

# LES JOURNÉES D'ARCHITECTURES À VIVRE

400 maisons à visiter  
partout en France

14, 15, 16, 17 & 22, 23, 24 juin 2012

Informations et réservations sur  
[www.avivre.net](http://www.avivre.net)



© Clément Guillaume - Caroline Djuric et Mirco Tardio architectes

SUPPLÉMENT

# VIVRE ENSEMBLE

QUAND LE LOGEMENT DONNE ENVIE

Dans le  
Loiret,  
à Nantes,  
Roubaix,  
Paris,  
Bruxelles,  
six projets  
exemplaires

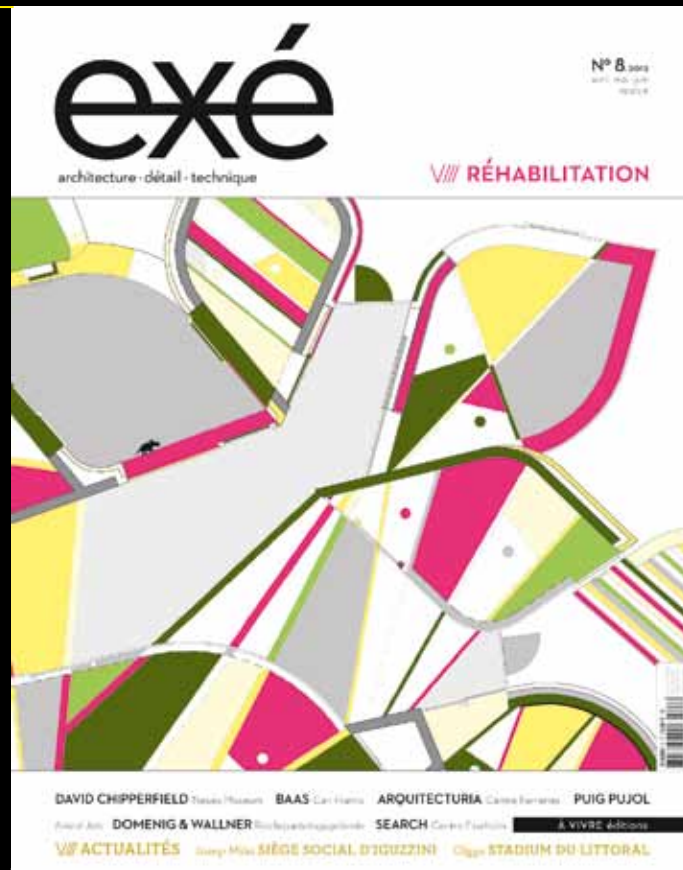


À Vivre

DOSSIER D'ARCHITECTURES À VIVRE  
RÉALISÉ EN PARTENARIAT AVEC LE CONSEIL  
NATIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES



La nouvelle revue d'architecture technique et détaillée



Le magazine de l'architecture et de l'urbanisme éco-responsables



En kiosques et sur [www.avivre.net](http://www.avivre.net)

Retrouvez À vivre éditions sur le net

Facebook: <http://facebook.com/avivre.editions>



le blog: <http://avivrelblog.wordpress.com>

Twitter: [a\\_vivre](https://twitter.com/a_vivre)



# Édito

Huit millions de mal logés en France: voici le défi lancé au nouveau Président de la République et aux nouveaux députés. Oui, il y a urgence mais ce serait une grave erreur de croire que notre société peut faire le sacrifice de la qualité pour la quantité – comme l'histoire nous l'a déjà montré. Car le mal-logement, c'est aussi le logement inadapté, inaccessible, indésirable. Au contraire, les architectes considèrent que construire mieux permet de construire plus, au bon endroit, en fonction des besoins réels des différentes catégories de population.

Cette publication coordonnée par le Conseil national de l'Ordre des architectes a pour objectif de présenter des exemples de logements qui traduisent chacun à leur manière les enjeux actuels d'un « bien habiter » et du « droit à l'architecture » pour tous que les architectes revendiquent.

## Qu'est-ce aujourd'hui que « bien habiter » ?

Habiter dans des logements bien insérés sur leur territoire permet de consommer moins d'espace et d'énergie, de préserver des terres agricoles précieuses et de respecter notre patrimoine naturel commun. La qualité architecturale passe aussi par le choix d'un territoire maîtrisé et harmonieux, et par la préservation de ses ressources propres.

Habiter au bon endroit pour être près des emplois, des services et des transports en commun: quel privilège de ne pas avoir à prendre une voiture chaque fois que l'on se déplace, de ne pas passer des heures dans les trajets pour aller travailler! Un urbanisme concerté et prévoyant doit anticiper chaque nouveau logement construit en associant tous les acteurs du cadre bâti.

Habiter dans des logements durables et économes en énergie est une priorité écologique et sociale. Les architectes maîtrisent les techniques de la construction passive ou même à énergie positive. Ils engagent leur responsabilité, auprès de leurs partenaires de la construction, pour lutter contre la précarité énergétique. Ils démontrent aussi que le choix de la réhabilitation d'un bâti ancien, moins coûteux que la démolition, peut répondre à ces exigences en produisant des logements de très grande qualité. Habiter dans des logements adaptés à ses usages est une condition fondamentale pour vivre bien. Quand on leur en donne la liberté, les architectes savent être créatifs et concevoir des logements adaptés à chacun. Un habitat bien « approprié » répond aux besoins d'espaces intérieurs, et à l'évolution des structures familiales. Il accueille jeunes et personnes âgées selon leurs attentes propres. Il répond aussi à la nécessité d'espaces extérieurs et fonctionnels améliorés, et intègre les nouvelles technologies. Inventer sans cesse le logement contemporain est une mission de l'architecte.

En étant à l'écoute des habitants pour répondre vraiment à leurs besoins, en dialoguant en amont avec tous les acteurs de la construction, en s'inscrivant dans une démarche de responsabilité écologique et sociale, les architectes s'engagent, tant professionnels que citoyens, pour construire ce bien commun qu'est le logement.

Lionel Carli

Président du Conseil national de l'Ordre des architectes



# EN QUÊTE DE LOGEMENT

Par Olivier Namias

Crise du logement, manque de foncier, déficit d'appartements... Dans les médias, la question de l'habitat est régulièrement abordée sous son jour le plus noir. Elle n'est pourtant pas qu'une affaire quantitative : elle revêt aussi un aspect qualitatif qui pourrait aider à résoudre les problèmes de crise.



**Villa Respiro**  
Romainville (Seine-saint-Denis)  
Disposés dans une suite de plots, les logements multiplient les terrasses. Au sol, une noue assurant le traitement de l'eau joue le rôle d'espace vert privatif.  
Reichen et Robert architectes

©Reichen-Robert et associés — photo : Stéphanie Boisson

Content ou pas content de leur habitat les Français ? Selon un sondage réalisé à l'occasion des états généraux du logement, plus de 84% en seraient satisfaits, voire très satisfaits... Pourtant, quelques pages plus loin, le même sondage révèle que 45% souhaitent le quitter, et que 15% éprouvent des difficultés à le financer. Le secteur est d'ailleurs en crise, et selon cette fois-ci la Fondation Abbé Pierre, il manquerait plus de 800000 logements en France alors que seulement 375000 sont construits par an. Les causes de ce déficit seraient nombreuses : divorces des ménages qui entraînent un besoin pour chaque membre du couple, croissance et vieillissement de la population, augmentation de la surface nécessaire par personne dans les logements... Les blocages à la construction tiendraient pêle-mêle à la rareté du foncier et au coût de la construction. Et si tout cela tenait aussi en partie à un manque d'imagination ? Peut-être la question n'est-elle pas celle du manque de foncier, mais de modes de construction qui ne seraient plus adaptés à notre société, renchérissant eux-mêmes les coûts. De la micro-densification à la réhabilitation ou au collectif, les solutions ne manquent pourtant pas pour habiter autrement. Elles méritent que l'on s'y attarde car la résolution du problème du logement a des répercussions sur tous les aspects de la société : travail, école, pouvoir d'achat, aménagement du territoire...

## Transformer les lotissements

On les appelle les périurbains : une population qui a commencé à fuir la ville dans les années 1970 pour rejoindre des zones pavillonnaires construites au beau milieu des campagnes. Ils prolongent un mouvement apparu dès l'après-guerre. À cette époque, le coût du logement en ville incitait à s'installer hors de celles-ci – on dénombrerait déjà en 1968 plus de 6 millions de pavillons sur le territoire français. Fuir la ville, oui, mais d'abord parce qu'elle est trop chère. Aujourd'hui, année après année, des sondages, souvent commandités par les producteurs de maisons individuelles, indiquent que les Français plébiscitent le pavillon : 83% voudraient y vivre parce qu'ils apprécient son jardin. Ils ne sont pourtant plus que 55% à le souhaiter lorsqu'ils sont jeunes ou à la retraite. Ces dernières années, les lotissements ont beaucoup été critiqués par les urbanistes. Sans jeter l'anathème sur cette forme d'habitat, il convient de l'examiner, tout comme le reste des activités et des productions de notre société, sous l'angle de la durabilité. Comme dans l'après-guerre, les mêmes causes produisent les mêmes effets : les maisons individuelles construites dans les zones pavillonnaires les plus proches des centres-villes devenant trop chères pour les primo-accédants, ces derniers sont contraints de partir toujours plus loin des agglomérations pour trouver des terrains. Dévoreur de terres agricoles, ce déplacement vers les campagnes rend aussi les habitants très dépendants de leur automobile. Que se passera-t-il

lorsque le baril de pétrole dépassera les 200 dollars ? Une alternative à l'éloignement pourrait être la densification des zones pavillonnaires existantes. L'Agence nationale de la recherche et le ministère de l'Équipement ont financé une recherche de trois ans allant dans ce sens. Elle s'appelle *Bimby*, pour *Build in My Backyard* (« construit dans mon arrière-cour »), clin d'œil à l'expression américaine *Nimby*, *Not in my backyard* (« pas dans mon arrière-cour »), un syndrome qui consiste à rejeter les nuisances loin de chez soi. Benoît Le Foll, l'un des pilotes de cette étude, explique : « Les parcelles des zones pavillonnaires sont suffisamment grandes pour qu'on puisse envisager de les diviser pour y construire une nouvelle maison, dont la construction pourrait être financée par différents montages. La mise en place de ce système passe par des ateliers de réflexion entre les élus et les habitants. Il ne s'agit pas d'imposer un règlement d'en haut, mais de réfléchir ensemble au devenir de la commune. » (voir p.22) La méthode *Bimby* permettrait ainsi de mettre en œuvre une forme de densification douce. Le nombre de maisons pourrait augmenter sensiblement dans un bourg, sans que son aspect n'en soit fondamentalement changé. Des premiers tests conduits dans des communes d'Île-de-France, et encore un inévitable sondage, montrent que près d'un tiers des habitants serait disposé à appliquer la méthode à sa parcelle afin de créer un logement pour ses enfants ou ses proches, pour louer ou emménager dans un logement plus adapté à ses besoins. « Avec seulement 2% des habitants des pavillonnaires adhérant au *Bimby*, on couvre l'ensemble de la construction des logements neuf en un an », poursuit Benoît Le Foll. Vous avez dit crise du logement ? La démarche pourrait également s'appliquer à des centres-villes. L'examen des plans d'urbanisme, un tour rapide des parcelles et autres dents creuses attendant d'être bâties, montrent que, contrairement à une idée répandue, le foncier ne manque pas. Ce seraient plutôt les méthodes pour l'exploiter qui feraient défaut.

