au corps principal ; jardinet de devant clos par un muret bas en parpaings teintés, un garage et des arbustes en limites séparatives), elles ne correspondent pas à la représentation habituelle. Le directeur d'ABC en convient d'ailleurs: « il est plus facile de

<sup>&</sup>lt;sup>154</sup> Appellation due à Silène, c'est-à-dire l'OPAC de Saint-Nazaire (44), à propos des Jardins de l'Isau, opération conçue par les architectes nantais Barré et Lambot, chantier 2007.

<sup>&</sup>lt;sup>155</sup> Breteuil-sur-Noye (60), 18 « logements individuels locatifs », Oise Habitat maître d'ouvrage, J.Cl. Lemonnier arch. (cabinet Arcane), d'après Élisabeth Gillion, in *Le Moniteur*, 17 juin 2005.

<sup>&</sup>lt;sup>156</sup> Orly (94), Quartier du Parc, Clos Marcel-Paul, terminant le lotissement des Gilletains, 47 maisons PLA (jumelées et en bande), lauréat de la consultation H2E85, OPAC du Val-de-Marne, J. et M. Deroche arch., 1985-1987.

travailler sur l'image d'un lotissement en locatif » <sup>157</sup>. Dès lors, le terme de « maisons individuelles en ville », plutôt que celui de « maison de ville », traduirait à la fois la confirmation d'une individualité pas tout à fait évidente et la mise en avant d'une certaine d'urbanité, voire, au-delà, l'appartenance à la ville. Cette municipalité communiste a d'ailleurs confié alors aux mêmes architectes une opération dite d' « immeubles-villas » en fort vis-à-vis sur une rue piétonne et procédant de cette dialectique individu/collectivité <sup>158</sup>.

Plus récemment, on trouve l'exemple d'une opération sociale proposant des « villas jardins » pour des doubles rangées de maisons sur socle de garages privatifs à desserte interne collective 159. Ce terme euphémique, qui rappelle la promotion privée selon une tendance fréquente du discours des SAHLM, renvoie ici à la valorisation de l'accession à la propriété prévue pour la moitié des maisons ainsi que bien évidemment au programme Villas Urbaines Durables qui a permis cette réalisation. Mais pourquoi ajouter « jardins » ? Mise à part l'évidente allusion à une qualité environnementale, il s'agit en fait d'insister sur la présence de jardins, dans la mesure où l'autre attribut majeur du pavillon, le garage individuel, n'est pas exactement conforme à ses représentations habituelles, puisque invisible depuis la rue et comme inclus dans un parking collectif. Avec cet exemple, nous touchons à une autre question, celle de l'argumentation à mettre en avant pour justifier et/ou occulter la présence de dispositifs collectifs dans des ensembles de maisons généralement attendues totalement individuelles.

### Des formes de groupement à légitimer

À l'échelle d'une opération, la recherche de densité correspond à un intérêt économique, celui de la rentabilisation optimale du foncier, et trouve sa traduction dans le groupement des maisons. Le fait que les maisons dites « individuelles » soient proposées sous des formes de groupement plus ou

 <sup>&</sup>lt;sup>157</sup> J. P. Auriault, directeur général de Phénix Entreprise, devenu A B C, in *Le Moniteur*, cité par Acier Béton Construction (coll.), *Opérations de référence*, Paris, rapport dactylographié, novembre 1987.
 <sup>158</sup> Orly, Les Saules, 140 PLA en « immeubles-villas », OPAC du Val-de-Marne, J. et M. Deroche, REX CUH PUCA, 1985-1993.

<sup>&</sup>lt;sup>159</sup> Digne-les-Bains (04), opération VUD du PUCA, SAHLM 04, Christina Conrad arch., cf. fiche.

moins rapproché suscite de la part des maîtres d'ouvrage tout un argumentaire à destination des futurs habitants, pour lesquels densité est généralement synonyme de manque d'intimité. Les collectivités locales s'efforcent alors de leur montrer que la densité peut apporter d'autres qualités, de l'ordre de la proximité sociale (entre soi, convivialité résidentielle, voisinage harmonieux, impression rassurante de sécurité). A priori, l'idée que des dispositifs spatiaux, dans le plan des maisons et dans leur groupement, puissent favoriser la sociabilité de voisinage semblerait plus présente en habitat social. Prenons un exemple : « Pour organiser le lien entre l'habitat et l'extérieur, et favoriser les rapports entre les habitants, les maisons ont été organisées en îlot, et implantées en limite de parcelle. Les espaces collectifs entre les îlots [...], sont directement accessibles par des portillons et permettent aux enfants de se retrouver. [...] Les porches des entrées et les fenêtres des cuisines donnent sur la rue pour faciliter les relations de voisinage. » 160

En promotion privée, ce genre de discours peut se rencontrer, mais sur un mode plus évocateur d'une représentation idyllique du passé que des pratiques sociales actuelles. Ainsi Marignan, en « lle-de-France grande couronne », propose un « concept de village, pour 25 maisons, autour d'une placette », c'est-à-dire « une place centrale semi-piétonne et au milieu, comme dans les bourgs, un préau et sa charpente traditionnelle. Tout autour, les maisons contribuent à cette atmosphère villageoise » <sup>161</sup>. Si l'on paraît retrouver l'idée que les « maisons de ville » loin de la ville n'ont de sens que si leur ensemble participe à une « ambiance urbaine » <sup>162</sup>, on ne saurait néanmoins se leurrer sur cette qualité de la place, qui découle en fait, sous une forme aménagée, de l'habituelle impasse en « raquette » ou « pipe de retournement » nécessitée par la desserte des garages individuels. Le prospectus publicitaire insiste d'ailleurs, pour présenter les maisons, sur le « garage simple ou double, complété par un

<sup>&</sup>lt;sup>160</sup> Bâtir avec l'environnement, PUCA, 1999, à propos la REX HQE Les Jardins de Rabaudy, Castanet-Tolosan (31), SAHLM La Cité Jardins, D. de Valicourt arch., 50 logements individuels.

Fontenay-le-Fleury (78), Le Domaine du Pressoir, Marignan, commercialisation 2002.
 Selon Éric CHARMES, op. cit.

142

ou deux emplacements de stationnement extérieur, ou même, pour certaines par une "charretterie", la version champêtre d'un abri pour voiture ».

Indépendamment de cette incidence implicite de l'automobile pour arguer d'une place aux vertus rappelant le village, la référence à ce dernier est fréquente. La revue Immo-neuf présente les programmes de maisons en opération groupée de la région parisienne sous la rubrique « les maisons en village en lle-de-France » . L'ensemble résidentiel qu'elles forment répond très souvent, et pas seulement dans cette région, au nom de Clos, terme qui offre l'avantage d'une double évocation : celle d'un petit terroir bucolique avec son vignoble ou son verger ceint de haies, celle aussi d'une fermeture et de la sécurité qu'elle apporte. Lorsque cette dimension sécuritaire correspond à la qualité première effectivement mise en avant, le terme trop significatif de « clos » peut être évité. Un promoteur toulousain, région où une telle offre est particulièrement abondante, a réalisé trois « villages » d'une centaine chacun de pavillons, ensembles qu'il baptise « Villas Vermeil », « nouveau concept de résidences destinées à un public de seniors, retraités actifs ». Ce « produit [...] est constitué de villas groupées dans un ensemble clôturé et sécurisé, avec gardiennage, comprenant un club-house, une piscine et des équipements sportifs, avec animateurs » 163. Une sorte donc de villages de vacances en résidence principale, qui nous rappelle que l'une des raisons du groupement dense des maisons en promotion privée tient pour partie aux programmes sécurisés par rapprochement et renfermement, c'est à dire par facilitation de la surveillance.

Si la sécurisation des résidences est clairement vantée par nombre de promoteurs, jusqu'à en faire le premier argument de vente pour certains d'entre eux comme Monné-Decroix, elle peut aussi être pudiquement tue ou faire l'objet d'euphémismes, C'est notamment vrai en cas de partenariat promoteurs privés/collectivités publiques ayant lancé des opérations pilotes d'HID comme à Lille et à Tourcoing (cf. fiches), où les trois réalisations proposent toutes des

<sup>&</sup>lt;sup>163</sup> Omnium Finance et groupe Ramos Promotion, Albi (97 pavillons), Agen (124) et Biscarosse (108), d'après *Le Moniteur*, n° 5114, 30 novembre 2001.

îlots fermés sécurisant les garages avec un discours autre. La « ruelle privative traversante » donnant accès à ceux-ci par l'arrière des maisons et entre leurs deux rangées parallèles est présentée comme un « espace collectif privé », lieu de rencontre privilégié des habitants 164.

A l'inverse, les collectivités locales peuvent, lorsqu'elles annoncent des programmes d'individuels groupés en ville, invoquer des « Espaces verts fédérateurs. Cours urbaines. Agorespaces» 165, avec cet étonnant néologisme, pour indiquer une volonté de relation à l'espace public. En réalité, il s'agirait surtout de qualifier ce dernier, plus que de favoriser le lien social, si l'on en croit ce PLH d'une grande agglomération : « L'effort de densification vers lequel il paraît nécessaire de tendre dans la production future d'habitat, va de pair avec la recherche d'une qualité d'aménagement des espaces publics. L'accent porté sur la qualité des aménagements semble d'autant plus important qu'il s'agit d'un levier d'action permettant l'acceptation d'une plus forte densité, et qu'il constitue un investissement à long terme, participant de manière visible à la qualité du cadre de vie auxquelles les habitants des communes périphériques sont particulièrement attachés » 166. L'honnêteté d'un tel propos indique que cette collectivité locale, et sans doute bien d'autres, ont parfaitement conscience de la perception défavorable que la population a de la densité associée à l'individualité de la maison. Le soin apporté à l'espace public donnerait une meilleure image à de tels ensembles et en compenserait la petitesse des jardins et le fort rapprochement mutuel.

#### **DES CULTURES PROPICES**

Pas encore clairement identifié tant du point de vue de l'offre et de sa typologie que de la demande, l'H.I.D. suscite, de la part des acteurs qui le promeuvent, des créations lexicales et divers discours pour le présenter, l'expliquer, le légitimer ou le valoriser. Ces justifications ne sont pas inventées de toute pièce

Pour le projet Colomer-Dumont. Voir *Le Moniteur du BTP*, 01/03/2002.
 Saint-Marcellin (38).Cf. note 153.

<sup>&</sup>lt;sup>166</sup> PLH de Nantes métropole (44).

et procèdent de différentes cultures, notamment celles des acteurs, nourries de représentations de l'architecture domestique, contemporaine, mais aussi traditionnelle et locale. Parmi ces représentations de l'architecture d'une région ou d'une ville, certaines sont favorables à l'HID, puisque semblant implicitement l'anticiper.

#### Des références implicites

#### aux typologies issues de la géographie humaine

Depuis les travaux de l'École des annales, en particulier ceux de Max Sorre et de Albert Demangeon, puis le corpus des Arts et traditions populaires, dont l'établissement a été mené de Marcel Rivière à Jean Cuisenier<sup>167</sup>, les différents types d'habitat rural traditionnel bénéficient d'une certaine connaissance qui contribue à des représentations des racines de l'architecture régionale. Ainsi, la Lorraine est associée à la maison-bloc, nom parfois convié aujourd'hui pour désigner des maisons jumelées<sup>168</sup>, et à l'usoir, qui sert souvent à qualifier, là aussi abusivement, le recul réglementaire imposé aux maisons en lotissement.

En Bretagne, le terme de « longère », maison basse et linéaire de l'architecture rurale bretonne traditionnelle, sert désormais à qualifier certaines typologies de maison dans des réalisations actuelles de cette région, comme à Plérin ou à Servon-sur-Vilaine (cf. fiches), ou dans le projet de Philippe Madec pour Pacé. La longère est aussi une référence architecturale fidèlement suivie, au moins dans l'aspect extérieur, par des opérations comme celle de Vire (14), impasse groupant des Maisons Borloo à 100 000 €. On verra également plus loin les cas de l' « échoppe » bordelaise et de la « bastide ». Enfin, dans Paris intra-muros et en première couronne, la référence à la « villa parisienne » est fréquente pour les opérations en fond de parcelle profonde, dans l'architecture aussi bien que dans l'argumentaire de vente, à l'instar de l'exemple vu avec le promoteur Pierre-Étoile à Saint-Ouen (cf. fiche).

<sup>&</sup>lt;sup>167</sup> Voir leur publication aux éditions Berger-Levrault.

<sup>&</sup>lt;sup>168</sup> Ainsi à Combrimont (88), une « réinterprétation contemporaine de la ''maison-bloc'' de Lorraine est proposée » pour des maisons jumelées en extension densifiée de village. Cf. note 131.

