



PLUS

Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal

Les grands ensembles de logements,
Territoire d'exception

Etude réalisée pour le Ministère de la Culture et de la Communication
Direction de l'Architecture et du Patrimoine - Août 2004

00.

PREAMBULE

p 7

01.

PLUS

- 01.1 Luxe et facilité
- 01.2 Masse et système
- 01.3 Histoire et plaisir
- 01.4 Territoires d'exception
- 01.5 Etat des comptes
- 01.6 Eco-culture
- 01.7 Normes
- 01.9 Electrochoc
- 01.10 Vie publique

p 15

p 17

p 21

p 23

p 29

p 31

p 33

p 35

p 39

p 45

02.

CATALOGUE

- 02.1 Logement
- 02.2 Espace commun

p 49

p 51

p 69

03.

SITE

- 03.1 Attitude
- 03.2 Economie
- 03.3 Sites
 - 1. Aulnay-sous-bois - Quartier Nord
 - 2. Le Havre - Caucrauville
 - 3. Nantes - Malakoff
 - 4. Rouen - La grand'mare
 - 5. Trignac - Quartier Certé

p 85

p 87

p 91

p 95

p 97

p 109

p 125

p 141

p 147

04.

ANNEXES

- 04.1 Données
- 04.2 Version Anglaise Electrochoc / Attitude
- 04.3 Equipe

p 161

p 162

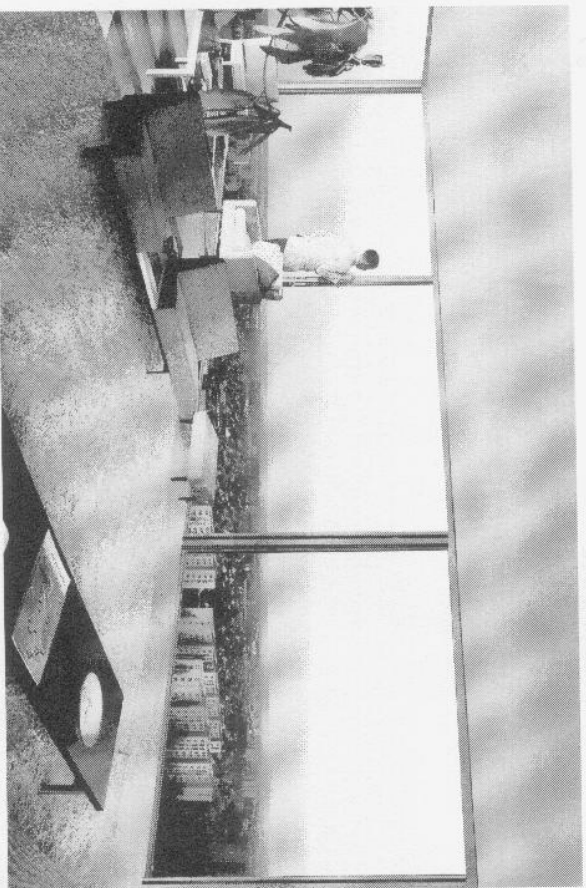
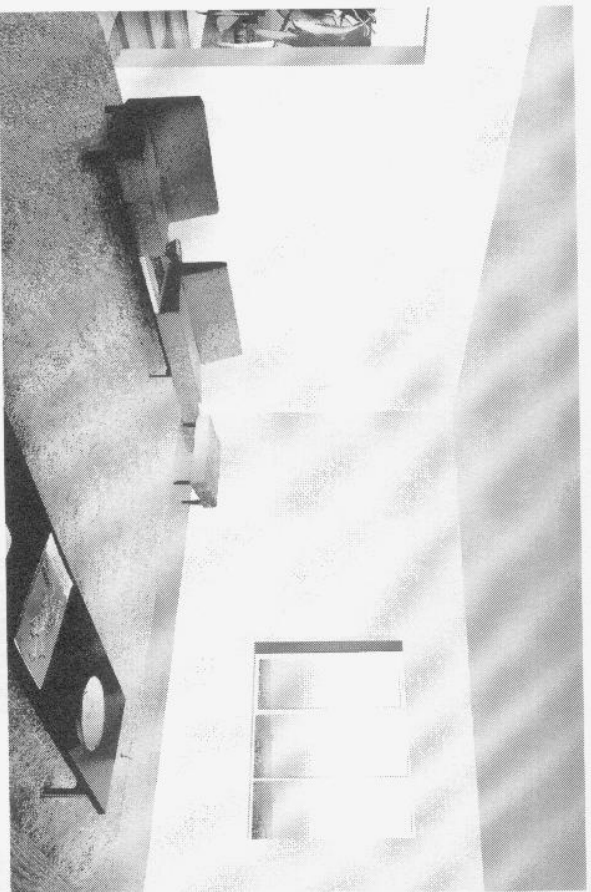
p 167

p 171

00.

PREAMBULE

p 7



ELECTROCHOC

La question du logement est aujourd'hui posée en France avec forte volonté, en particulier à travers l'impressionnant programme public annoncé de déconstructions de grands ensembles de logements des années 60 à 70.

Dans l'application de notre rôle d'architecte et depuis de nombreuses années, nous avons enchaîné des suites de questionnements sur le thème du logement jusqu'à en extraire le plus souvent des réponses minimales, culturelles, généreuses et économiques.

Les architectures des grands ensembles portent avec elles des solutions d'habitation le plus souvent désuètes et en inadéquation parfaite avec le besoin actuel d'habiter.

Nous sommes cependant convaincus qu'un potentiel de qualité y reste associé.

La conservation et la mise en évidence au cas par cas des capacités structurelles, géographiques et spatiales de ces grandes constructions est un point de départ très pertinent pour opérer sur leurs grands squelettes un gigantesque bouleversement des dispositifs d'habitations actuels. Offrir des surfaces de logements 2 fois plus généreuses et baignées de lumière naturelle, offrir des typologies diversifiées et hors normes, offrir des facilités de services et d'usages, considérer la qualité des intérieurs et des espaces communs comme préalable à la qualité urbaine sont des objectifs contemporains. Faire de l'économie le vecteur de cette qualité est l'outil pour y parvenir.

Alors que la France connaît une très grave crise de l'habitat qui se manifeste par l'accroissement des mal logés et par une grande pénurie de logements, comment justifier une politique de la ville tournée vers leur démolition ? Cette initiative lourde et déprédatrice – lancée sous l'argument très discutable d'une bonification des conditions de l'habitat – n'est en rien inévitable.

Corrélativement avec le programme national de rénovation urbaine, 15 000 euros sont dépensés pour la démolition d'un logement (frais techniques + accompagnement social), 152 000 pour une construction neuve (constructions + honoraires). Au total, 167 000 € sont dissipés pour démolir un logement et en construire un autre alors qu'une opération de réhabilitation nécessite 8 à 10 fois moins de frais*. Ce leste financier constitue une ressource efficiente pour asseoir une stratégie de transformation de l'existant et de ré-emploi : produire davantage de logements, en favoriser la mixité sociale, en augmenter sensiblement la qualité, légitimer des pratiques acquises, avoir recours à des matériaux durables, optimiser les apports énergétiques ou encore intégrer des services et équipements légers. L'histoire inconstante de la conception des grands ensembles (des barres de luxe aux barres modestes présentant de grandes qualités spatiales) permet d'établir un constat sans équivoque : la valeur d'un logement n'est pas liée aux moyens investis mais à la générosité de leur conception.

Adopter une position qui fait de la réhabilitation une attitude « activiste » et alternative en situation d'urgence, conduit à interroger le patrimoine non pas dans sa seule dimension historico-esthétique mais avant tout dans sa contemporanéité, dans sa capacité à rendre service, à faire usage. Il faut maintenir des liens avec l'existant et le considérer comme un réservoir de valeurs.

Le projet moderniste qui a soutenu la construction des grands ensembles nés dans les années 60 n'a pas été prolongé dans ses valeurs estimables. Il s'agit d'un legs que tous les architectes doivent « récupérer », transformer, mais sans contredire sa texture, sans chercher à introduire les données inapropos du projet de ville haussmannienne. Les grands ensembles portent en eux les germes de leur propre requalification : transparences, dégagement visuel, grande hauteur, espaces verts, disponibilité foncière, etc. Des qualités en somme que nous nous engageons à révéler, à développer, à transcender.

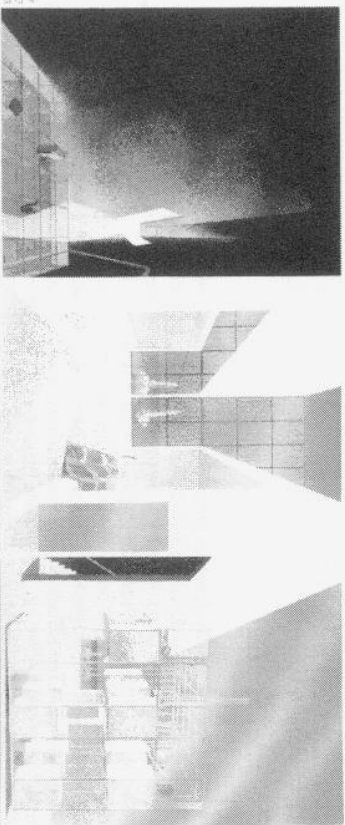
Un seul postulat de départ : considérer les grands ensembles de l'intérieur et non pas du dehors, de près et non pas du lointain.

L'analyse prend racine dans plusieurs logements types, à l'intérieur desquels le scénario du quotidien est parcouru sous son angle affectif, sous celui du plaisir, de la frustration, de la contrainte, gagnant l'espace public, graduellement.

Le logement, le logement seul racontera l'histoire.

La structure existante – tant sociale que constructive – se fera alors le tremplin de stratégies de réorganisation à la fois légères et cruciales, provenant d'assemblage, de collage, de montage de situations factuelles distinctes et communes. Ces attitudes fondées sur l'éclectisme nous semblent très emblématiques des préoccupations qui touchent actuellement le monde de la création et son économie, très caractéristiques d'une manière réaliste et positive d'agir « dans et avec » l'existant. Construire de nouvelles relations, de nouvelles présences, réécrite des « mettre ensemble » par l'architecture, comme une approche manifeste et gracieuse envers la plus ambitieuse des fabriques urbaines contemporaines : les grands ensembles.

* Sources, Union Sociale pour l'Habitat



J'ai habité plusieurs douces années sur les côtes de l'entre-deux mers, une grande maison du siècle dernier, d'inspiration un tantinet palladien : un grand corps de bâtiment symétrique au-dessus des chais à vins. Dans l'axe et au Sud, un péristyle de quatre colonnes doriques avec un fronton et un grand escalier de pierre, huit mètres de large, et qui l'hiver prend le moindre rayon de soleil et l'été garde la chaleur rad dans la nuit. Devant, un peu d'herbes folles, un grand mur de soutènement ; en bas, la Garonne et jusqu'à l'horizon immense, la forêt landaise. Cet escalier est sans doute la « pièce » de cette maison que j'ai le plus et le mieux habitée : habiller un escalier !

Les ateliers de Manhattan

Les ateliers de Manhattan, quand ils sont désaffectés, sont réutilisés en lofts. Les gens rêvent et parlent d'aménager pour y vivre un moulin, une vieille grange, une cabane de pêcheurs, une ancienne forge, une péniche. Massimiliano Fuksas disait à Laine : « Ces anciens entrepôts font aujourd'hui un extraordinaire lieu de spectacle et feront peut-être au siècle prochain de très beaux appartements ». Dans la maison dont je parlais plus haut, il y avait bien sur une « salle à manger ». Nous prenions les repas dans la cuisine, sur la terrasse, dans le grand salon du haut, devant la cheminée du petit salon attenant, dans la grande chambre, sous le mezzanin, évidemment dans la salle à manger et surtout... sur l'escalier.

J'aimerais bien habiter le Taj Mahal

J'aimerais bien habiter le Taj Mahal, la tour de Pise, la Statue de la Liberté, les jardins de Grenade, le projet de Nouvel à la Défense, les grâtes d'Altamira, Saint-Marc de Venise et les arènes de Séville : habiterait - on mieux ce qu'il n'est pas fait pour être habité ?

Par ces temps de crise, froids et humides, la qualité des projets progresse indéciblement, l'architecture est de plus en plus l'objet de débats, elle est de plus en plus médiatisée. Bizarrement, jamais plus qu'aujourd'hui le logement « traditionnel » n'a autant rassemblé au logement « collectif », le logement « urbain » au logement « rural ». Bizarrement, jamais plus qu'aujourd'hui le logement n'a été que la reproduction indéniablement rassurée du modèle bourgeois, plus ou moins rétréci, plus ou moins adapté aux dernières normes socio-économiques. Bizarrement, paraît définitivement admette et reconnue cette réponse traditionnellement précise aux sollicités besoins précis de la famille moyenne idéale, l'homme qui travaille et la femme qui reste au foyer pour s'occuper des trois enfants qui vont à l'école. En refusant de faire l'évolution de la nature de la morphologie et du fonctionnement du logement, on refuse quelque peu de reconnaître l'évolution du concept de famille. Je repense : le logement serait un sujet aussi tabou que celui de l'unicité de cette cellule familiale dont on nous dit qu'elle est le fondement de nos sociétés ? Le logement habituellement proposé est un assemblage d'espaces exactement définis par une fonction très marquée, les espaces extérieurs sont généralement anecdotiques, le mobilier plus ou moins intégré, les surfaces, les fonctions, l'équipement plus ou moins rationalisé. Soyons lucides : on habite un peu coincé aux alentours.

Il faut dire aussi la panique quand il s'agit de dessiner un appartement et que le seul positionnement de l'interrupteur de la prise commandée dans une chambre de 2,70 x 3,40 m implique la position du lit, implique une seule façon de meubler, implique peut-être une seule façon d'habiter. Le fonctionnel compromet la liberté de l'usage.

Avec Epinard Bleu

Avec Epinard Bleu, nous travaillons à dégager des chemins de conception plus libres. Question générale : comment promouvoir la plus grande liberté d'usage sans démissionner de nos prérogatives et de notre responsabilité d'organisateur de l'espace ? Avec

Epinard Bleu, nous nous sommes raconté de petites histoires illustrées, images d'une conversation, de celles qui habitent notre imaginaire avant même le premier travail du projet, avant même l'élaboration méticuleuse, avant même la connaissance du partenaire, avant même le lieu. Exorcisme de ces images dont nous savons très bien qu'elles nous suivront tout le temps du projet.

A priori

« Les différents espaces seraient fortement caractérisés non par des fonctions précises mais par des particularités qualitatives très marquées. A priori, pas de chambre, de séjour, de salle de bains, pas de préhabilitation des lieux de sommeil, de travail, de repas. Plutôt un catalogue d'espaces de qualités complémentaires et contrastées ».

La petite pièce sombre, fraîche par le bassin, le sol matelassé, les grands espaces ensoleillés de la piscine et des allées, il faut envisager le surdimensionnement des surfaces et des volumes.

On peut s'appliquer les normes de construction (phoniques, thermiques) qu'à une partie de ces espaces. Cela favoriserait les migrations suivant les saisons à l'intérieur du logement ».

Les espaces autour de la baignoire sont très isolés, ceux de la voiture ne le sont pas : le duplex de plein air permet de vivre totalement à l'extérieur l'été, de dormir chez soi à la belle étoile...

« L'équipement ne serait pas spécialisé mais toujours ambivalent et ambigu ».

Les lavabos sont des fontaines, la baignoire une piscine, « Les équipements nécessitent des technologies spécifiques ».

Le mur des facilités : accès aux sons, aux images, aux communications de tout le logement et du monde entier, gestion du confort.

« Les équipements générateurs de nuisances font l'objet de procédures particulières ».

La salle des machines est parfaitement isolée, « Les correspondances entre l'immuable, le meuble, le vêtement seraient réinterprétés ».

L'escalier de verre devient bibliothèque, la voiture est considérée comme un véritable meuble, sièges escamotables, chauffage autonome, musique, informations...

La courbe range les puit-oivers, l'escalier textile habille les gestes, il est un vêtement, un accessoire de mode, il a son caractère tulle qui assure « le renouvellement des appétits par la transformation des apparences »...

Logements ? - Des Zones à Exploiter
Jacques HONDELATTE - EPINARD BLEU
In AA (Architecture d'Aujourd'hui) n°239 Juin 1985

01.

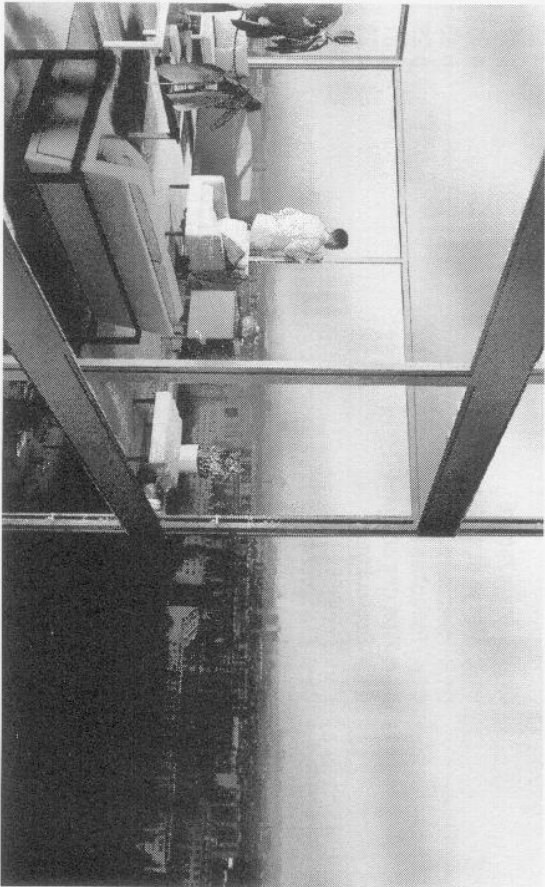
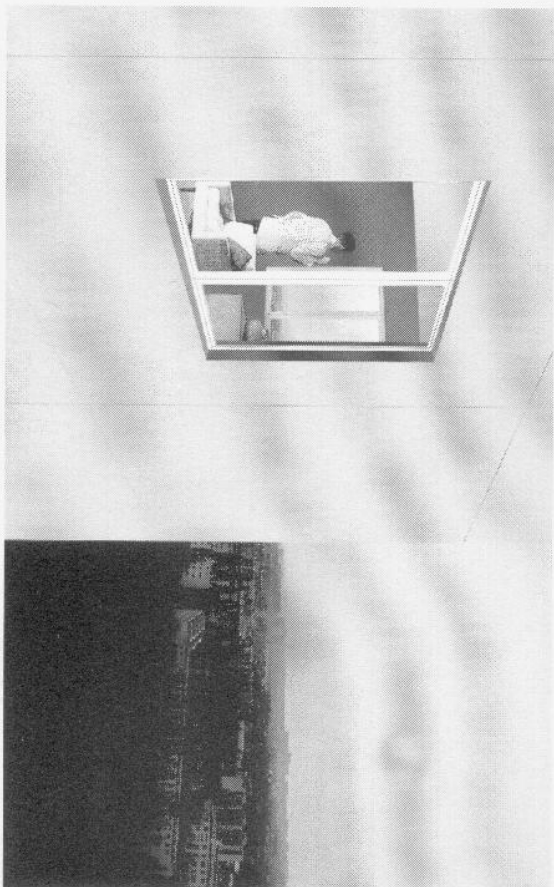
PLUS

p 15

- 01.1 Luxe et facilité
- 01.2 Masse et système
- 01.3 Histoire et plaisir
- 01.4 Territoires d'exception
- 01.5 Etat des comptes
- 01.6 Eco-culture
- 01.7 Normes
- 01.9 Electrochoc
- 01.10 Vie publique

p 17
p 21
p 23
p 29
p 31
p 33
p 35
p 39
p 45

« Il n'est pas possible de repousser indéfiniment l'avenir. »
Rem KOOLHAAS



01.1 LUXE ET FACILITE

Vous semblez suspendre la question des grands ensembles à la question du logement. Que voulez-vous dire par logements « bien » ?

Jean-Philippe Vassal :

Un logement « bien » c'est un logement luxueux. Un luxe appliqué aux logements des grands ensembles et à l'environnement urbain qui les caractérise.

Qu'entendez-vous par luxe ?

Frédéric Druot :

Le luxe est à venir, il est l'expression d'une générosité jamais atteinte d'espace, de lumière et de confort dans des systèmes constructifs qui le permettraient. C'est une donnée mobile toujours positive. Un peu surprenant lorsque l'on parle de logements sociaux, le luxe est une notion finalement très précise et mille fois moins ambiguë que la notion de qualité. Précise parce qu'aujourd'hui elle impose l'attention. Perpétuellement nommée et paramétrée la « qualité » est devenue l'outil passe partout d'une logique économique et administrative. Mise en avant dans les cahiers des charges des constructions elle déporte le débat de la réflexion sur l'architecture vers l'application de prestations adaptées à l'air du temps. Les réhabilitations des années 80 en sont le meilleur exemple. Sous le slogan, « pour une meilleure qualité de vie, pour un meilleur confort » les façades ont été maquillées, les boîtes à lettre repeintes, les châssis de fenêtres changés, les logements sont restés les mêmes. Changer de mot pour exprimer l'idée de « bien » ou de « mieux » c'est vouloir garantir une liberté d'action.