### Ringard, le collectif ?

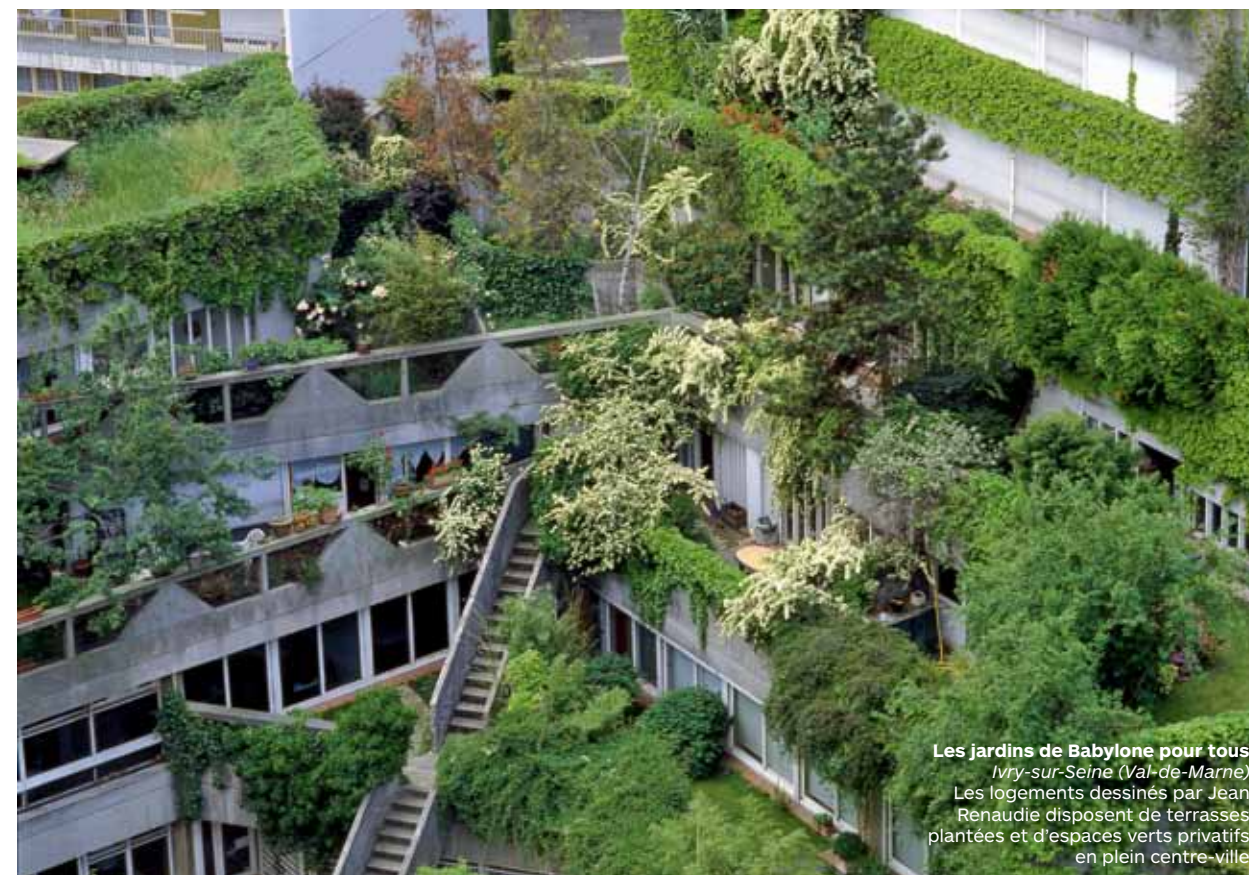
Mieux qu'un énième sondage, les prix du marché immobilier, fixés par la loi de l'offre et de la demande, reflètent l'envie ou non d'habiter un lieu. Le fait qu'ils soient les plus élevés dans les centres urbains n'indiqueraient-ils pas que les villes suscitent toujours le désir ? La proximité des services, des activités, des lieux de sociabilité, des équipements – ce que les urbanistes désignent parfois sous le terme global d'intensité – expliquent cette attractivité. Mais habiter en ville contraint à intégrer le logement collectif, qui a mauvaise presse sans que l'on ne sache vraiment pourquoi. L'expérience des grands ensembles y est sans doute pour quelque chose. Pourtant, des exemples montrent que cette forme de logement peut-être autre chose qu'une cage à lapins. La *Cité Radieuse*, créée par Le Corbusier à Marseille, en est un premier exemple. À sa livraison, cet ensemble de 337 logements a été gentiment baptisé « maison du Fada » par les marseillais. Il faut dire que son aspect tranchait radicalement avec l'habitat environnant. Implantée au milieu du terrain suivant l'axe du soleil, elle s'élève solitaire sur 17 étages et mesure plus de 100 mètres de long. Le béton prédomine, la grille des logements – plus de 28 types différents – forme un dessin moderne et abstrait, bien loin du néo-provençal et de ses toits en tuiles canal. Plus qu'un immeuble, c'est un véritable paquebot. Suspendue aux 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étage, une rue intérieure rassemble des commerces de proximité. Sur le toit, on trouve une école, une crèche, et même une piscine ! Les premiers habitants à l'occuper sont des fonctionnaires qui louent leur logement à l'État. Le plus souvent, ce sont des duplex prenant la lumière sur les deux faces du bâtiment. L'étroitesse des logements est compensée par des respirations : un salon en double hauteur donnant sur une terrasse, ouvrant largement l'appartement au paysage et à la lumière. Cinq de ces « unités d'habitation », plus ou moins luxueuses, furent construites, dont quatre en France. Première de la série, celle de Marseille a reçu les finitions les plus luxueuses : terrasse en carrelage plutôt qu'en béton brut, brise-soleil avec tablette pour les rambardes et la seule rue commerçante intérieure. Les commerces d'origine ont cédé la place à une maison d'édition. Les appartements ont été vendus à leurs occupants et sont

désormais très prisés d'une population de cadres et de professions libérales, notamment des architectes ! Elle a été classée aux Monuments historiques en 1986. À fada, fada à demi.

Autre exemple, les logements sociaux construits par Jean Renaudie au centre d'Ivry-sur-Seine. Les *Étoiles*, comme on les nomme, prennent la place de vieux immeubles de faubourgs devenus vétustes et insalubres. Renaudie applique ici le principe de l'architecture dite « proliférante » : une forme de base se répète pour former un tout, ici très expressif : des sortes de pointes terminées par des jardins suspendus. Pas un logement n'est semblable à l'autre. Tous disposent au moins d'une terrasse plantée, support de toutes sortes d'activité aux beaux jours. D'autres ensembles furent construits sur le même modèle, toujours dans le logement social, un secteur qui abrite 20% de la population française.

### Les normes : une chance ou un frein ?

*Cité Radieuse* ou « proliférant » d'Ivry-sur-Seine ont un point commun : celui de proposer un équivalent de maison... en ville ! Des dispositifs qui seraient trop atypiques pour pouvoir se vendre, affirment aujourd'hui les promoteurs. La routine constructive n'incite pas à vivre en immeuble collectif. D'accord pour retourner en ville, mais pas dans un appartement banal. « En Hollande, il est désormais impossible de vendre un logement qui n'aurait pas de terrasse », confiait par exemple un promoteur néerlandais. Des homologues français, audacieux, ont su prouver qu'on pouvait créer des logements inédits, tels « l'immeuble qui pousse », commandé à l'architecte Édouard François par Michel Troncin



**Les jardins de Babylone pour tous**  
Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne)  
Les logements dessinés par Jean Renaudie disposent de terrasses plantées et d'espaces verts privés en plein centre-ville



**De la friche à l'écoquartier**  
Suède  
L'ancienne zone portuaire délaissée d'Hammarby, à Stockholm, est devenue un quartier moderne, où les dispositifs écologiques fabriquent un paysage aquatique et verdoyant.

© Éco-quartier d'Hammarby, Sjöstad, Stockholm – photo: Eddie Granlund / © Jean Renaudie, Ivry-sur-Seine – photo: Paul Maurer



**La Cité Radieuse**  
Marseille (Bouches-du-Rhône)  
Inaugurée en 1952, elle fit l'objet de polémiques qui firent oublier ses aspects novateurs : logement traversant en duplex, équipements scolaires en toiture, services communs et boutiques intégrés à l'immeuble, etc. Classée Monument historique, elle est désormais une adresse recherchée par les cadres supérieurs.  
Le Corbusier architecte

© Le Corbusier, Cité Radieuse, Marseille, Fondation Le Corbusier - photo : Paul Koslowski

à Montpellier (voir interview p.34), mais les exemples d'innovation sont plus fréquents dans le logement social que dans le logement privé. En attendant des propositions novatrices, les normes de l'habitat peuvent-elles nous aider à améliorer notre parc? La réponse est contrastée: il en existe une quantité, traitant des questions acoustiques, thermiques, de l'accessibilité handicapé, ou de l'éclairage... Le renforcement constant des normes de chauffage permet d'avoir des logements mieux isolés; celles sur l'accessibilité ne faciliteront pas la vie qu'aux seuls handicapés. Elles profiteront aussi aux habitants qui en vieillissant habiteront un lieu toujours adapté à leurs possibilités physiques, et garderont ainsi leur autonomie le plus longtemps possible. La suppression de la marche entre les intérieurs et les balcons, offrant une continuité entre deux espaces, est un autre bénéfice de ces normes handicapés. Malheureusement, la médaille a son revers. Les réglementations s'accumulent, s'empilent et finissent par se contredire les unes et les autres. Elles ont des effets inattendus sur les appartements. La demande réglementaire, légitime, de permettre l'accès des salles de bains aux personnes en fauteuil roulant, se traduit par une augmentation de la surface des sanitaires... au détriment des surfaces d'habitation, par ailleurs grignotées par des couloirs élargis, toujours pour des raisons d'accessibilité. Dans des logements dont les surfaces comptent parmi les plus petites d'Europe – on estime qu'un trois-pièces français mesure 55 m<sup>2</sup>, contre 70 en Allemagne – la perte de surface habitable est préjudiciable. Et elle ne peut pas être compensée par l'achat de mètres carrés, dont le prix de vente est déjà élevé.

### Vivre ensemble

Les dispositions qui rendraient le logement plus agréables ne seraient pas forcément difficiles à mettre en œuvre : l'augmentation de la hauteur sous plafond, la réalisation d'appartements traversants, demandent plutôt de la réflexion que des moyens financiers. Pourquoi les habitants ne prendraient-ils pas eux-mêmes les choses en main? L'utopie des coopératives d'habitants a été relancée en Suisse et en Allemagne, où cette formule est expérimentée avec

succès par les *Baugruppen*<sup>2</sup>, dans les éco-quartiers ou dans les centres-villes. Et elle inspire de ce côté du Rhin. « Depuis une décennie, apparaissent en France des projets d'habitat qui se situent en marge de la production actuelle de logements, en impliquant les futurs habitants, en suggérant des formes de vie collective, et en portant une attention particulière à l'écologie, explique Anne Debarre, architecte et chercheur, auteur d'un rapport sur ce sujet. Ces expérimentations tentent de prendre en compte toutes les dimensions environnementales, économiques et sociales du développement durable. Elle peuvent prendre diverses formes: habitat groupé, participatif, solidaire, autogéré, coopératif, cohabitat, etc. Des particuliers construisent pour eux-mêmes en incluant parfois des logements aidés. Des professionnels initient des opérations en « autopromotion » ou à visée sociale », termine-t-elle. Quel que soit le nom qu'on lui donne, cet habitat réclame une implication forte des futurs habitants. Si elle peut-être perçue comme une contrainte, c'est aussi, pour l'habitant, l'occasion de s'approprier son cadre de vie, de tisser des liens, de mieux connaître les acteurs de la construction. C'est aussi une première approche des logiques de négociation autour d'un projet, que l'on retrouve au-delà des murs du logement, pour l'aménagement d'un espace public, d'un projet de transport, ou la transformation d'un quartier. La ville de demain sera celle de la négociation, seul moyen de faire le lien entre les professionnels de la ville (architectes et urbanistes), les élus et les habitants. Logement et ville sont les mêmes pages d'un récit qu'il faut désormais écrire ensemble. //

<sup>1</sup> En France, on trouve des « Cités radieuses » à Rezé, à Firminy et à Briey. Un exemplaire a été exporté à Berlin, à l'occasion de l'exposition d'architecture « Interbau », en 1958.