Qu'elles soient écrites et/ou architecturales, les citations restent cependant assez rarement rapportées avec précision à des types relevant des classements de l'architecture domestique traditionnelle. Elles sont plutôt générales et renvoient à des représentations simples de la ruralité ou d'une identité régionale. Prenons le cas de Toulouse, dont l'image première la plus convenue est celle d'un habitat aux façades de couleur rose brique et aux toits de tuiles. Nombre d'opérations intra muros (cf. fiche) et dans l'agglomération évoquent cette image sans se référer précisément à une typologie locale, si ce n'est en se bornant parfois à évoquer, par leur architecture et leur argumentaire, une « typologie villageoise », comme le disent les architectes GGR à propos de Saint Martin-du-Touch (cf. fiche). Cette opération, qui revendique aussi sa résidentialisation, suggère plutôt un autre aspect de la culture locale, de l'ordre de la pratique immobilière, à savoir les résidences fermées et sécurisées telles qu'elles ont été impulsées autour de Toulouse, en particulier par le promoteur Monné-Decroix déjà cité. On y remarquera également que Cornebarrieu (cf. fiche), présente une configuration fermée, sans qu'on puisse seulement la mettre au compte de son accotement à une route départementale d'où il est interdit d'accéder directement.

#### Le vernaculaire et le savant :

#### deux formes possibles de culture architecturale locale

Le terme d' « échoppe », annoncé précédemment parmi les typologies traditionnelles, renvoie quant à lui plus à une identité locale que régionale, puisqu'il s'applique à une typologie bordelaise de maisons basses assemblées en bande continue et alignée sur rue. La promotion privée a bien repéré l'intérêt commercial qu'il y avait à qualifier ainsi ses ensembles de maisons. Par exemple à Bruges, l'une de ses banlieues résidentielles, se réalise Le Village Bordelais, qui propose « le charme des anciennes maisons bordelaises avec le confort du neuf. Échoppes bordelaises avec jardin privatif, parking, garage». Ce terme évoquant une tradition locale de maison populaire est un moyen de valoriser sans le nommer un habitat en bande. D'ailleurs, dans la même commune, le même promoteur propose quelques maisons non assemblées,

avec alors une autre référence terminologique et typologique, celle de la maison de maître 169. L'échoppe peut fournir aussi un argument d'un autre ordre à l'HID, celui d'un exemple de densité élevée. Domofrance rappelle ainsi que cette typologie traditionnelle correspond à un COS de 1,5, soit le triple de son Hameau Pessac-Candau; mais la réticence des élus semble en fait venir davantage de la maison à patio : « Très présente dans les pays arabes du pourtour méditerranéen, elle est beaucoup moins familière chez nous » 170 .

Bordeaux recèle aussi une autre identité architecturale, celle que lui donnent les chais. Leurs reconversions en habitations, en particulier celles de Bernard Bühler, ont contribué à en faire aussi des références pour l'habitat individuel groupé. Cet architecte réalise aussi, à Bordeaux et à Mérignac notamment, des individuels groupés en construction neuve d'une facture résolument moderne, qui suggère une autre culture architecturale locale, celle d'une mouvance d'architectes. La fameuse réalisation de Le Corbusier à Pessac a pu contribuer à initier cette tendance, mais il semble qu'elle ait marqué les architectes davantage hors de la région et en tout cas de cette commune, où Le Clos de Magonty (cf. fiche) est plutôt référé au « toit landais » et aux bâtiments agricoles 171. Les transformations que les habitants de la Cité Frugès ont apporté à leurs maisons 172 ont sans doute quelque peu discrédité sur place l'expression trop moderne de maisons dès lors dépourvues des signes habituels de l'architecture domestique familière.

Il faut noter par ailleurs que Bühler a travaillé dans l'agence de Courtois, Lajus, Sadirac, Salier<sup>173</sup>, dont les réalisations de maisons individuelles et groupées depuis la fin des années 1950 ont diffusé localement une image d'architecture

<sup>&</sup>lt;sup>169</sup> Bruges (33), Le Village Bordelais, opération de George V Aquitaine (livraison 2007), qui y annonce aussi Les Villas de la Marianne, futur programme plus luxueux. Dans cette même commune, Bouygues Immobilier commercialise Les Patios d'Aquitaine, preuve aussi que l'idée de culture locale est à géométrie variable et que « patio » en tant que nom donné peut être attractif, au contraire de sa typologie par elle-même, comme le montre la note suivante.

170 Michel Croisé, directeur patrimoine de Domofrance, dans une interview de Maryse Quinton, AMC,

n°153, juin-juillet 2005.

<sup>&</sup>lt;sup>171</sup> Voir *d'Architectures*, n°68, septembre 1996, p.31.

<sup>&</sup>lt;sup>172</sup> Cf. BOUDON, op. cit. note .

<sup>&</sup>lt;sup>173</sup> Cf. *Tecnologia y Arquitectura*, n°15-16, décembre 1991, numéro spécial entièrement consacré à cette agence.

contemporaine respectueuse de l'environnement et mesurée dans sa modernité influencée par le Japon et Neutra. L'opération expérimentale de Domofrance avec le Puca (La Grenouillère, rebaptisée Les Diversités, cf. fiches) profite de cette dynamique locale propice à une architecture contemporaine de la maison, en ayant cependant trop manifesté les signes d'une expression expérimentale.

Dans le Nord également, on peut parler de deux cultures de la maison individuelle groupée, l'une populaire et l'autre savante ; la première est celle de la maison de ville sur parcelle étroite et profonde, mitoyenne et souvent distribuée sur plus de deux niveaux, contrairement au coron plus bas, autre typologie locale de maisons en bande, mais à connotation différente. La seconde culture, savante donc, est beaucoup plus récente : c'est celle de la maison à patio que l'architecte Jean-Pierre Watel a initiée par ses réalisations pour le CIL au tournant des années 1970, puis pour le promoteur SEDAF. Qu'un projet de Colomer et Dumont autour de cette typologie soit en cours à Tourcoing (cf. fiche) ne suffit cependant pas à confirmer qu'elle continue d'exister dans l'agglomération lilloise. D'ailleurs, si l'on se réfère à un autre concours auprès d'équipes promoteurs-concepteurs, celui de Villeneuve d'Ascq - La Haute Borne, on s'aperçoit qu'aucun des projets comportant des maisons à patio n'a été retenu<sup>174</sup>.

#### Quelques survivances du carré mulhousien

Prenons d'abord le cas particulier de Mulhouse, Plutôt qu'une ville typiquement alsacienne, avec son architecture traditionnelle de colombages et hauts toits pentus, c'est une ville industrielle qui a été aussi l'un des berceaux des plus fameuses cités ouvrières d'initiative patronale au 19ème siècle. C'est pour célébrer leur 150ème anniversaire que la SOMCO et son directeur Pierre Zemp avaient, avec le soutien du Puca, lancé l'idée et la réalisation d'une « Cité Manifeste » en continuité avec le tissu existant de ces cités, basé sur un maillage en damier associé à un principe d'assemblage en croix de quatre maisons. Cette typologie, dite du « carré mulhousien » et initiée par Emile

<sup>174</sup> Voir plus loin le sous-chapitre sur les stratégies des promoteurs.

Cacheux et Emile Müller<sup>175</sup>, avec alors un fort retentissement dans toute l'Europe, semblait mériter d'être revisitée. Les cinq opérations expérimentales (cf. fiches) ne la réactualisent pourtant que pour deux d'entre elles.

Quant à la commune voisine et résidentielle de Pfastatt, son quartier nouveau fait aussi apparaître dans son plan-masse prévu des groupements de maisons en croix, qui n'ont cependant pas été, eux non plus, exactement suivis par les opérations de promotion privée leur ayant préféré des unités quadruples réalisées par superposition de deux jumelages. On voit donc que la référence à une culture architecturale locale, qui serait autre qu'une caricature de signes régionalistes, suppose des modèles restant encore largement valorisés et partagés, ce qui n'est plus vrai de cette typologie d'origine ouvrière encore perçue comme telle 176.

Confirmant implicitement la vocation sociale plutôt modeste d'une telle typologie, Le Carré de l'Habitat, réseau de promoteurs franchisés, a été créé à destination des investissements prévus par les lois De Robien, puis « Borloo populaire » pour réaliser uniquement de telles unités quadruples, Elles sont réalisées avec un style, soit contemporain, soit traditionnel, mais évidemment non référées aux origines historiques de cette typologie. Les plaquettes commerciales en font une « copropriété à taille humaine, [...] alternative entre la maison et l'appartement, [...] la maison individuelle et la résidence ». Elles baptisent chaque habitation du groupement, quant à lui non nommé<sup>177</sup>, « duplex-jardin », en insistant sur le caractère individuel de ce dernier (vanté aussi à double exposition) et du garage. Quand on note que cette société a été fondée en 2004 et en banlieue de Mulhouse<sup>178</sup>, on est tenté d'y voir une retombée imprévue de la Cité Manifeste concomitante. L'impact de ce réseau de franchises est en tout cas loin d'être négligeable, puisque ses adhérents ont construit entre autres dans les deux départements alsaciens, en Franche-

<sup>&</sup>lt;sup>175</sup> Cf. MOLEY, L'Immeuble en formation, op. cit. note 24, pp.43-55 et 87-93.

<sup>&</sup>lt;sup>176</sup> Ibid.

<sup>&</sup>lt;sup>177</sup> Sauf exception, telle « villa de 4 duplex », pour une opération comportant deux ainsi dites « villas » à Mutzenhouse (67).

<sup>&</sup>lt;sup>178</sup> À Lütterbach, banlieue ouest de Mulhouse (68).

Comté voisine et même bien plus loin, en banlieue toulousaine, où l'investissement de Robien ici particulièrement prisé expliquerait la réalisation d'une typologie exogène apparue avantageuse.

On peut citer un cas différent de réactualisation du groupement quadruple hors de sa région d'origine, celui qui transparaît de l'une des opérations expérimentales du Puca à Plaine-commune, celle de Saint-Denis (DCF promoteur, Périphériques arch., cf. fiche). Elle aussi se déroule en même temps que la Cité Manifeste de Mulhouse, qui a peut-être incité alors les architectes à montrer qu'ils appartenaient à la mouvance des rénovateurs d'idées de maison individuelle bien que n'ayant pas été invités à cette opération médiatique. À son tour, la réalisation des Périphériques, qui décline semble-t-il et en tout cas de façon originale le type mulhousien, a pu inspirer le projet lauréat à l'une des consultations promoteur/architecte de la Sem Constellation pour Cornebarrieu, celui de l'équipe Pragma / Cusy et Maraval. Mais elle y reprend aussi la thématique de ses maisons-patios à Montpellier-Malbosc, réalisation largement publiée (cf. fiches). Ainsi, selon une logique de conception fréquente dans les concours, le projet des 14 maisons de ce programme mixte paraît marier une thématique ayant contribué à son image, le patio, et l'influence d'une réalisation labellisée expérimentale, soit ici les groupements quadruples sur impasses, comme dans le plan-masse des 18 maisons à Saint-Denis. On pourrait invoquer en outre l'influence locale, sans doute peu probable encore que possible, des réalisations en Haute-Garonne du Carré de l'Habitat précédemment. On remarquera enfin que le terrain mince conduisait, pour une distribution voulue en peigne à des impasses courtes, c'est-à-dire pouvant correspondre à des unités de quatre. Plusieurs raisons se croisent ainsi dans ce choix d'adosser et de mettre en vis-à-vis des jumelages, sans qu'on puisse évidemment croire à une pure application mulhousienne.

Cette dernière est encore à interroger à propos d'une opération elle aussi expérimentale et due à de jeunes architectes positionnés dans le champ du renouveau de la maison individuelle. Déjà cité, ce programme limité à quatre

maisons portait à faire oeuvre de prototype et de manifeste à la fois, comme en témoigne le projet de ces architectes eux aussi présents à Plaine-commune (Villetaneuse, cf. fiche) et absents à Mulhouse. À l'entrée de ladite cité-jardin du Petit-Bétheny, Marjolijn et Pierre Boudry proposent donc de réunir deux jumelages, un couple de maisons basses T4 et un couple de duplex T3, par « un grand patio, lieu de convivialité et espace plurifonctionnel », Ce vide central inverse le principe de l'assemblage cruciforme par le bâti et laisse quelque peu perplexe quant à sa vocation de cour commune, réaffirmant à son échelle le thème des « espaces partagés » mis en avant pour toute cette cité <sup>179</sup>. Par ailleurs, du point de vue environnemental, ce vide a aussi pour objectif d'apporter trois orientations à chaque maisons.

#### DES TERMES DÉVOYÉS POUR VALORISER L'HID

Si des cultures architecturales locales sont apparues favorables à l'H.I.D., en ce qu'elles renvoient à des typologies traditionnelles l'anticipant en quelques sortes, d'autres représentations et discours risquent en revanche de le desservir, du fait de leur dévoiement.

#### **Bastides et circulades**

Au patio déjà cité s'ajoutent deux autres évocations, certes moins fréquentes, mais qui elles aussi fleurent bon le Midi. Commençons d'abord par le dévoiement de la « bastide », terme qui a deux sens et renvoient à deux échelles, urbaine et architecturale. C'est en effet, dans le Sud-ouest, un village fortifié, et, en Provence, une maison de campagne de la taille d'un petit château. La première définition donne parfois lieu à des conceptions actuelles dûment référées au modèle 180. La seconde définition est quant à elle souvent reprise abusivement dans des prospectus de promoteurs, où « bastide » peut

<sup>&</sup>lt;sup>179</sup> Cf. notes 107 et 112.