Anne Lacaton :

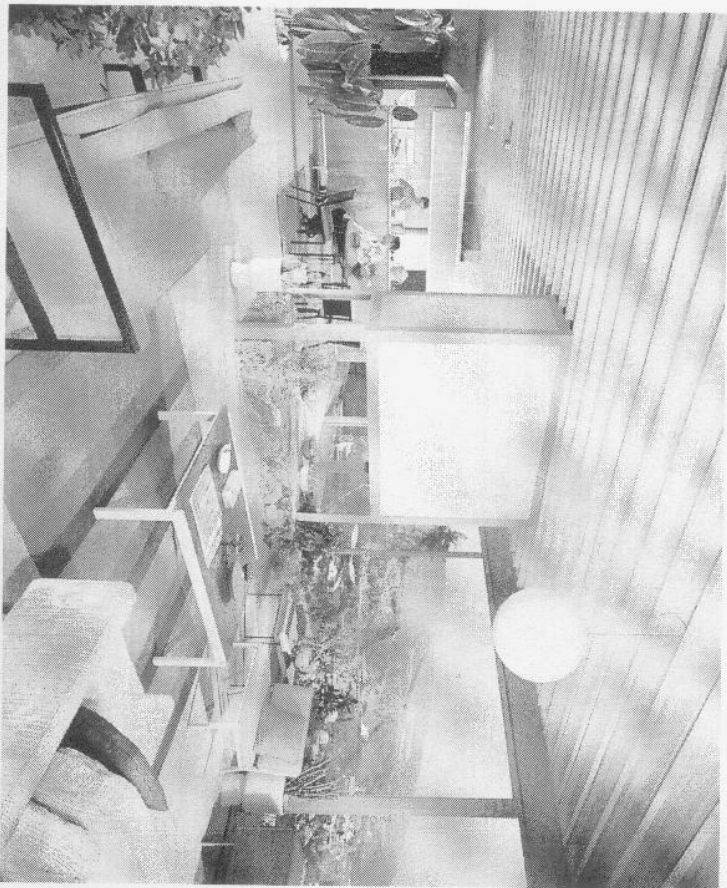
La notion de luxe oblige à projeter du « plus » sur une situation donnée. C'est à dire à révéler et à permettre de réaliser la chose impensable, le plus que l'on imagine à peine pour les autres et pas du tout pour soi. L'idée n'est pas statique et permet d'amorcer librement la modification d'une situation.

Frédéric Druot :

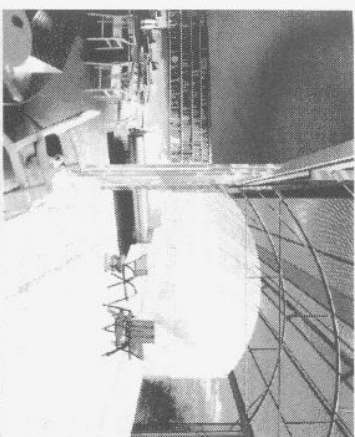
Dire : de plus en plus luxueux est une belle phrase. Elle dit à la fois encore plus inespéré, encore plus spacieux, encore plus ensoleillé, encore plus généreux, encore plus simple, encore plus économique. Le doublement des surfaces des logements est un thème récurrent dans cette quête du luxe, il y a peu de chance pour qu'une personne refuse pour le même montant de louer un appartement qui offrirait 2 fois plus de surface, 2 fois plus de lumière, 2 fois plus de liberté d'usage, 2 fois plus de services.

Jean-Philippe Vassal :

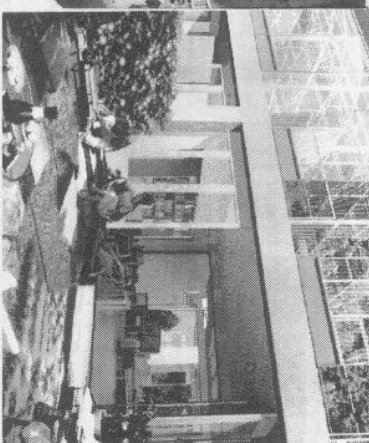
Les « Case Study houses » sont un exemple fort de l'équilibre élégant entre la générosité et la simplicité... L'image de luxe qu'elles dégagent s'exprime à la fois dans la retenue de l'économie de moyens et dans la mise en scène d'une considération bienveillante pour les gens qui y habitent. Dans leurs dimensions et la simplicité de leurs volumes, ces « boîtes » sont finalement comparables avec la simplicité des géométries de base d'un logement d'une tour de Aulnay. Il y a plus de lumière, plus de fluidité dans les intérieurs, plus d'échange entre les intérieurs et les extérieurs, plus d'interprétation sur les limites entre chaque fonction du logement.

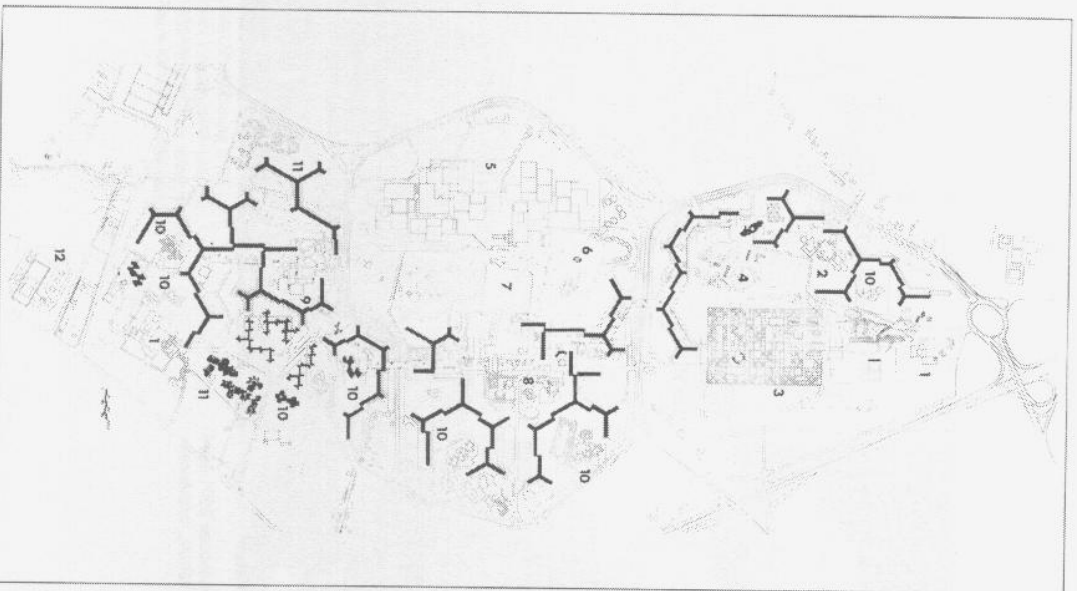


Case Study House n°22
Stahl House, 1959-1960
1635 Woods Drive, West Hollywood
Pierre KOENIG, architecte



Cité Manifeste, Logements HLM - Multipurpose 2001-2004
Anne LACATON & Jean-Philippe VASSAL, architectes





La réalisation en masse d'habitations de toutes catégories, ces dernières années en France et en général en Europe, a provoqué la création d'un cadre réglementaire qui orientait toute la recherche de la conception du logis vers un "plan-type", le triomphe de la médiocrité et de l'irresponsabilité.

Nous avons essayé d'échapper à son emprise, mais la force d'inertie accumulée nous a empêché d'aller jusqu'au bout dans la recherche d'un logis, en accord avec la nouveauté de la conception urbaine. Les logis construits ne présentent en fait que de simples tentatives d'amélioration du conformisme établi.

Les conditions économiques et technologiques de la création de l'habitat, dictées par ces critères purement quantitatifs, prix, plateau, délai d'exécution, nombre d'éléments répétitifs, etc., ont provoqué un appauvrissement croissant de la construction.

Devant cet état de chose, nous avons renoncé à rechercher une technologie nouvelle adaptée au plan d'urbanisme et nous avons accepté de subir les conditions économiques médiocres préétablies qui nous étaient imposées.

La chose était claire : nous avons décidé de mettre en avant l'esprit de la conception urbaine au détriment des détails.

Les premières constructions du quartier Balma-Mirail avaient un caractère à prédominance sociale. Ce sont les organismes publics sans but lucratif qui ont surtout participé à leur réalisation. Mais, avec le temps, l'initiative privée s'est emparée graduellement de la réalisation. Nous nous sommes alors trouvés devant un conflit entre l'esprit même du plan et les intérêts privés.

C'est une des raisons pour lesquelles, au fur et à mesure de la réalisation de l'ensemble du projet, nous constatons aussi à Toulouse-le-Mirail la dégradation de l'esprit initial du plan.

Architecte : Georges Candilis

01.2 MASSE ET SYSTEME

Loi du luxe, travailler sur les grands ensembles conduit-il aujourd'hui à continuer le projet moderniste, à continuer l'utopie ?

F. Druot :

Il n'y a pas eu de réelle utopie moderniste, c'est à dire pas de réelle correspondance entre un imaginaire tourné vers un optimisme contemporain et une matérialisation de cet imaginaire.

Il y a eu d'une part les nécessités urgentes et successives de reconstruire après guerre et de reloger dans les années 60 les populations d'immigrés et de rapatriés et d'autre part un mouvement moderne ayant peu à voir avec cet état d'urgence mais qui se positionnaient de façon synchrone. Les villes dessinées alors n'ont pas été des utopies mais des réponses sous influence.

Et si ces réponses trouvent encore aujourd'hui leur bien fondé dans l'évidence de l'évolution des conditions de logement - de l'état de bidon ville à l'état de cité -, prises dans l'accélération et la gestion des masses elles n'ont majoritairement pas posé la question de l'évolution des qualités individuelles de l'habitation.

J.P. Vassal :

Disons qu'il y avait à l'époque une forme architecturale et une technique performante qui permettaient de répondre à un besoin pressant de logement, soit la conjonction entre un système au service de l'industrie et une pensée de l'architecture qui n'a pas toujours abouti dans le cadre de programmes de logements sociaux.

L'urgence des besoins a occulté une partie des réponses à apporter. L'occasion de produire des logements étroitement liés à des configurations familiales nouvelles et évolutives, à des besoins culturels d'actualité, à un usage de la ville domestique, s'est perdue dans la vitesse de l'économie administrative du moment.

F. Druot :

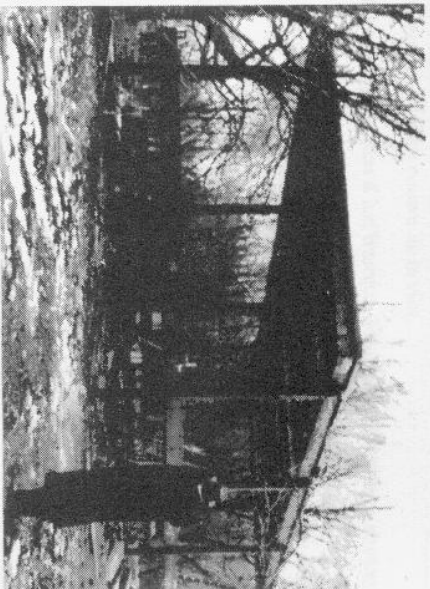
La combinaison historique de l'architecture et de l'urbanisme est peut être la grande cause de cet oubli. Tout faire, tout penser en un seul « geste » définitif. Cette manière de faire les projets, l'idée même de plan masse éloignant l'architecte de plus en plus des intérieurs pour disposer au mieux ses morceaux de sucre de 500 personnes sur la maquette est une bien mauvaise leçon à retenir !

A. Lacaton :

Le télescopage entre la nécessité de loger massivement des gens et le postulat que chaque famille ait son logement, a créé une rupture avec le système plurifamilial d'avant sans en supposer une quelconque autre réalité. La création des villes nouvelles et des grands ensembles a été un acte « d'urbanisme » développé autour d'une pensée de la planification, dotée d'outils et de principes très rassurant modélisés sous les noms d'axes urbains, de pénétrantes, d'agora etc., bref une vue « de loin » du projet, une vision « de loin » des habitants. Les questions fondamentales qui regardent ce qui fait l'intérêt d'une ville, c'est à dire ce que chaque individu peut y trouver en matière d'usage, de loisir, de transport, de mélange, de fluidité, de contraste, de frottement... ont été abordées avec le même éloignement. Le manque d'intérêt, parfois l'oubli, pour la micro-architecture du logement est certainement à l'origine du manque d'interface entre ces villes et leurs habitants.

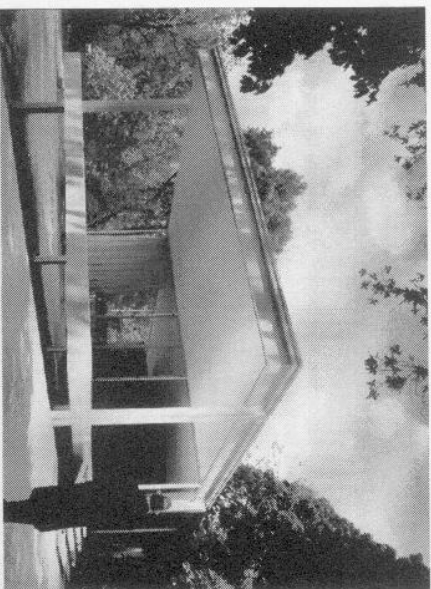
J.P. Vassal :

On doit donc reprendre aujourd'hui le travail et se dire que chaque individu qui habite dans les grands ensembles doit bénéficier de la même considération que n'importe quel client de villa privée. C'est à partir de cette idée que l'architecture a vraiment sa raison d'être.



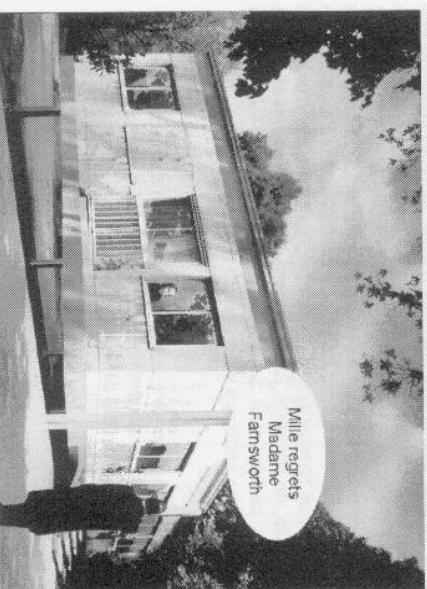
Ludwig Mies van der Rohe
visitant la maison Farnsworth en chantier.
Illinois 1951

Ami !



La maison Farnsworth.
Illinois 1957.
photo-montage

Gram.



La maison Farnsworth.
Illinois 2004
photo-tuilage

Strami !

01.3 HISTOIRE ET PLAISIR

Cette déconsidération n'a pas toujours été absente des projets des grands ensembles. L'architecture y a-t-elle parfois trouvé sa « raison d'être » ?

F. Druot :

Il y a fort heureusement une histoire de l'architecture plus généreuse qui traverse l'histoire de ces constructions. Il y a des cas très exemplaires de finesse architecturales, de domesticité de simplicité et de générosité mêlées. Je pense en particulier aux immeubles construits par Lods sur les hauteurs de Rouen, échangeant dans leurs intérieurs, la partition du logement et la luminosité du paysage qui l'environne. Subtil mélange entre la géographie publique et une géographie privée. Associée au talent de Lods, la force de la géographie est évidente. La géographie est dans cet exemple une contrainte surdimensionnée qui prévaut dans l'élaboration sur tout autre contrainte normative. C'est un « déjà là » intensif. L'exemple de la « cité lumineuse » à Bordeaux démontre en 1998, est également caractéristique de cette dimension de projet contextuel permettant par le lien d'une géographie hors du commun de faire correspondre le plaisir et l'urbain.

J.P. Vassal :

Je suis allé récemment sur le boulevard circulaire près de Passy. J'ai regardé les logements sociaux des années 20/30 qui le bordent. La typologie est comparable à celle des grands ensembles, les systèmes construits aussi. Mais on perçoit que dans ces barres, les gens ont compté. On s'est dit à un moment donné qu'il fallait qu'ils soient bien dans leur logement. Cela se voit à des détails : une pente vers un parking privé, la présence d'un gardien, un hall large bien éclairé, derrière, une transparence, puis en montant, des appartements ensoleillés avec balcon, plus haut encore, une autre situation sur le toit... Et tout ça donne sur la Petite Ceinture et plus loin, l'hippodrome d'Auteuil. Or, quand on analyse les typologies d'habitats des grands ensembles de la reconstruction, on constate que l'hypothèse de départ ne fait pas du plaisir d'habiter un paramètre prioritaire qui impose de fait un terrible manque de considération pour les habitants. Les gens sont les gens, ils sont bien et l'on se doit de faire pour eux des choses bien...

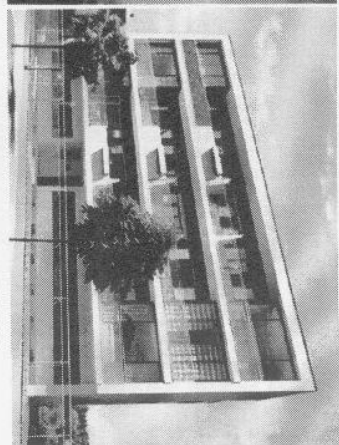
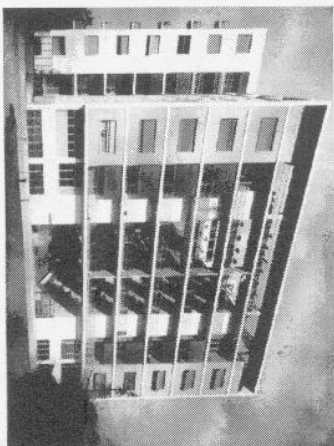
F. Druot :

« L'encyclopédie de l'architecture nouvelle » d'Alberto Sartori (1954) dévoile dans son iconographie vertigineuse un concentré planétaire de cas et de situations architecturales issues du mouvement moderne. Une impression synthétique en ressort, très proche de ce que Jean Philippe vient d'évoquer sur l'attention et la préoccupation accordée au plaisir des gens. Au delà des multiples variations de projets d'habitats, qu'ils se trouvent en Hongrie, au Mexique ou en Italie, cette préoccupation se révèle dans la présentation récurrente d'espaces de séjours, de terrasses et balcons, de loggias, de halls d'entrée, de jardins d'hivers, comme si tout ce qui est proche de l'infinité des gens devait être montré de façon généreuse puisque pensé comme tel. Cette perte de regard sur les intérieurs, sur la chose proche, est un des grands traits de caractère perdu par l'architecture dans « l'épopée » des grands ensembles.

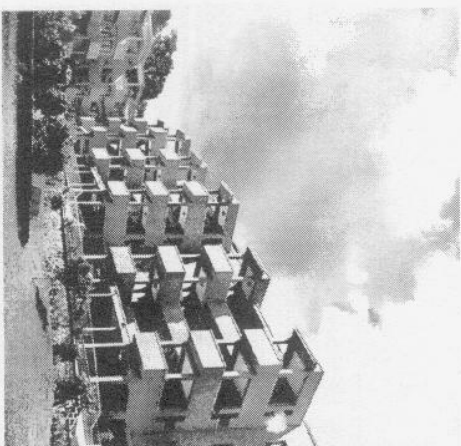
A. Lacaton :

Ce qui est regrettable c'est que la différence est faible, parfois minime. L'énorme effort pour changer la situation critique du logement dans les années 60 et 70 a simplement fait oublier de penser que l'on pouvait donner un peu plus. Une grande baie vitrée donnant sur balcon à la place d'une fenêtre de 1m² pour bénéficier de la vue extraordinaire qu'offre le 11^{ème} étage de la tour ou un ascenseur qui s'arrêterait à tous les paliers n'aurait pas été un luxe !