<sup>2</sup> Équivalent germanique des coopératives d'habitants.

OBRAS ARCHITECTES — MARC BIGARNET, FRÉDÉRIC BONNET | MAITRISE D'OUVRAGE VILLE D'AMILLY

# UN HAMEAU EN PENTE DOUCE

Texte Olivier Namias | Photos Pierre-Yves Brunaud

À Amilly, l'agence Obras a construit un ensemble de 36 maisons groupées en bois. Trente-six unités qui forment un micro-village à elles seules, dans le respect des trois piliers du développement durable : économie, environnement et social, puisque l'ensemble a été construit par une société HLM.

**A**millly est une petite commune de 11 000 âmes, dans l'agglomération de Montargis dans le Loiret. Plus rurale que la Venise du Gâtinais, elle est constituée principalement de maisons individuelles. En 2008, la commune et l'office de HLM programment la construction de logement sociaux sur un grand terrain vide du centre-bourg, dans le quartier des Terres Blanches. Il s'agit de trouver une alternative à la maison individuelle, sans pour autant construire un immeuble qui serait totalement en rupture avec l'aspect du quartier. Un concours est organisé, remporté par l'agence Obras. Leur proposition consiste à réaliser un ensemble de maisons groupées en bois. Trente-six maisons sont construites, selon deux types différents : des deux-pièces et des trois-pièces. L'implantation est organisée de façon rigoureuse : les maisons de deux pièces sont groupées par bandes de six, celles de trois par bande





de trois. L'ensemble suit deux axes perpendiculaires : le *cardo* et le *decumanus* des camps romains qui ont servi de base à de nombreuses villes européennes. Une route menant au lotissement voisin coupe le terrain en deux, séparant clairement les deux types de bâtiments. Le coût de la construction n'excède pas les 1150 euros par mètre carré.

### La répétition n'est pas l'ennui

Compacité, répétition, orthogonalité : sur le papier, les caractéristiques de ce lotissement alternatif n'incitent guère à la rêverie. Or, toute l'intelligence des architectes est justement d'avoir su créer à partir de ces contraintes un ensemble très varié, renouant avec l'urbanité. D'ailleurs les grilles sont utilisées dès l'antiquité dans les villes grecques, un modèle usité ensuite dans nombre de villes européennes. À Lisbonne, le quartier de Baixa fut

reconstruit après le tremblement de terre de 1755 sur un plan entièrement orthogonal par le marquis de Pombal. Le secret de la réussite tient dans les espaces ouverts : le travail sur le vide, la rue, les cours est aussi important que celui sur le plein. La proximité ou l'éloignement des bâtiments entre eux génèrent des espaces plus ou moins intimes, diversifiant les séquences d'accès. Les bandes de maisons sont resserrées autour d'une venelle, une impasse calme et intime partagée par douze riverains, et qui donne accès aux logements. Au nombre de quatre, les voitures, garées en contrebas dans des parkings fermés ou sur les places de stationnement, n'y entrent pas. La façade opposée à l'entrée donne sur un jardin privatif, qui permet aussi d'accéder à la maison. Au centre du quartier, les jardins sont regroupés autour d'une petite allée. La mutualisation, ou plutôt la mise en commun des espaces verts de chacun dessine une petite esplanade ouverte sur le paysage agricole en pied de terrain.

### Pente animée

Comme dans la Lisbonne de Pombal, la déclivité du terrain joue un rôle fondamental dans l'ambiance du quartier. Le sol peut ainsi être comparé au gradin d'une salle de théâtre, qui aurait la campagne environnante pour scène. S'il est vrai que l'on aperçoit surtout le paysage depuis les espaces extérieurs, ou alors par des biais depuis l'intérieur du logement, les maisons ont aussi profité de la pente. La rive de chaque toiture se prolonge en auvent sur la façade voisine, tressant un lien symbolique entre tous les habitants. La répétition de ce signal anime la ruelle et transforme ce duo en formation symphonique semblant dire : « Nous sommes ensemble ! » Voilà pour le côté symbolique. Sur le plan pratique, le dénivelé a aussi été exploité pour apporter de la lumière. La partie la plus haute des pignons est munie d'une fenêtre tournée vers le nord. Une orientation qui procure une lumière constante et permet de limiter l'utilisation de l'éclairage artificiel. Pour des logements utilisés par une population pauvre, cette économie est un atout. D'autant que d'autres dispositifs contribuent à réduire la facture énergétique et environnementale : les maisons, en bois, sont entièrement BBC, et les toitures végétalisées. Depuis la rue ou les jardins, on aperçoit ces prairies suspendues, actuellement envahies par des sedums rouges. Le développement n'est jamais aussi durable que quand il se fait poétique. //





ARCHITECTES AGENCE BOSKOP | MAITRISE D'OUVRAGE LA NANTAISE D'HABITATION

# UNE MÉDINA EN TERRE BRETONNE

Texte Olivier Namias | Photos Pierre-Yves Brunaud

Créer des logements urbains denses, individualisés et expérimentaux : telle était la demande faite par la Nantaise d'habitation à une vingtaine d'équipes de jeunes architectes. Le projet finalement retenu, celui de l'agence lilloise Boskop, construit sur des bases simples un système de maisons en bandes qui dessine un micro-quartier complexe à la périphérie de Nantes.





Une bande de 5 maisons, avec coupe sur le parc de stationnement. Les terrassements du parking permettent d'absorber la pente du terrain.

**A**près dix minutes de tramway depuis la gare (20 minutes depuis le centre-ville), on arrive dans le quartier de la Bottière-Chénaie. Commencée en 2000, cette extension de la ville de Nantes offre une alternative aux quartiers de maisons individuelles qui grignotent progressivement la campagne bretonne. L'architecture de ce nouveau quartier cherche à concilier le meilleur des deux mondes : la densité de la ville et sa proximité de services, avec les atouts du pavillonnaire – des lieux de vie avec jardins et/ou terrasses. C'est dans cet ensemble que s'inscrit l'opération de 55 logements réalisée pour la Nantaise d'habitation, un office HLM local. On trouve à la Bottière-Chénaie des immeubles expérimentaux, mais aucun ne va aussi loin que celui-ci, conçu par Boskop<sup>4</sup>, une coopérative d'architecture, développé ensuite par Sophie Delhay. Constitué d'une série de lanières de 55 mètres de long sur 4,6 de large, il est particulièrement dense. Ses 55 logements occupent un demi-hectare de terrain, soit environ six fois moins de surface que le quartier pavillonnaire voisin. Sophie Delhay tient toutefois à relativiser la

densité de l'opération : « Les logements bénéficient du parc de la Bottière-Chénaie. L'opération ne pourrait pas être dupliquée dans un site qui n'aurait pas ces respirations. » Avec ses allées étroites, cet ensemble évoque plus une médina que les faubourgs d'une grande ville européenne.

#### La vie entre les immeubles

L'ensemble de logements se signale sur le parc par dix petits cubes gris et pastels. L'espace entre ces blocs est une série de lanières ayant des fonctions différentes. Certaines sont des rampes d'accès au parking, d'autres sont occupées par des jardins privés, une dernière série forme des passages traversant le quartier d'un bout à l'autre, permettant aux habitants du quartier pavillonnaire voisin d'avoir un accès direct au parc. Sur une base simple et répétitive, l'opération développe un réseau piéton labyrinthe. Les parcours réservent de nombreuses surprises. Dans chacune des ruelles, deux grands balcons se font face et se rapprochent au point de se toucher. Ils apportent un événement dans une



Les espaces séparant les bandes de maisons ont été affectés à différents usages : ici, une voie offrant aux habitants du quartier voisin un raccourci vers un nouveau parc.



Vue sur l'une des venelles recoupant l'ensemble de l'opération.

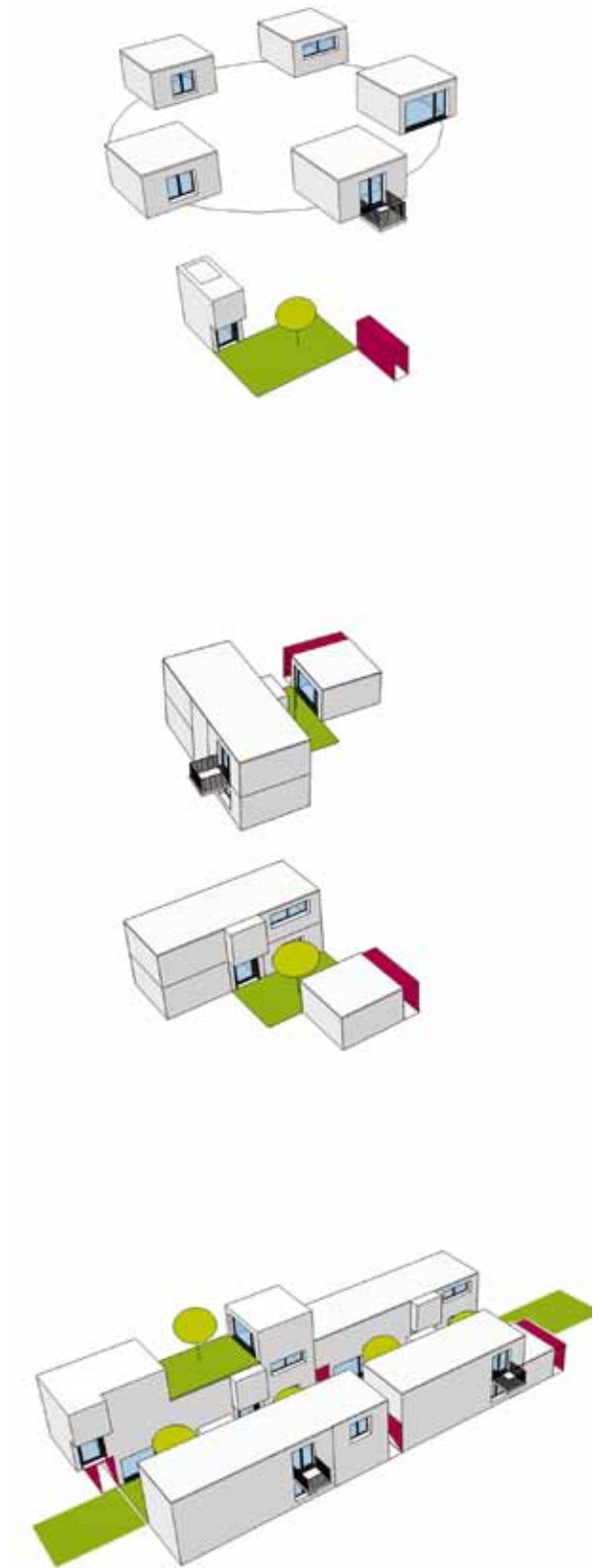


Schéma du concept des logements. Toutes les pièces sont de dimensions identiques (haut). L'une d'entre elles est séparée du reste de l'appartement par un jardin qui sert aussi d'entrée (milieu). Cinq appartements sont regroupés, formant une bande de cinq maisons.



Les jardins sont devenus des pièces en plein air.

ruelle très rectiligne. Les architectes les ont baptisés «balcons de Roméo et Juliette». Lorsque l'entre-deux abrite les rampes de parking, il est surélevé, et la plateforme est un espace commun à plusieurs appartements. Une série de venelles perpendiculaires à ces entre-deux relie l'ensemble de ces espaces et parachève l'aspect de dédale. La multiplicité des parcours facilite les rencontres entre voisins, favorisant la sociabilité et la paix.