<sup>&</sup>lt;sup>180</sup> Par exemple à Limoges- Moulin de l'Aurence, Le Mas Gigou, 65 pavillons PLA, Nouveau Logis Centre-Limousin, maître d'ouvrage, François Despresle arch. Cf. *Archiscopie*, n°15, juin 2001.

être une façon de qualifier les maisons jumelées, comme le fait Eiffage à Montpellier-Malbosc (cf. fiche), voire de petits plots en collectif se donnant des allures de grosses maisons provençales étagées à flanc de coteau <sup>181</sup>.

En tant que terme et non pas en tant que typologie au contraire du cas mulhousien, la référence à la bastide se rencontre également hors de ses régions méridionales d'origine, avec alors un propos sortant de la seule évocation culturelle. Ainsi dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le centre de Bussy-Saint-Georges comporte un important programme mixte baptisé « bastide ». Il correspond, par rapport aux réalisations antérieures de la commune tournée surtout vers l'individuel et le petit collectif, à un objectif nouveau de densification. Il se traduit par un ensemble immobilier de 54 000 m<sup>2</sup> de Shon à R+4+combles, surmonté d'une sorte de campanile 182. Une telle architecture s'inscrit certes dans le contexte de décors kitsch et parcs à thème impulsé par Eurodisney, mais l'appellation de bastide est aussi à voir comme une façon de donner un visage urbain à la densité. Plus généralement, l'emploi de noms évoquant l'architecture domestique de tradition locale au travers de typologies massives (carré mulhousien, maison-bloc, bastide) ou assemblées en ligne (longère, échoppe) sert plus ou moins consciemment à donner un nom plus flatteur et attractif à l'habitat individuel groupé dans une perspective de densification.

Le cas des « circulades » <sup>183</sup> est quant à lui très localisé et correspond à l'arrière-pays de Montpellier. Plus ou moins contesté par les universitaires d'ailleurs, c'est l'un des types de « village languedocien », comme le

Par exemple Les Bastides de Gauguin à Saint-Laurent du Var, Tangerim promoteur, commercialisation 2007 (cas non fiché).

<sup>&</sup>lt;sup>182</sup> Selon Jean-François Caltot, journaliste au *Moniteur*. Le plan-masse de cette opération (logements 37000 m², bureaux 9000 m², commerces 8000 m²) répondant aux objectifs de densité de l'Épamarne et des élus, a été conçu par l'architecte anglais Porphyrios. Bouygues Immobilier réalise l'opération, avec Alain Derdesse comme architecte (2005-2007).

<sup>&</sup>lt;sup>183</sup> On nomme ainsi des villages traditionnels languedociens de sommet de butte dont le plan d'ensemble suit des cercles concentriques. Actuellement, des promoteurs proposent des ensembles ainsi dénommés et au plan masse rappelant ces formes, par exemple Pragma à Juvignac (34) pour Le Domaine de Font Despierre (terrains à bâtir) et pour L'Hermitage, 42 villas T3 et T4 et 32 appartements T2 et T3 (opérations non fichées).

revendique Pragma Immobilier, société de promotion créée justement dans cette ville, pour certaines de ses opérations aux alentours.

#### Patio: une appellation souvent abusive

En ce qui concerne le patio, terme de plus en plus présent parmi les noms donnés aux typologies actuelles de maisons groupées, la possibilité de renvoyer à une dimension locale est moins évidente puisque nous avons affaire à une représentation imprécise, associée selon les cas à la culture espagnole, à la Méditerranée ou au monde arabo-musulman. La fréquence de cette typologie dans des opérations contemporaines en pays nordiques achève de brouiller les repères. De fait, aujourd'hui en France, la référence la plus délocalisée et la plus employée abusivement est sans conteste celle du patio, On va voir qu'il tend à devenir l'étendard novateur de l'HID, alors même que les opérations qui le mettent en œuvre ne sont pas toujours d'une densité remarquable, comme l'avaient souligné les analyses architecturales.

Plusieurs formes de dévoiement du terme « patio » se révèlent au travers des divers textes émanant des différents acteurs. Ce mot peut d'abord être attribué à un espace collectif, généralement résidentiel, mais parfois même public. C'est le cas par exemple à La Roche-sur-Yon (cf. fiche). Le maître d'ouvrage qualifie de patio une impasse publique élargie par des jardinets avant de maisons en deux rangées et par un cheminement piétonnier, qui continue quant à lui vers le centre-ville ; l'appellation « patio » veut alors donner une image autre que celle d'une traversée publique, en insistant sur le caractère paysager refermé de cet espace, dont on voudrait faire croire qu'il est comme une sorte de jardin privé et intérieur partagé par la communauté des résidents 184.

Plus fréquent est de nommer ainsi un cœur d'îlot ou une cour centrale. Celle desservant directement sur son pourtour les maisons sans jardins de Hernandez aux Diversités (cf. fiche) est ainsi qualifiée de patio, comme si ce terme à lui seul pouvait pallier l'absence de jardins privatifs. À Cholet, sept

<sup>&</sup>lt;sup>184</sup> La Roche-sur-Yon (85), ZAC Zola, Le Square des Écrivains, CIL Atlantique. Cf. fiche.

maisons de ville implantées à l'angle de deux rues et alignées sur elles forment par leur ensemble en équerre un espace arrière nommé patio du fait de cette configuration<sup>185</sup>. À Reims, on l'a dit, M. et P.Boudry ont en revanche délibérément proposé, en contexte expérimental, un groupement quadruple introverti sur un « grand patio », nommé ainsi loin de sa réalité, dans la mesure où il en fusionne quatre individuels.

En logement collectif, Le ou Les Patio(s) sont aussi des noms donnés à des programmes immobiliers, surtout en promotion privée, avec le même genre d'emploi détourné du mot, puisqu'il s'agit la plupart du temps d'un espace commun. Il peut être au centre de la résidence, bordé de jardins privatifs au pied des immeubles le délimitant et complété dans les étages par des terrasses, « véritables jardins suspendus », et des toitures végétalisées achevant d'évoquer la référence 186. Cette dernière, utilisée à propos d'un jardin collectif entouré d'immeubles à grands balcons, est évidemment plus fréquente dans le Midi, où les promoteurs l'emploient actuellement de plus en plus, par exemple à Toulouse, même pour des immeubles d'angle ou en U 187.

« Patio » peut ensuite être repris pour des espaces privatifs extérieurs, dont l'intimité se révèle proche d'un véritable patio sans pour autant être un jardin à rez-de-chaussée, c'est-à-dire dans le cas de collectifs ou d'individuels superposés. Citons ainsi un exemple de dites « villas-patios » offrant en fait des terrasses à R+1 insérées latéralement entre des duplex 188.

Enfin, « patio » peut effectivement correspondre à un jardinet central et intime pour des maisons. Mais lorsqu'elles sont surmontées par d'autres ou qu'elles forment le socle d'un immeuble, le terme patio signifie d'abord qu'un petit jardin

<sup>&</sup>lt;sup>185</sup> Cholet (49), Le Patio des Tisserands, Sèvre Loire-Habitat maîtrise d'ouvrage sociale, 2000.

<sup>&</sup>lt;sup>186</sup> Strasbourg (67), Le Patio, Bouwfonds Marignan immobilier, promoteur, 68 appartements en accession en quatre immeubles de part et d'autre d'un espace vert résidentiel (commercialisation 2007).

<sup>&</sup>lt;sup>187</sup> Entre autres et commercialisés en 2007, Les Patios Marengo, 59 appartements dans un immeuble en U réalisé par la Cogédim, ou bien Le Patio Saint-Exupéry, immeuble d'angle réalisé par Monné-Decroix.

<sup>188</sup> Le Rheu (35), ZAC Les Hubardières, Quartier Georges-Brassens, Résidence Les Copains d'Abord, SECIB promoteur, E. Lengyel arch., 24 « maisons de ville avec jardin ou terrasse, garage », dont des « maisons-appartements avec entrée indépendante » désignant des individuels superposés (commercialisation 2007).

intime a été prévu de façon à éviter les vues plongeantes depuis les étages. C'est le cas avec le « loft-patio » que Nexity propose avec succès dans une reconversion d'usine à Marseille, puis alors à Bordeaux. mais en neuf et sans alors reprendre ce nom.

On voit donc que la médiatisation récente d'opérations qualitatives à patio, en particulier en HID, a contribué à valoriser cette configuration inhabituelle de la maison. D'abord en tant que mot et, au-delà, en tant que slogan publicitaire, le plus souvent abusif, puisque correspondant peu ou prou au dispositif spatial. Ce dernier peut être également repris, en constituant cependant la troisième forme de dévoiement annoncée, lorsque le patio est proposé comme une qualité de maison en soi, c'est-à-dire indépendamment d'une implantation urbaine en tissu qui la justifie dans l'HID. Par exemple, La Compagnie des Architecteurs propose Cœur de Patio, « modèle de maison » et « produit prêt à commercialiser ».

S'il a paru utile de stigmatiser les emplois indus du mot et de la notion de patio, c'est bien parce que cette typologie, quand elle appliquée à bon escient, s'est avérée à même d'engendrer un urbanisme de maison combinant intimité du jardin et constitution d'un tissu rationalisant l'occupation foncière. Les exemples les plus proches de cette idée ont été rencontrés plutôt en habitat social locatif comme on l'a vu<sup>189</sup>, la densification des ensembles de maisons et les typologies plus inhabituelles qu'elle appelle s'avérant plus aisées à expérimenter dans ce secteur. Leur réception plus large, en particulier par la promotion privée, est favorisée, comme on l'a vu, par des représentations positives issues de cultures locales. Des typologies actuelles relevant de l'HID pourraient alors être perçues comme des réactualisations de certains des habitats traditionnels groupés. Ces références se voient cependant souvent caricaturées, détournées, réduites à des mots censés faire rêver, ce qui est

<sup>&</sup>lt;sup>189</sup> D'autres exemples que ceux analysés et présentés dans les fiches auraient pu être donnés, comme celui de Cahors (46), chemin de La Crèche, Le Payrat, 29 « logements individuels avec patios », OPDHLM du Lot, Gouwy, Grima et Rames arch. (avec P.Bosc et M.Montal pour l'autre tranche coordonnée), Shon 2500 m2, coût des travaux 1 600 950 €, livraison 2003. Pour ce même maître d'ouvrage, voir aussi leur opération à Castelnau-Montratier.

plus particulièrement le cas du patio, renvoyant à d'idylliques images de jardin intime, d'ombre et de lumière, mais aussi imprécises. D'où leur réception variable, positive ou négative, d'autant que les maisons à patio sont associées aussi à leur fort rapprochement autour de venelles ou sentes tenant lieu d'espace collectif, alors qu'ils sont d'abord issus de l'optimisation de la densité.

#### Stratégies de maîtres d'ouvrage et d'architectes

La promotion de l'HID auprès des candidats à l'achat d'une maison passe par des images et des slogans susceptibles de le valoriser. Les promoteurs sont amenés à développer un tel discours pour les maisons qu'ils réalisent en fond de parcelles profondes, derrière leurs immeubles en front de rue, et pour celles qui entrent dans des opérations en ZAC. Lorsque celles-ci ont des enjeux urbains plus particuliers, les collectivités locales et leurs SEM invitent de plus en plus souvent des équipes promoteur/architecte à concourir sur des objectifs qualitatifs précis pour leur confier des programmes mixtes comprenant notamment des formes d'H.I.D. Un promoteur, s'il n'est pas parmi les plus importants au plan national, doit bénéficier d'une image de marque s'il veut intéresser des collectivités locales et des architectes réputés, gagner des concours et construire des opérations, dont la médiatisation renforcera cette image.

Prenons un exemple, celui du promoteur Pragma (Michel Troncin). Il a débuté son activité à Montpellier. Alors qu'il y construisait déjà environ 600 logements par an, sa notoriété hors de cette ville date du très médiatisé et déjà cité Château - Le Lez de l'architecte Édouard François, en frange du Quartier Antigone. Dans une région où la demande est fortement tournée vers la maison individuelle, le promoteur avait recherché pour cette opération une forme de collectif qui pourrait l'évoquer par un dispositif original dans son confort et son image. Il est donc séduit par l'idée de l'architecte qui propose de greffer, sur un plan d'immeuble totalement conforme à son stéréotype en promotion privée, des terrasses carrés en bois, disjointes du logement accessibles par une

passerelle, closes mais non couvertes, soit donc une pièce extérieure à l'écart, sorte de cabane de jardin sans toit et sur pilotis au milieu des arbres<sup>190</sup>.