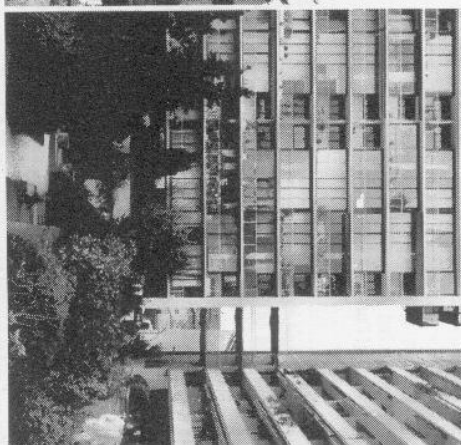
ITALIE, HONGRIE, VENEZUELA
Vue de l'extérieur



Maison de rapport, Budapest, Hongrie, 1937-1938
János WANNER, architecte

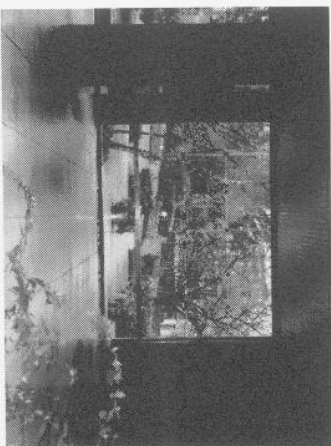


Urbanisation de la zone «El silencio»
Caracas, Venezuela 1943-1945
Carlos Raúl Villanueva, architecte

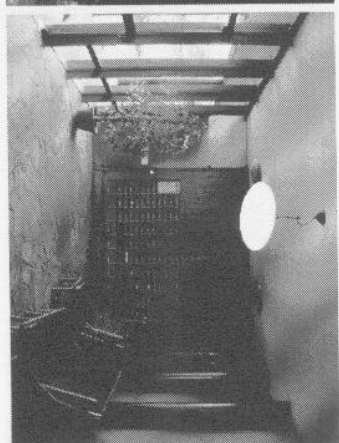


Le point du jour, Boulogne Billancourt, France 1957-1963
Fernand Pouillon, architecte

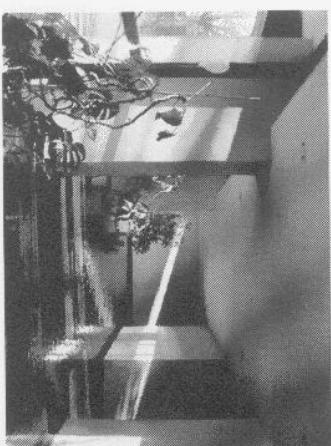
FRANCE.
Vue de l'intérieur,
Hall et accès d'immeubles



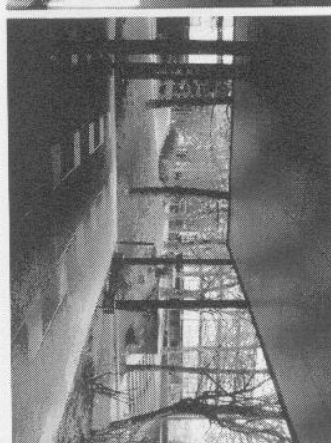
Hall Immeuble résidentiel, Paris, France



Gratte - ciel, rue Croixlebarbe, Paris (13), France - 1960
Edouard ALBERT, architecte - Hall d'entrée

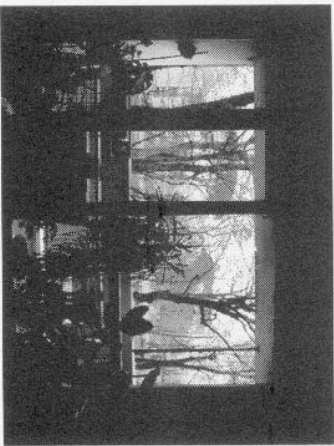


Réhabilitation rue nationale, Paris (13), France, 1990-1996
Christian de PORTZAMPARC, architecte - Hall d'entrée

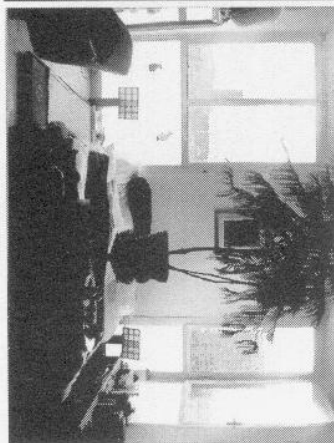


Grand mare, Rouen, France, 1968-1970
Marcel LODS, architecte - Hall d'entrée

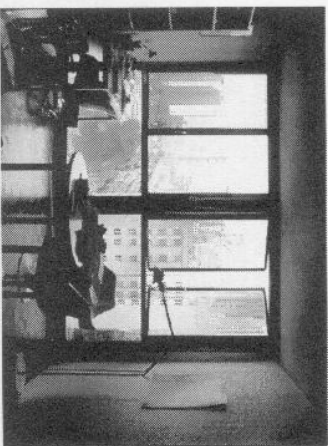
FRANCE
Vue de l'intérieur.
Séjours, Chambres



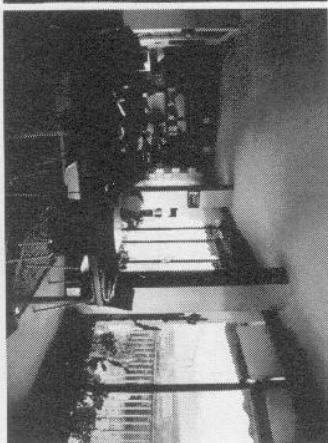
Résidence Capéyron - Séjour
Bordeaux, France



Gratie - ciel, rue Croulebarbe, Paris (13), France - 1960
Edouard ALBERT, architecte - Chambre

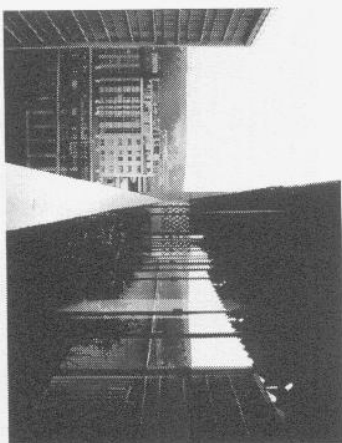


Gratie - ciel, rue Croulebarbe, Paris (13), France - 1960
Edouard ALBERT, architecte - Bureau

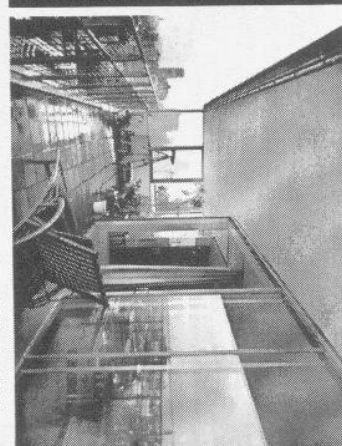


Le point du jour, Boulogne Billancourt, France 1957-1963
Fernand POUILLOIN, architecte - Séjour

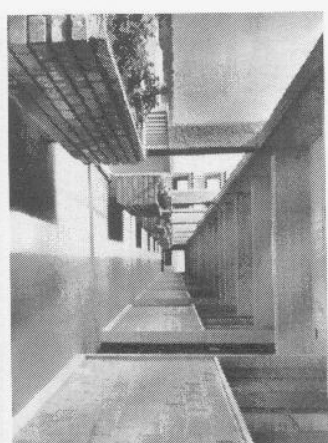
FRANCE, ETAS-UNIS, VENEZUELA, ITALIE
Vue de l'intérieur.
Balcons, Coursives et Terrasses



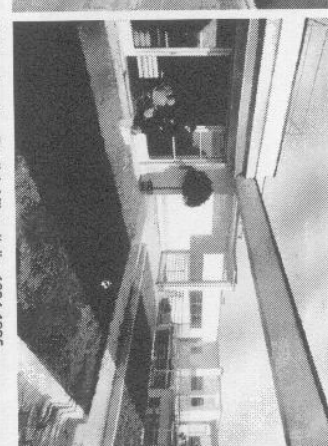
Le point du jour, Boulogne Billancourt, France 1957-1963
Fernand POUILLOIN, architecte - Balcon



Résidence Sydney Kahn, San Francisco, Californie (USA)
Richard J. NEUTRA, architecte - Balcon



Résidence Alernan, Mexico, Mexique
Mario PANI, architecte



Maison locale, Rustici, Milan, Italie 1984-1995
Piero LINGERI et Giuseppe TERRAGNI, architectes
Salle d'hiver et Toit-jardin

01.4 TERRITOIRES D'EXCEPTION

Quelles qualités potentielles prêtez-vous aux grands ensembles ?

J.P. Vassal :

L'architecture des grands ensembles est défendable dans le contexte où elle a été pensée. Sa grande lacune, c'est nous l'avons dit qu'elle n'a pas trouvé de continuité et de correspondance dans le projet moderniste qui l'environnait.

Ce qui constituait le confort de base dans les années 60 n'est aujourd'hui plus défendable en l'état, c'est évident. Il faut utiliser le potentiel de cet existant, d'une part pour le révéler et d'autre part pour le faire évoluer, pour le développer. Il ne faut plus jamais être dans cette contrainte où seul le minimum est réalisé. Qu'il s'agisse de la construction d'après-guerre, de la réhabilitation des façades des années 80 et des « réparations » d'aujourd'hui, il a toujours été question de faire le minimum, sans jamais inclure le plaisir et la qualité que chacun est en droit d'attendre quand on parle de logement. Les grands ensembles possèdent un potentiel propre qui tient pour beaucoup aux grands espaces, aux transparences, aux grandes hauteurs, aux vues dégagées, aux espaces interstitiels, à la dilatation, à l'économie. Et cet espace dilaté laisse une grande marge de manœuvre à une densification possible. On peut y multiplier des espaces publics traditionnels mais ils sont là et Certes ces « lieux » échappent à la classification des espaces publics traditionnels mais ils sont là et possèdent une force incontestable liée à leur usage. Ce sont des espaces urbains spontanés nés d'une concordance géographique et d'une concordance sociale, d'usage et de besoin.

A. Lacaton :

Les habitants sont très attachés à ces espaces publics collectifs. Ces derniers méritent un entretien minimum pour être exploités comme tels et reconnus comme tels. Il faut être attentif à l'interprétation de ces espaces donnée par les habitants, en comprendre le potentiel et les qualités. Il faut reconnaître les pratiques acquises, issues du détournement de la vocation d'origine de ces lieux.

F. Druot :

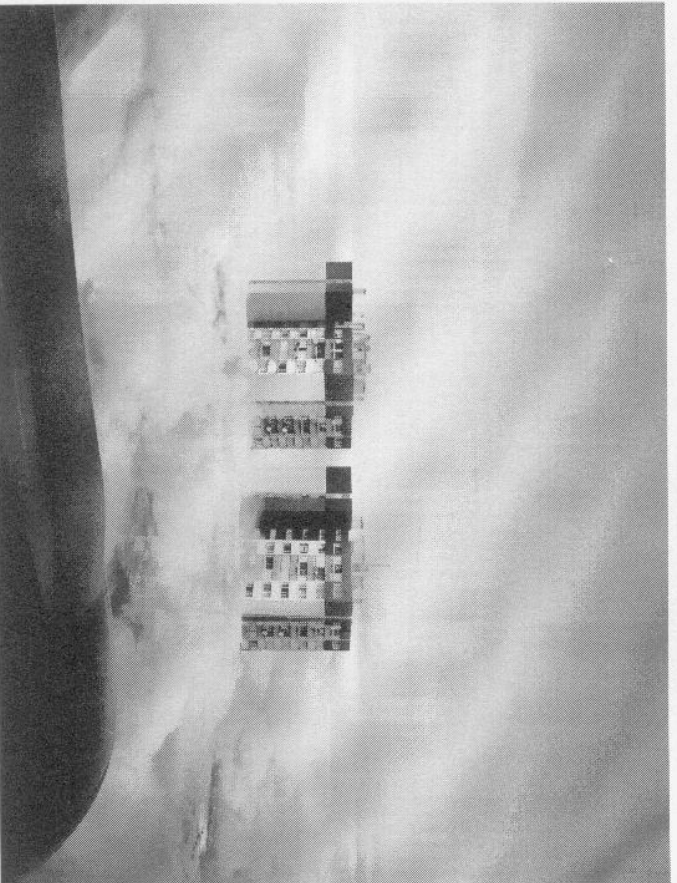
Nous sommes convaincus que toutes les situations urbaines, tous les logements existants banalisés sont des cas spécifiques potentiellement capables de devenir des territoires exceptionnels, distincts entre eux et économiquement viables.

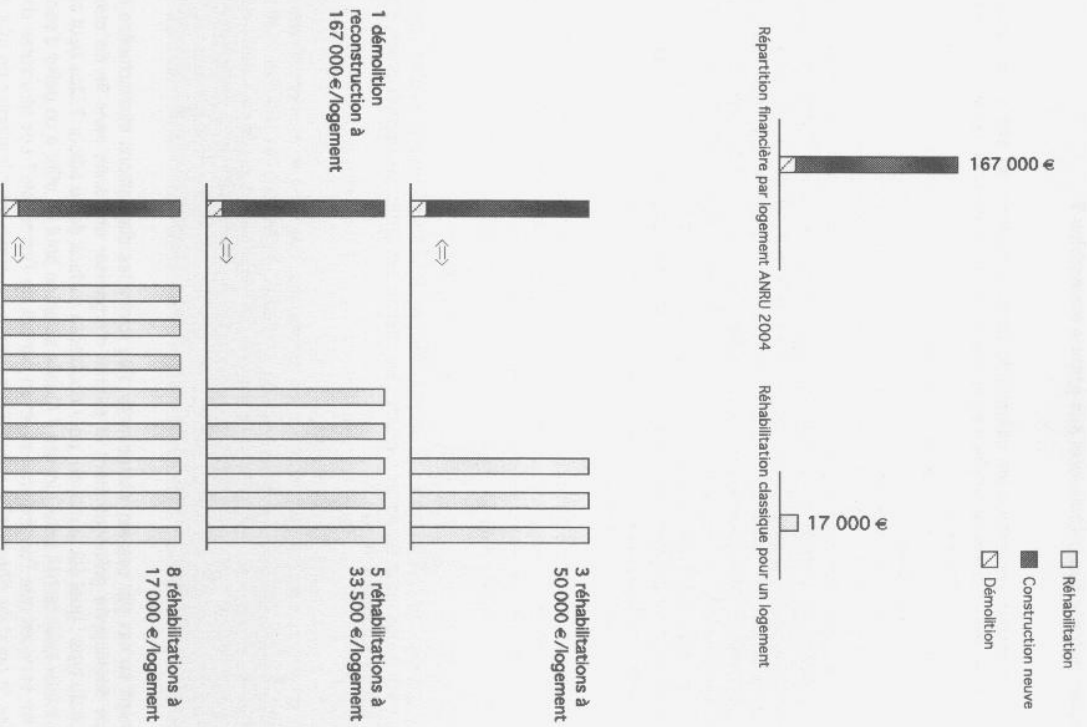
J.P. Vassal :

Et c'est cela qui est aujourd'hui excitant pour les architectes. Car c'est le moment d'inventer de nouvelles formes d'habitats. On ne peut plus se contenter d'invoquer les simples distinctions jour/nuit ou public / privé. Il y a un grand optimisme qui se dégage des grands ensembles, lié au potentiel qu'ils représentent. Pour un architecte, l'occasion d'explorer est incomparable et les cas sont innombrables

F. Druot :

L'idée de travail au cas par cas est intéressante. Elle rejoint les dispositions intellectuelles liées à l'idée de luxe développée précédemment et permet d'organiser une suite sans fin de questions automatiques du type : quel est le moyen pour doubler la surface de ce séjour ? Que peut-on faire de mille fois mieux pour ce hall sans lumière ? Quelle situation peut-on offrir à ce palier d'escalier ? Quels sont les services que l'on aimerait avoir en sortant de l'immeuble ? Les structures de cette tour sont-elles le point de départ d'un merveilleux terrain en étage pour implanter de très grands logements ? Quelle est la base, le préalable de l'histoire la plus performante pour permettre de faire mille fois mieux ? Ce que nous voulons défendre c'est une forme d'architecture. Non pas la barre ou la tour telle qu'on la voit mais telle qu'elle pourrait être.





01.5 ETAT DES COMPTES

Comment analysez-vous la politique actuelle menée par le gouvernement et comment vous y rattachez-vous ?

F. Druot :

L'action politique engagée est historique. Elle se caractérise par sa dimension sociale, économique et urbaine. La considération humaine et le souci de qualité émanent du discours. Travaillant depuis de nombreuses années sur les conditions du logement et les situations urbaines de ce type, notre intérêt pour les actions de cette politique est donc très fort. Le discours est général et comme tout discours volontaire il semble imposer par le haut des typologies d'actions générales, Requalification urbaine, Démolitions/Reconstructions. Notre travail d'architecte est d'interpréter, préciser et traduire cette volonté politique, de prendre le discours par le bas, de l'amener vers des situations plus précises, vers des affnements économiques plus pertinents, vers des diagnostics environnementaux plus concrets : poser les équations préalables comme celles de la quantité et de la qualité du logement.

A. Lacaton :

Quand on prend connaissance de tous les chiffres qui témoignent d'un déficit de logements, engager une politique de démolition-reconstruction - qui dans les faits montre que l'on construit moins que ce que l'on détruit - pose question. En 2004 plus de 3 millions de français souffrent de mal logement, indiquent les rapports de la Fondation Abbé Pierre et du Conseil Economique et Social, et si l'on comptabilise les personnes qui n'ont pas l'accès au chauffage, aux sanitaires et douches privées, l'on atteint les 6 millions. Selon l'Union Sociale pour l'Habitat, plus d'1 million de personnes sont inscrites sur des listes d'attentes HLM dont 300 000 en région parisienne.

Il y a selon nous 3 bonnes raisons de ne pas démolir de façon arbitraire : la pénurie indiscutable de logements, le coût engendré par une politique de démolition allié à la compensation de la perte d'exploitation versée aux Offices, et le fait de transformer un bien existant qui représente l'unique occasion d'aller beaucoup plus loin dans la conception et le développement de nouvelles manières d'habiter. Cette dernière considération économique et culturelle est à mettre en miroir avec la situation de construction neuve incapable sur le plan financier d'offrir aujourd'hui cette opportunité.

J.P. Vassal :

Tant qu'on est en période de pénurie - et tout le monde le crie - on ne peut pas penser démolition. Les estimations des logements sociaux manquants oscillent entre 600 000 et 800 000. Le logement social dont les barèmes sont accessibles à 65 % des français est saturé, son taux de vacance n'a jamais été aussi bas et concentre des populations très défavorisées qui ferment l'accès du secteur locatif social à toute une partie de la population qui n'a pas non plus les moyens de se loger ailleurs.

Actuellement, le gouvernement engage 15 000 euros par logement (hors perte d'exploitation) pour la démolition et 152 000 € pour la construction en neuf. Si on est dans la logique de 1 pour 1 - une démolition pour une construction - on dépense 167 000€ par logement. Or, le budget nécessaire à une transformation de l'existant est 3 à 6 fois moins élevé. Ce qui est énorme. A l'intérieur de ce coefficient, nous pensons qu'il y a matière à trouver des solutions alternatives qui permettraient de modifier l'existant de manière progressive, évolutive et durable.

01.6 ECO – CULTURE

Votre analyse du contexte économique lié à la politique de la ville n'est elle pas le premier pas vers une démarche environnementale originale ?

F. Druot :

Se préoccuper des gens, avant de s'occuper des systèmes, c'est rentrer dans le champ de l'économie par une autre porte moins conventionnelle et plus adaptée aux contextes et aux besoins que celle de la planification des actions. Cette autre porte n'ouvre pas directement sur la dialectique des génériques d'aujourd'hui, comme « développement durable » et « énergie renouvelable ». Ces génériques prennent un sens or des systèmes. Le premier acte environnemental qui nous semble pertinent dans le contexte de crise actuelle du logement, c'est le recyclage et l'augmentation des performances des grands ensembles. Ce n'est certainement pas leur démolition.

RECYCLAGE

J.P. Vassal :

Cette situation de crise me rappelle le temps que j'ai passé en Afrique. Vivre dans un continent en voie de développement impose une pratique basée sur le fait que l'on va beaucoup plus loin à partir de « quelque chose » plutôt que si l'on repart de zéro, en démolissant par exemple. Une pratique basée sur la récupération d'une valeur que l'on utilise à un moment donné et que l'on peut pousser plus loin que si l'on revenait à un stade initial. Cette forme d'intelligence qui s'organise à « partir de quelque chose » est plus riche que la table rase. Elle me paraît très intéressante à mettre en place pour idéaliser l'habitat.

PATRIMOINE

Dans cette logique de recyclage, de transformation des situations existantes, quelle est votre approche du patrimoine ?

J.P. Vassal

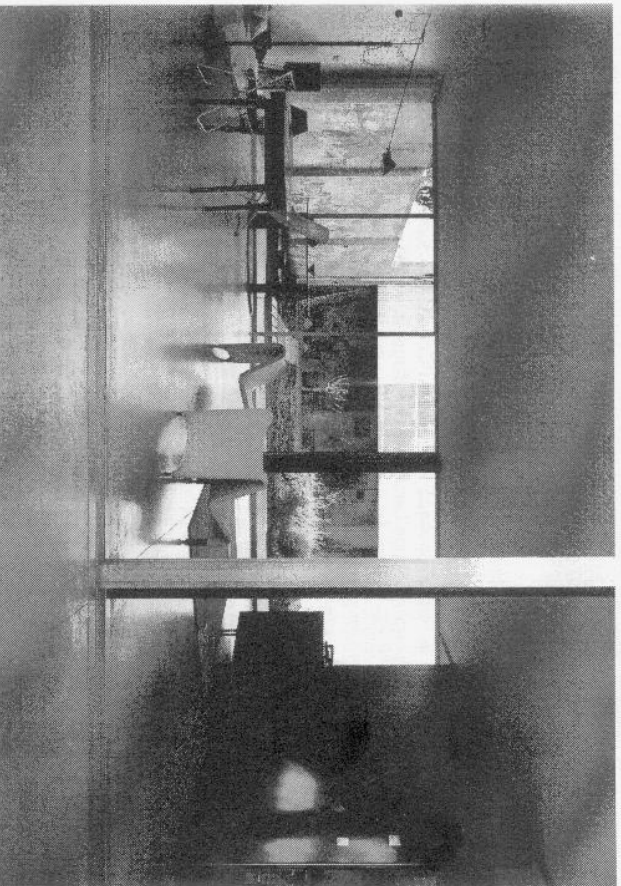
Il semblerait qu'apparaisse aujourd'hui une opportunité fantastique pour exprimer cet idéal car la matière construite est déjà là, l'engagement politique et financier aussi.