### Pièce unique

La forme de cette ville miniature découle en fait des dispositions particulières des appartements qui la composent. Les logements sont conçus comme des maisons en bande. Le projet est basé sur un parti pris radical : la taille des pièces est unique, contrairement à l'usage qui veut que l'on fasse

varier la dimension des espaces en fonction de leur affectation. À Nantes, pas de grand salon, de petites chambres ni de cuisine moyenne : chaque pièce mesure 16 mètres carrés, et tient dans un carré de 4 mètre par 4. Une lubie d'architecte ? « Nous avons arrêté cette dimension idéale en prenant en compte toute une série de paramètres, explique Sophie Delhay. Seize mètres carrés, c'est une cuisine où l'on peut manger, une chambre où l'on peut faire un bureau, etc ». De grandes parois coulissantes mettent en relation deux espaces séparés par un noyau de circulation, qui mène à l'étage. Deux astuces sont greffées sur ce système simple et répétitif pour l'enrichir. Chaque logement dispose d'un jardin de 4 mètres par 4 au cœur de la maison : une pièce à ciel ouvert. Il fait office d'entrée, et donne accès à une pièce supplémentaire, séparée du reste de la maison.



La disposition des pièces donne de la profondeur aux appartements : la cuisine se prolonge dans le jardin, donnant lui-même accès à une pièce supplémentaire, dont la fonction est attribuée par les locataires.

« Nous voulions vraiment un espace indépendant, explique Sophie Delhay, que chacun pourrait s'approprier à sa façon. J'ai rencontré un locataire qui y avait placé sa télévision, et avait l'impression de sortir en ville à chaque fois qu'il allait voir un film avec sa fille. » Des nounous en on fait une mini-crèche, des adolescents ont accaparé la pièce, d'autres y ont mis leur chambre à coucher qu'ils comparent à une cabane... Le système de pièce à taille unique qui pouvait sembler contraignant se révèle libérateur : chacun peut l'utiliser à sa guise pour construire son propre univers. //

1 Boskop était une coopérative d'architecture composée des architectes François Delhay, Sophie Delhay, Franck Ghesquière, David Lecomte et Laurent Zimny.

Benoit le Foll, architecte et ingénieur

## « Réconcilier pavillonnaire et ville durable. »

Depuis une dizaine d'années, les quartiers pavillonnaires sont régulièrement montrés du doigt. On les accuse d'aggraver l'étalement urbain, d'augmenter les déplacements automobile et donc les émissions de gaz à effet de serre, on fustige leur faible densité... Les critiques sont connues : elles oublient pourtant que si la maison individuelle se diffuse largement, c'est parce qu'elle reste le type de logement le meilleur marché que l'on puisse actuellement trouver. Trois années durant, nous avons mené une recherche pour réinsérer la maison individuelle dans un cadre durable<sup>1</sup>. Il ne s'agit pas de construire de nouveaux lotissements, mais plutôt de trouver des moyens d'insérer de nouvelles maisons dans des quartiers existants.

Nous avons appelé notre méthode *BIMBY*, pour *Build In My Backyard*, expression que l'on peut traduire par « construire dans mon arrière-cour ». Elle propose à l'occupant d'une maison individuelle de construire une maison neuve en divisant son terrain. Cette solution n'a rien d'inédit : elle est plus pratiquée qu'on ne le pense, mais se réalise en détournant les règlements urbains. De ce fait, elle n'est guère appréciée des maires. Or, d'après un sondage que nous avons fait réaliser par l'IFOP, elle intéresserait 43% des français, qui aimeraient avoir l'opportunité de construire une maison pour loger leurs enfants, à louer, ou aider des proches. Elle concerne aussi les personnes qui ont rejoint les quartiers pavillonnaires dans les années 1970. Arrivées aujourd'hui à l'âge de la retraite, elles auraient l'opportunité de quitter une maison trop grande et difficile à entretenir, pour aménager dans une maison moderne, plus adaptée à leurs besoins. Les travaux seraient financés par la vente de leur première maison, et réalisés sous le contrôle d'un architecte, indispensable pour réaliser une divi-

sion judicieuse de la parcelle et concevoir une maison à la fois économique et optimisée. L'opération globale reste moins onéreuse que la construction d'une maison sur catalogue.

La méthode *BIMBY* répond à plusieurs problèmes : elle permet de produire du logement moins cher, offrant aux jeunes générations la possibilité de rester dans les communes où se sont installés leur parents 30 ou 40 ans auparavant. Le coût de l'immobilier dans les quartiers pavillonnaires les plus anciens pousse les primo-accédants à s'établir toujours plus loin dans les campagnes, où se trouvent des biens accessibles, aggravant les phénomènes d'étalement urbain. Elle permet aussi de transformer des quartiers figés par la réglementation, d'augmenter progressivement leur densité sans changer fondamentalement leur aspect. Si seulement 2% de la population adhérerait au *BIMBY*, nous pourrions couvrir la demande annuelle des nouveaux logements, sans création de routes, de canalisations ou d'écoles supplémentaires, puisque l'on s'appuie que sur des infrastructures existantes, déjà rentabilisées. L'argent que la collectivité n'utiliserait pas pour la création de nouveaux réseaux pourrait être employé ailleurs, pour favoriser la création de logements sociaux par exemple. La densification douce des lotissements nous invite ainsi à renverser notre point de vue, et à appréhender les 50 ans d'urbanisation pavillonnaire non plus comme un poids mais comme une opportunité extraordinaire.

<sup>1</sup> *BIMBY* est un projet de recherche sélectionné en 2009 par l'Agence nationale de la recherche dans le cadre de son appel à projets « Villes Durables ». Il rassemble 10 partenaires publics (écoles d'architectures, communautés d'agglomération, CAUE, ministère, etc.). Les dernières avancées du programme seront présentées les 17 et 18 septembre 2012 à l'école d'architecture de Paris-Belleville. Voir [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

Maison individuelle et ville durable seraient incompatibles. Fruit d'une recherche de trois ans, la méthode *BIMBY* propose de réunir ces deux irréconciliables. Benoit le Foll, qui a participé à son élaboration, explique comment les zones pavillonnaires existantes peuvent contribuer à une densification douce.

## Frédéric Gilli, chercheur et animateur du magazine *Métropolitiques* « Inventer un cadre de vie urbain dans un monde incertain. »

La France de l'après-guerre a connu une mutation urbaine majeure : le phénomène d'exode rural, conjugué à celui du *baby-boom*, a entraîné un afflux massif de population dans les villes. Cette croissance soudaine a été traitée dans l'urgence, avec une approche très rationaliste. Ce fut la création des grands ensembles, remplacés ensuite par le pavillonnaire, qui prend son essor à partir de 1974. En résumé, on a répondu à la crise du logement de manière quasi militaire, par toute une organisation industrielle de la construction. Et cette approche martiale de l'habitat se retrouve dans le découpage du territoire : grandes zones commerciales à la sortie des villes, quartier de bureaux, zone industrielles, etc. Il est difficile de faire évoluer ces secteurs ultra spécialisés. Il est en effet compliqué de transformer un entrepôt de type « boîte à chaussures » en logements, alors que dans l'histoire de la ville ancienne, la mutabilité, c'est-à-dire le changement de fonction d'un bâtiment, est toujours possible. Cela ne surprend personne de voir, dans une cour de centre-ville, des bureaux installés dans une ancienne écurie, ou des logements dans un ex-atelier de faubourg. Pendant une période, on a détruit les HLM. Aujourd'hui, ils sont réhabilités, mais on voit bien que les politiques de transformation de ces ensembles immobiliers qui n'étaient pas conçus pour durer plus de cinquante ans est extrêmement lourde.

Pour rendre la ville durable, nous devons sortir du modèle urbain sur lequel nous nous appuyons depuis

l'après-guerre et cesser de répondre aux problèmes du logement dans l'urgence. La grande difficulté est d'inventer ce nouveau cadre de vie dans un monde incertain. Nous ignorons jusqu'aux questions que nous devons nous poser après-demain. Qui peut dire quelles énergies nous utiliserons dans l'avenir, comment évoluera notre mode de vie, quelle sera la nouvelle donne géopolitique ? La mixité des usages et la densité sont deux points clés dans l'évolution urbaine future. Une ville étalée, comme celle que nous avons produite jusqu'à présent, marche sans trop de problème tant que la société est en bonne santé écono-

Géographe et économiste, Frédéric Gilli est chercheur associé à Sciences-Po. et animateur du magazine en ligne *Métropolitiques*. Il évoque les conditions d'une ville durable et les difficultés de sa mise en place.

mique. Dès que l'on entre dans une période de crise, les choses se compliquent, et tous les problèmes finissent par se concentrer autour de la question du logement. Sans logement, ou avec un logement éloigné des réseaux urbains de transport, de communication, ou d'équipement, pas de travail, pas de santé, pas d'école pour les enfants... Il faut donc resserrer la ville, ce qui ne signifie pas forcément construire des tours. L'exemple de Bordeaux est de ce point de vue très intéressant. La ville cherche à ramener près de 250 000 habitants dans le centre de l'agglomération. Pour cela, elle invente de nouveaux types de logements, améliore les transports en commun et les espaces publics. Les freins viennent principalement des habitants déjà sur place, qui ont peur de voir leur environnement se transformer. Le dépassement de ces blocages passe par la réécriture collective de l'urbain : tous les acteurs, futurs et anciens habitants, doivent écrire ensemble un nouveau récit, définir la ville qu'ils ont envie de construire.

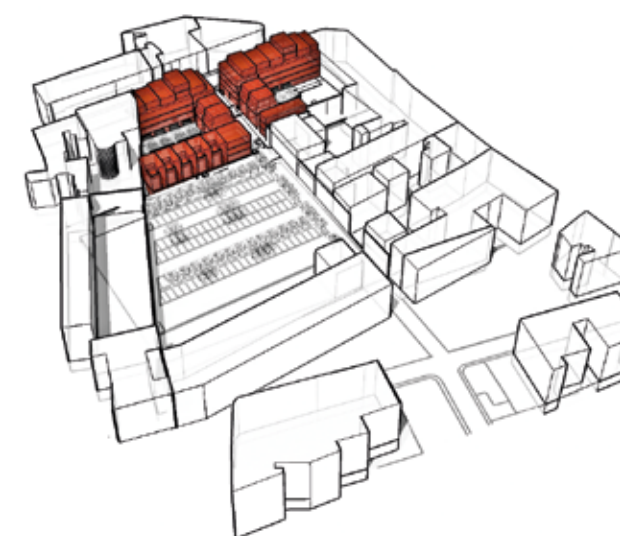


ARCHITECTE BATHILDE MILLET | MAITRISE D'OUVRAGE PIERRE ET TERRITOIRES DE FRANCE NORD

# IMMEUBLE PLURIEL

Texte Olivier Namias | Photos Luc Boegly

Duplex, appartements de plain-pied, penthouses et maisons de ville se mêlent dans cet ensemble immobilier roubaisien, suite d'un projet expérimental conçu en 2000 par une équipe de jeunes architectes\*.





Les différentes parties de l'opération se rapprochent et s'éloignent, comme les hérissons de la parabole de Schopenhauer. Au centre, un bloc contenant des duplex, avec des callebotis formant un espace d'entre-deux.



Le projet compte cinq maisons de ville. Leurs façades sont revêtues de brique vernissée de couleur verte, en référence à un immeuble de la place de la mairie voisine.