La réputation de promoteur ouvert aux novations que Pragma tire de cette opération est de deux ordres complémentaires, le souci de l'environnement et l'intérêt pour de nouvelles typologies entre maison et immeuble. La SERM<sup>191</sup> lui confie alors deux opérations dans la ZAC Malbosc. D'abord, des intermédiaires à flanc de pente prédisposant aux gradins, mais présentés comme un « concept » novateur 192. Puis elle lui propose un projet des architectes Cusy et Maraval, dont la maîtrise d'ouvrage sera finalement partagée entre eux et lui. Pour ces Villas Vanille, tissu compact de maisons étroites à patio et agrandissables (cf. fiche), très médiatisées sous cet angle, on notera que leurs architectes mettent surtout en avant les murs en pierre séparant les parcelles, ce matériau dont Gilles Perraudin, enseignant comme eux à l'école d'architecture de Montpellier, a fait son principal emblème 193. C'est en tout cas le tissu à patio qui fonde le plus l'image du tandem Pragma/C-M, puisque c'est avec cette typologie que leur projet sera retenu par la SEM Constellation à Cornebarrieu (cf. fiche). Pour autant, le promoteur n'a pas basé toute sa stratégie de concours sur cette seule image de marque, puisqu'il a suggéré à cette même SEM, cette fois à Blagnac, une opération HQE, son autre compétence revendiquée comme on l'a vu, en s'associant à des spécialistes locaux<sup>194</sup>.

Pragma met en avant une réputation de novateur pour les opérations en ZAC qui y incitent. Mais ailleurs, ses conceptions de l'individuel groupé restent

<sup>&</sup>lt;sup>190</sup> Ce principe de la terrasse en bois, carrée et séparée du séjour par une passerelle a même inspiré localement, dans le quartier proche La Lironde, l'opération que Portzamparc a réalisée pour Marignan.

<sup>191</sup> Société d'Équipement de la Région de Montpellier, Éric Bénard, directeur.

<sup>&</sup>lt;sup>192</sup> Cette opération, Le Carré d'O, a entraîné une émulation avec les opérations voisines en situation semblable de pente, Marignan proposant Colline Malbosc, « concept architectural mi-immeuble, mi-villa ».

villa ».

193 On peut avancer l'idée d'un impact de la thématique chère au lyonnais Perraudin dans la ZAC de Haut-Feuilly à Saint-Priest (69), avec une réalisation de Thierry Roche proposant des murets de clôture en pierre, dans une architecture par ailleurs contemporaine.

194 Dont le cabinet Lissaragues arch.

traditionnelles. Ses « circulades » ont été citées <sup>195</sup>. Elles interprètent un type ancien plus ou moins reconnu de village de l'Hérault et du Gard, ce qui permet au promoteur de revendiquer l'originalité d'un « concept ». Cette tendance à l'innovation plus constante au plan du slogan que dans la typologie se confirme avec Les Patios Tolosans <sup>196</sup>. Cette résidence fermée, avec gardien et piscine, selon un genre de programme privé localement très prisé comme on l'a dit, n'a de patio que l'espace vert au centre de ces deux rangées de maisons jumelées et que leurs grandes terrasses latérales .

Le promoteur Nexity Apollonia pourrait paraître avoir été aussi séduit par le patio, mais dans l'opération de Marseille, c'est la reconversion d'une usine qui a conduit Yves Lion à en proposer. Dans la foulée de cette opération, celle de Bordeaux se présente comme un vaste îlot de plots à villas de toiture, dont trois d'entre eux comportent, en socle, des maisons à patio (cf. fiche). Ceux-ci ne font pas partie de la première tranche de travaux, preuve que ce type de maison, issu de l'expérience de Marseille et valorisant le projet dans le cadre de la ZAC selon un des nouveaux étendards de l'habitat de qualité en maison urbaine, ne correspond pas à leur priorité. L'image que se donne ce promoteur est surtout fondée sur son « concept » de « villas suspendus », duplex dont la mono-orientation se veut compensée par le vide de séjour associé à la loggia en renfoncement sur double hauteur. Ce qui ne l'empêche pas, dans les opérations où il est amené à réaliser de l'H.I.D., d'en reprendre les signes et dispositifs les plus reconnus.

Ce sont surtout les architectes qui ont largement contribué à établir progressivement les signes d'un H.I.D. novateur, plutôt dans le cadre de concours, en particulier depuis l'Europan 3, où ce terme n'était pourtant pas encore employé. Mais le thème de cette session, « Chez soi en ville », a incité nombre de concurrents à renouer avec la Cité horizontale et les tissus mariant maisons et densité. Deux réalisations françaises y faisant suite, largement publiées et commentées, ont enclenché une montée en puissance de la venelle

<sup>&</sup>lt;sup>195</sup> Cf. note 183.

<sup>&</sup>lt;sup>196</sup> Castelnau-D'Estrétefonds (31), à 12km de Toulouse, opération livrée en 2007.

et du patio comme icônes des alternatives les plus citoyennes au lotissement. Car cette image novatrice d'une architecture pouvant concilier l'intimité du chezsoi et l'urbanité séduit aussi des collectivités locales et leurs maîtres d'ouvrages sociaux, comme à Plérin où la SA HLM d'Armorique a demandé à CITArchitecture de reprendre son projet mentionné à cette session de l'Europan sur le terrain de Saintes, alors qu'aucun parcellaire en lanières justifiant la typologie à patio n'existait dans cette périphérie bretonne.

La session suivant de l'Europan a confirmé que le thème du patio pouvait être porteur dans les concours d'idées. Parmi les projets, on remarque, sur le site d'Aubervilliers Quartier Villette-Quatre Chemins, celui des mentionnés Kalt, Philippon, Schwab et Utard. Ils requalifient les Impasses de la Villette par une opération qui mixe réhabilitation et construction neuve de maisons de ville en locatif social et accession, en gardant le parcellaire peu profond sur ruelles étroites. Cette configuration les amène à « décliner plusieurs types de logements à partir d'un modèle générique de maison organisée autour d'une cour-atrium, un "vide" dont le rôle est de limiter les vis à vis et de préserver l'intimité des logements ». Comme des exemples l'ont montré, notamment ici, ce genre de tissu existant prédispose certes à une telle typologie de maison, au point sans doute d'inciter à la mettre fortement en exergue dans un concours encourageant malgré lui à développer une emblématique des thèmes novateurs. Dans ce projet qui va être réalisé, alors qu'aucun plan de maison n'est encore montré, la seule image à son échelle est celle d'une perspective sur ce patio rebaptisé « cour-atrium » sans doute pour mieux se démarquer dans un rendu de concours.

Le patio en tant que signe d'une conception au goût du jour est ainsi de plus en plus présent dans les projets de concours qui proposent des individuels densifiés, comme s'il garantissait d'en être lauréat. Mais ce n'est pas toujours le cas. Pour le concours de Villeneuve d'Ascq- La Haute Borne, on peut noter le projet non retenu de l'équipe Quatr'A, dans une commune pourtant déjà marquée par la réalisation emblématique de Watel sur cette typologie, au

Hameau de Brigode dans les années 1970. Aujourd'hui, derrière les immeubles en front du parc de la Haute-Borne, un tissu de maisons à patio était également possible. Mais sa densité optimale impliquant les venelles peu prisées des promoteurs, ces derniers ont préféré les individuels, soit en bande, soit superposés, avec pour Escudier (cf. fiche) semble-t-il une référence à un nouvel icône local: Le Bois Habité à Euralille II. SEDAF, qui avait été le promoteur de la réalisation inaugurale de Watel, a semble-t-il voulu renouveler son image de marque, au stade du concours, avec un tout autre genre d'innovation à car-port collectif, première tranche non encore réalisée. Alors que la première affirme à l'inverse le garage individuel, formant certes comme une évocation de patio, et la maison à une seule mitoyenneté (cf. fiche). On se souvient 197 que SEDAF avait signalé des difficultés de vente pour les maisons de ville, et ce dans une région où elle pourtant bien ancrée. Peut-être trop d'ailleurs, la résonance populaire de cette typologie n'apparaissant sans doute pas tout à fait appropriée à l'image résidentielle de Villeneuve d'Ascq. La notion de « culture propice à l'H.I.D. », chapitre où cette opération avait déjà été évoquée, est à relativiser selon les quartiers.

La différence entre projet de concours et projet réalisé, qui vient d'être notée à propos de la SEDAF n'est pas un phénomène nouveau, mais mérite d'être interrogée dans le cas des concours entre équipes promoteur/architecte. Le premier a tendance à choisir le second en fonction de sa notoriété pour être plus sûr d'être retenu et lui laisse au stade du concours une certaine liberté, si tant est qu'elle rejoigne les thèmes valorisés du moment. Mais une fois lauréat, le promoteur peut parfaitement renoncer à des qualités architecturales jugées onéreuses par rapport à sa marge bénéficiaire visée. Par exemple, toujours pour ce même concours, Catherine Furet (cf. fiche) fait remarquer que Marignan lui a fait réduire les qualités de ce que sont pour elle des « espaces intermédiaires », si importants dans le cas de l'H.I.D..

<sup>&</sup>lt;sup>197</sup> Cf. note 1.

Le concours de Cintré (35), en lisière de l'agglomération rennaise, mettait au prise deux équipes achevant actuellement par ailleurs, à Nantes et à Saint-Jacques de la Lande des opérations largement fondées sur la typologie à patio 198 (cf. fiches). Aujourd'hui et en général, quand une communauté urbaine lutte contre l'étalement de son habitat individuel et promeut pour ce des opérations démonstratives dans quelques unes de ses périphéries, elle a logiquement tendance à consulter des architectes ayant récemment fait montre d'une expérience autour de cette question. Or, sur un mode métonymique, leur expérience se voit souvent ramenée, en tout cas actuellement et autour de cette question, à leurs réalisations de maisons à patio, typologie vue apte à densifier et à signifier le renouvellement. Le potentiel de densification que recèle le tissu de maisons à patio va cependant au-delà des souhaits des communes en frange de campagne. À Cintré, la densité existante dépasse à peine la dizaine de logements à l'hectare. Pour la municipalité, il s'agissait seulement de la doubler et non pas d'arriver à celle de la proche Saint-Jacques. Il ne pouvait dès lors y avoir place pour un véritable tissu pavillonnaire à patio, et ce également pour des raisons d'image architecturale et urbaine dans un contexte presque bocager. Adoptant une composition distendue, un peu dans l'esprit de Le Rheu, l'historique cité-jardin proche, le projet Harari proposait des maisons-patios, tandis que le lauréat Boskop abandonnait totalement toute référence à ces dernières, contrairement à ses projets précédents, pour un curieux semis de parcelles rondes aux maisons demi-circulaires. Non assemblables, ces parcelles rapprochées laissent des intervalles constituant un espace public labyrinthique. Boskop qualifie son projet d' « habitat compact », malgré l'absence de contiguïté des maisons.

<sup>198</sup> Cette étude de définition pour 150 logements a donné lieu à un concours lancé en 2006 auprès de Boskop (J. et M. Delhay) et de J. et A.Harari, et jugé en 2007. Rennes-métropole et la municipalité de Cintré sont les maîtres d'ouvrage de l'opération.

### **TENDANCES DE CONCILIATION**

Tel qu'il ressort au premier abord de cette étude, le constat d'une pluralité des formes prises par les opérations entrant a priori dans le genre de l'HID confirme la difficulté à en identifier nettement des typologies. Globalement, il correspond à un objectif de conception alternative, déjà traduit par un nombre significatif de réalisations existantes, mais relevant encore de discours et de représentations multiples, dont certains pas toujours justes, dans leurs références ou au plan quantitatif. Car des projets présentés tels ne sont en fait pas très denses et

relèvent plutôt d'une densification relative : dans leur situation urbaine ou périurbaine, ils sont plus denses, c'est-à-dire moins consommateurs de foncier, que les autres opérations aux alentours, sans que le chiffre atteint apparaisse en soi particulièrement élevé.

La raison générique première de l'H.I.D. s'inscrit dans l'objectif des communes, qui est d'« être davantage économes en espaces bâtis tout en répondant aux besoins de logements accessibles à tous, ce qui implique une évolution dans la conception des modes d'urbanisation et des formes urbaines, le recours à des produits alternatifs (individuels denses, maisons de ville, petits collectifs, petits lots) permettant de mieux optimiser l'offre foncière ». 199

Avec cette notion large de « produits alternatifs », dont on remarque ici qu'elle est étendue à d'autres catégories que l'H.I.D., on comprend qu'on ne puisse pas parler de typologie(s) en soi, mais plutôt d'un genre réactif, qui procède en outre par conciliation d'antagonismes et pondérations variables d'une situation à une autre.