F. Druot :

Toute surface de plancher construit est potentiellement capable de re-servir. A quel degré considère-t-on sa capacité à faire quelque chose de bien ? Il nous semble vital d'interroger le patrimoine dans sa valeur d'usage, avant tout. Les grands ensembles constituent un patrimoine social à respecter et à interroger dans son intégralité. La notion de patrimoine est contextuelle, elle est évolutive. Les grands ensembles de logements au même titre que les grands espaces industriels, les grands ateliers urbains, sont aujourd'hui les seuls territoires capables de permettre la réalisation de logements d'une très grande générosité dans un cadre économiquement maîtrisé. Ils sont à ce titre des biens patrimoniaux capables de générer de la valeur.

J.P. Vassal :

Je pense que le Ministère de la Culture doit revendiquer sa position par rapport à la ville et impliquer les architectes dans le processus de diagnostic de toutes les constructions. Le Ministère ne doit pas limiter son intervention uniquement quand il s'agit de conserver des bâtiments de Renaudie, de Pouillon ou Dubuisson. C'est un enjeu culturel et politique de poids tant pour le Ministère que pour la profession des architectes qu'il représente.



Maison à Bordeaux, France, 1999
Anne LACATON & Jean-Philippe VASSAL, architectes

ENVIRONNEMENT

En posant la transformation comme attitude de projet vous vous situez entre la réhabilitation et la re-construction, dans une 3^{ème} voie à la fois autonome et intermédiaire. Qu'apportez-vous de plus qu'une réhabilitation type ou qu'une construction neuve ?

F. Druot :

Je crois que l'on a la chance de ne pas avoir à régler comme dans les années 60, simultanément la planification urbaine et l'architecture, puisque tout est déjà là, dans un état d'aboutissement souvent mesquin mais structurellement parfait. On a également la chance en tant qu'architecte de dépendre d'un Ministère bien spécifique, celui de la culture. C'est à dire d'être à la fois les observateurs privilégiés des évolutions culturelles, sociales et techniques et à la fois d'en être les interprètes. Dans le cas de la « qualification » des grands ensembles on a donc la liberté de produire des réponses adaptées parfois éloignées des grandes conventions. La question de l'environnement est au cœur de ces réponses. Elle se traduit directement par un travail sur la domesticité des logements, par le gain d'autres surfaces, passer de 1 à 2 pour des coûts équivalents, par la qualification et la répartition des fonctions et de leurs assemblages à l'intérieur et à l'extérieur de nouveaux territoires domestiques : séjour, sommeil, cuisine, bains, facilités, services, accès, terrasses, jardins, jardins d'hiver, autant de variations qui sont le propre des grandes demeures. Finalement, la question de l'environnement commence par une vision de l'intérieur.

A. Lacaton :

Fondamentalement, la transformation permet d'acorder un regard neuf, sans à priori, une attention soutenue à ce qui existe, au déjà là, à ce qui s'est parfois développé sans architecte, aussi. Accorder de l'importance à ce qui témoigne d'un potentiel et d'une vitalité indiscutables. Et c'est bien une démarche architecturale attentive à l'existant qui initiera la mutation de l'environnement des grands ensembles. Il faut montrer que l'acte de transformation suppose la permanence de certaines structures qui se pérennisent tout en accueillant d'autres formes d'usages et « d'habitats ».

J.P. Vassal :

Dans un contexte plus large sur l'environnement, les grands ensembles sont ou créent des situations géographiques exceptionnelles. Les Lods de Rouen, Les hauts du lièvre, la cité lumineuse à Bordeaux ou la tour réservoir du Havre sont ou étaient déjà de Hautes Qualifications Environnementales. Les bénéfices du paysage, des vues offertes, de la sérénité sonore sont les premières réponses apportées à la qualité de l'environnement. Ces valeurs sont à cultiver.

ENERGIE MATIERE, PERFORMANCE

F. Druot :

En terme de performances, l'hypertrophie comme alternative aux dimensions des logements, permet de déplacer la problématique des situations à résoudre. Les questions nécessaires sur l'isolement thermique, le confort acoustique, les réseaux se posent différemment quand on est capable de réaliser un logement de 140m² à la place des 75 demandés.

J.P. Vassal :

Je reste très attentif à l'évolution des performances en général, évolution des nouvelles énergies et nouvelles technologies, je suis également très attentif à tout ce qui est de l'ordre de la simplification positive. Dernièrement, j'ai vu un reportage sur l'aviation hypersonique que la NASA est en train de mettre au point. Volant à Mac 10 et à très haute altitude, cet avion consomme une énergie impressionnante. Au lieu d'embarquer au décollage d'énormes quantités de matières premières pour produire cette énergie, les ingénieurs ont mis au point un moteur qui tire son énergie directement de l'oxygène contenue dans l'atmosphère qui entoure la course de l'aviation.

Cette mise au point élimine d'un coup la pollution par rejet dans l'atmosphère des réservoirs servant au décollage et par rejet de gaz résiduels des moteurs. Une forme intelligente de l'autonomie en quelque sorte car la performance est réelle. Par nature, je reste donc vigilant au sens de la performance et des moyens à mettre en œuvre pour y parvenir. Le pouvoir d'incantation de nouvelles attitudes ou de nouveaux matériaux étant toujours, pour les plus connus d'entre eux, totalement dépendants de systèmes économiques trop bien huilés.

A. Lacaton :

La conception générale du projet répond à un souhait constant, d'économie de matière, d'économie d'installations techniques, au sens de la recherche des systèmes et moyens minimums et performants, essentiels et suffisants permettant de concevoir un bâtiment adapté à son usage et son contexte.

Les choix du système constructif et des matériaux, en font un bâtiment qui répond aux qualités attendues d'un bâtiment attentif au respect de l'environnement, à la notion d'économie des ressources, et correspond à la philosophie en matière de développement durable.

Il donne aussi une place importante à d'autres critères que ceux strictement techniques ou relatifs aux matériaux, constituant généralement les critères de HQE.

Ces critères que nous considérons comme très importants sont la qualité de vie et des espaces, la notion de confort fondée sur les sensations, les ambiances, les usages, la relation avec le contexte, toutes ces composantes qui font le sens et l'intérêt de l'architecture, définie pas seulement comme une construction ou une machine technique, mais comme un espace à habiter.

01.7 NORMES

J.P. Vassal :

Cette situation de crise nous permet de recourir à l'attitude extraordinaire qu'est la transformation, seule solution pour échapper aux normes de la construction.

Actuellement, on construit 15 à 20 % de surface par logement en moins qu'il y a 30 ans. Nous avons perdu de la surface même si nous avons gagné en confort acoustique, en isolation, etc. Ces normes sont imputées à la surface de vie et aux possibles dégagements. Comment aujourd'hui, est-il possible de s'échapper des normes ?

La notion de qualité, ne renvoie-t-elle pas au fait d'être hors norme ?

F. Druot :

Sautonner une adaptation pour chaque cas de logement, c'est être hors norme, pouvoir singulariser les situations. Dans un cas, il s'agira d'étendre une surface au niveau bas, ou d'avoir plus de surface de terrasse en hauteur et d'ensoleillement, parfois, ne rien faire dans l'organisation et la surface mais simplement travailler sur la souplesse de son évolution possible. Il faut se soustraire à la création de typologies et ne faire que ce qui est souhaitable. Cela rejoint aussi la notion d'architecture automatique à laquelle je faisais allusion toute à l'heure. Avancer avec une situation, enlever les gênes, ouvrir ou fermer, s'étendre ou pas, selon l'évidence, le bon sens.

J.P. Vassal :

J'aime bien l'expression « respecter les règles de l'art » car cela renvoie à une situation propre, à une préoccupation « sur mesure », au luxe, en somme.

F. Druot :

L'idée du « sur mesure » me renvoie à l'histoire que racontait Jacques Hondelatte à propos de la façon parfois simple de régler par le contre-pied des situations délicates, cette histoire est citée dans la livre de Patrice Goulet, « Jacques Hondelatte, des grâces ciel plein la tête ».

Voici l'histoire : « Un directeur de zoo souhaitait acquérir un couple de chacal. Chacals comme festivals, ou chacals comme chevaux ? Il hésitait. Aussi écrivit-il : Monsieur, je vous prie de bien vouloir me livrer un chacal aux conditions indiquées dans votre catalogue. Il ajouta en post-scriptum : tout bien réfléchi, il me faudrait plutôt un couple ».



« Claude Closky » Papier peint Supermarché
 «... Mes propositions s'élaboraient à partir d'un certain nombre de signes. Ces signes peuvent être pris au 1^{er} ou au 2nd degré, selon que l'on y adhère, ou que l'on veut s'en distancier. Il s'agit de partir d'un ensemble et de voir comment garder cet ensemble, comment le modifier pour se sentir plus libre par rapport à lui. Il faut être dans une logique qui permette d'augmenter un potentiel, et pour cela se libérer des contraintes injustifiées... ».

« Travailler sur le modèle de l'hôtel me semble intéressant pour aborder cette question. Il y a de nombreux détails qui font que l'on peut avaler la pilule des 30 m² ! Cela se joue sur l'ambiance d'un ascenseur, la réception, le bar, les services, etc. et pas seulement sur la surface des «logements». Claude Closky



« le livre de Laurent Garnier Electrochoc »

J.P. Vassel :

Cela pose aussi directement la question de la modernité. Pour revenir à l'Afrique, je n'ai jamais rencontré «d'attitudes» aussi «modernes» dans les façons de faire et de concevoir que là-bas. Est-ce que cela à avoir avec le fait de situations difficiles, de situations contraintes? Oui, certainement. Mais ce qui est clair, c'est que nous traversons actuellement une époque où la façon de faire l'architecture, et de faire de l'urbanisme change radicalement. Et c'est d'autant plus difficile car l'on continue d'apprendre «le projet» comme on l'apprenait avant. A enseigner selon le principe de la feuille blanche. On ne part jamais d'un préalable si ce n'est dans des logiques patrimoniales. Le préalable aujourd'hui c'est une ville complexe, riche, difficile et c'est avec cette matière là qu'il faut travailler. Je pense que la comparaison avec la musique urbaine est là aussi. On n'est pas obligé de revenir à la source pour faire de la création. On peut combiner des choses entre elles, les mettre côte à côte, en vis à vis, etc. Mais en architecture, on va rarement jusqu'au bout. Quand on doit transformer une usine en logements, la programmation conduit à construire les mêmes logements qu'ailleurs. On ne prend pas en compte une potentialité de l'existant pour se dire que l'habitation peut aussi changer considérablement.

Je pense que l'utopie moderniste commence aujourd'hui, justement. Avec cette notion de recyclage de situations qui permet des stratégies d'assemblages, d'hybridation, de transformation, générant des complexités auxquelles on ne pourrait pas aboutir en gommant l'existant. Aujourd'hui nous avons accumulé assez de matière et il n'y a plus d'acte qui relève de la «création», au sens traditionnel et beaux-arts du terme. On est toujours en phase de modification d'une situation qui existe, liée à des facteurs économiques existants, à des territoires déjà occupés. Nous ne sommes plus dans la situation des années 70/80, durant lesquelles on lançait des commandes qui laissaient croire que l'on pouvait encore inventer la ville. Mais ça n'est pas être moins ambitieux que de dire aujourd'hui qu'on doit la modifier. La transformation est un acte culturel.

F. Druot :

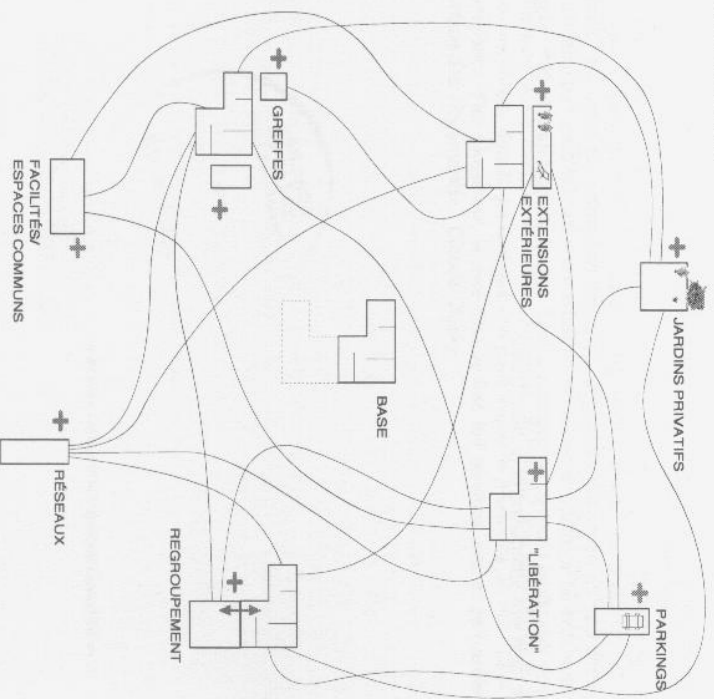
Ce rapport à la culture est très proche du rapport culturel entretenu par les plasticiens et musiciens contemporains. Le fait de conserver, ajouter de la matière sur la matière, de la modifier. Prendre les contraintes telles qu'elles sont. Tout cela renvoie à un même positionnement contemporain. Je pense en particulier au travail de Claude Closky qui consiste en effet davantage à livrer de nouvelles interprétations que de nouveaux messages. Je pense également au travail de Laurent Garnier, figure représentative de la culture musicale DJ, totalement comparable dans l'attitude. Nous sommes dans un cycle de culture urbaine, comparable à celui du basculement dans le 20^{ème} siècle qui liait la naissance de la ville américaine et le Jazz. Utopie.

COMPARAISON SURFACES TYPE / SURFACE PROJETÉES

SURFACES DE LOGEMENTS SOCIAUX TYPE	T3	T4	T5
Entrée	3,00	3,50	4,00
Cuisine	8,00	9,00	10,00
Séjour	20,00	22,50	24,00
Chambre des parents	11,00	12,00	12,00
Chambre 2	10,00	10,00	10,00
Chambre 3		10,00	9,00
Chambre 4			9,00
Salles de bains	4,50	4,50	4,50
Toilettes avec WC	1,80	1,80	2,00
WC	3,00	4,00	1,80
Circulation max			7,00
TOTAL	61,30	77,30	93,30

SURFACES PROJETÉES
122,60 154,60 186,60

ESPACE EN PLUS



01.8 ELECTROCHOC

Parlez-nous de vos propositions d'actions au regard du logement.

F. Druot :

Le postulat de départ doit être clair, car il en découle tout un parcours d'analyse.

Pour mettre le doigt sur les problèmes concrets et les solutions concrètes à apporter, nous allons scénariser le parcours d'un habitant qui vit chez lui, sort de chez lui, descend les escaliers ou prend l'ascenseur, rencontre d'autres personnes, emprunte le hall d'immeuble, va chercher ou non sa voiture, traverse les espaces publics etc., et ce jusqu'au RER ou au bus. Au delà de son caractère didactique, cette stratégie d'analyse permet d'énoncer deux points très importants. D'une part, elle permet d'inverser le sens du regard que l'on porte généralement sur toute chose construite et à plus forte raison les grands ensembles que l'on n'ose pas approcher : analyser l'existant de l'intérieur vers l'extérieur et non pas l'inverse. Ce qui permet de privilégier une vision très concrète de la réalité, très réaliste, très proche et non pas une vision de loin habituellement exercée par les urbanistes. D'autre part, le fait de dire que l'on part de l'intérieur et que l'on instaure petit à petit, de proche en proche, une stratégie de transformation des situations existantes - par accumulation, adjonction et association - présente une manière selon nous très recevable de faire de la ville. Travailler sur le logement, c'est faire de l'urbanisme.

La mise en place de cette stratégie portera sur l'analyse de différents paramètres, tels que les allées, les cloisons, les balcons, les dégagements, les percements, etc. pour les logements, les escaliers, palters, halls, courives pour les espaces communs, les stationnements, aires de jeux, parcs, voiries etc., pour les espaces publics. Ce qui nous conduira à nous demander s'il faut parfois apporter des équipements secondaires, des commodités, intégrer des activités tertiaires, recourir à un gardiennage, etc. c'est sur ce mode que l'on va générer une partie de la ville.

Et c'est parce que l'on ne démolit pas que l'on va beaucoup plus loin. Tous les outils du projet sont déjà sur place, il faut simplement les réorganiser, les modifier, les compléter.

J.P. Vassal :

Nous pourrions dans certains cas nous étendre horizontalement pour créer des balcons, déshabiller une façade, faire de deux appartements un seul logement ou bien gagner en surface par un épaississement, etc.... Bref, suivant une logique d'assemblage, de collage, nous chercherons à expliciter un ensemble d'étapes à partir d'un même parallélogramme. Une sorte de jeu des plus ou des moins, à prendre dans un sens ou dans un autre. Comment passer d'Aulnay à San Francisco ?

A. Lacaton :

Nous proposons des améliorations en terme de confort mais surtout de plaisir de la personne. Cela peut porter sur des questions de surfaces, de dimensions, de la meilleure exploitation d'un site, d'un paysage, des qualités de vues, de transparence, sur le fait de régler des problèmes de promiscuité excessive, d'usages. Nous voulons tendre vers des logements moins contraints par des plans inadaptés à certains types de familles. Sortir de la typologie uniforme et rationnelle et créer de surcroît une situation qui est économiquement très rentable.

J.P. Vassal :

Il en faut vraiment très peu pour passer d'une mauvaise situation à une bonne. Si une cloison est ajoutée ou déposée, cela peut devenir stupide ou au contraire très positif.

Les grands ensembles dans leur état actuel marquent également l'échec du communautarisme. Comment complexez-vous reconstruire du lien ?

FACILITE

J.P. Vassal :

La question des services est importante à prendre en compte, elle est d'ailleurs bien distincte de celle des commerces qui – en pied de tour – mènent souvent à l'échec.

Cela me fait penser à une expérience menée à Vienne où un maître d'ouvrage a regroupé une cinquantaine de familles désireuses d'acheter un appartement en ville, mais dont les moyens ne suffisaient pas. Le maître d'ouvrage - transformé pour l'occasion en promoteur - a regroupé la totalité des moyens de chaque famille et ils se sont demandés ce qu'ils pouvaient s'acheter avec. Ils ont acheté une usine et ont fait travailler les architectes de l'agence BKK3. Au final, les appartements sont plus grands que ce qu'ils auraient été, même en banlieue de Vienne et ils profitent de nombreux services communs : bibliothèque, laverie, café, etc.

En appliquant notre stratégie du dedans vers le dehors, en proposant de beaux appartements presque sur mesure, des services et des facilités là où il faut, etc., nous serons vite confrontés - par contamination - à ce qui doit se passer dans la tour voisine. Notre procédé est cumulatif et associatif. Et c'est comme cela que la ville se fait, de proche en proche. Nous faisons pour un, pour deux, pour 4, pour 20, 50, 100... c'est ça faire la ville.

F. Druot :

Et ce, sans systématisme, nous défendons la singularité des situations, les variations entre les situations de vie.

J.P. Vassal :

A Toulouse se mélange la problématique de l'habitat à la question de la création d'une école d'architecture, c'est une bonne réponse en terme d'équipement et de mixité programmatique. La combinaison est intéressante. C'est très porteur au plan de l'urbanisme, inespéré au sens de la mixité.

CIVILITE

A. Lacaton :

Dans une autre version de l'inspéré, Patrice Goulet, nous re-racontait dernièrement l'histoire de la troupe de théâtre, l'Illopie, installée de façon éphémère dans une barre de logement à Marseille. La troupe a instauré ponctuellement la notion de Palace à Loyer Modéré. Ils ont permis aux habitants de bénéficier de tout un tas de services « luxueux », utiles et superflus, bar, voiturier, boutiques, pressing etc. Cette opération a connu un grand succès, les problèmes inhérents à la barre ont été suspendus pendant le mois de leur intervention par un esprit généreux survolant la cité qui a permis de générer de la cohésion, des relations.

J.P. Vassal :

Ce qui est fou c'est que les personnes qui habitent dans les grands ensembles, sont les plus nécessiteuses en matière de service au quotidien.

A. Lacaton :

Lors d'une discussion avec Gilles Davoine il m'expliquait que ce qui se passe la plupart du temps quand on parle de mixité sociale, c'est que pour casser la « ghettoïsation », il faut ramener les populations solvables, et pour les ramener il faut construire des maisons individuelles sinon, elles ne viennent pas et donc par là même, ramener de la promotion privée. Et remettre ainsi dans le marché libéral, les propriétés publiques. Le discours sur la mixité qui paraît un discours social est en fait un discours économique !