**B**ien que situé en plein centre ville de Roubaix, à deux pas de la place de l'hôtel de ville et de sa magnifique mairie du XIX<sup>e</sup> siècle, le secteur Sarrail-Fabricants avait jusqu'en 2010 des allures de *no man's land*. Dans les années 1980, les vastes entrepôts textiles qui occupaient le terrain avaient été détruits, laissant une friche urbaine utilisée comme parking en plein air. On peut trouver un certain charme aux terrains vagues, certes, mais en plein cœur d'une ville sévèrement touchée par la crise, ces cinq hectares délaissés formaient une cicatrice béante. La reconquête de l'îlot Sarrail-Fabricants débute en 2000 quand la ville le fait inscrire à *Europas*, un concours d'idée européen qui soumet tous les deux ans des sites difficiles à de jeunes architectes. Une équipe française est désignée lauréate : elle propose de construire un ensemble comprenant des maisons de villes en

cœur d'îlot et des immeubles reprenant la tradition roubaisienne sur les deux rues, celle du Général-Sarrail et celle des Fabricants. Leur projet s'appuie sur une parabole d'Arthur Schopenhauer mettant en scène... des hérissons ! Selon le philosophe, l'hiver place ceux-ci face à un dilemme : soit ils s'éloignent les uns des autres, mais souffrent alors du froid, soit ils se serrent mais se piquent mutuellement. Pour vivre ensemble, ils doivent trouver la juste mesure entre écart et proximité. À Sarrail, la parabole évoque la question du voisinage et de la mesure à trouver pour rendre possible une vie en société.

#### La diversité à l'œuvre

Le projet ne commence à sortir de terre qu'en 2006, après maints rebondissements. Le promoteur *Pierre et territoire de France Nord* assume de lancer ce programme de 73 logements en plein centre de

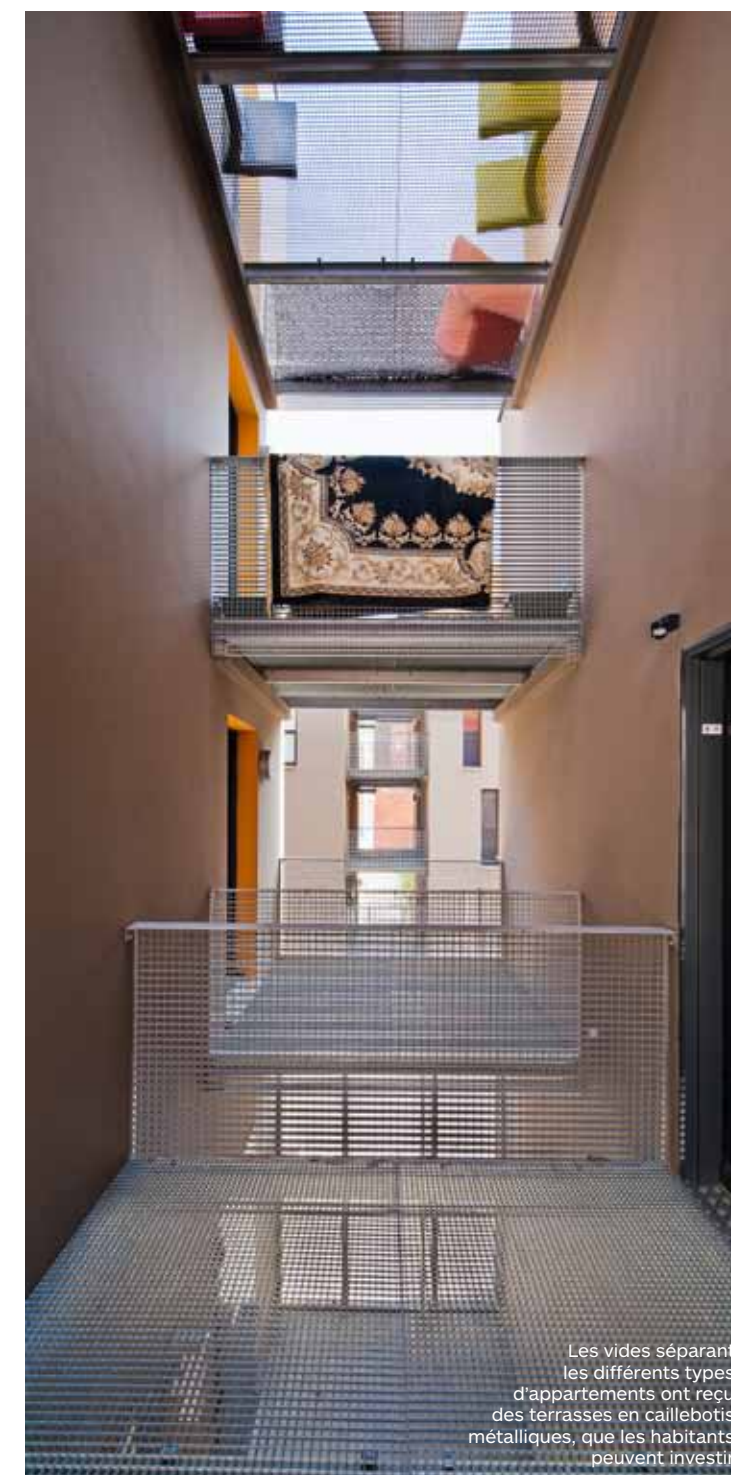




Maisons de ville, salon double hauteur. Des pans vitrés mettent en relation cet espace avec la ville et la terrasse placée au dernier niveau du logement.



Roubaix, où aucune opération privée n'avait été conduite depuis 20 ans. La parcelle est réduite à une partie du site, le long de la rue du Général-Sarrail. L'équipe est finalement résumée à une architecte, Bathilde Millet, qui suivra l'ensemble du chantier, accompagnée sur les premières phases par Julien Rousseau. L'esprit innovant du projet est conservé tant bien que mal. Les appartements sont très différents : selon la situation, on trouve des logements traversants, des duplex, ou des petits appartements fonctionnant comme des villas sur le toit, et cinq villas de trois niveaux avec un entresol. Absentes de la rue pour s'inscrire dans une tradition roubaisienne, les terrasses abondent côté cour. Bathilde Millet laisse des espaces extérieurs ouverts entre les différents blocs qui constituent l'opération, et que les habitants peuvent s'approprier. Un credo de l'architecte, convaincue de la vertu des lieux partagés a créer du lien social. La même logique la conduit à multiplier les halls d'entrée. « J'essaie toujours de retrouver des dimensions intermédiaires qui recréent des unités de voisinage à l'intérieur d'ensembles plus grands. Je ne crois pas que l'on puisse nouer des relations dans des bâtiments comportant un seul espace commun pour plusieurs dizaines de logements », explique-t-elle. La présence dans une même opération de différents types d'appartements favorise la diversité de population. Nombre des habitants de Sarrail sont arrivés de Lille, où les prix du logement sont devenus prohibitifs. Pour se connaître et connaître leur nouvelle ville, ils ont créé une page Facebook intitulée *I love Villas Sarrail*. Presque un slogan,



Les vides séparant les différents types d'appartements ont reçu des terrasses en caillebotis métalliques, que les habitants peuvent investir.

repris sur une banderole tendue sur la façade de l'immeuble le jour de l'inauguration pour saluer Bathilde Millet. La reconnaissance des habitants : le plus beau compliment que l'on puisse faire à un architecte, et une nouvelle preuve que l'on peut être heureux en ville, pour peu que l'on puisse y habiter différemment. ▀

\* L'équipe initiale était composée de Bathilde Millet, Antoine Motte, Julien Rousseau, Pierre-Alain Gautier et Laurent de Vallée.

GRAAM ARCHITECTES — MATTHIAS ROM | MAITRISE D'OUVRAGE SCI DIWAN

# BOIS ET AUTOPROMOTION EN VILLE

Texte Olivier Namias | Photos Xavier Point

Rares en France, les projets d'habitat participatif sont souvent soutenus par des organismes de logements sociaux. *Diwan*, un ensemble de neuf logements sur la commune de Montreuil-Sous-Bois, dans la première couronne de la banlieue parisienne, a pour sa part été réalisé entièrement en autopromotion. Récit d'une aventure de dix ans.



Comme bien des projets d'habitat collectif, *Diwan* est né de l'initiative d'un groupe de personnes souhaitant changer de logement. Des artistes et des architectes implantés dans une ancienne imprimerie à Montreuil désiraient construire des appartements qui pourraient être utilisés à la fois comme lieu de travail et lieu d'habitation. En soutien à leur initiative, la mairie leur cède un terrain au prix de vente fixé par l'administration des domaines, moins cher que le prix du marché local. Ce coup de pouce appelle cependant des contreparties : les logements créés devront aller en priorité à des montreuillois et être commercialisés à des prix accessibles. À peine commencé, le projet *Diwan* connaît un premier grand changement : le terrain choisi pour la construction était en fait destiné à une synagogue. Le site est déplacé de quelques centaines de mètres, au bord de la place de la Fraternité, un espace public triangulaire. Le bâtiment est dessiné par l'agence Graam, dont un des membres est également l'un des futurs occupants de l'immeuble en projet. Une première étude détermine le nombre d'appartements à construire, en tenant compte des contraintes réglementaires : ce seront 9 logements. Le terrain pourrait en supporter plus, mais le coût des parkings, imposés par la réglementation, en limite le nombre.





L'immeuble mêle duplex et grands plateaux libres, inspirés des lofts industriels.

### Persévérance, économie et matériaux durables

Le groupe des futurs habitants évolue : découragés par la lenteur des opérations, certains sont partis. Pour trouver de nouveaux candidats à l'achat des appartements, le recrutement débute via des petites annonces ou par le biais du bouche à oreille. *Diwan* entre alors dans le cadre législatif de la promotion immobilière, se constituant en SCA. Cette dernière doit apporter les garanties du système de la VEFA (Vente en état futur d'achèvement) qui protège les futurs acquéreurs d'une faillite éventuelle des promoteurs. Le montage financier de l'opération s'avère compliqué : les banques rechignent à financer un immeuble qui sera complètement construit en bois. Pour finalement accorder un prêt,

elles obligent le groupe à s'affilier à un tuteur : la Fiderim. Intéressée par ce projet atypique, celle-ci accepte d'accompagner les autopromoteurs, moyennant 63% du bénéfice de l'opération. Pourtant, le choix du bois ne relève pas seulement d'un parti pris écologique. Pour Mathias Romvos, architecte associé de Graam, ce type de construction est également économique : « Il s'agissait aussi d'arriver à faire un habitat accessible à tous. À l'époque, le prix au mètre carré dans le quartier variait entre 3800 et 4200 euros. Les logements les plus chers de l'opération revenaient à 2450 euros par mètre carré et à 2150 pour les autres. » Le coût de la structure bois pour les neuf logements était inférieur au coût des garages en sous-sol : 360000 euros contre 380000 pour les parkings, seuls éléments en béton

de l'opération. Pour abaisser le coût constructif, la façade et les cloisonnements intérieurs sont également réalisés en bois, par la même entreprise que celle chargée des murs et des planchers bois.