Pour un tel habitat, il s'agit d'être alternatif en premier à l'habitat individuel diffus, catégorie un peu floue correspondant aux parcelles de particuliers et à celles proposées en lotissement. Dans ce second cas, on note aujourd'hui que des opérations en « lots libres » font l'objet de cahiers des charges visant à atténuer leurs habituelles conséquences foncières, morphologiques et paysagères ; confiées plutôt à des aménageurs-lotisseurs, elles sont le fait de communes sensibilisées à la lutte contre l'étalement urbain, notamment aux franges de métropoles qui incitent à cette politique. Il faut remarquer que beaucoup confondent sous le terme de lotissement une procédure opérationnelle, un découpage en parcelles en pleine propriété individuelle ou simplement privatives en ensemble locatif, et enfin les formes bâties et ainsi qualifiées sur un mode plutôt péjoratif. Cependant, les lots déjà bâtis ou en VEFA ne sont pas à proprement parler des lotissements, mais des opérations

<sup>199</sup> PLH de Nantes métropole.

groupées. Elles se présentaient jusqu'à maintenant en tant qu'« habitat individuel groupé » sous différentes configurations de découpage parcellaire et de groupement plus ou moins denses, allant de la séparation complète des maisons jusqu'à leur assemblage en continu. C'est surtout par rapport à ce dernier qu'il faut situer l'HID, à comprendre sous ses différentes formes d'actualisations et déclinaisons de l'habitat en bande, densifié dans certains cas, mais dédensifié paradoxalement dans d'autres. Autrement dit, si des tendances typologiques doivent être dégagées, cela semble possible plutôt au niveau des formes de groupement qu'à celui de l'architecture, trop variée, du fait de ses différentes pondérations des six critères principaux tels que déjà proposés pour les présentes analyses.

#### SÉPARER/RÉUNIR : LA DIALECTIQUE DU GROUPEMENT

En laissant pour l'instant de côté les programmes mixtes et les situations parcellaires particulières, on peut tenter de confronter les formes de groupement de maisons à leurs données opérationnelles. Semblent alors émerger trois grands cas de figures à qualifier de tendancielles, puisqu'il s'agit d'un pronostic de développement suggéré par ce premier état des lieux proposé ici: la généralisation de l'habitat en bande pour les programmes urbains d'accession sociale ; l'atténuation du groupement en bande, hybridé avec l'habitat jumelé ou réellement dégroupé à différents degrés, selon les programmes en promotion privée; les programmes expérimentaux, marqués par des groupements en tissu quand ils visent la densité pour le locatif social, par le dégroupement, quand ils visent une haute qualité environnementale pour des opérations réalisées plutôt par des promoteurs. Ce résumé schématique va être détaillé. Soulignons dores et déjà qu'il ne s'agit pas de proposer un classement étanche de familles typologiques, mais bien de caractériser des tendances dans les façons dont s'opèrent la dialectique séparer/réunir, fondamentale dans la conceptualisation de l'H.I.D.

#### Vers l'habitat en bande pour l'accession sociale?

Traiter à présent de la production caractéristique de la maison en accession sociale à la propriété, telle que présente dans l'HID, amène aussi une autre question. Peut-elle être appréhendée comme une typologie définie hors d'une situation urbaine et géographique? Autrement dit, la maison Borloo à 100 000 € génère-t-elle un modèle de maison économique indépendant d'un contexte, à l'instar de feu les « Chalandonettes » ? Prenons trois exemples, en commençant par le plus ancien. À Cholet (49), Le Clos des Batignolles propose en Location avec Option d'Achat (LOA) 8 maisons (7 T4 et 1 T5 de 80 à 92 m² sur des parcelles de 290 à 475 m²) au sein d'un lotissement, avec une architecture qui en reprend tous les standards : toit à deux pentes, garage accolé latéralement, T5 isolé au fond et T4 assemblés par deux ou trois,

groupement en raquette, sans aucune originalité, ni recherche de groupement économisant vraiment le foncier.

À Épinay (93), où le prix du foncier a augmenté de 25% par an depuis 2003, un programme de 28 « maisons Borloo » à 100 000 € (T4 de 85m2 sur 3 niveaux) a été prévu sur un terrain cédé par la ville pour 1€ symbolique. Livrées au début 2008, elles seront vendues à des locataires de HLM de la commune, qui souhaitent devenir propriétaires (cf. fiche). On note le choix typologique, a priori plus économique, de la maison en bande à R+2, étroite et sans garage, puisque deux emplacements de stationnement aérien, l'un derrière l'autre, occupent la moitié du jardin de devant.

Á Montpellier enfin, dans la ZAC Malbosc, l'OPAC (ACM) a inauguré en octobre 2005 Le Casale (Linda Coeuret arch.), ensemble de 19 maisons à 100 000 € (T4 de 77m2) en location-accession sociale<sup>200</sup>. Là encore, le même dispositif de stationnement dans le jardin clôturé a été adopté, complété par un petit jardin arrière. La différence typologique avec le cas précédent provient du choix de la maison de plain-pied, plus consommatrice de terrain, mais dont l'importante toiture-terrasse accueille des capteurs solaires pour les chauffeeau et une ouverture pour la ventilation et l'éclairage zénithal. Ces choix ont entraîné un surcoût qui a bénéficié de subventions de l'ADEME et de Montpellier Agglomération. La maison étroite et profonde, assemblée en bande, outre son économie de terrain et de réseaux, répond aux exigences climatiques locales par sa forme à bonne inertie thermique. Elle pose néanmoins un problème d'éclairage central, à solutionner par des puits de lumière. Une telle conception est illustrée, dans le même quartier, par l'opération très médiatisée des Villas Vanille (cf. fiche), célébrées pour leur disposition à patios. Le Casale pourrait alors être vu aussi comme une transposition du patio, réduit à un éclairage zénithal. Faire référence (ou s'en inspirer inconsciemment) à un

<sup>&</sup>lt;sup>200</sup> Une commission d'attribution a sélectionné les locataires parmi 300 candidats, pour une durée de location allant de 6 mois à 4 ans avant d'acheter avec un taux de TVA à 5,5% comme le prévoit la location-achat. Deux autres opérations analogues (14 et 13 maisons) sont livrées en 2006 dans cette ZAC par ACM, qui en prévoit trois autres dans l'agglomération. Cf. *Le Moniteur*, 9 décembre 2005.

modèle localement valorisé de villa et le réduire par économie seraient ainsi l'un des modes de diffusion des modèles culturels de l'habitat.

Parmi ces trois exemples, le premier doit être mis à part. Construit sur un terrain au foncier moins cher que les deux autres, il a pu se permettre une offre peu éloignée du lotissement, avec quelques groupements limités, contrairement à eux. Situés à la frange d'une grande ville et en banlieue parisienne, ces deux opérations ont en commun la réduction de la parcelle, conduisant au groupement en bande et au jardin arrière, et la suppression du garage, ramené à un stationnement en plein-air dans le jardin avant dimensionné pour cela. Mais là s'arrête la parenté. On ne saurait donc invoquer un déterminisme économique qui conduirait à une sorte de solution type. La variété de ces maisons, coûtant pourtant toutes peu ou prou autour de 100 000 € mais dans des conditions foncières et financières différentes, aurait aussi à voir avec celle des cultures locales de l'habitat, comme le laisse entrevoir le dernier exemple cité. Dire qu'il existerait des cultures locales de l'habitat signifie entre autre, en s'en tenant à l'architecture domestique, que des typologies vernaculaires ou parfois des réalisations singulières marquantes sont largement reconnues comme contribuant à l'identité d'une ville, d'un « pays » ou d'une région, ainsi que vu dans un chapitre précédent.

Les trois cas comparés sont le fait d'organismes sociaux. Or actuellement, le secteur privé s'intéresse lui aussi au marché de la maison à 100 000 €, voire moins. Le Groupe Géoxia associé à Maison Phénix vient de proposer à la commune de Nogent-sur-Oise (60) un projet de lotissement de 16 lots ayant en moyenne 260 m², avec réalisation du Modèle Connivence (87 m², 80 800 €) sur chacun. Là encore, la typologie est celle de l'habitat en bande, avec jardinet avant et jardin arrière, mais avec la signature du privé : plan-masse en impasse, certes densifiée par rapport aux raquettes habituelles sans groupement mitoyen, et garages individuels incorporés, en légère saillie des rez-de-chaussée. En « logement individuel social », le groupement en bande

compact insérant les garages privatifs existe aussi<sup>201</sup>. Leur absence serait plus fréquente en accession sociale, de façon à abaisser les coûts.

# Desserrer les assemblages mitoyens en promotion privée

À l'inverse de l'accession sociale, l'accession libre est marquée par une tendance à vouloir dissocier l'habitat en bande, selon les possibilités des différentes situations urbaines et selon la clientèle visée. Dans son offre pavillonnaire en ensemble groupé, la promotion privée montre qu'elle attache de l'importance à la taille du jardin et au fait qu'il peut faire éviter la mitoyenneté entre les maisons. Elle a tendance à vouloir rester proche de l'idéal que plébisciterait la demande, celui de la maison séparée, quand le contexte périurbain le permet. Des programmes la conduisent cependant à des maisons en assemblages mitoyens.

Les acheteurs envisagés pour les maisons en groupement dense relèvent de situations sociales très différentes. D'un côté, la réduction de la taille habituelle des parcelles, de même que le coût de la construction groupée abaissent le prix d'achat d'une maison pour un jeune ménage de primo-accédants et prédestine pour partie l'H.I.D. à l'accession sociale à la propriété. Les promoteurs peuvent être incités à lancer de telles opérations par des avantages fonciers consentis par des collectivités locales en vue de développer une mixité à la fois sociale et programmatique, et ce, en outre, dans une conjoncture de prêts à taux zéro ou faible facilitant l'accession.

Il existe, d'un autre côté, une clientèle de classe moyenne et plus, attirée à la fois par la qualité de vie en ville et par un habiter en maison admise d'emblée d'un type urbain, c'est-à-dire sur plusieurs niveaux, avec peu ou pas de jardin et le plus souvent sans garage. La « gentrification » d'anciennes maisons ouvrières de ville (par exemple à Paris les quartiers Mouzaïa, Peupliers ou Butte-aux-Cailles) et de « courées » en faubourg et proche banlieue, ou bien,

-

<sup>&</sup>lt;sup>201</sup> Breteuil-sur-Noye (60). Cf. note 155.

pour des catégories plus aisées encore que les « bobos », les « villas » et « squares » des beaux quartiers, constituent autant de modèles valorisés. Une partie de la promotion privée les a repris récemment dans des opérations neuves en parcelles petites et profondes et dans des réhabilitations situées en première couronne. Parmi ces réalisations, certaines mettent l'accent sur le caractère sécuritaire des « villas urbaines » fermées. La densité et le renfermement de l'opération autour d'un espace commun sont alors présentés comme un mode de résidentialisation. La typologie correspondante est alors le plus souvent celle de la villa aux maisons mono-orientées, car adossées aux limites du terrain en formant un groupement en U autour d'une étroite cour centrale résidentielle ou d'une impasse. La figure est autre quand un immeuble en dent creuse sur rue vient reléguer sur son arrière les maisons et leur porter ombre ; les règlements d'urbanisme et les promoteurs voulant alors vendre les qualités d'une maison traversante, font que le plan-masse devient celui d'une bande centrale de maisons, perpendiculaire à l'immeuble (Neuilly-Plaisance, Paris XIII, cf. fiches). Sur ces deux exemples, on retrouve deux caractéristiques très fréquentes dans les maisons mitoyennes en promotion privée : un muret de clôture associé à un petit jardinet avant ou à une jardinière pour éviter leur contact direct avec l'allée les desservant, le refus de la terrasse de toiture en contexte urbain resserré dont le surcoût de construction non proportionnel à la fréquence d'usage a entraîné ici sa suppression.

Dans les parcelles urbaines profondes dont la largeur autorise deux rangées de maisons en vis-à-vis (Saint-Ouen, Tours), celles-ci jouent comme on l'a vu de retraits partiels pour satisfaire aux règles de prospects et de vues. Dans son ensemble, le volume compact de l'assemblage en bande présente alors une alternance d'alignements et de renfoncements, qui permet également l'identification de chaque maison et limite l'effet de groupement sériel. Mais une telle volumétrie n'est pas réservée aux seules applications habiles des règlements d'urbanisme, elle apparaît comme une tendance préférentielle de l'individuel groupé réalisé par la promotion privée, choisie indépendamment de contraintes. Il s'agit pour elle, plus ou moins implicitement selon les cas, de

s'écarter de l'image du simple groupement en bande, trop marquée par la mitoyenneté et par des connotations ouvrières. Ces décrochements de hauteur et d'alignement, souvent complétés de couleurs et d'ornements différents, pour mieux distinguer visuellement chaque maison, tendraient à prouver que l'architecture de maison est, en promotion privée, moins recherchée en ellemême que par réaction au groupement, essentiellement en bande.

Cette conception individualisant l'aspect, mais pas les plans, les concerne cependant, puisque la partie basse jouxtée latéralement au corps principal d'une maison regroupe généralement des annexes, plutôt réduites au garage et interposées en tampon surtout phonique avec l'habitation voisine, un tel assemblage peut être simple (Avrillé, Gambetta; La Roche-sur-Yon; cf. fiches) ou alterner les couplages de parties hautes et basses, selon une figure hybridant jumelage et bande continue (Montpellier Malbosc Eiffage, cf. fiche). Une telle figure, particulièrement représentative de la production courante en promotion privée<sup>202</sup>, constitue une typologie intermédiaire entre le lotissement et l'individuel en bande.