INDIVIDU INDIVIDUEL

F. Druot :

En tout état de cause ce n'est pas un discours sur l'architecture. Il n'y a plus de réflexion pertinente sur le logement individuel que sur le logement collectif. A situation sociale égale une maison individuelle n'est qu'un appartement moins bien construit mais posé au milieu d'un petit jardin. Opposer ces deux configurations est un non sens car elles sont déjà les extrêmes de la matérialisation absolue d'une même abstraction. D'un côté la parfaite mise en équation verticale de la congestion, de l'autre sa parfaite mise en équation horizontale. Dans les deux cas les interstices ne sont pas réglés, même si il semble à court terme plus évident dans le cas des logements pavillonnaires.

J.P. Vassal :

D'autant que dans ces cas là, il est aberrant de donner à rêver des maisons individuelles car il se pose un problème évident de consommation du territoire.

A partir du moment où l'on sort de la norme imposée à une certaine catégorie de la population et que l'on propose des solutions qui vont bien au delà, on met à disposition pour tout le monde des propositions de grande qualité. Il n'est pas question de générer du ghetto dans le ghetto. Si nous proposons pour chacun des appartements généreux, spacieux, profitant des conditions géographiques, avec des dégagements, des services utiles, etc., cela intéressera différentes couches sociales. D'ailleurs aujourd'hui un phénomène inverse lié à une forme de perversion du système commence à paraître. Si de coutume on avait tendance à proposer des maisons individuelles pour une population plus aisée, dans certains cas aujourd'hui, on propose des maisons individuelles pour isoler des gens dits « à problème » et on construit des tours de luxe pour la population solvable qui désire alors se protéger !

F. Druot :

Pour revenir à la maison individuelle, ce que l'on peut en retenir c'est la liberté qu'elle suggère, même si elle n'est qu'imaginaire. On a l'impression que l'on peut toujours la modeler. Cette liberté doit pénétrer les logements « empiétés » pour en libérer l'usage. Un logement social individuel coûte en moyenne à la construction 10 à 15% de plus qu'un logement social dans un collectif. Ce coût de construction est majoré de 13% à 22% par le coût des VRD, soit une majoration comprise entre 23 et 37% hors acquisition foncière. Si la notion de logement individuel n'est pas à écarter il faut toutefois en mesurer les conséquences sur l'économie et l'écologie. L'individualisation des logements offre une réponse en terme de dédensification parfois utile (dans le cas de vacances par exemple). Pourquoi ne pas gérer cette vacance en profitant des structures d'immuables existant et offrir de très grands espaces liés à ces habitats verticaux.

J.P. Vassal :

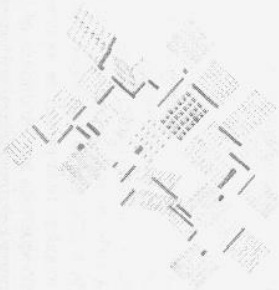
Cette notion de liberté est relative au fait qu'il y ait un petit jardin, c'est à dire un espace appropriable, même si on n'en fait rien. Je trouve qu'il faudrait offrir autant d'espace libre que d'espace attribué quand on conçoit des logements.

EQUATION

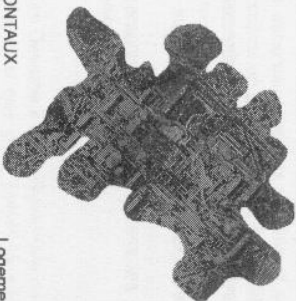


EXISTANT

COLLECTIFS VERTICAUX/PROJETÉ



COLLECTIFS HORIZONTAUX

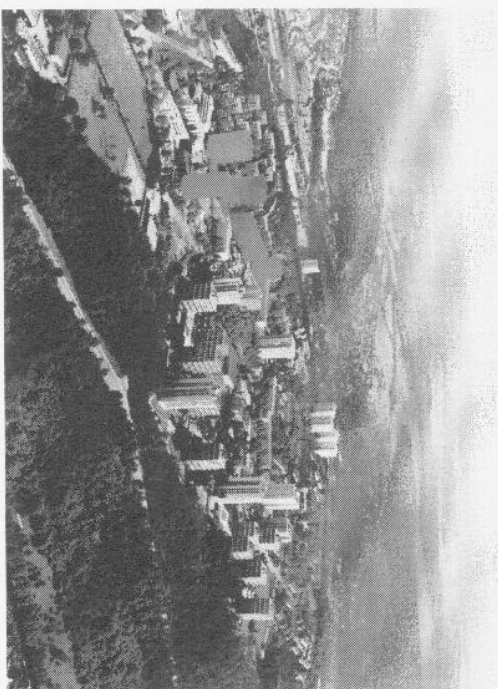


Cité du «Grand Parc» à Bordeaux
Exercice comparé d'occupation foncière
Existant, collectifs verticaux / Projeté, collectifs
horizontaux

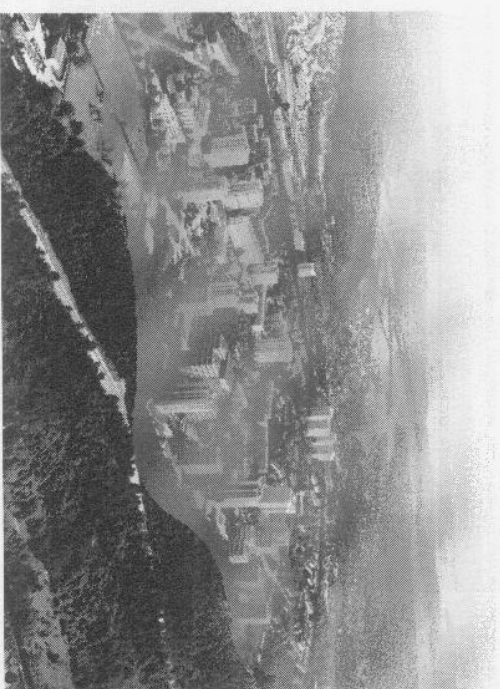
Logements individuels en R+1 et jardin de
100m²
Les surfaces de voies ont augmenté de +
657%
Les surfaces d'équipements ont diminué de
- 84%
La surface foncière a augmenté de + 187%

CONGESTION

CONGESTION VERTICALE

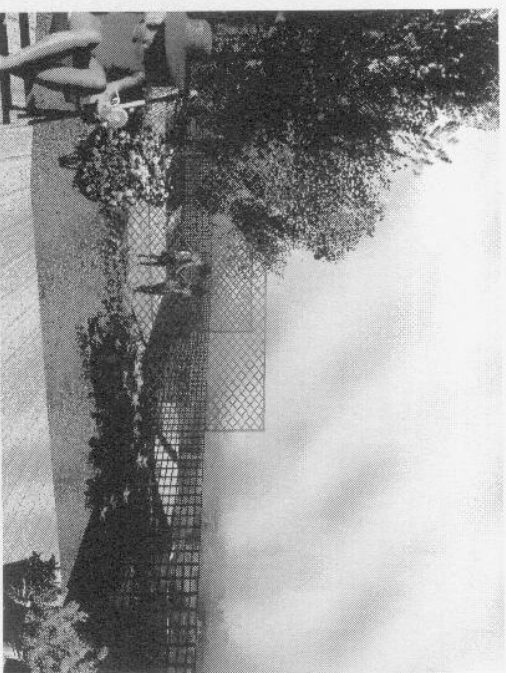


CONGESTION HORIZONTALE





Avant Transformation



Habiter les toitures : jardin, terrasse

01.9 VIE PUBLIQUE

Comment comptez-vous développer votre stratégie du proche en proche au sein de l'espace public ?

F. Druot :

Tout d'abord il serait nécessaire d'identifier les différents « micro territoires » qui constituent le territoire des grands ensembles, les parties privées et les parties publiques, attacher à chacun une valeur foncière. Peu importe que cette valeur soit 0 ou 100 dès lors qu'elle permet de déterminer les limites et la nature des situations et donc d'en permettre le développement et la promotion occasionnelle et contextuelle.

J.P. Vassal :

Les espaces publics contigus aux grands ensembles présentent une marge de densification constructive. Contrairement au discours dominant qui prétend que ces zones sont trop denses, ce qui est faux, je pense qu'il faut au contraire densifier ces espaces par d'autres logements, par des équipements, etc... On laisse croire que les barres connaissent des problèmes de densité. Alors que plus on va dé-densifier plus il y aura des problèmes, et moins on créera d'équipements qui font aujourd'hui déjà défaut.

A. Lacaton :

La plupart du temps, les personnes qui travaillent sur les espaces intérieurs ne sont pas les mêmes que celles qui travaillent sur les espaces publics, et c'est problématique, il faut prévoir l'organisation de la gestion des espaces publics, dans une continuité des espaces intérieurs.

J.P. Vassal :

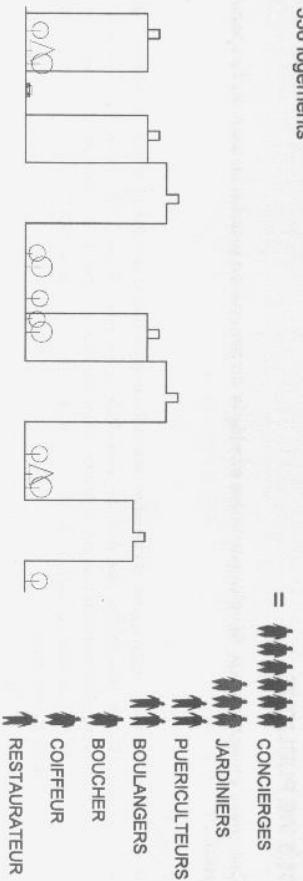
A Berlin, on n'accepte pas qu'Alexander Platz existe, une sorte de place tenue par un vide et une tour. Cette place est formidable, mais on ne la supporte pas. Les politiques ont du mal à accepter que l'espace public ne se provoque pas, ne se crée pas. Ça n'est pas parce que l'on ne désigne pas une place qu'on ne la qualifie pas. Il faut avant tout regarder les usages, c'est eux qu'il faut légitimer. Ce qui n'empêche pas un minimum d'actions. En Angleterre, par exemple ou même en Suisse, il existe beaucoup d'espaces verts, assez peu définis où l'usage s'établit sans cadrage. Ces espaces fonctionnent très bien car ils sont appropriables librement par la population. Ils méritent un entretien minimum, quant au gazon ou même aux systèmes de drainage. Et cela suffit. Qu'est-ce qui fait que l'on passe d'un terrain vague et boueux à une prairie, ou plus modestement à un parc ? Très peu de choses. Il est clair qu'il ne faut pas chercher à injecter de la ville du 19^{ème} dans les espaces publics attenants aux grands ensembles mais une fois encore travailler sur leur potentialité, tirer partie de leur caractère inachevé. Exploiter leur disponibilité foncière, et donner à comprendre l'intérêt des pratiques urbaines non conventionnelles.

F. Druot :

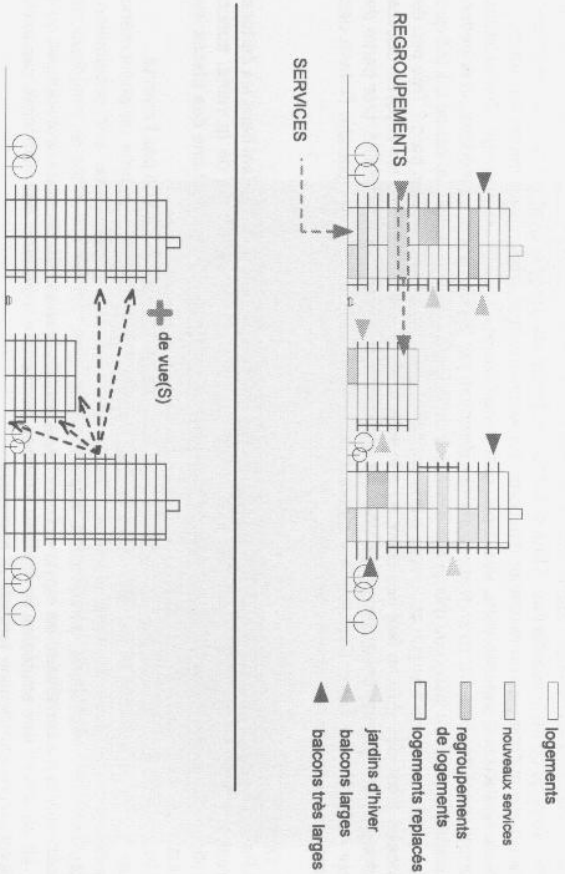
A Paris, la place du Palais Royal dont le projet de réaménagement est pour l'instant dans les cartons n'est aujourd'hui occupé que par une surface de bitume continue avec celui de la voirie, aucun trottoir ne la limite, aucun bosquet, aucune touffe d'arbre, du vide. Et bien c'est une des places les plus actives et populaires de Paris !

Il faut révéler d'abord l'usage, c'est lui-même qui façonne l'espace public et non pas l'inverse.

Les grands ensembles et par extension, la ville, doivent être considérés comme un phénomène social, géographique et morphologique. On ne peut les faire évoluer que par substitution, déplacements, répétitions, densification, superpositions... bref, par un ensemble de modifications successives qui constituent les moyens d'enrichissement de l'espace de vie. Mais cela suppose qu'il y ait en amont des stratégies territoriales précises permettant d'élaborer des dispositifs capables plutôt qu'une planification formelle et normative.



VIS A VIS



IMAGE

Mais comment changer la connotation des grands ensembles ?

F. Druot :

Il est intéressant de revenir à la notion « d'image » qui est à l'origine de la volonté de démolition. En construisant un scénario méthodique de transformation des grands ensembles des intérieurs vers l'extérieur, il faudra bien se retourner pour en voir l'effet produit et constater l'influence de cette démarche sur la qualification des immeubles, sur leur proche géographie, sur le territoire de la ville. La question de l'image des grands ensembles doit être liée à leur valeur marchande. Ils doivent être un enjeu en terme de valeur foncière. Aujourd'hui, ils valent zéro. Comment s'étonner que leur image soit aussi dépréciée !

Et l'image mentale ?

J.P. Vassal :

Tous les gens que l'on veut extraire des grands ensembles ne veulent pas être délogés. Ils sont attachés à leur appartement. Profondément. L'image, c'est pour eux que l'on a envie de cultiver.

A. Lacion :

Les habitants des grands ensembles n'ont d'ailleurs pas une image si désastreuse de leur quartier. C'est surtout ceux qui n'y habitent pas et les édiles qui ont du mal à accepter leur présence !

J.P. Vassal :

C'est curieux car quand les barres se touchent, en ville, donc, et bien on ne voit plus les barres. Elles disparaissent. Elles ne gênent plus. Par contre quand elles sont visibles, elles posent problème.

ENCLAVES ET INTERVALLES

C'est souvent pour ces arguments que l'on essaie de couvrir les barres artificiellement avec la ville. Pour les « désenclaver » comme on se plaît systématiquement à dire, on lance un boulevard à l'haussmannienne et on amène un tramway alors que parfois, il y a déjà une ligne de train !

F. Druot :

Le désenclavement est une notion parfois contre-nature dans la re-création des villes. Si l'on prend le cas du quartier de Malakoff à Nantes parfaitement calé entre la Loire et le paysage sauvage de, « la petite amazonie » selon que l'on est promoteur ou architecte, le quartier est enclavé ou bien il appartient à un site exceptionnel et privilégié. Dans les 2 cas il reste à une distance de moins de 800m du Centre Ville de Nantes. Je crois dans ce cas précis à la nécessaire conservation de la particularité et de l'exception de la situation, je crois à la simple amélioration des circuits et des liaisons existantes, je crois en la qualification de ce quartier comme une entité remarquable en relation avec d'autres entités remarquables de la ville. La notion de « gated communities » se juxtaposant comme autant de micro-villes privées pour former « la ville » est inévitable. Elle suppose seulement qu'une très grande attention soit accordée à la qualification de la fluidité et à l'assemblage de chacune des particules qui en constitue les interiorités et les intervalles qui les relient.

J.P. Vassal :

Je pense que cela renvoie à un urbanisme qui est aujourd'hui complètement dépassé. Il y a une crise de l'urbanisme. Ceux qui font acte d'urbanisme considèrent le plus souvent qu'ils sont en position de création alors que fondamentalement nous sommes en situation de transformation de l'existant. Ce qui nécessite une analyse en partant de l'intérieur et non pas en posant une vue de haut, une vue planificatrice.

F. Druot :
Il faut pouvoir faire la démonstration que l'on peut faire de l'urbanisme autrement. En partant du logement, en partant des gens.
Si les politiques arrivent à comprendre et à dire que pour faire de l'urbanisme il faut faire de bons logements, alors, on aura gagné ! Il sera de nouveau réaliste de parler de qualité.

Entretien réalisé par Karine DANA, journaliste à AMC.

02.

CATALOGUE

02.1 Logement
02.2 Espace commun

p 49

p 51
p 69

02.1 LOGEMENT



Chambre



Salle de bain



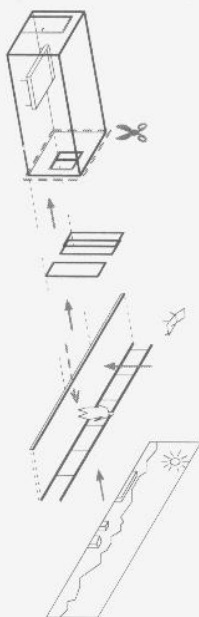
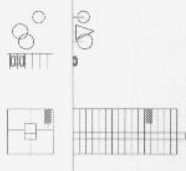
Cuisine



Séjour

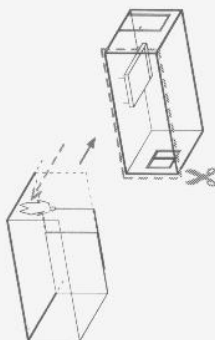


Appartement



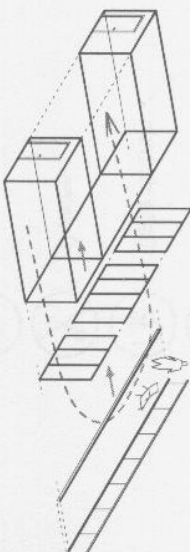
EXTENSION

Ouvrir le mur de façade puis ajouter une baie vitrée et un balcon
Profiter largement de la vue et de l'air



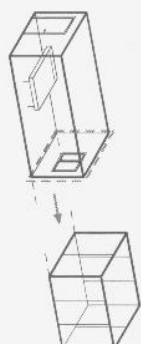
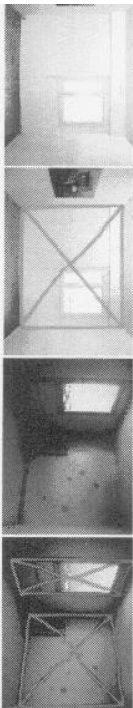
ASSOCIATION

Remplacer la cloison par une paroi mobile
Associer un plus grand espace et de nouveaux usages



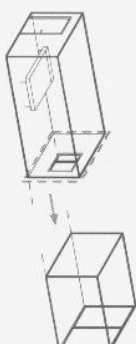
CIRCULATION

Ajouter un balcon filant
Circular librement et communiquer avec d'autres espaces du logement



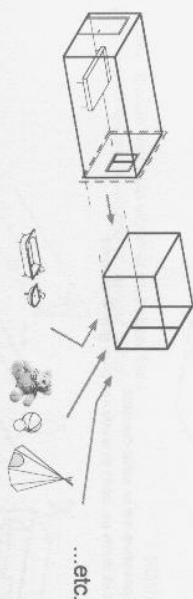
CLIMAT

Ouvrir le mur de façade Nord, installer un jardin d'hiver
Economiser de l'énergie



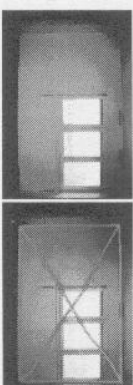
AGRANDISSEMENT

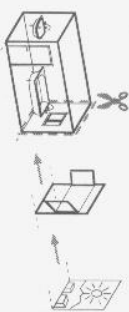
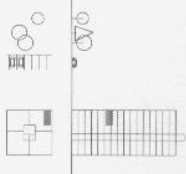
Ouvrir le mur de façade, ajouter un espace chauffé
Agrandir la chambre, profiter de la vue



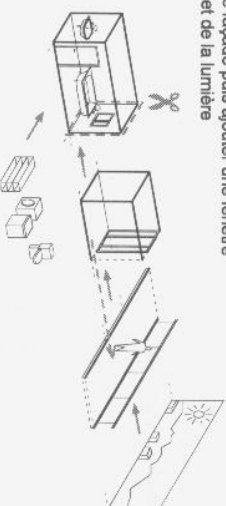
FONCTION

Ouvrir le mur de façade, ajouter un espace
Disposer de nouvelles fonctions attachées à la chambre

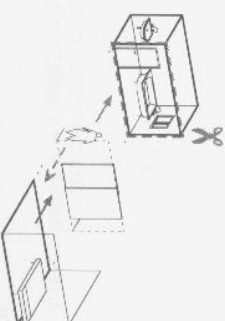




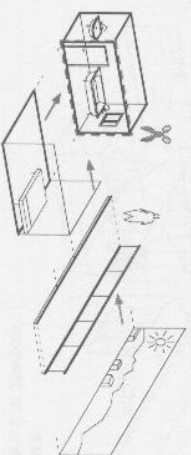
OUVERTURE
Ouvrir le mur de façade puis ajouter une fenêtre
Profiter de l'air et de la lumière