### Immeuble avec jardin

Juin 2011. Au terme de dix années de patience, de négociations et d'innombrables réunions, les neuf logements sont inaugurés au 2, place de la Fraternité. On trouve des plateaux de plain-pied et des duplex. La hauteur sous plafond est généreuse : 3,70 mètres en moyenne. L'immeuble est décomposé en deux parties. Donnant sur la place, un volume en bois détaché du sol monte jusqu'à R+4. Une encoche singularise la façade, et donne une vue en biais sur la place. En passant sous ce volume, on accède à une petite allée conduisant à un escalier et aux duplex qui fonctionnent comme une suite de maisons groupées. Cette disposition a permis de tirer le meilleur parti d'une parcelle toute en longueur. Une bande de jardin en pleine terre court tout le long du mitoyen. Les copropriétaires ont convenu de partager ce petit espace vert, et de ne pas mettre les divisions qui avaient été envisagées dans un premier temps. Si elle fut loin d'être simple, l'expérience *Diwan* s'avère concluante : elle a pu produire des logements différents, répondant à la fois aux besoins de ses habitants et aux exigences de la communauté, fixées par la municipalité. C'est aussi une expérimentation qui en entraîne d'autres : Graam continue d'explorer la construction bois. Xavier Point, qui a assuré la maîtrise d'ouvrage du projet, et Guy Hayon, ancien membre de Graam qui avait participé à sa conception, continuent à sonder les voies de la promotion alternative. Toujours à Montreuil, ils sont impliqués dans un nouveau projet appelé *CUB*, acronyme de *Comme un baobab*, l'arbre à palabre sous lequel on se réunit pour parler de la communauté. Il reste des logements disponibles : avis aux amateurs qui recherchent une alternative à un cadre de vie standardisé et ne craignent pas de s'impliquer dans la production de leur immeuble. ▀

En haut : sur la façade donnant sur la place de la Fraternité, l'installation d'un angle rentrant a permis de dégager des vues biaisées vers l'espace public.  
Au milieu : la cour arrière vue depuis un appartement.  
En bas : à l'intérieur, les murs ont été laissés bruts pour abaisser les coûts de construction. Ils sont en panneaux de particules bois non émissifs de COV.



Michel Troncin, promoteur immobilier

## « Innovation et promotion privée ne sont pas incompatibles. »

**Une idée reçue** largement répandue voudrait que l'innovation soit absente du logement privé, car trop coûteuse ou trop décalée par rapport aux attentes du public. Dans ma carrière de promoteur immobilier, j'ai pu réaliser deux opérations qui tendent à démontrer le contraire, en logement collectif comme en logement individuel. Le premier projet est né d'une rencontre avec l'architecte Édouard François. Je l'avais contacté après avoir vu dans une revue l'image poétique d'une cabane qu'il avait construite dans les arbres. Je lui ai demandé de transposer ce petit projet à l'échelle d'un immeuble :

il s'agissait d'imaginer un appartement où l'on retrouverait cette ambiance, un peu comme si l'on avait sa propre cabane au bout de son balcon. Le résultat a été la résidence du Château Le Lez, bâtiment devenu célèbre sous

le nom « d'immeuble qui pousse ». Pour le réaliser, il a fallu surmonter plusieurs obstacles. D'abord faire accepter l'idée que l'immeuble – construit dans le cadre de la ZAC Antigone – aurait un aspect très différent de ses voisins aux lignes architecturales beaucoup plus rigoureuses. L'appui du maire et la compréhension de l'urbaniste nous ont aidé à dépasser ce premier blocage. L'engagement de l'entreprise a aussi été déterminant. Son attitude positive a permis de résoudre les problèmes de chantier survenant inévitablement sur un projet atypique. Sept à huit pour cent plus cher

qu'un immeuble classique, ce surcoût a été absorbé dans d'autres postes et n'a pas été répercuté sur le prix de vente qui restait dans la moyenne du marché montpelliérain. Le public a fait un très bel accueil au bâtiment, puisque l'ensemble des appartements a été vendu en dix mois, soit deux fois plus rapidement que lors d'une opération normale.

La construction des *Villas Vanille*, dix-sept maisons en bande dans la périphérie de Montpellier, a montré que le public pouvait aussi être réceptif à l'architec-

**Michel Troncin a dirigé la société de promotion immobilière Pragma de 1979 à 2007. Il revient sur deux opérations hors normes qu'il a réalisées à Montpellier en 2000 et 2005.**

ture contemporaine dans l'habitat individuel. Chaque maison se tient entre deux murs mitoyens en pierre du Gard. Pour abaisser le prix de vente, nous avons imaginé de laisser un espace qui aurait été construit par les habitants, souvent de jeunes couples, lorsqu'ils auraient plus de moyens. Une

réserve de COS autorisait l'ajout d'environ 20 mètres carrés. Le secret de la réussite de cette opération est aussi d'avoir su expliquer aux futurs propriétaires ce qu'ils allaient obtenir à la livraison, alors que rien n'était sorti de terre, et qu'il est difficile de se projeter dans des habitats non conventionnels. Ces deux exemples prouvent selon moi que les solutions standardisées du type « maison modèle » ne sont pas une fatalité. Mes anciens confrères sont parfois trop frileux : les choses pourraient peut-être changer si, qui sait, on voyait plus d'architectes se lancer dans la promotion immobilière !

Xavier Point, promoteur du projet *CUB* à Montreuil-Sous-Bois

## « Pas d'habitat participatif sans architectes ni promoteur. »

**J'ai approché** la construction participative en tant qu'habitant, à l'occasion de la réalisation du projet *Diwan*, à Montreuil. Progressivement, j'ai assuré avec un autre membre du groupe la maîtrise d'ouvrage de l'opération, c'est-à-dire son suivi complet en tant que client de l'architecte et représentant des futurs propriétaires. Cette première expérience, qui a duré au total dix ans, a été formatrice. Aujourd'hui, je suis spécialisé dans l'habitat participatif. Endossant le rôle du promoteur, j'accompagne des personnes souhaitant adopter ce type de démarche pour la construction de

leur logement. Toujours à Montreuil, nous réalisons, en partenariat avec la ville, une seconde opération de 12 logements baptisée *CUB*, ce qui signifie « Comme un baobab », allusion à son aspect participatif.

Les exemples suisse et allemand ont laissé croire que la réalisation de ce type d'opérations était plutôt simple. En fait, les approches et les contextes sont assez différents. En Allemagne, par exemple, les municipalités se servent des projets d'autopromotion comme d'un outil de développement urbain, exigeant la participation des professionnels pour les opérations dépassant six logements construits. En France, certains bailleurs sociaux peuvent porter ce type de projet. Lorsque l'initiative est totalement privée, la démarche apparaît vite hors de portée du commun des mortels. Les questions juridiques, financières et techniques réclament des compétences pointues. L'appui des professionnels, architecte et promoteur, est indispensable. Le premier est garant

d'une certaine qualité architecturale, l'assistance du second permet d'être efficace sur les aspects les plus techniques de la gestion de projet, de la fiscalité ou du droit, voire d'apporter des fonds propres qui manqueraient au groupe. Cela peut être difficile à admettre pour des personnes très impliquées dans leur projet, qui ont tendance à voir dans les professionnels, qu'ils soient architectes ou promoteurs, des empêcheurs de tourner en rond ou des profiteurs.

L'aboutissement de projets comme celui du *CUB* réclame de la ténacité : si les villes cèdent des terrains

**Habitant d'un immeuble construit en autopromotion, Xavier Point travaille désormais sur des projets de construction alternatifs, en tant que promoteur<sup>1</sup>.**

pour de l'habitat alternatif, c'est bien souvent parce que la promotion privée traditionnelle n'a pas pu y mener à bien une opération classique. Leur prix de vente au mètre carré est légèrement inférieur au prix du marché. Il ne faut cependant pas pour autant penser

rejoindre un projet d'habitat participatif dans l'espoir d'une plus-value facile. Le propre de cette démarche est de réclamer un engagement fort. Pour cela, dans le cadre de notre travail de promoteur, nous organisons des ateliers pour concevoir le projet avec les futurs habitants. Les gens sont obligés de se dévoiler, de mettre des mots sur leurs envies. Ça peut être difficile pour certains, mais à la fin, on s'aperçoit que les personnes se structurent au fur et à mesure qu'elles participent pleinement à la réalisation de leur habitat. Aujourd'hui l'enjeu est de créer les conditions de ce dialogue pour que ces projets ne restent pas des exceptions.

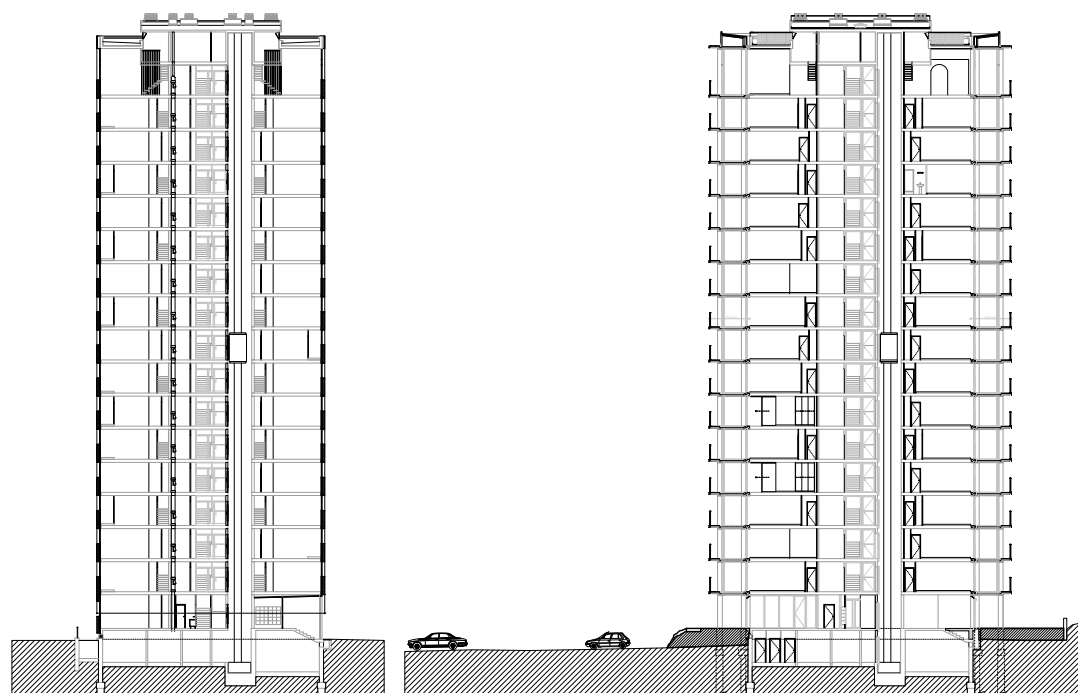
<sup>1</sup> Le projet *CUB* concerne 12 logements sur une parcelle de Montreuil-sous-Bois (93). Voir [www.commeunbaobab.com](http://www.commeunbaobab.com) ou [www.cpa-cps.com](http://www.cpa-cps.com)

ARCHITECTES LACATON & VASSAL, DRUOT | MAITRISE D'OUVRAGE PARIS HABITAT

# LA TOUR AUX TROIS VISAGES

Texte Olivier Namias | Photos David Boureau

Plutôt que de subir une démolition, Bois-le-Prêtre, tour des années 1960 vétuste et mal famée, est devenue un immeuble lumineux avec des appartements prolongés par des jardins d'hiver. Le projet, signé Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal et Frédéric Druot, s'est vu décerner l'Équerre d'argent 2011.





La tour aujourd'hui, avec sa nouvelle double peau.



Détail de la nouvelle façade.



La tour avant réhabilitation. Des panneaux de couleur protègent l'isolant thermique installé en 1992.