Elle est également présente dans des opérations plus expérimentales, par exemple la ZAC du Haut-Feuilly è Saint-Priest (69), où quatre promoteurs et l'OPAC réalisent, avec des objectifs de qualité environnementale, 198 logements, dont 81 en « maisons de parc » (intermédiaire ou petit collectif) et 117 en « maisons patios » (R0) et « maisons de ville » (R+1) dites toutes deux « mitoyennes de bord à bord ». Curieusement nommé, cet assemblage mitoyen est en fait assuré par les garages et génère ainsi les patios. Les maisons, oblongues et à pignon sur rue, sont en effet implantées en peigne, en diminuant le linéaire de façade sur rue ou impasse, et adossées à une limite séparative ; peu obstruées par leur garage, elles ont, pour une optimisation des apports

<sup>&</sup>lt;sup>202</sup> Citons encore par exemple à La Roche-sur-Yon (85), ZAC Zola, lot 5, 7 maisons T3 duplex en bande terminée par un plot R+2 de 12 logements, Oryon SAEML promoteur, Christophe Rigolage arch., 2005-2007. Ou bien à Nanterre (92), rue des Suisses, Eden-Côté Maisons, 9 maisons triplex à garage accolé latéralement, Philia promoteur, Cabinet 3AM (André martin) arch., livrées en 2007. L'opération comporte aussi un immeuble et fait partie de la reconversion des terrains Schneider, avec des logements sociaux, une résidence étudiante et une résidence médicalisée pour personne âgées.

solaires, trois orientations dont l'une vers le mur aveugle du lot voisin. « Droit à l'intimité, au soleil et à la tranquillité », « déplacements doux », « principes bioclimatiques », « parcelles avec essences locales » : sur une telle conception, les intérêts de la promotion privée et de la politique HQE peuvent converger, comme le montrent d'ailleurs nombre d'autres exemples actuels. À Saint-Priest, « ville-nature » selon le slogan de cette banlieue résidentielle lyonnaise proche d'une forêt, desserviepar tramway et reliée au réseau cyclable et piétonnier, il faut néanmoins souligner que ces opérations ont un prix de sortie qui les rendent peu transposables à des contextes plus ordinaires. Plus on s'élève dans la gamme de la clientèle, plus sera marqué le desserrement de l'habitat en bande, dans son assemblage frontal et/ou la profondeur des parcelles<sup>203</sup>.

#### Compacter ou composer :

#### HID et cité-jardins

Viser à réorienter la demande pavillonnaire vers des formes plus citoyennes appelle des productions militantes en quelque sorte, ce qui les prédispose à se voir plutôt lier à des situations expérimentales : aides de l'Etat, notamment pour des opérations-pilotes dans des friches urbaines chères à démolir et/ou à dépolluer ; conditions foncières favorables faites par des communes à des promoteurs sélectionnés sur concours en association avec des architectes de choix ; maires ou maîtres d'ouvrage ouverts à des réalisations novatrices, selon divers enjeux. Par rapport à leurs objectifs, de telles réalisations ont tendance à prendre les formes les plus démonstratives. Ainsi, les plus fortes densités du corpus, dans les opérations ne comportant que des habitations individuelles, ont-elles été rencontrées dans la « Cité manifeste » de Mulhouse et à Bordeaux- Les Diversités (cf. fiches) .

En outre, comme toute conception sortant de la production courante, ce genre d'opération paraît destiné essentiellement au locatif social, dans les villes où la forte demande peut favoriser son rôle de laboratoire d'essais. Mais sa présence

<sup>&</sup>lt;sup>203</sup> À Saint-Priest Haut-de-Feuilly (69), dans l'opération des Nouveaux Constructeurs, promoteur, et Thierry Roche arch., les 17 maisons assemblées par leurs garages ont des parcelles de taille très différentes, ce qui permet de varier les prix et favorise la mixité sociale.

actuellement de plus en plus fréquente en accession a été aussi notée. L'idéal de la maison individuelle et celui de l'accession à la propriété se rejoignant souvent, la promotion privée ne pouvait que se montrée intéressée par le développement d'un nouveau marché, fût-il de niche.

Dans les conceptions expérimentales déclarées en lutte contre l'étalement urbain par des formes denses de maisons groupées, celles de Bordeaux et de Mulhouse sont restées à parts. Les autres se sont notamment référées, on l'a vu, au tissu de maisons à patio, particulièrement mis en exergue comme un idéal de conciliation intimité/densité, puisque cette dernière n'est finalement pas très élevée avec une telle typologie. Par ailleurs, parmi les opérations démonstratives autour de cette question de l'économie foncière, on peut s'étonner qu'un autre modèle apparaisse lui aussi fréquemment donné en référence, alors que sa densité a toujours été faible, celui donc de la cité-jardin. Une telle référence se comprend, car, si elle ne propose pas d'occupation de l'espace en tissu resserré, la cité-jardin offre comme alternative à l'étalement pavillonnaire anarchique l'ordonnancement d'une composition plus qu'une densité confondue avec la compacité des masses bâties.

On sait que la cité-jardin s'est éloignée de son principe originel et ce dès ses premières réalisations. Elle n'est jamais parvenue à être une véritable cité autonome, selon les idéaux sociaux et économiques rêvés par Howard, et a pris en fait la forme de quartiers-jardins. Dans ceux-ci, restent essentiellement l'importance de la relation à la verdure et la composition urbaine différenciée, par mixage de plusieurs types d'habitat dont les maisons. Cette notion de « faubourg-jardins », comme on les appelait notamment dans l'agglomération lilloise<sup>204</sup>, est encore perçue mais non nommée ainsi, si l'on y prend l'exemple de la commune de Lomme (59), où les 1800 logements projetés se veulent d'une typologie variée, « de la maison de ville au petit collectif. Un plan de citéjardin du XXIème siècle » selon la municipalité.

<sup>&</sup>lt;sup>204</sup> Cf. Catherine BRUANT, *Une métropole social-démocrate*, *Lille 1896-1919-1939*, rapport de recherche du IERAU pour le Corda, contrat de 1977.

Corroborant l'hypothèse faite ici sur le rôle de la culture, cet exemple suggère, avec d'autres, que la référence à la cité-jardin se rencontrerait plutôt quand elle correspond à une histoire locale où elle a eu de l'importance. Ainsi, à Reims, marqué comme on l'a dit<sup>205</sup> depuis l'entre-deux-guerres par Le Chemin Vert de l'architecte Auburtin et par d'autres cités-jardins, on comprend que Le Petit Bétheny se prétende comme telle, bien que sa taille et son plan-masse en soient très éloignés. De même, en périphérie de l'agglomération rennaise, Le Rheu avait fait réaliser après la dernière guerre à Gaston Bardet, grande figure de l'urbanisme dit « culturaliste » par Françoise Choay, une cité-jardin qu'une ZAC voisine prend actuellement en référence dans son discours et dans son plan <sup>206</sup>.

A contrario, un projet dont les architectes proposaient une composition hiérarchisée des espaces publics réinterprétant, peut-être trop formellement, celle de la cité-jardin et en reprenaient le nom, n'a pas eu de suite, Trouville entre autres raisons n'étant pas particulièrement marquée par cette culture<sup>207</sup>.

Par ailleurs, quelques SA HLM s'intitulent encore Les Cités-jardins ou La Cité-jardin, parce qu'elles ont gardé leur nom d'origine, sans pour autant vraiment revendiquer aujourd'hui ce genre d'opération<sup>208</sup>. Auparavant, elles ont pu réaliser des opérations d'habitat intermédiaire<sup>209</sup>, programme cohérent avec l'idée de cités-jardins, Elles mettent aujourd'hui en avant d'autres approches. Ainsi, l'une de ces SAHLM a réalisé une REX HQE<sup>210</sup>.

Il semble à ce propos que les thèmes relatifs à la cité-jardin, ou plutôt au quartier-jardin comme il serait plus exact de dire, se soient désormais déplacés vers les questions de qualité environnementale, comme en témoigne des

<sup>&</sup>lt;sup>205</sup> Cf. note 107.

<sup>&</sup>lt;sup>206</sup> Cf. note 122.

<sup>&</sup>lt;sup>207</sup> Cf. note 102.

<sup>&</sup>lt;sup>208</sup> Par exemple Épinay-sur-Seine, Marcq-en-Bareuil et Saint-Étienne sont chacune le siège d'une SA HLM Les Cités-jardins, tandis que Blagnac en a une nommée La Cité-jardin.

<sup>&</sup>lt;sup>209</sup> À Marcq-en-Bareuil par exemple, la Société régionale des Cités-jardins a réalisé en 1995 28 logements locatifs, individuels en bande surmontés de duplex desservis par coursive extérieure (A. Osselin arch.). <sup>210</sup> Cette dernière SA HLM a réalisé en 1999 une REX HQE à Castanet-Tolosan (31).

opérations actuelles. Citons parmi elles, dans la métropole de Valenciennes (59), l'ancienne ville minière de Anzin, dont une friche industrielle en centre-ville fait l'objet d'une requalification nommée Les Jardins de Valmont, ZAC au plan dû à David Mangin. Ce lauréat du concours des Halles avec un vaste espace vert donne à nouveau de l'importance à ce dernier, puisque la moitié des 12ha de la ZAC est dévolue à de tels espaces formant son centre. L'autre moitié est prévue pour 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 5 000 de commerces, 800 d'équipements et environ 300 logements<sup>211</sup>. La communauté urbaine présente ce nouveau centre-ville comme « une cité-jardin » et comme « une démarche de qualité environnementale ». La première correspond à la mixité du programme, présentée en tant qu'« enjeu paysager » : les petits collectifs ponctuels (R+3) sont « en rives de parc », tandis que les maisons de ville, en second plan, permettent d'accrocher l'opération au tissu existant de maisons traditionnelles du Nord. Avec ses îlots mixtes maisons/plots en pourtour de parc, la ZAC correspond à une tendance actuelle dans ses plans-masses, plus qu'à un revival de cité-jardin. Quant à la démarche de qualité environnementale, elle est particulièrement appliquée au 2,5 ha de parc urbain, « poumon vert » 212 en « gestion différenciée » (gestion des eaux pluviales, utilisation d'essences locales, préservation de la biodiversité, gestion naturelle). Dans la cité-jardin, cet espace vert central était censé évoquer la nature et jouer un rôle de vecteur des relations sociales. Ici, et dans d'autres opérations actuelles à « coulée verte », la citoyenneté du jardin renvoie plutôt à sa dimension écologique et à la qualité environnementale, et ce en centre-ville, alors que la cité-jardin est conçue à l'origine pour la périphérie.

Dévoyée pour qualifier des ensembles urbains autour d'un parc central et confondue de plus en plus avec les conceptions paysagères et environnementales, la cité-jardin invoquée tendrait en fait à l'ÉCO-ZAC d'aujourd'hui. Outre ce retour surtout terminologique, la cité-jardin comme l'une

<sup>&</sup>lt;sup>211</sup> Lancés fin 2005 pour une fin en 2009, les travaux en cours portent sur 273 logements en six opérations dévolues sur concours promoteur/architecte. Cf. *Le Moniteur*,  $n^{\circ}5373$ , 10/11/2006, ainsi que 5333 et 5340 de la même année.

<sup>&</sup>lt;sup>212</sup> Selon la métaphore de Alphand et Haussmann pour les grands parcs et bois de Paris, reprise ici par le parisien Mangin.

des références actuelles du développement durable rejoint le présent sujet sur l'HID, puisqu'il faut souligner que les opérations HQE qui revendiquent ce type d'habitat présentent en réalité une densité faible, comme on peut le voir déjà à Anzin malgré la faible proportion de maisons dans la ZAC.

.

#### L'IMPORTANCE DU MODE DE STATIONNEMENT

La question du choix du mode stationnement s'est révélée primordiale, d'après les analyses comparatives faites ici sur le corpus proposé. Si précédemment, les opérations démonstratives axées plus sur la densification des groupements, ou plus sur la qualité environnementale paraissent présenter quelques divergences, reprises plus loin, elles ont en revanche un point commun : celui de vouloir déporter les garages individuels vers un parking collectif, pour gagner sur la surface de voirie et pour proposer des qualités d'usage sans présence de la voiture, et ce essentiellement en locatif social comme on l'a vu. Le mode de stationnement choisi contribue en effet fortement à différencier les maîtrises d'ouvrages sociale et privée de l'H.I.D.. Celle-ci privilégie toujours le stationnement individuel dans la parcelle, propriétés de la maison et des véhicules semblant indissociables symboliquement. Au plan pratique, la sécurité et la commodité de l'intégration de l'emplacement de plein air et/ou du garage au domaine privatif sont les raisons majeures de cette demande. Dans le cas du garage double, disposé le plus souvent sur la profondeur, on note que le haut de gamme peut le proposer sur la largeur pour l'indépendance des deux stationnements, mais aussi pour conférer une façade plus cossue, rendant lisible la possession de deux véhicules. L'accolement latéral des deux places augmente aussi la distance du corps principal de la maison à la limite parcellaire, avec sans doute plus d'intimité, mais aussi plus de consommation d'espace, accrue encore par le retrait sur rue pour les deux places supplémentaires extérieures<sup>213</sup>. La possibilité de quatre places de

<sup>&</sup>lt;sup>213</sup> Amiens, Les Hauts Cépages, 63 maisons et 4 immeubles, Eiffage promoteur, Richard Architecture arch., 2003-2006.

stationnement (cf. aussi la fiche Rennes, Le Bayon, Espacil), cas limite de l'offre de maison de ville voulue attractive et distinguée de ses origines populaires, montre bien sa contradiction avec l'économie foncière.