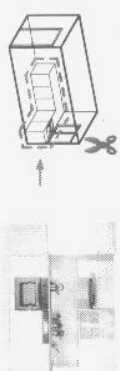
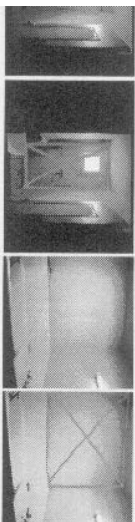
AGRANDISSEMENT / NOUVELLE FONCTION
Ouvrir le mur de façade, ajouter une baie vitrée et un balcon filant
Profiter de l'air, de la lumière et communiquer avec d'autres pièces



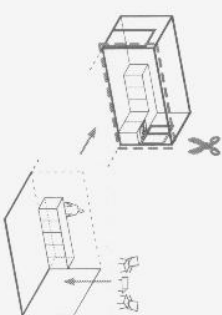
LIAISON / ASSOCIATION 1
Enlever la cloison séparative de la salle de bain
Réunir la chambre et la salle de bain et avoir un plus grand espace



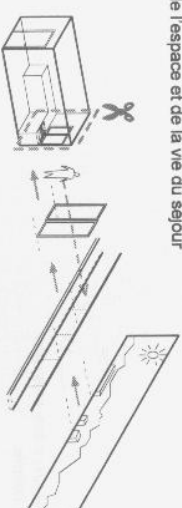
LIAISON / ASSOCIATION 2
Associer un balcon filant pour accéder à la salle de bain



NOUVEL EQUIPEMENT
Remplacer les équipements
Cuisiner avec aisance

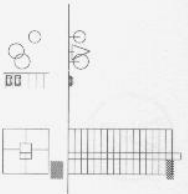
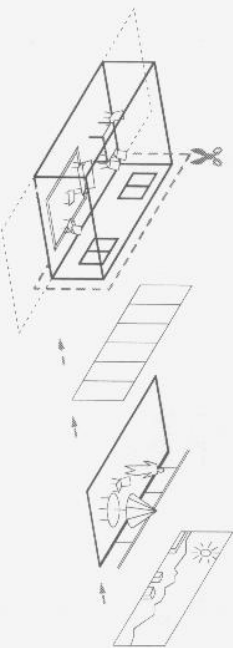


EXTENSION
Enlever la cloison qui sépare la cuisine et le séjour / salle à manger
Profiter de l'espace et de la vie du séjour



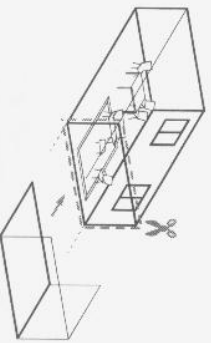
OUVERTURE
Ouvrir le mur de façade, ajouter une baie vitrée et un balcon filant
Ventiler, profiter de la vue en faisant la vaisselle et manger dehors





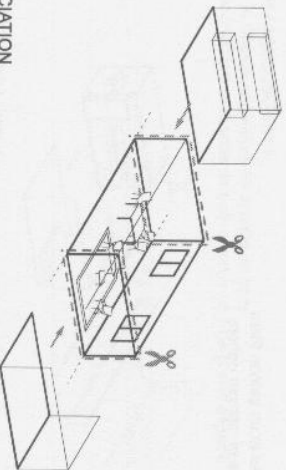
TRANSPARENCE

Ouvrir le mur de façade. Ajouter une baie vitrée, ajouter un balcon filant
Être dans le paysage, inonder le séjour de lumière, sortir dehors, faire la sieste, manger, lire, faire du tricycle.....



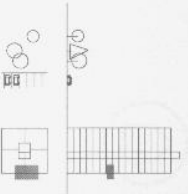
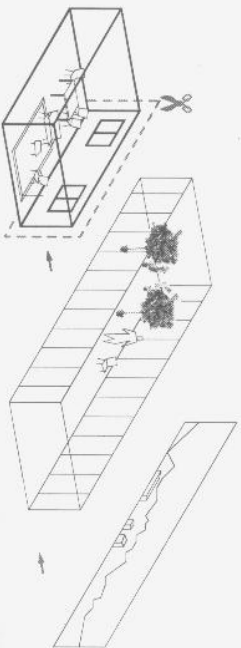
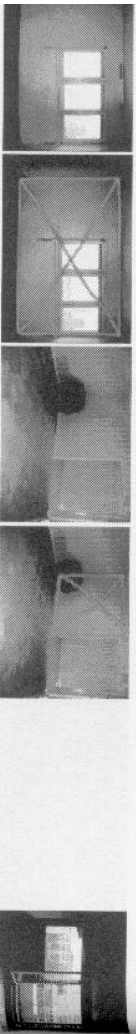
EXTENSION

Enlever la cloison séparative et associer une pièce attenant
Agrandir l'espace et trouver des zones calmes



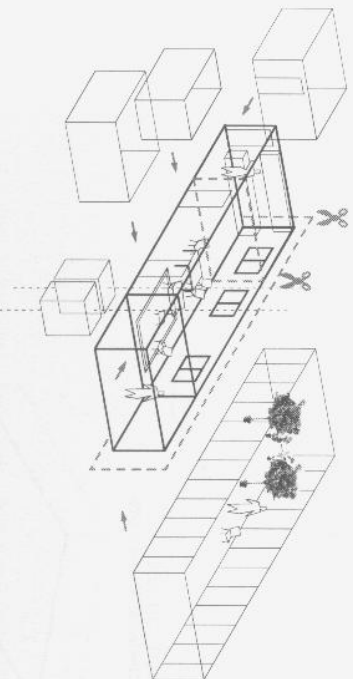
ASSOCIATION

Enlever les cloisons séparatives de part et d'autre et associer plusieurs pièces au séjour



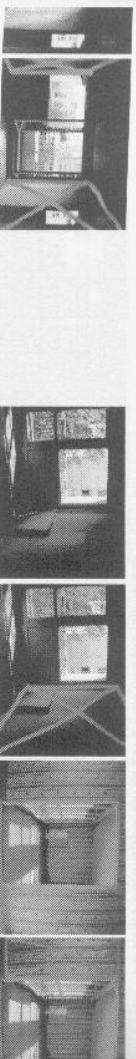
AGRANDIR

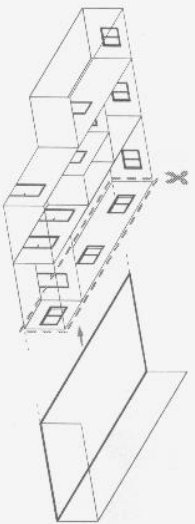
Ouvrir le mur de façade, ajouter un jardin d'hiver
Agrandir la pièce, introduire de nouveaux usages



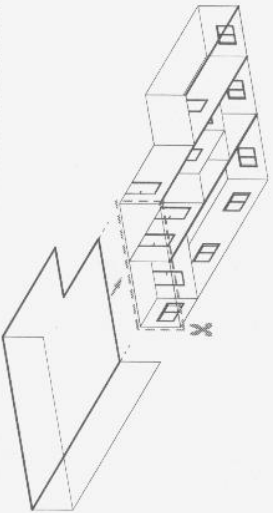
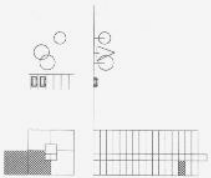
CONNECTER

Positionner le séjour dans une position centrale, connecter différentes pièces
Profiter de l'espace du séjour comme d'un espace de circulation dilaté

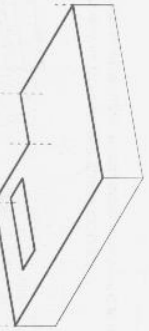
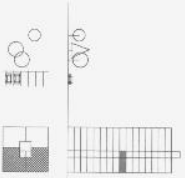




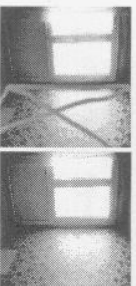
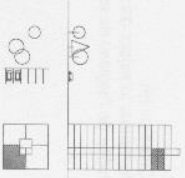
NOUVELLE EXTENSION
Ouvrir le mur de façade, ajouter un espace

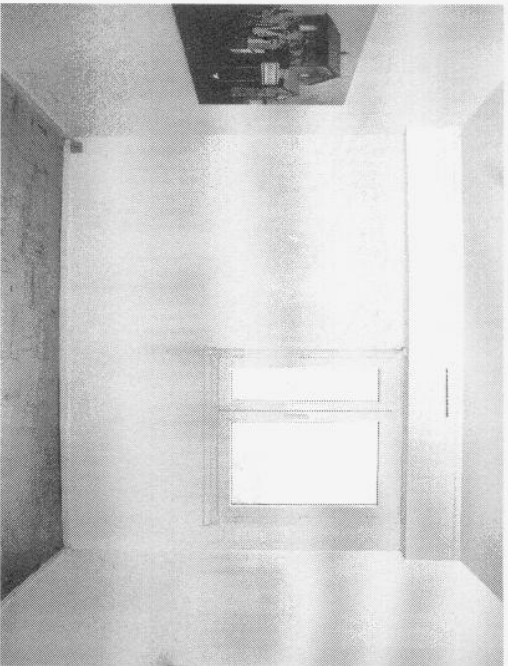


ASSOCIATION HORIZONTALE
Associer deux appartements côte à côte



ASSOCIATION VERTICALE
Associer deux appartements l'un au dessus de l'autre

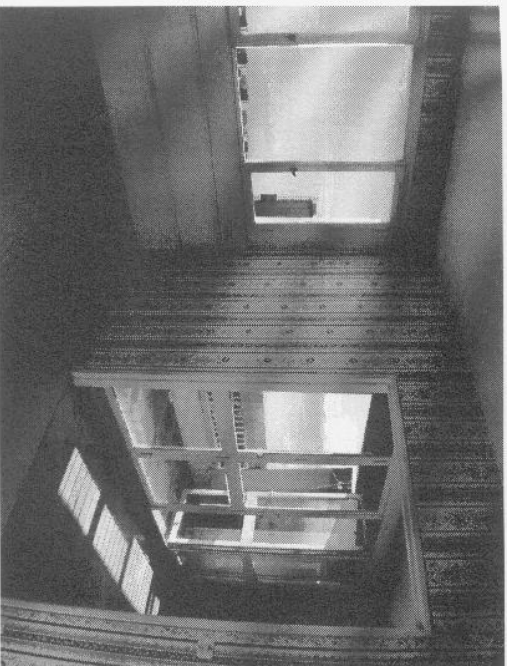




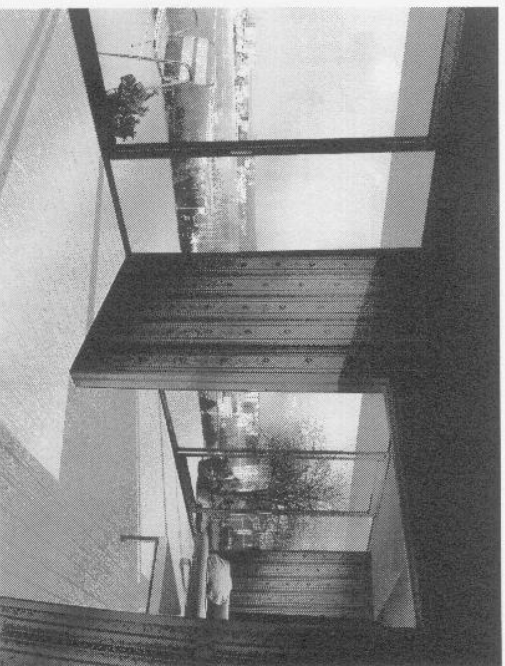
Avant transformation



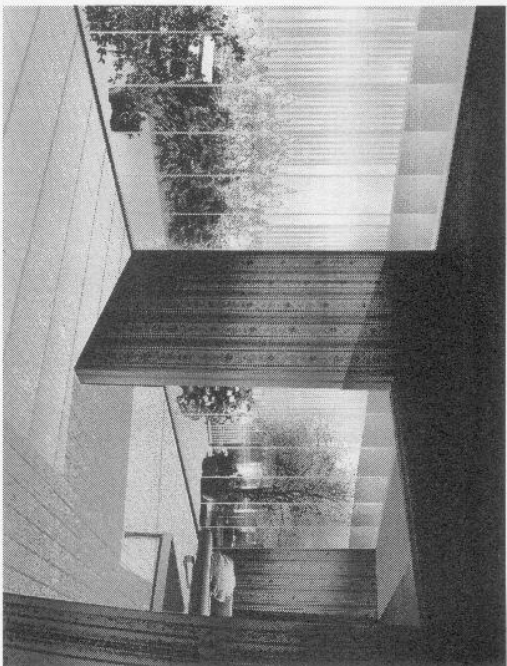
Ouvrir le mur de façade, ajouter une baie vitrée



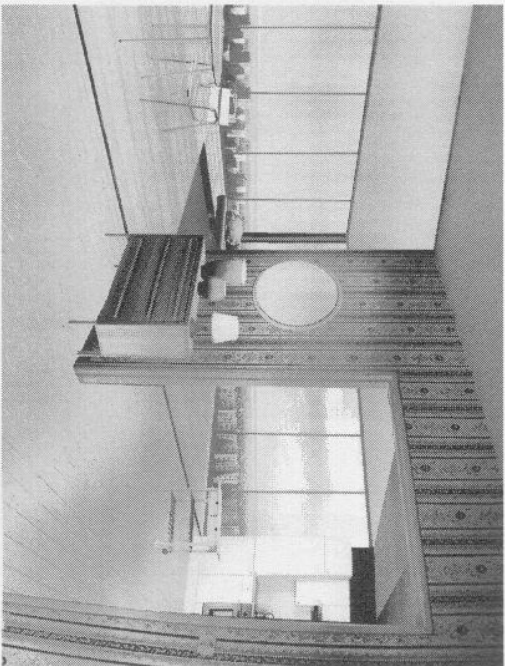
14^{ème} étage - Avant transformation



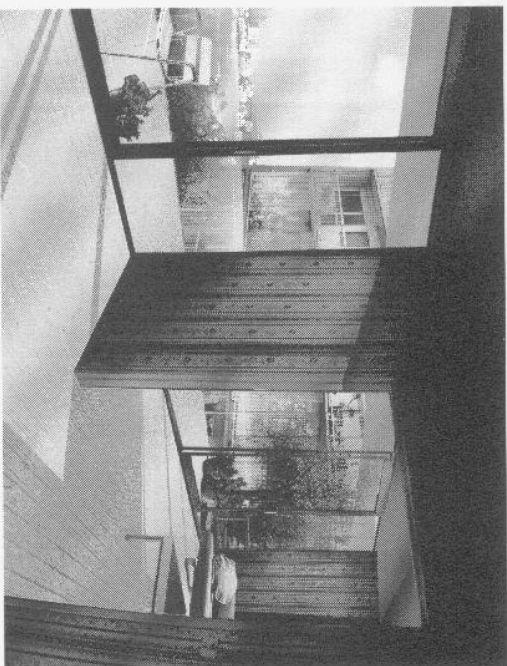
17^{ème} étage - Séjour



12^{ème} étage nord - Jardin d'hiver



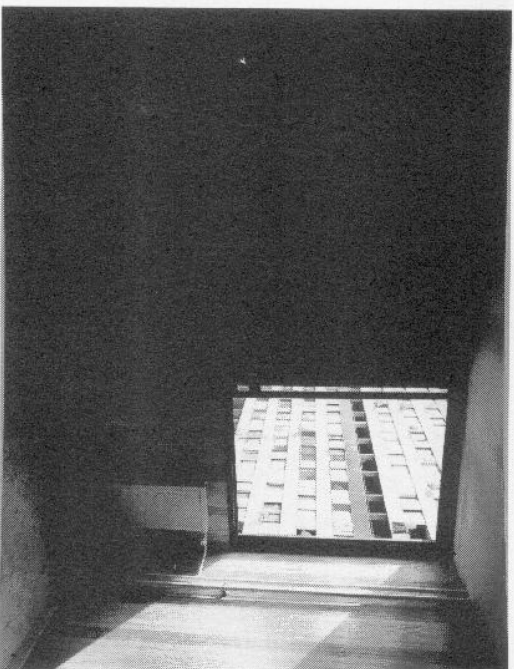
15^{ème} étage sud - Double séjour



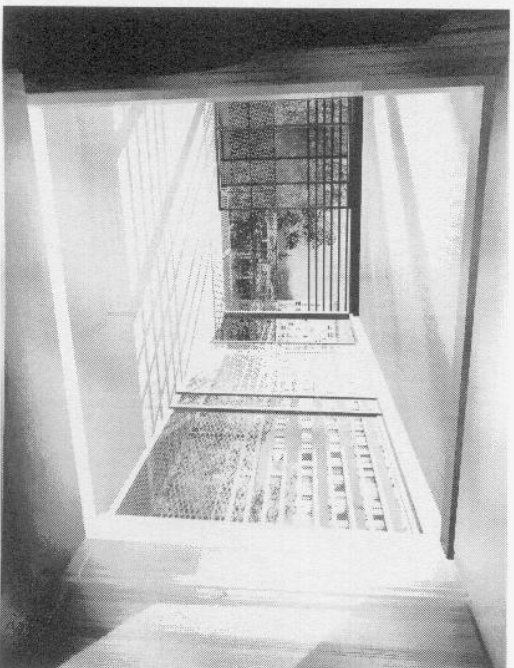
8^{ème} étage - Vis à vis



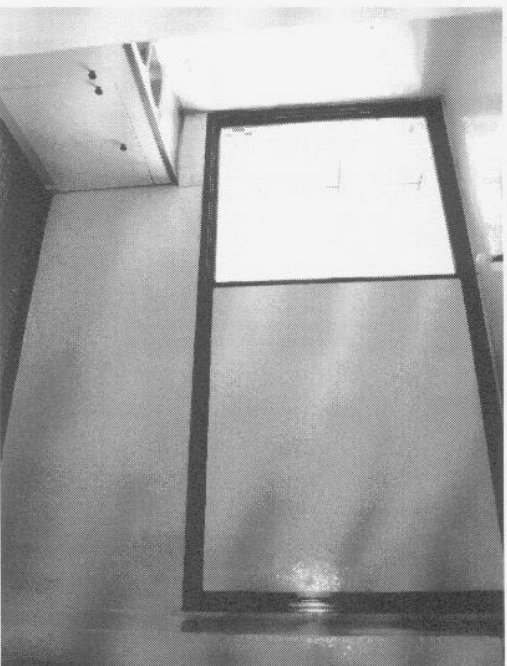
19^{ème} étage - Duplex



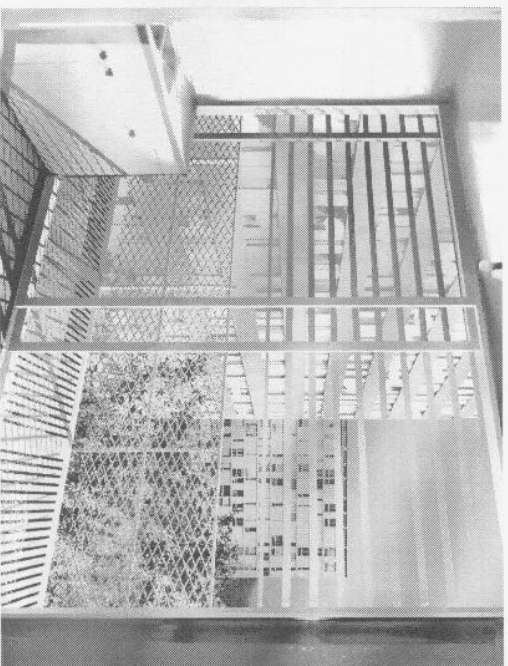
Avant transformation



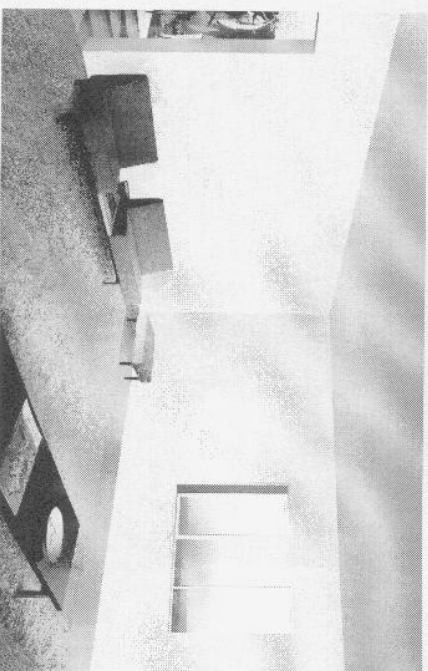
Ouvrir le mur de façade, agrandir l'espace