**M**arie-Jeanne Benjamin a 20 ans lorsqu'elle vient habiter la tour de Bois-le-Prêtre. Nous sommes en 1964, et celle-ci est livrée depuis deux ans, Porte Pouchet, au bout du nord de Paris. Moderne, elle oppose fièrement la régularité de son squelette métallique de 16 étages à des bicoques vétustes, derniers vestiges de la « zone », qui cèdent progressivement leur place au boulevard périphérique parcouru par un flot de voitures encore modeste. Dessinée par Michel Holley, chef d'agence de Raymond Lopez, la tour doit marquer l'entrée de Paris dans un nouveau siècle, presque une nouvelle civilisation. Rien de plus fugace, cependant, que la modernité : les fenêtres métalliques, du dernier cri en ce début des années

1960 se révèlent de bien piètres remparts contre le froid. Depuis 1973, on se préoccupe d'économie d'énergie – déjà. En 1992, Paris Habitat, décide de renforcer l'isolation thermique du bâtiment. Comme bien d'autres logements sociaux en France, l'immeuble est alors recouvert de petites plaques de couleur qui protègent l'isolant thermique ; un costume d'Arlequin donnant un aspect quelque peu grotesque aux HLM nationaux. L'environnement social se dégrade : l'immeuble est l'un des points névralgiques du trafic de drogue, les caves sont abandonnées car devenues trop dangereuses et le rez-de-chaussée est équipé d'une série de grilles dignes de la prison d'Alcatraz. Les habitants du quartier le surnomment « tour des pirates », en



Mise en place des plateformes contenant les balcons et les jardins d'hiver. La façade qui apparaît en arrière plan est celle du bâtiment à l'origine.



Un jardin d'hiver, avec les panneaux coulissants ouverts.

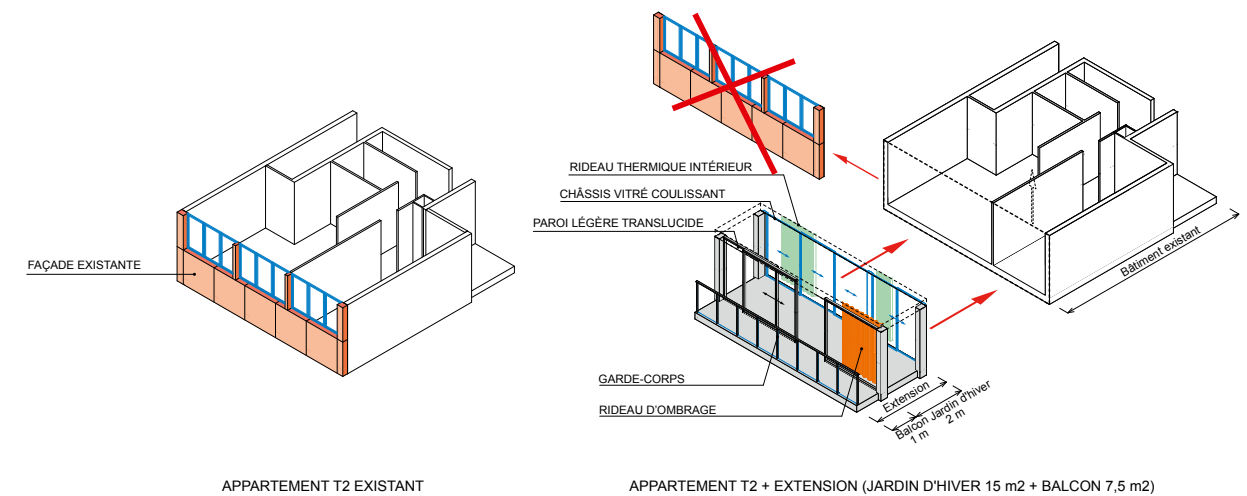


Schéma de principe de la méthode de rénovation. L'immeuble a été étendu par l'extérieur, la plupart des appartements étant restés occupés pendant les travaux.



Le salon ouvre sur un nouvel espace habitable contribuant au confort thermique de l'immeuble.

référence aux activités illicites qui s'y déroulent. Les problèmes atteignent un tel degré qu'en 1995, le bailleur programme la démolition du bâtiment, trois décennies à peine après son inauguration.

### Faire plus

Une poignée d'habitants s'élève alors contre la démolition. Ils rencontrent les architectes Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal et Frédéric Druot, auteurs de « + », une étude qui envisageait la transformation des grands ensembles comme une alternative à leur destruction. Pourquoi détruire des logements alors que l'on en manque ? Les trois architectes proposent des solutions inédites au problème d'isolation thermique : pas de laine de verre – « on n'habite pas un isolant de 20 centimètres », explique Frédéric Druot – mais un espace tampon, un jardin d'hiver que l'habitant peut utiliser à sa guise, en fonction de la saison. Ce dispositif réduit de plus de 50% la consommation d'énergie, en apportant de la lumière et en améliorant l'habitabilité des logements, qui gagnent de 22 à 60 mètres carrés selon les cas.

Les jardins d'hiver ont été montés par l'extérieur, à l'aide de grues. Madame Benjamin pouvait observer l'avancement des travaux depuis son appartement. Un jour, des ouvriers sont venus démonter le mur de son salon et l'ont remplacé par une baie vitrée donnant accès à un nouvel espace de son appartement, qui lui, a conservé sa décoration. Si elle ne manque pas de place pour recevoir – 60 personnes tenaient à l'aise sur ses nouvelles terrasses le jour de la crémaillère – elle avoue aux visiteurs que des trois versions de la tour qu'elle a pu connaître, celle qu'elle a préférée était la deuxième, avec ses couleurs rose et jaunes. La nouvelle, avec ses rideaux ouverts ou fermés sans logique autre que celle de la volonté de l'utilisateur, lui paraît plus désordonnée. Pendant qu'elle s'habitue à sa nouvelle tour, les HLM voisines font grise mine : elles ont gardé leurs façades pastel, et seront bientôt démolies. Certains de leurs habitants aimeraient plutôt qu'à l'image de la tour Bois-le-Prêtre, leur immeuble puisse subir une semblable métamorphose. Cette réhabilitation exemplaire pourrait-elle faire école ? //

Dominique Servant, maire de Saint-Léger-des-Bois, Maine-et-Loire

## « Il faut favoriser les proximités dans la ville. »

**Depuis 2010**, nous avons initié une démarche d'écoquartier sur un site de dix hectares à proximité du centre-bourg. Notre motivation première était d'anticiper une croissance urbaine annoncée. En effet, la commune s'apprête à constituer un groupement avec deux communes voisines, dans l'idée de former une entité possédant des services et des équipements en commun, pour une population qui atteindra à terme 15000 habitants, contre 4500 aujourd'hui. Cela veut dire que Saint-Léger devra construire 30 à 50 logements par an au cours des 15 prochaines années, contre 15 à 20 aujourd'hui. En tant que paysagiste et conseiller au CAUE du Maine-et-Loire, je suis particulièrement sensible aux questions d'aménagement. Élu depuis 1995 à la mairie de Saint-Léger, j'ai voulu progressivement m'écarter du modèle de la zone pavillonnaire basique qui était la règle pour chaque extension de la commune. L'écoquartier du Grand Moulin constitue l'état le plus abouti de nos réflexions sur le sujet du lotissement et de l'urbanisme durable. Il s'inscrit plus globalement dans le cadre politique national et régional de l'optimisation du foncier, de la limitation de l'étalement urbain et des émissions de GES, etc.

Le quartier du Grand Moulin peut être présenté comme une série de hameaux de 15 à 20 bâtiments de différents types – maison individuelle, maison en bande, petit collectif – regroupés autour d'une placette. La diversité des habitats permet d'avoir

une population mélangée, et de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel, avec des logements répondant aux besoins des jeunes, des personnes âgées, des primo-accédants, ou des personnes moins aisées. Nous espérons arriver à construire 50% de logements sociaux, qui ne se distingueront pas de ceux en accession à la propriété.

Le traitement des espaces publics est très important pour ce nouveau quartier. Comme son plan, ils ont été dessinés par Pierrick Beillevaire, de l'agence nantaise In Situ. Partis du principe que nous sommes une commune rurale marquée par le paysage de bocage, nous avons repris un système de haies pour délimiter les terrains. Si les parcelles sont plus petites que dans des lotissements courants, elles profitent d'un espace public plus large en bordure de leur maison, entretenu par la Mairie et totalement libre de circulation automobile. Nous avons

sorti la voiture de la maison pour la placer dans une série de parkings fermés attenants à chaque hameau. Les habitants les plus jeunes et les plus âgés ont mieux accepté ce dispositif, qui présente d'énormes avantages. Puisqu'il ne faut plus de voirie lourde, le réseau est moins coûteux à la ville. Mais surtout, l'ambiance est plus calme, les enfants peuvent jouer dans la rue, et les gens, dès qu'ils sortent de leurs véhicules, se rencontrent beaucoup plus facilement. Comme l'a résumé une journaliste locale, le Grand Moulin est le « quartier des proximités ».

**Petite commune de l'agglomération d'Angers, Saint-Léger-des-Bois développe un écoquartier constitué d'une suite de petits hameaux.**

Philippe Madec, architecte et urbaniste

## « Utiliser les ressources du territoire. »

**Vous me demandez** si la ville contemporaine est entrée dans une nouvelle ère, qui serait celle d'un urbanisme plus durable. Je répondrai que la rupture avec la ville d'avant est attendue, mais n'a pas encore eu lieu. Il faudra être très exigeant sur le plan environnemental pour arriver à respecter le *facteur 4*, c'est à dire la réduction par quatre des gaz à effets de serre, à l'horizon 2050. Je rappelle que ceci est un engagement du gouvernement Français et de l'Union Européenne. Les écoquartiers sont une nouvelle forme d'urbanisme intéressante, mais ils restent bien insuffisants. Pourquoi ? Car ce sont des quartiers de logements neufs, et que la construction neuve ne représente annuellement que 1% de la production de logement en France. Ce pourcentage montre bien que la ville ne peut pas espérer évoluer en comptant uniquement sur ses nouveaux immeubles. Le sujet de demain, c'est la réhabilitation de la ville existante, tout au moins dans des pays comme la France, où tout le territoire est construit et équipé ! L'évolution la plus souhaitable est la proximité, ce que j'ai appelé « la ville de la pantoufle », une ville dense, mixte, qui privilégie la lenteur, voir l'immobilité, à la mobilité. Ceci dit, il faut s'écarter des logiques de projet idéales : il ne sert à rien de rechercher la mixité à tout prix, ou de densifier si l'on risque d'homogénéiser la ville.

Une déformation contemporaine veut qu'aujourd'hui, lorsque l'on parle de ville, on pense en réalité à la

métropole de plusieurs millions d'habitants. J'y vois une forme de paresse intellectuelle : plus de 50% de la population française vit dans des villes de moins de 10000 habitants. J'ai travaillé sur un plan du Val de la Durance, qui ne présente que ce type d'agglomération sur un territoire de 140000 km<sup>2</sup>, soit un quart du territoire français. Les opérateurs interviennent souvent dans ces communes avec des solutions d'aménagement de type ZAC, qui marchent bien pour la reconversion de friches industrielles, militaires, ou hospitalières, mais sont moins adaptées à de petites échelles ou

**Architecte et urbaniste, Philippe Madec voit dans la mobilisation des richesses humaines du territoire la clé d'une ville durable.**

des sites plus diffus. Peu de ZAC s'attachent à l'histoire des lieux, aux populations qui les ont façonnés, alors que la ressource locale, que je préfère appeler richesse locale, est fondamentale pour la transformation d'un site. Les populations peuvent mettre des ressources en commun à l'occasion d'un projet. À Aubervilliers, par exemple, nous travaillons sur la réhabilitation du fort. Nous avons inclus dans le programme une école de voltige équestre animée par Bartabas, dont le cirque est sur place. Elle bénéficiera au quartier HLM voisin. Mais rien de cela n'est possible sans la négociation et la discussion avec les habitants. J'aime beaucoup la procédure d'appel public à la manifestation d'intérêt, qui permet d'intéresser au projet en développement des personnes au-delà du cercle des associations, automatiquement impliquées. Une ville, un projet urbain, ce n'est pas un projet technique ou foncier, c'est d'abord un projet de négociation.