À l'inverse, pour l'accession sociale à la propriété, c'est en particulier à partir du stationnement que sont souvent recherchées des économies tant de construction que de terrain. Ainsi, le garage individuel incorporé à la maison peut être supprimé et remplacé par un emplacement extérieur, non couvert et occupant la moitié du jardin avant. Si un tel pis-aller veut encore préserver la proximité affective et sécurisante de la voiture dans la parcelle clôturée, un autre choix, radical et a priori moins commercial, est celui de la mise à l'écart, soit dans des boxes regroupés, soit dans un parking collectif, aérien ou souterrain. L'économie pourra être alors plus significative, puisque des venelles piétonnes permettent en particulier un tissu dense de maisons, avec des qualités d'urbanité qui restent à confirmer..

Les diverses conceptions tant des maisons elles-mêmes que de leurs groupements sont donc apparues largement conditionnées par l'alternative entre stationnement collectif et garages individuels. Ce sont ces derniers qui se sont avérés les plus déterminants. À leurs différentes positions (rajouté sur l'avant ou sur le côté, déconnecté de la maison ou incorporé à son rez-dechaussée) et tailles (un ou deux véhicules côte à côte ou l'un derrière l'autre, positions également possible pour l'emplacement aérien rajouté devant) correspondent à peu près les différentes formes de maison et de plans-masses rencontrées. Dans l'immeuble-barre qui s'instaure en France à partir des années 1960, puis ultérieurement avec le plot 16x16m « plombant » exactement sur le parking en sous-sol, s'était déjà révélée une trop importante détermination de l'espace d'habitation par la voiture. Il faudrait encore éviter un tel asservissement, en restant conscient du chemin qui reste à faire, s'agissant de la maison : les cas rencontrés de stationnement collectif pour celle-ci sont apparus moins choisis que résultants d'autres facteurs, en particulier

l'opportunité offerte par le parking souterrain d'un immeuble dans les programmes mixtes.

#### MIXITÉ ET DENSITÉ

#### **Programmes mixtes**

Les îlots mixtes proposés dans les ZAC, celles du corpus et de bien d'autres, représentent des unités résidentielles qui satisfont plusieurs des questions soulevées ici. D'abord, au plan de la « densité mesurée », les groupements de maisons non associées à des collectifs (qu'ils soient intermédiaires, petits ou nécessitant un ascenseur) reviennent à deux cas de figure. Soit ils parviennent à des densités équivalentes à celle du collectif, supérieures à 100 logts/ha, jusqu'à 240 même (Mulhouse), mais pratiquement sans jardin ni espace collectif et avec des triplex au minimum, ainsi qu'un fort risque de vis à vis comme à Mulhouse. Soit ils évitent les excès de promiscuité, mais sont alors d'une densité à peine plus élevée que pour l'habitat individuel groupé le plus courant. Avec une occupation quasiment totale du terrain par des maisons à patio, les Villas Vanille de Montpellier arrivent à 35 logts/ha, en gardant les garages individuels. Sur le même principe, mais avec parking aérien collectif, Pessac-Candau atteint 55 logts/ha. Bouillaud à Lille-Méo passe à 76, voirie comprise, pour des maisons à garages individuels, mais avec une majorité à R+3.

Ces constats plaident d'abord pour une idée de densité relative, c'est à dire de densité non pas en soi, mais plus élevée qu'à l'accoutumée dans une situation analogue avec les typologies habituelles. Selon la distance au centre et le prix du foncier, selon le paysage urbain ou naturel à préserver, selon les qualités de maisons visées, un ordre d'amélioration de densité peut être avancé. En lisière de campagne, on pourra ainsi admettre comme un mieux, par rapport aux lotissements et à l'habitat diffus, une vingtaine de maisons à l'hectare, tandis

que le chiffre de Lille-Méo correspond au foncier et à la morphologie urbaine du centre lillois.

Ensuite, doit être mise en avant l'idée de densité moyenne dans un ensemble résidentiel mixte. Si la densification des groupements d'individuels s'obtient au détriment de certaines de ses qualités, l'optimisation de l'occupation d'un terrain peut passer par un programme mixte, comportant donc en plus des formes de collectifs plus ou moins hauts, ponctuels ou linéaires. La plus faible densité des maisons groupées peut ainsi être compensée par péréquation des charges foncières entre les différents types d'habitat. Dans les ZAC à vocation d'habitat, un cadre partenarial et conventionnel communes - aménageurs - communauté urbaine permet par exemple de garantir une mixité des prix de sortie et des types de produit. La densité de l'opération se calcule donc sur son ensemble, c'est une moyenne, mais dont le chiffre n'est pas très significatif en lui-même, puisque relatif à un programme dans une situation urbaine. Par exemple, alors que des îlots mixtes de Saint-Jacques de la Lande dépasse la centaine de logements à l'hectare, celui de Cornebarrieu s'en tient à juste un peu plus de quarante, selon les orientations de la ZAC voulues pour ce site verdoyant.

L'intérêt des programmes mixtes ne se limite évidemment pas à l'amélioration de la densité et s'étend à sa dimension sociale. Cependant, plus qu'à une véritable mixité sociale, on a plutôt affaire à une coexistence de maisons, d'intermédiaires et de collectifs, sans que des espaces collectifs les lient réellement, d'après les pratiques constatées. L'îlot mixte diversifie en tout cas l'offre, sort chaque type de son ghetto habituel (le lotissement/ l'ensemble de barres) et occasionne une réflexion sur la répartition entre maisons et immeubles : le privé et le social, l'accession et le locatif, ne leur correspondent pas nécessairement, selon une ségrégation bien ancrée, et des inversions ont été rencontrées (notamment avec l'îlot conçu par TGT pour Blagnac).

À l'inverse des îlots précédents, l'H.I.D. peut permettre de densifier un cadre bâti existant lorsque son adjonction contribue à qualifier et à diversifier socialement un grand ensemble<sup>214</sup>.

Enfin, dans les facteurs de l'ensemble mixte et de sa composition de planmasse peut intervenir aussi l'idée de ménager une transition progressive d'échelles et de volumes, des maisons jusqu'au collectif, avec une incidence sur les types et formes des groupements interposés entre eux. Cette volonté d'« épannelage avec gradation du plus dense au moins dense » 215 est le plus souvent inscrite dans le plan d'ensemble des ZAC. Une conception fréquente est celle des collectifs en front de mail (Saint-Jacques de la Lande) ou de parc (Villeneuve d'Ascq), avec ici une décroissance incluant derrière ceux-ci des intermédiaires et des individuels d'abord en bande, puis disjoints (cf. fiches Furet et Carton). Une telle opposition correspond souvent à celle d'un côté urbain et d'un début de campagne. Elle peut aussi, en banlieue, s'inscrire entre un tissu pavillonnaire et un ensemble collectif social. La répartition spatiale des différents types du programme mixte peut enfin être liée au paysage naturel environnant, selon sa végétation et son relief. Généralement les données propres au site (climat du nord ou du sud, terrain en pente, présence d'un espace naturel boisé ou d'un parc voisins, vues et orientations plus ou moins favorables, ...) contribuent aux choix typologiques et à leurs localisations dans le quartier, avec des différences de qualité de situation selon les maîtres d'ouvrage privés ou sociaux.

Donnons un exemple de mixité liée au paysage environnant avec la ZAC Malbosc, en périphérie nord-ouest de Montpellier. Ce secteur très demandé, à flanc de coteau, jouxte Euromédecine, un espace boisé classé et un futur parc de 30 ha. Les 7 tranches prévues, dont trois successivement engagées depuis

<sup>&</sup>lt;sup>214</sup> Par exemple à Mantes-Val Fourré (78), cf. notes 85 et 91, à Orléans-La Source (45), cf. *Le Moniteur Aménagement*, 2003, ou à Vaulx-en-Velin Les Grôlières (69), cf. *Le Moniteur*, 4 novembre 2005.
<sup>215</sup> St Marcellin (38), cf. note 153 et 165.

2003 et livrées pour partie<sup>216</sup>, offriront 2100 logements, soit : 1100 « collectifs sous forme de résidences », petites barrettes et plots à R+3 en bas du terrain, le long de la voie principale et face au bois ; 600 « individuels superposés », composés de simplex surmontés de duplex en décalage formant terrasses de par le terrain en pente, et situés à l'amorce de celle-ci ; 400 « individuels avec jardinets », en trois types de maisons groupées (jumelées, en bande et à patio), sur le haut de l'opération au contact du parc à venir. Dans cette logique du plan-masse (cf. fiches), on remarque la place marginale du tissu à patio des Villas Vanille, opération limitée voulue à valeur démonstrative. Elles ne sont proches ni du bois, ni du parc, mais il est vraie que leur typologie introvertie peut se passer d'une ouverture sur le paysage.

#### Entre ville et campagne

Nous avons vu que la question de la mixité dans ses relations à la densité se pose en fonction du programme, mais aussi de la localisation de l'H.I.D., au sein de l'opération, mais aussi par rapport à la ville. On peut dès lors se demander si l'H.I.D., ce genre mixte entre le lotissement et l'habitat intermédiaire, convient plus particulièrement aux situations urbaines elles aussi mixtes, dans les périphéries entre ville et campagne. Pour rester dans la même ville, Montpellier, Portzamparc, architecte urbaniste de la ZAC des Jardins de La Lironde, la présente ainsi : « ni la ville, ni la campagne : des îles bâties au cœur d'une nature préservée pour un nouveau mode d'habiter propre à nos périphéries. Il s'agit d'inventer ici une qualité d'habitat que l'on ne peut trouver en centre-ville »<sup>217</sup>. Il n'y a pas dans son projet de programmes d'H.I.D., mais des grappes de plots, disséminées dans la verdure (« îles »). Le discours confirme que la situation mixte de la périphérie appelle des typologies d'habitat nouvelles et plutôt mixtes elles aussi et ponctuelles, s'agissant ici de sortes de *closes* de plots sur socle de parking.

<sup>&</sup>lt;sup>216</sup> Les trois premières tranches, réalisées par douze promoteurs privés et l'OPAC, offrent du locatif, de la location-accession, de l'accession sociale, de l'accession pour habiter et de l'accession pour investir avec défiscalisation.

<sup>&</sup>lt;sup>217</sup> In *Architecture méditerranéenne*, n°61, décembre 2004.

Cependant, l'H.I.D. ne semble pas pour le moment susciter une recherche typologique novatrice pour concilier les avantages de l'urbain et d'une idée de maison dans la nature, comme l'avait fait en leur temps l'immeuble-villas et l'immeuble-gradins dans le champs de l'habitat intermédiaire. Il semble que l'H.I.D. veuille quant à lui rester clairement dans celui de la maison. Peu de novations typologiques ont été remarquées, à l'exception, par exemple, des jumelages avec porche ménageant des passages communs (Chaumont<sup>218</sup>, Reims-VUD) ou les ensembles résidentiels en bandes parallèles réunies par un socle de garages boxés formant terrasses médianes (Digne, Dijon), ou bien les tissus à patios et quinconces. Ont plutôt été notées, en majorité, des formes de sophistication du groupement en bande, avec ses décrochements, renfoncements et retours d'ailes avant ou arrière pour créer plus d'intimité et distinguer chaque maison.

,

En revanche, l'entre-deux des périphéries résidentielles de grandes villes a davantage provoqué, auprès des promoteurs, mais aussi des SEM et des collectivités locales, des recherches de slogans attractifs nouveaux: « Entre parc et jardin » (Pfastatt, près de Mulhouse<sup>219</sup>), « Vivre la ville entre parc et jardin » (ZAC Malbosc, Montpellier). « Ville-parc » (PLU de Avrillé, près de Angers), « Ville-nature » (Saint-Priest, près de Lyon). Ce serait donc plus au plan du discours que des concepts d'H.I.D. seraient cherchés, davantage donc qu'au plan de la typologie architecturale. Celle-ci est tributaire des différentes situations justifiant le choix de l'H.I.D. ainsi que des arbitrages entre les antagonismes que recèle ce genre paradoxal.

## CONCILIER SITUATION UBAINE ET CERTAINES QUALITES DE MAISON

<sup>&</sup>lt;sup>218</sup> Une typologie identique a été vue à Londres, dont l'agglomération recèle de longue date toutes les déclinaisons de l'H.I.D. que nous sommes en train de (re)découvrir.
<sup>219</sup> Cf. note 176.

La notion d' « habitat individuel dense » semble inviter à concilier l'individualité de la maison, qualifiée d'intimité, et la densité de son groupement, pour lui supposer de l'urbanité, mais surtout économiser le foncier et rendre l'accession plus accessible si l'on ose dire. Les analyses ont montré que les qualités de maison et les formes de densification variaient selon les situations géographiques et opérationnelles. La conciliation serait alors celle des avantages de la situation urbaine et des caractéristiques possibles de maison dans cette situation, pour un niveau de prix ou de loyer de sortie. On peut donc, pour certains, rechercher la proximité d'un grand nombre de services urbains liés à la centralité et une maison de ville mitoyenne, sans garage ni grand jardin et distribuée sur trois ou quatre niveaux de surface limitée. Inversement, à l'éloignement du centre correspondra des qualités de maisons plus proches de leur représentation habituelle, pour d'autres, qui peuvent d'ailleurs amenés à ce choix de maison, du fait des prix trop élevés des grands appartements en centre-ville.