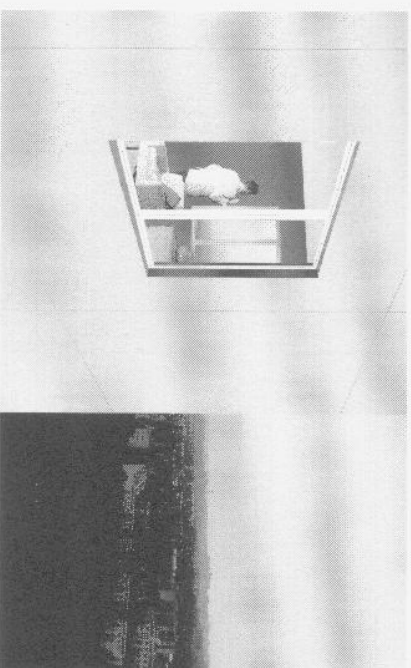
Avant transformation



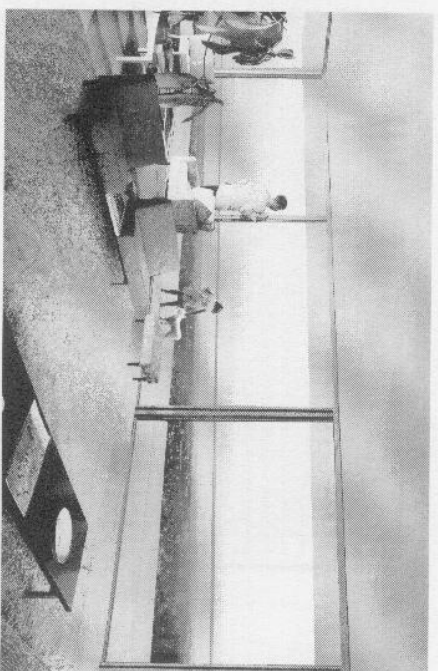
Ouvrir le mur de façade, ajouter un balcon filant



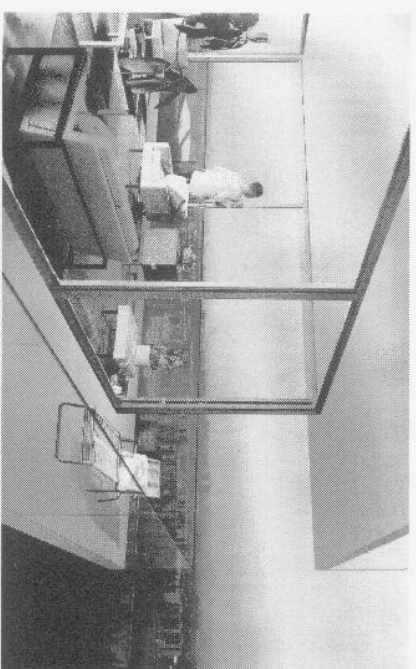
Avant transformation



Avant transformation



Ouvrir le mur de façade, ajouter une baie vitrée, ajouter un balcon



Ouvrir le mur de façade, ajouter une baie vitrée, ajouter un balcon

02.2 ESPACE COMMUN



Pallier



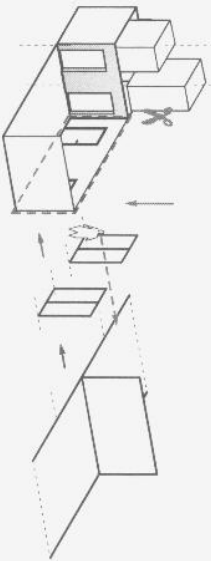
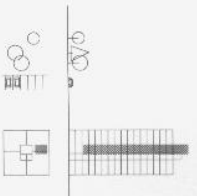
Cage d'escalier



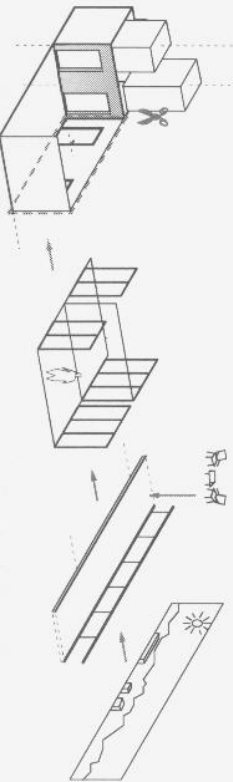
Services



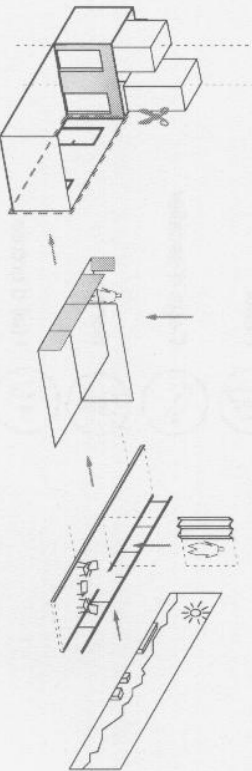
Hall d'entrée



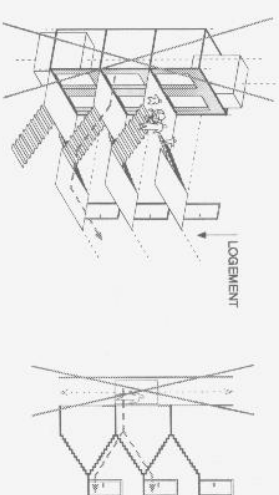
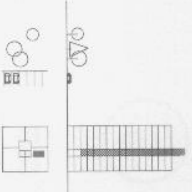
LIAISON
Ouvrir le mur entre le logement et le palier, ajouter une baie vitrée
Apporter une intimité au palier



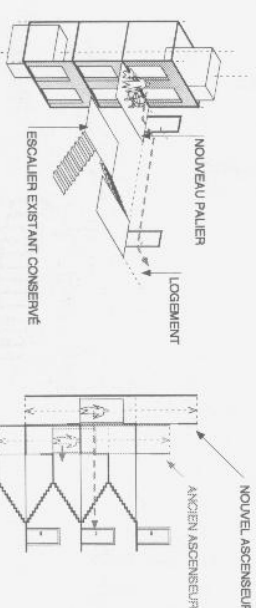
TRANSPARENCE
Vitrer les parois entre le palier et l'extérieur
Apporter une vue et de la lumière au palier



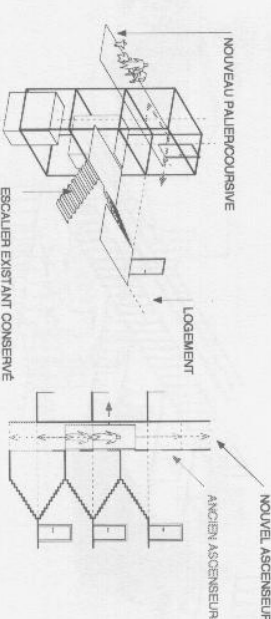
OUVERTURE
Enlever les parois entre le palier et l'extérieur, déplacer les entrées des logements
Rendre extérieurs les paliers et profiter de la vue et de l'air



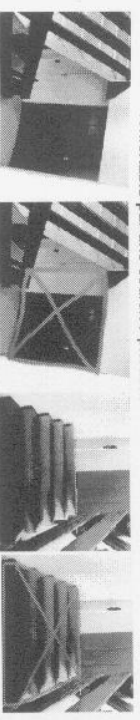
EXISTANT DÉCALAGE
Inconfort d'accès au logement

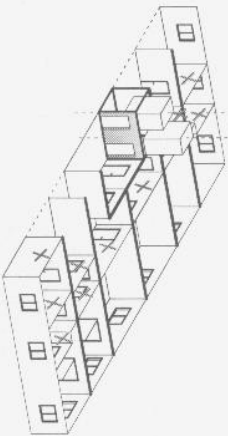


RECALAGE 1
Accès confortable depuis l'ascenseur

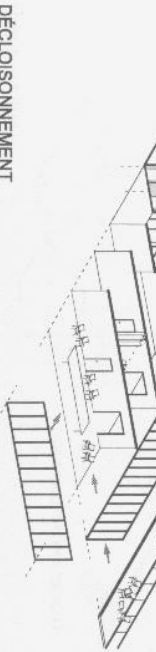
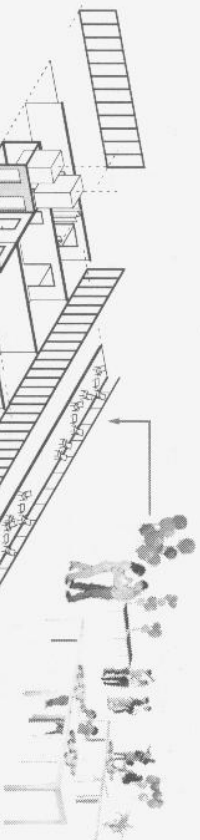
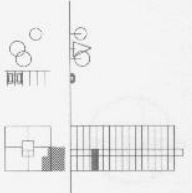


RECALAGE 2
Accès confortable par une coursière privée



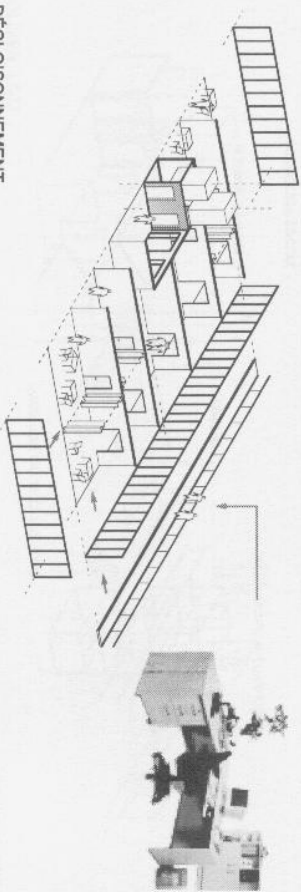


EXISTANT : les logements sont cloisonnés

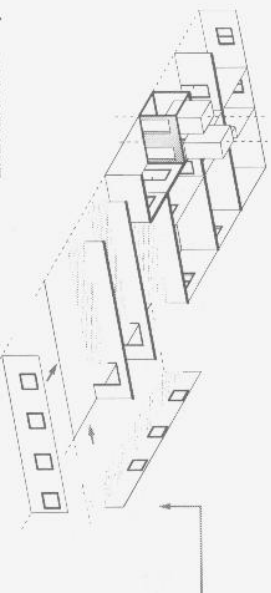


DÉCLOISONNEMENT

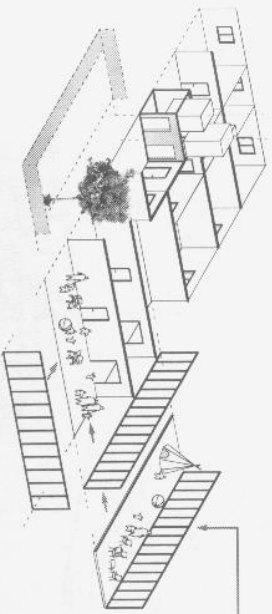
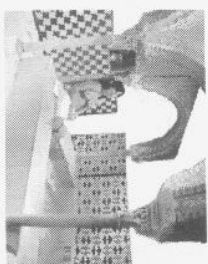
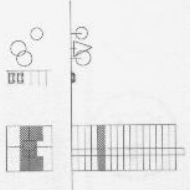
Décloisonner les logements, réunir les appartements pour créer de grands espaces communs
Introduire de nouveaux usages, salle de fête, cuisine commune, salle de jeux.....



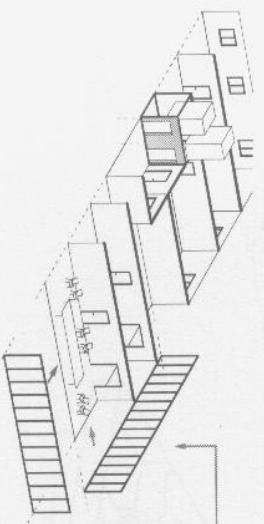
DÉCLOISONNEMENT
Nouvelle fonction : Bureaux



DÉCLOISONNEMENT
Nouvelle fonction : Hammam

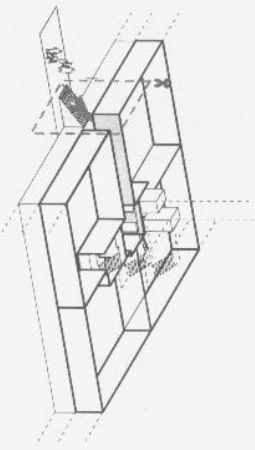
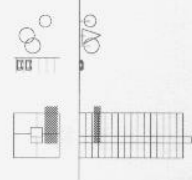