ARCHITECTES AGENCE MDW | MAITRISE D'OUVRAGE CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE BRUXELLES

# VILLAGE EN CŒUR DE VILLE

Texte Pierre Lefèvre | Photos Filip Dujardin

Au cœur d'un quartier paupérisé de Bruxelles se trouve la Savonnerie Heymans, un ensemble industriel réhabilité par l'agence belge MDW Architecture. Ambitieuse, cette opération de rénovation urbaine l'est tant par ses choix en matière de développement durable que par le projet de cohésion sociale qui la sous-tend.





Les espaces extérieurs au logement ont été pensés comme des lieux de convivialité et de rencontre.

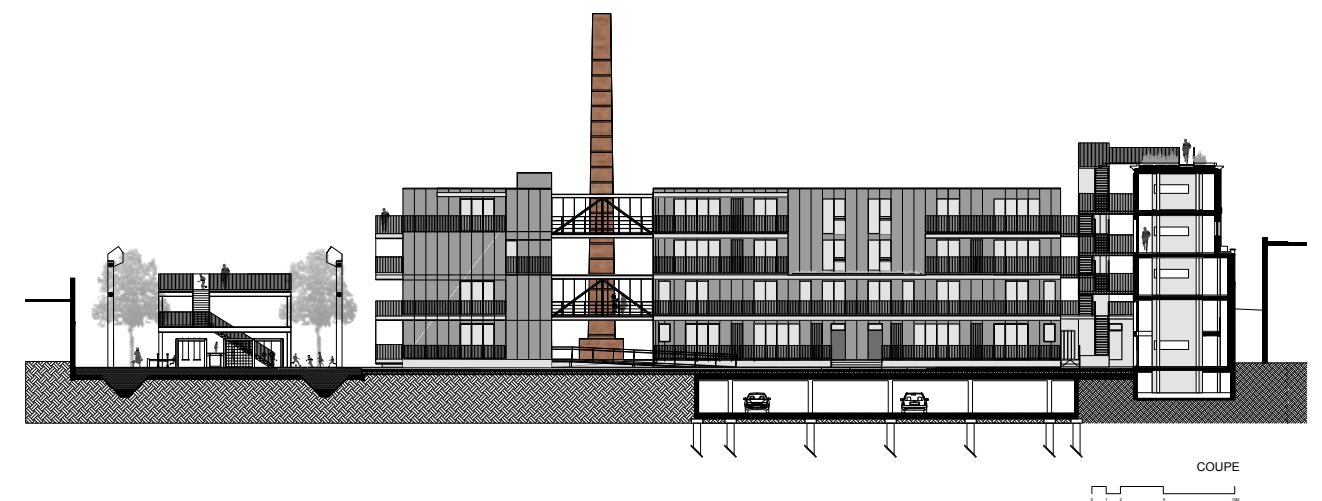


Le centre de Bruxelles connaît depuis les années 1960 un déclin continu. Ce sont d'abord les ateliers industriels qui déménagent, laissant des entrepôts désaffectés en déshérence. Vers 1970, les populations les plus aisées désertent à leur tour le cœur de la ville pour s'installer en zone périurbaine, dans des maisons cossues avec jardin. Longtemps négligés par les pouvoirs publics, des pans entiers de la cité s'appauvrissent et se dégradent ainsi progressivement. Ce n'est qu'à partir de 1990 que la Région de Bruxelles-Capitale, en partenariat avec les communes, reprend en main l'avenir de ces zones fragilisées à travers un grand programme qui s'attache à requalifier le « croissant pauvre », quartier par quartier, et à faire renaître le centre-ville. Dans ce cadre s'insère le projet couvrant

6500 mètres carrés, chargé de métamorphoser l'ancienne Savonnerie Heymans. Après la fermeture de l'usine, de petites activités s'y sont succédées avant que le site ne soit définitivement déserté en 1994, laissant un patrimoine immobilier très délabré et un sol fortement pollué. Ce n'est que dix ans plus tard que le Centre public d'action sociale (CPAS) de Bruxelles en fait l'acquisition pour y construire 42 logements sociaux et lance un concours remporté par l'agence bruxelloise MDW Architecture.

### Une typologie variée

L'opération mêle des immeubles neufs et trois bâtiments anciens rénovés : le relais de la malle-poste du XVIII<sup>e</sup> siècle, les anciens bureaux de la savonnerie et l'entrepôt du XIX<sup>e</sup> siècle. L'agence







Les architectes ont conservé une structure béton de l'ancienne savonnerie. Découpée de façon sculpturale, elle sert de support à des jeux d'enfants

MDW conserve également la cheminée, utilisée désormais pour la ventilation des 45 places de parking en sous-sol. La réhabilitation s'est faite dans le respect historique du lieu, en recherchant à établir une mixité programmatique. Côté logement, la savonnerie comprend des studios, des appartements de une à six chambres, des triplex, des lofts et des maisonnettes ; plusieurs très grands logements peuvent accueillir des familles de six enfants. Et pour créer des opportunités de rencontres, les architectes ont proposé d'ajouter au programme initial une laverie et un salon communs ainsi qu'une halte-garderie de vingt berceaux donnant sur la rue, dont la façade se signale par un rythme aléatoire de meneaux et de vitrages colorés. Accueillant les enfants du quartier, cette crèche sert d'interface entre l'îlot de la savonnerie et le quartier qui l'entoure.

Ci-contre  
La malle poste du XVIII<sup>e</sup> et les anciens bureaux de la savonnerie témoignent de l'histoire du site. Ils dialoguent harmonieusement avec les bâtiments neufs.





Les traces de l'ancienne usine réapparaissent ponctuellement au détour d'un mur pignon.

### Lieux partagés

Selon Gilles Debrun, responsable de l'opération à l'agence MDW, le projet s'est également concentré sur la valeur qualitative des espaces non bâtis: « Comme nous étions à l'intérieur d'un quartier très dense, nous avons commencé par mettre en place les vides pour éviter la sensation d'étouffement. C'est ensuite autour de ces vides que nous avons organisé le projet. » Trois espaces se déploient ainsi à l'extérieur. En entrant, le visiteur découvre immédiatement à sa droite une mini-forêt avec un pas japonais: un lieu contemplatif qui apporte une ambiance naturelle, une respiration pour les citadins. En poursuivant son chemin, le curieux débouche sur une grande cour rectangulaire dessinée comme une place de village bordée de bâtiments, et donnant à gauche sur un parc récréatif en trois dimensions. Bien sûr, l'ouverture de ces lieux au public a demandé au préalable un traitement du sol. Toutes les terres excavées pour réaliser les fondations et le parking souterrain ont été assainies, mais seuls les 50 premiers centimètres d'épaisseur du reste du site ont été traités pour limiter les coûts de la dépollution.

« Une membrane étanche empêche les eaux de pluie de s'infiltrer dans le sol et d'entraîner ainsi les polluants vers la nappe phréatique », assure l'architecte. Les eaux de pluies sont d'ailleurs partiellement récupérées pour alimenter une partie des toilettes, la laverie, et assurer l'arrosage externe. Un signe parmi d'autres d'une attention constante portée aux problématiques environnementales, et traitées dans leur globalité par les architectes. La consommation de chauffage a été limitée à 48 kWh/ m<sup>2</sup>.an en renforçant l'isolation<sup>1</sup>, ou en mobilisant les énergies renouvelables. Cependant, de tous les dispositifs environnementaux, le plus important n'est-il pas l'idée même de la réhabilitation d'une structure existante, pour la création d'un habitat en centre-ville dense? « Les habitants de logements sociaux ont besoin, peut-être plus que d'autres, d'un lieu de vie de qualité, appropriable, capable de leur donner un sentiment de fierté... ce qui est aussi un gage de durabilité », conclue Gilles Debrun. //

<sup>1</sup> Selon les simulations avec le logiciel PHPP (Passive House Planning Package), outil de conception pour des bâtiments à très basse consommation.

### 03 Éditorial

de Lionel Carli, président du Conseil national de l'Ordre des architectes

### 04 Introduction En quête de logement

### Six projets exemplaires

**10 Un hameau en pente douce**  
Maisons groupées dans le Loiret  
*Obras architectes*

**14 Une médina en terre bretonne**  
Villas urbaines à Nantes  
*Boskop architectes*

**24 Immeuble pluriel**  
Expérimentations urbaines à Roubaix  
*Ba thilde Millet architecte*

**30 Bois et autopromotion en ville**  
Logements participatifs à Montreuil-sous-bois  
*Graam architectes*

**36 La tour aux trois visages**  
Tour d'habitation rénovée et agrandie à Paris  
*Lacaton, Vassal et Druot architectes*

**44 Village en cœur de ville**  
Réhabilitation d'une ancienne savonnerie à Bruxelles  
*MDW Architecture*

### Points de vue

**22 Réconcilier pavillonnaire et ville durable**  
*Benoit Le Foll, architecte et ingénieur*

**23 Inventer un nouveau cadre de vie urbain**  
*Frédéric Gilli, chercheur associé à Sciences-Po.*

**34 Pour une promotion privée innovante**  
*Michel Troncin, promoteur immobilier*

**35 Habitat participatif**  
*Xavier Point, promoteur du projet CUB (93)*

**40 Favoriser les proximités en ville**  
*Dominique Servan, maire de Saint-Léger-des-Bois (49)*

**41 Utiliser les ressources du territoire**  
*Philippe Madec, architecte et urbaniste*

### LA RÉDACTION

**ARCHITECTURES À VIVRE**  
9 bis-11, rue Antoine-Chantin  
75014 Paris  
t. 01 53 90 19 30  
www.avivre.net

**ABONNEMENTS / ANCIENS NUMÉROS**  
À vivre - CRM ART  
BP 15245 - 31152 Fenouillet Cedex  
commandes.avivre@crm-art.fr  
t. 05 61 74 92 59  
f. 05 17 47 52 67

**RÉDACTION**  
directeur de la publication et de la rédaction  
Éric Justman (ejustman@avivre.net)  
rédacteur en chef  
Jordi Patillon (jpatillon@avivre.net)  
secrétaire de rédaction  
Maëlle Campagnoli (maelle@avivre.net)

**Ce supplément du hors-série 2012 d'Architectures à vivre a été réalisé en partenariat avec le Conseil national de l'Ordre des architectes**

**ont participé**  
**journalistes** Pierre Lefèvre (la Savonnerie à Bruxelles), Olivier Namias  
**photographes** Luc Boegly, David Boureau, Pierre-Yves Brunaud, Filip Dujardin, Paul Kozłowski, Paul Maurer, Xavier Point  
**groupe de travail** Martine Pattou, Catherine Jacquot et Marie-Martine Lissarrague, architectes élues du CNOA  
Olivier Namias et Éric Justman

**remerciements**  
Fondation Le Corbusier, Paul Maurer, Thomas Nouailler

**MAQUETTE**  
**Conception et réalisation**  
Thomas Leguay (thomasleguay@yahoo.fr)  
**iconographie / retouche d'images**  
Romuald Leblanc (rleblanc@avivre.net)  
**photogravure**  
Carré Azur (Yerres, 91)  
**Impression**  
Corelio printing (Belgique)  
David Debras (David.Debras@corelioprinting.be)

**PUBLICITÉ, COMMUNICATION ET PARTENARIATS**  
**chargée de clientèle**  
Deborah Gubin (dgubin@avivre.net)

**ADMINISTRATION**  
**Gérant**  
Éric Justman

© Supplément du hors-série d'Architectures à vivre de juin 2012. Ne peut être vendu à part.

En couverture  
MDW architecture, Bruxelles © Filip Dujardin  
La reproduction, même partielle, des articles publiés dans Architectures à vivre est interdite. Architectures à vivre décline toute responsabilité pour les documents remis. Les manuscrits non publiés ne sont pas rendus. Les articles sont libres de toute publicité, y compris les carnets d'adresses.

Architectures à vivre est composé avec la police de caractère ARS Type\* de Angus R. Shamal [arstyping.angusshamal.com].