Si la densité ne se conçoit que relativement à une situation urbaine, en proportion d'un degré de centralité, on ne peut en déduire trop vite une correspondance automatique, dans le sens de l'éloignement, entre sa décroissance et le desserrement progressif des modes de groupement de la maison. Le centre d'une métropole qui n'a plus assez de réserves foncières face aux besoins de logement peut inciter les communes périphériques à lutter contre l'étalement de leurs lotissements et habitat individuel diffus pour accueillir des citadins, avec plus ou moins de résistance ou de compréhension de ces dernières, d'où une variété de densité et de typologies dans ces opérations voulues démonstratives. Cela dit, et quelque soit le chiffre de densité atteint, l'encouragement à l'optimisation de la consommation foncière de la maison individuelle dans l'espace péri-urbain est un enjeu majeur y justifiant la promotion de l'H.I.D., éventuellement associé à d'autres formes en intermédiaire ou petit collectif ponctuel à l'échelle de la commune. La diversité morphologique et sociale des situations (extensions de bourg anciens à tissu

compact, habitat rural disséminé, tissu pavillonnaire) empêche d'y déceler de véritables typologies,

D'autres lieux de l'H.I.D. ont été rencontrés, comme, en zones ANRU, les requalifications de grands ensembles, avec densification par des maisons groupées contribuant à la mixité tant sociale que programmatique et typologique. Très variable d'une opération à une autre<sup>220</sup>, ce cas n'a pas été étudié ici, pour ne pas ajouter de paramètres supplémentaires à un e analyse déjà large.

Les îlots mixtes en ZAC ne se sont pas non plus prêtées particulièrement à une typologie de leurs plan-masse et opérations les constituant. Les reconversions de friches industrielles ou militaires, sur des terrains de formes, de tailles et de localisations différentes, ne conduisent pas à des types préférentiels d'H.I.D. On notera toutefois, surtout pour les friches militaires proches du centre-ville, que la charge foncière fait privilégier les collectifs qui peuvent avoir à leur pied quelques maisons à patio ou rendre marginal, en situation comme en nombre, un ou deux lots d'individuels denses. Les conceptions des urbanistes en chef de ces ZAC jouent sur les orientations de plan-masse données aux îlots mixtes. C'est particulièrement patent dans les quartiers créés de toute pièce. Deux tendances fréquentes s'entrevoient : plan-masse orienté avec volumes décroissants depuis un front, plan-masse symétrique à axe central, les deux pouvant d'ailleurs être combinés et ne préjugeant pas de la répartition des individuels et des collectifs. Il ne s'agit donc pas de familles typologiques nettes, d'autant que, en outre, les conceptions de l'urbaniste peuvent être amenées à évoluer pour les tranches d'une même opération, comme à Saint-Jacques de la Lande, où le bilan a fait progressivement densifier les îlots, dès lors dissemblables.

Le seul cas de figure pour lequel les réalisations d'H.I.D. présentent des tendances typologiques plutôt constantes est le plus ponctuel et le plus

<sup>&</sup>lt;sup>220</sup> Cf. ne serait-ce que les trois exemples donnés dans la note 214 pour se rendre compte de la difficulté de comparaison.

contraint, c'est-à-dire les terrains disponibles en tissu de faubourg, sur une parcelle profonde dont la taille ne permet qu'une seule opération, généralement par un promoteur privé recherchant une rentabilisation maximale du foncier. Deux tendances se manifestent : la « villa » en U sur impasse ou cour privée distribuant des maisons mono-orientées et l'immeuble en dent creuse cachant derrière lui une ou deux barrettes de maisons traversantes sur allée et jardin opposé. Cette typification doit beaucoup à la parcelle et à ses règlements d'urbanisme et à l'exploitation foncière qu'elle laisse.

Dans les autres situations, l'H.I.D. est bien un habitat pluriel, de par sa variété d'échelle, de programme de liens avec d'autres opérations. L'unité qu'on peut lui trouver est d'abord celle du discours consensuel qui le légitime. Ce discours d'intérêt général relève des politiques urbaines et est plus celui de la puissance publique et des collectivités territoriales, que des architectes et des maîtres d'ouvrage. Dès lors, l'H.I.D. est à l'heure actuelle avant tout une exigence d'habitat alternatif non envisagé explicitement dans les modes d'habiter et les architectures qu'il induit, comme s'il n'avait pour seul but de contribuer à la préservation foncière et environnementale et à la diversification tant sociale que morphologique des quartiers. On comprend ainsi la difficulté d'établir une typologie de la production elle-même, en soi, dans son architecture et ses conditions opérationnelles préférentielles. Dans un sens, cette difficulté est peut-être bénéfique, puisqu'elle empêche que l'H.I.D. puisse être conçu en tant que modèles autonomes et reproductibles, comme au temps de.l'habitat intermédiaire en gradins pyramidaux par exemple.

À l'échelle de la construction elle-même, on admettra donc que l'H.I.D. ne puisse pas entrer dans le cadre de classements typologiques, mais qu'il soit à considérer comme une architecture de conciliation. Une conciliation variable selon les situations et enjeux urbains, qui conférera à la maison certaines de ses qualités telles que proposées à partir de six familles de critères : jardin collectif ou privatif, mais avec quelle unité, intimité et/ou accessibilité; relation directe ou graduelle à l'espace résidentiel ou public, spatialité de maison

verticale ou horizontale, garage individuel ou collectif, séparé ou relié; annexes et dispositifs d'évolutivité notamment par agrandissement; image distincte de sa propre maison. Ces différentes possibilités de choix font de l'H.I.D., non pas un ensemble protéiforme, mais un jeu de pondérations variables selon l'importance donnée à telle ou telle caractéristique qualitative, souvent au détriment de telle autre.

À l'échelle du plan-masse, la conciliation des exigences auxquelles l'H.ID. n'est pas plus simple, surtout si l'on s'interroge sur une évolution constatée. Les premières opérations relevant de ce nouveau genre d'habitat revendiguaient de « faire la ville à la campagne » (Saint-Jacques de la Lande). À l'inverse, nombre d'opérations voudraient actuellement faire « entrer la campagne à la ville » 221. Le Haillan, banlieue bordelaise, a en projet un « parc urbain habité » (560 logements sur 17,5 ha). Même discours avec les « Parc habité » (Marseille), « Bois habité » (Lille) et « Jardins habités » (Colomer et Dumont, Tourcoing). En outre, nombre de ces projets récents ont en commun de prendre place dans un plan-masse à structuration centrale par une « coulée verte » qui entaînerait plutôt, dans certains cas de son surdimensionnement, une dédensification des centres à laquelle contribue cette fois l'H.ID., contrairement à son apport dans les bourgs et les grands ensembles. La montée en puissance de la politique HQE ne viendrait-elle pas contredire cette autre exigence de développement durable qu'est la préservation des ressources foncières par encouragement à la densification. Si l'on regarde en effet les « cibles » HQE, on note que certaines peuvent limiter la densité : la gestion des eaux pluviales par des noues de drainage et des bassins de rétention, la préservation et la plantation d'essences locales, le respect du sol et de son relief combiné au bon ruissellement par des maisons sur pilotis, le dégagement de plusieurs façades pour recevoir le maximum d'ensoleillement:: ces exigences vont peu ou prou dans le sens d'un dégroupement des maisons. Sans vouloir polémiquer mais plutôt, pour conclure, ouvrir une piste ultérieure, ne peut-on pas avancer l'impression d'un conflit de problématiques et de devoir, densité contre

<sup>&</sup>lt;sup>221</sup> Voir par exemple, à propos de Dijon (cf. fiche), l'article « Le Quartier Junot fait entrer la campagne à la ville », in *Le Moniteur*, 30 septembre 2006.

environnement ? L'H.I.D., qui ne peut que se développer, dans la pluralité de ses configurations, sera au cœur de cette résolution.

# CORPUS DES OPÉRATIONS ANALYSÉES

#### LISTE DES OPÉRATIONS

#### I - Projets et réalisations ne comportant que des maisons individuelles

```
04 - Digne
06 - Cannet-Rocheville
24 - Boulazac
25 - Grand-Chamont
30 – Aigues-Mortes
33 - Bordeaux - Cœur de Bastide - Aquitanis - Bülher
33 - Bordeaux - Les Diversités - Bülher
33 – Bordeaux - Les Diversités – Hernandez
33 - Bordeaux - Les Diversités - Hondelatte
33 – Mérignac – Beaudésert – Le Clos des musiciens
33 – Mérignac – Beaudésert – Le Petit Village
33 - Pessac - Candau
33 - Pessac - Magonty
34 – Montpellier - Malbosc – Cusy-Maraval
34 - Montpellier - Malbosc - Kern - Eiffage
35 - Rennes - La Poterie - Barrier - Courbe 1
35 - Rennes - La Poterie - Les Pilotis
35 - Rennes - La Poterie - Les Diaphanes
35 - Rennes - La Poterie - Barrier - Courettes 1
35 - Rennes - La Poterie - Courettes 2, Espacil et Guervilly - Courbes 2 et 3
35 - Rennes - La Poterie - Courettes 3, Espacil
35 - Saint-Quay - Portrieux
44 - Saint-Nazaire - Pré Gras
49 – Avrillé – Ardenne – Groupe Gambetta
51 – Reims – Dauphinot
59 - Croix
59 - Lille - Bouillaud
59 - Roubaix - Barclay
59 – Tourcoing – Dubus
59 - Tourcoing - Colomer et Dumont
60 - Pont - L'Evêque
68 - Mulhouse - Duncan Lewis
68 - Mulhouse - Lacaton
68 - Mulhouse - Nouvel
68 - Mulhouse - Poitevin
72 - Sablé-sur-Sarthe
85 - La Roche-sur-Yon
85 – Les Herbiers
91 - Evry
93 - Epinay-sur-Seine
93 - Saint-Denis - Périphériques
94 – Ormesson
```

 II – Projets et réalisations comportant une majorité de maisons individuelles avec pour partie des superpositions de logements

- 31 Saint-Martin du Touch 33 - Bordeaux - Les Chartrons - Bouygues - Bülher 33 - Bordeaux - Les Chartrons - Domofrance - Bülher 33 - Bordeaux - Les Diversités - Champiot 33 - Bordeaux - Les Diversités - Franck - Lot 5 33 – Bordeaux - Les Diversités – Dugravier 33 - Bordeaux - Les Diversités - Pradel 37 - Tours - Renaudie 44 - Nantes - Bottières-Chénaie - Colomer 44 - Nantes - Bottières-Chénaie - CIL Atlantique 44 - Nantes - Bottières-Chénaie - Boskop 44 - Nantes - Breil - Malville 59 - Roubaix - Montassut 68 - Mulhouse - Ban 71 – Châlon-sur-Saône 77 – Vert-Saint-Denis 93 – Villetaneuse III - Projets et réalisations d'îlots mixtes (maisons individuelles et collectifs et/ou intermédiaires) 13 - Marseille - Castro 13 - Marseille - Lion
- 21 Dijon
- 22 Plérin
- 28 Chartres
- 29 Brest
- 31 Blagnac
- 31 Cornebarrieu
- 33 Bordeaux Cœur de Bastides Clairsienne Bülher
- 33 Bordeaux Cœur de Bastides Lion
- 33 Bordeaux Les Diversités Franck Lot 6
- 33 Floirac
- 34 Montpellier Malbosc Kern Les Vergers
- 35 Rennes La Courrouze
- 35 Saint-Jacques-de-la-Lande Cras
- 35 Saint-Jacques-de-la-Lande Meister
- 35 Saint-Jacques-de-la-Lande Devillers
- 35 Saint-Jacques-de-la-Lande Harari
- 35 Saint-Jacques-de-la-Lande Seraji
- 35 Servon-sur-Vilaine
- 44 Saint-Nazaire Toutes Aides
- 49 Avrillé-Ardenne Bouygues
- 51 Reims Croix-Rouge
- 51 Reims Chatelus
- 51 Reims VUD
- 52 Chaumont
- 59 Villeneuve d'Ascq Escudié
- 59 Villeneuve d'Ascq Furet
- 59 Villeneuve d'Ascq Klein
- 93 Stains

#### IV – Projets et réalisations en parcelle urbaine profonde (maisons et collectifs)

- 17 Saintes
- 31 Toulouse
- 37 Tours-centre
- 44 Nantes Clos de l'Erdre

- 52 Saint-Dizier
- 75 Paris XIII
- 75 Paris XX
- 93 Bagnolet

- 93 Montreuil 93 Neuilly-Plaisance 93 Saint-Denis Tectône
- 93 Saint-Ouen

Projets et réalisations ne comportant que des maisons individuelles