DÉCLOISONNEMENT
Nouvelle fonction : Crèche

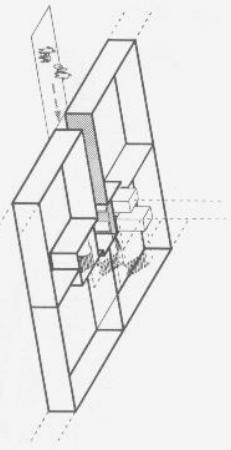


DÉCLOISONNEMENT
Nouvelle fonction : Espace associatif, salle de réunion

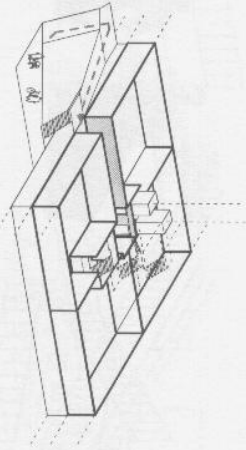




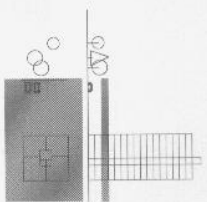
HALL EXISTANT : difficultés d'accès



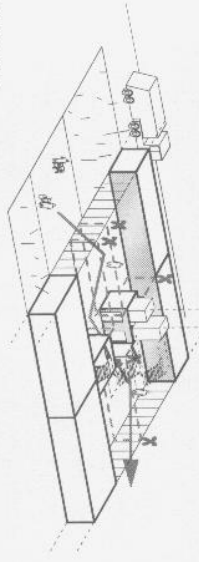
ACCÈS DE PLEIN PIED



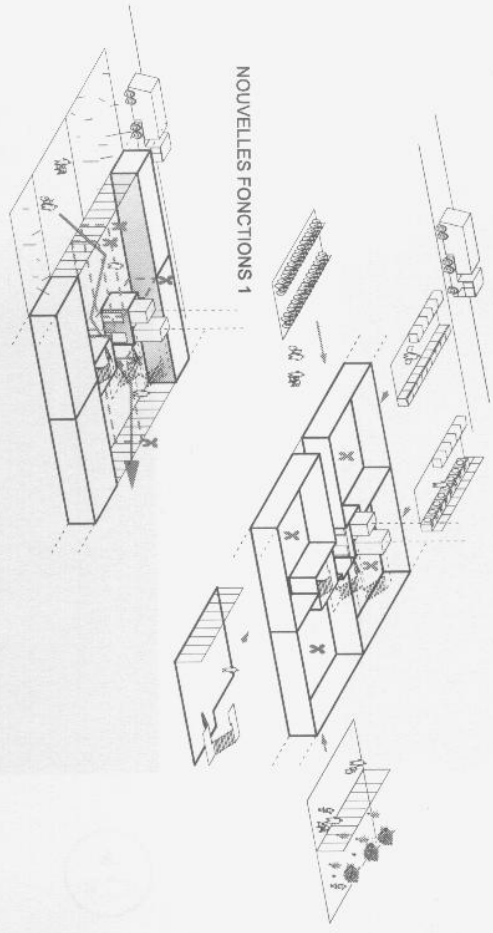
ACCÈS PAR RAMPE



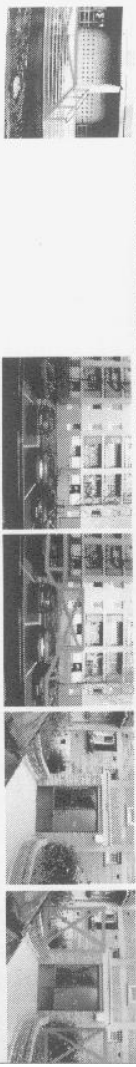
TRANSPARENCE

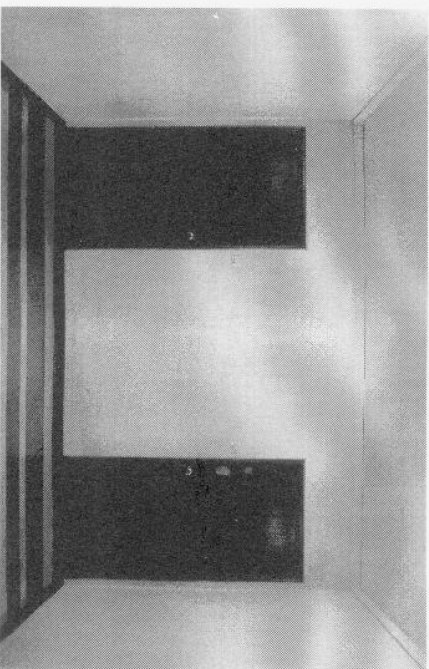


NOUVELLES FONCTIONS 1

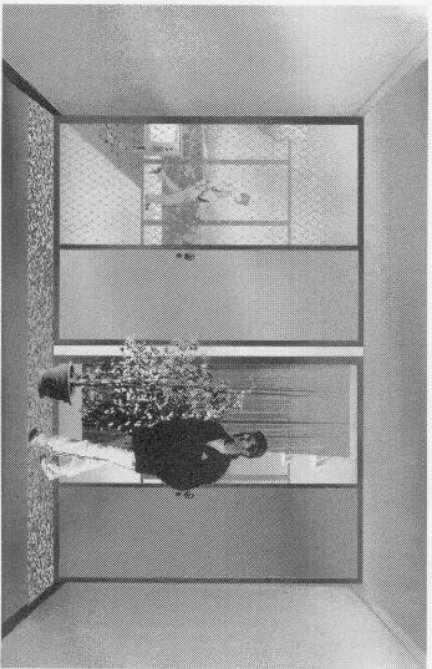


EXTENSION / NOUVELLES FONCTIONS 2

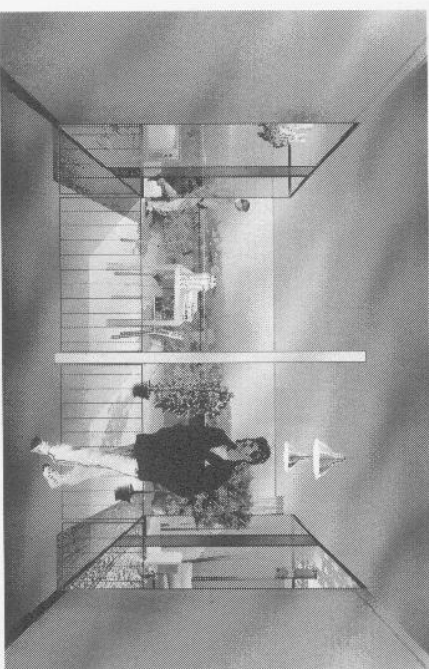




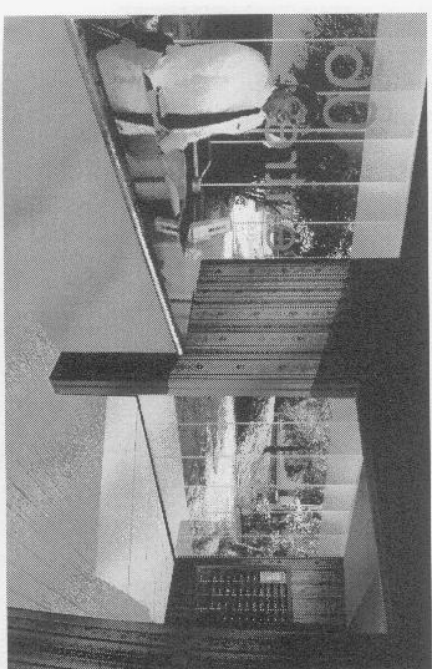
Avant transformation



Vitrer la paroi entre le palier et le logement

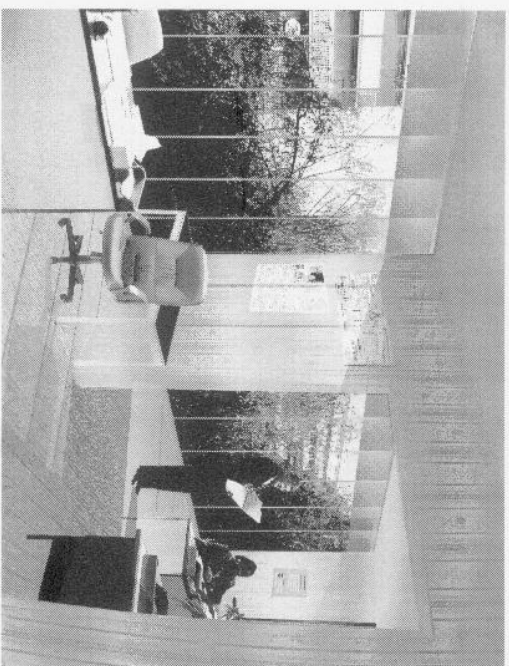


Enlever la paroi entre le palier et l'extérieur, déplacer les entrées



RDC - Entrée + Jardin





3^{ème} étage - Bureau



3^{ème} étage - Piscine



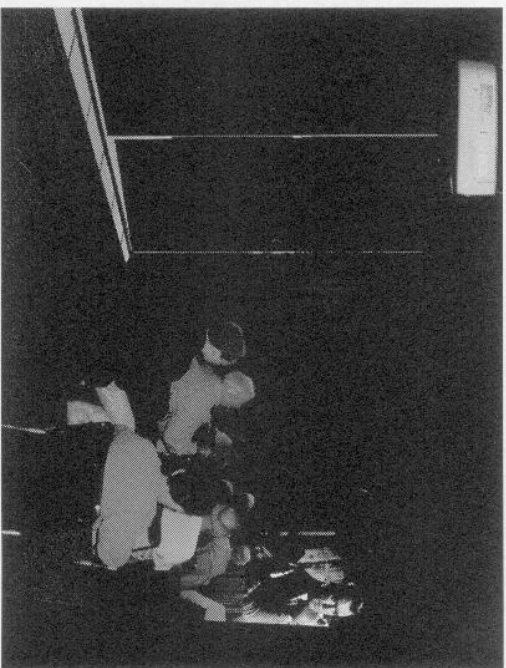
2^{ème} étage - Crèche



2^{ème} étage - Hammam



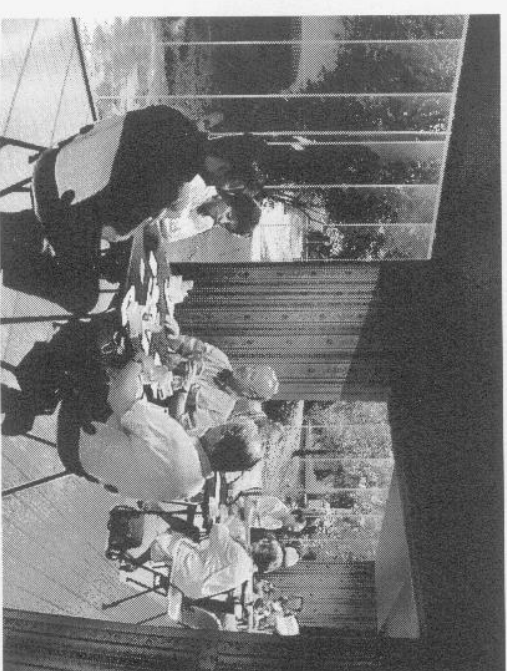
1^{er} étage - Laveite



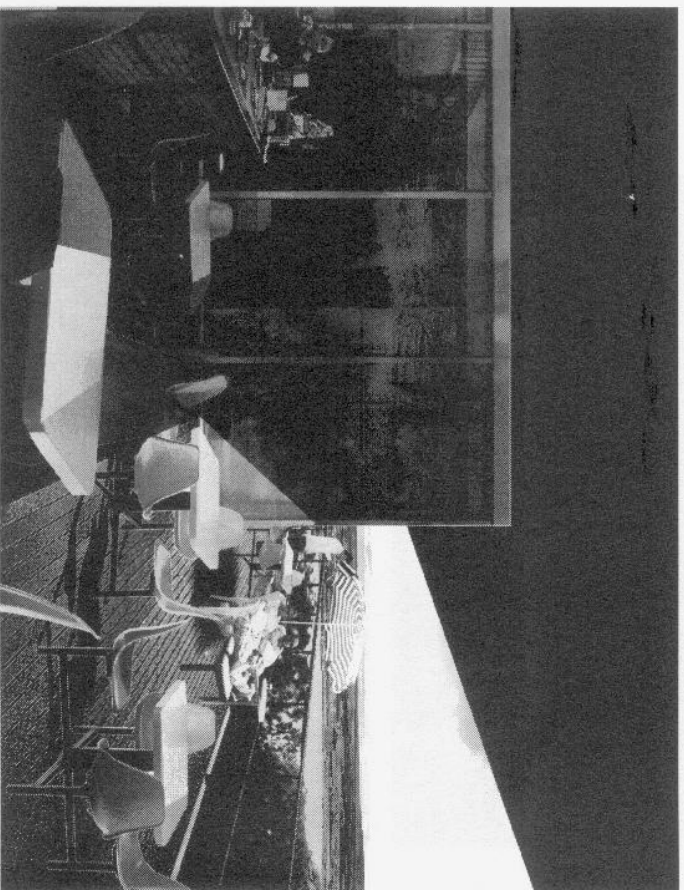
RDC - Salle commune



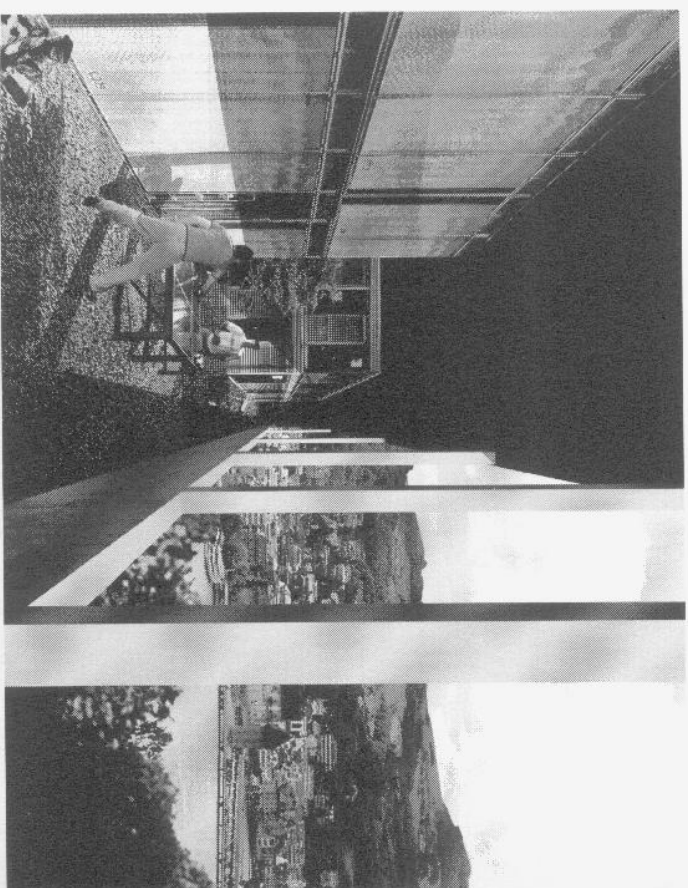
1^{er} étage - Cuisine et salle commune



RDC - Salle commune



Habiter les balcons : buvette
Cité Lumineuse, Bordeaux - Etude 1995 - Frédéric DRUOT, Architecte



Habiter les balcons : jeux
Cité Lumineuse, Bordeaux - Etude 1995 - Frédéric DRUOT, Architecte

03.

SITE

p 85

03.1 Attitude

p 87

03.2 Economie

p 91

03.3 Sites

p 95

1. Aulnay-sous-bois

p 97

2. Le Havre

p 109

3. Nantes

p 125

4. Rouen

p 141

5. Trignac

p 147

Les cinq sites présentés sont choisis à titre d'exemples concrets permettant de mettre en évidence la différence multiple des situations existantes et des réponses que l'on sait apporter en terme d'évolution de leurs qualités spatiales, urbaines et sociales...

Chaque projection faite sur les sites, concrétise le basculement possible d'une situation banale vers une situation exceptionnelle dans un cadre économique parfaitement viable, précis et maîtrisé.

03.1 ATTITUDE

Il s'agit de ne jamais démolir, ne jamais retrancher ou remplacer, toujours ajouter, transformer et utiliser.

« Faire passer des éléments a priori jugés comme très négatifs en très positifs, soit par leur renversement, soit par leur excès, il s'agit de provoquer une évolution inverse à celle du désenchantement qu'a connu un lieu. » (Jean Nouvel).

C'est un travail qui mise sur la précision, la délicatesse, la gentillesse, l'attention : attention aux gens, aux usages, aux constructions, aux arbres, aux sols en bitume ou en herbe, à tout ce qui est existant.

Il s'agit de provoquer le minimum de dérangement ou pas de dérangement du tout.

Revenir sur la prétendue satisfaction des habitants vis-à-vis de leur logement, qui conduit à ne s'occuper que des questions superficielles ou superficielles, isolation des façades par l'extérieur, traitement des halls, « résidentialisation », « projet urbain » se résumant à mettre en place un peu partout, pavés, bordurettes en granit, ronds-points, bornes, plantations d'alignement, plans lumière, principes de composition urbains obsolètes ou inutiles, qui font passer au second plan la réflexion nécessaire sur l'évolution qualitative des logements liée aux changements des modes de vie et aux exigences du progrès.

Recréer le choc qui avait été celui du passage de l'habitat insalubre à l'habitat salubre.

Aujourd'hui, on ne peut plus se contenter de réaliser des habitations saines et seulement aux normes.

C'est une révolution plus positive que celle engagée par les opérations démolition-reconstruction.

Faire le constat sur le logement neuf produit aujourd'hui, à quel point a-t-il évolué depuis quarante ans : il est réglementaire et aux normes. C'est tout.

Il est incroyable de constater que les logements démolis aujourd'hui sont environ 15% plus grands que ceux que l'on construit.

De plus en plus, nous avons des demandes pour des logements différents, nettement plus grands.

TRANSFORMATION

L'architecture de chaque barre ou tour de banlieue est portée à son terme, au niveau de confort et de qualité maximum ; celui que l'on peut constater dans les immeubles luxueux des quartiers les plus chics, et qui doit assurer définitivement la pérennité des constructions.

Elle repose sur les points suivants :

Il faut exploiter les qualités intrinsèques de ces grands ensembles.

- Solidité ; intrinsèquement, la construction est de meilleure qualité que celle des immeubles des siècles passés XIX, XVIII, XVIIème siècles (hygiène, solidité, acoustique, thermique, etc...)

- Economie des réseaux, superposition et verticalité

- Hygiène salubrité, confort, potentialité de vues et de transparences

- Possibilité d'agrandissement des logements

- Economie d'espace, voirie minimum

- Densification nécessaire sur les terrains libres vastes pour créer les proximités habitat/ services, équipements, commerces, activités.

Il s'agit de faire plus en profitant de l'existant et en le transformant efficacement pour obtenir des qualités indéniables (espaces, balcons, transparence...). En partant d'un existant, on fait plus et mieux qu'en démolissant et reconstruisant aux normes actuelles.

Dans cet ordre :

- Agrandissement par dédensification ou extension. L'augmentation de surfaces liées au logement (de 60 à 100%) repose en grande partie sur l'agrandissement des séjours. Le séjour n'est plus une pièce comme les autres, mais devient un large espace de vie.
- Transparence des façades, balcons
- Traitement des papiers, circulations verticales, ascenseurs
- Dédensification dans les étages bas, à certains niveaux intermédiaires ou en terrasse pour mise en place de services, équipements spécifiques, réservés aux habitants de chaque immeuble
- Halls
- Création de logements neufs en remplacement
- Espaces extérieurs

L'OFFRE DE SURFACE SUPPLEMENTAIRE ET LE MONTANT DES LOYERS

Dans le cadre du projet de logements neufs de la Cité Manifeste à Mulhouse, les appartements bénéficient de 50 à 100% de surface supplémentaire par rapport aux surfaces habituelles, pour le même coût de construction (environ 72 000 € pour un T4 de 160 m²). La maîtrise d'ouvrage s'est engagée à louer les appartements au tarif des surfaces types, c'est-à-dire en indexant le montant des loyers au coût de construction et non plus à la surface des appartements. Par ailleurs, l'offre supplémentaire de surface n'entraîne pas d'augmentation des charges de fonctionnement, chauffage, maintenance, entretien. Au contraire, l'extension proposée permettra de limiter les coûts d'entretien, matériaux plus résistants, accessibilité plus aisée, et de diminuer les coûts énergétiques.

Dans le cas de la transformation des immeubles, le montant des loyers pourra être déterminé par type de logement (T3, T4, ...), en référence à un loyer habituel, en fonction de l'économie globale des projets, et non plus en fonction du nombre de m².

DEVELOPPEMENT DURABLE, HQE

La première «cible» absente du label HQE serait : l'économie.

- Elle consiste à faire plus et mieux :
 - Utiliser un budget de façon plus efficace, dépenser mieux
 - Eviter les démenagements des habitants
 - Ne pas détruire ce qui rapporte des revenus (perte d'exploitation des offices HLM)
 - Faire + de logements
 - Faire des logements dont la qualité optimale permettra de les rendre pérennes.
 - Générer d'autres filières de production, ossatures extérieures, façades vitrées, systèmes d'occlusion, réseaux électriques et informatiques divers, ascenseurs.
- Cette attitude relève du développement durable en s'appuyant sur la réutilisation, le recyclage, l'économie et non la table rase.

CHAUFFAGE, ENERGIE ET LUMIERE

L'ouverture et la transparence maximales des façades génèrent un apport solaire très important favorable au confort d'hiver (cette qualité est très exploitée dans l'architecture des pays du Nord). Cet apport solaire n'existe pas aujourd'hui par les petites ouvertures existantes. En hiver, les surfaces vitrées captent la chaleur du rayonnement oblique, en été les débords de balcon bloquent le rayonnement plus vertical. Les performances thermiques des vitrages récents accentuent encore l'intérêt de cette transparence.

Des systèmes domotiques de régulation (thermostats performants) sont mis en place pour chaque appartement et permettent par l'interaction avec les apports solaires gratuits de réduire très nettement la consommation d'énergie.

Les balcons ou loggias peuvent être clos par des systèmes mobiles ou coulissants transparents,

ouvrables l'été et capteurs de la chaleur l'hiver.

Des corrélations entre logements sont effectuées pour compenser les apports solaires moindres des logements moins bien exposés.

Les possibilités d'ouverture bien plus importantes permettent une aération naturelle de chaque logement qui va créer une atmosphère plus saine.

La profondeur supplémentaire des logements est largement compensée en termes d'éclairage naturel par une dimension des baies vitrées environ 5 fois plus importante (15 m² au lieu de 3 m² environ). Cette profondeur associée à la surface supplémentaire donnée au logement permet la constitution d'ambiances lumineuses plus riches.

La consommation en électricité est réduite grâce au gain de lumière naturelle (ouverture et transparence des façades).

OPERATIONALITE

Les opérations de réhabilitation sont prévues dans leur majorité en site occupé. La réussite des opérations repose sur le choix de procédés constructifs adaptés à la contrainte et sur un phasage précis.

Pour les constructions par l'extérieur :

- Extensions et balcons autoporteurs ou fixés sur la structure existante
- Emploi de systèmes secs, par éléments industrialisés
- Montage rapide par façade, de bas en haut
- Découpage des allèges de façades fait au dernier moment
- Chantier propre

Pour les interventions à l'intérieur : (un nombre d'heures est à définir par appartement)

- Logique de second oeuvre, intervention sur les cloisons et les réseaux
- Réparations ponctuelles par appartement
- Chantier propre

Si un démenagement est absolument nécessaire, il est réduit au maximum et n'est que temporaire (quelques jours).

Lorsque la dédensification proposée dans les immeubles entraîne des constructions neuves sur le site (permises par la faible densité des terrains), elles seront réalisées préalablement pour permettre les démenagements éventuels liés aux transformations.

Dans tous les cas où la construction de logements neufs est possible, celle-ci doit être menée avant la transformation des immeubles.

La situation d'immeubles vides laisse évidemment une marge de manœuvre plus importante, des changements d'affectation peuvent être envisagés.

On peut souligner cependant que les nuisances que génèrent un chantier en site occupé ou un démenagement très temporaire sont nettement moins violentes qu'une démolition.

CONCERTATION

De nombreuses initiatives intéressantes, à développer, existent dans le tissu associatif des quartiers et dans la pratique et l'expérience des bailleurs sociaux.

Des démarches expérimentales de concertation intelligentes, inventives et généreuses existent.

Un bailleur, lors d'une opération de réhabilitation, a mis en place un système où les familles ont pu choisir un certain nombre de prestations. Les familles disposaient d'un total de 100 points, correspondant à un montant de travaux, qu'elles ont utilisé selon leur choix, remplacement d'un évier, d'une porte d'entrée, etc...

L'expérience a favorisé le dialogue et a été bénéfique au projet de réhabilitation qui s'est déroulé

dans une ambiance confortable.
De tels outils de concertation participative semblent intéressants à développer dans des opérations de réhabilitation.

La concertation à long terme doit par ailleurs reposer sur la responsabilisation des habitants et s'appuyer sur le milieu associatif local. La cohésion sociale passe par la prise en charge des cités par ses habitants.

Les suppressions de logements dans les étages bas permettent l'implantation de services communs, d'équipements, d'associations.

À partir d'un certain nombre d'habitants (par tour, ou par cage d'escalier dans les barres), la présence d'un gardien, présent tous les jours et capable de jouer le rôle de médiateur entre les habitants et le bailleur, est indispensable.

SECURITE

La question de l'insécurité doit préalablement être posée sur chacun des sites par un diagnostic précis et non en terme généraliste.

Des moyens simples peuvent lutter contre le sentiment d'insécurité éprouvé particulièrement dans les halls d'immeubles et cages d'escalier :

- Hall transparent large et libre au RDC, pour voir et être vu, éviter la congestion
- Hall équipé d'ascenseurs en nombre suffisant pour éviter l'usage systématique des escaliers
- Mise à disposition des habitants d'espaces collectifs, d'espaces d'association
- Loge du gardien intégrée au hall
- Accès aux étages sécurisé par des systèmes à codes

03.2 ECONOMIE APPLIQUÉE

EXTENSION POUR CONSTRUCTION EXTERIEURE

1 / Création d'un balcon

(surface 20 m², 3m large)

démolition remplissage façade
menuiserie alu double vitrage toute hauteur
compris reprise de la baie
fondation et structure du balcon
plancher
garde-corps

Euros /logement
7 085 €

plus value si amiante dans le revêtement de façade

8 085 €

2 / Création d'une extension fermée

(surface 40 m²)

démolition remplissage façade
fondation et structure extension
plancher
menuiserie alu double vitrage toute hauteur
cloison séparative
extension électricité et chauffage
finitions plafond - peinture

15 765 €

plus value si amiante dans le revêtement de façade

16 765 €

3 / Création d'une extension fermée avec un balcon

(surface 40 m², balcon 2m large)

démolition remplissage façade
fondation et structure extension
plancher
menuiserie alu double vitrage toute hauteur
cloison séparative
extension électricité et chauffage
finitions plafond - peinture
fondation et structure du balcon
plancher
garde-corps

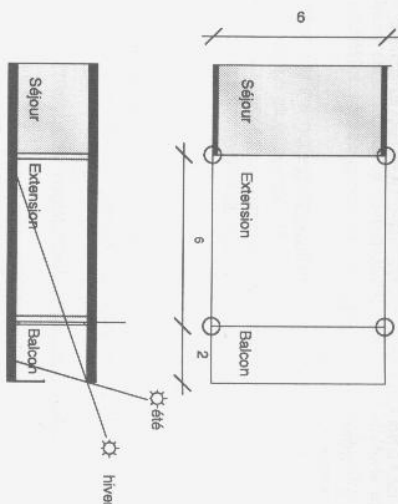
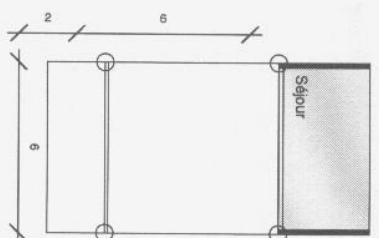
18 460 €

plus value si amiante dans le revêtement de façade

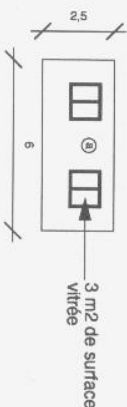
19 460 €

CREATION D'UNE EXTENSION FERMÉE AVEC BALCON

1. Création d'un plancher structurellement indépendant du bâtiment



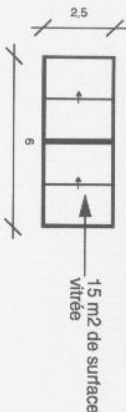
2. Démolition de la façade existante a. Démontage si amiante



3. Installation de cloisons séparatives entre 2 appartements



4. Remplacement de la façade par une baie vitrée coulissante toute hauteur



5. Installation de garde-corps + séparatifs logements sur le balcon



ASCENSEUR

(Base I R+10)

1 / Création d'un ascenseur neuf

fondation + radier
cuvette ascenseur + cuvelage
gaine ascenseur
dalle haute gaine ascenseur
ascenseur 630 kg

€uros /ascenseur
81 826 €
7 450 € / étage

1 / Création d'un ascenseur neuf dans bâtiment existant

création trémie gaine ascenseur
fondation + radier
cuvette ascenseur + cuvelage
gaine ascenseur
dalle haute gaine ascenseur
ascenseur 630 kg

89 626 €
8150 € / étage

ESCALIER

(Base I R+10)

1 / Création d'un escalier encoisonnement placo

1 / Création d'un escalier encoisonnement béton

€uros / escalier
49 500 €
4 500 € / étage
93 500 €
8 500 € / étage

RESTRUCTURATION INTERIEUR D'UN LOGEMENT

(Base logement de 80 m2)

1 / Distribution

démolition cloisons (60 m2)
ouverture mur porteur (2,50 m large & 0,9m large)
recloisonnement partiel & portes

€uros / logement
4 225 €

2 / Electricité

remise aux normes avec ajout câblage
installation neuve
câblage internet seulement

1 400 €
3 000 €
350 €

3 / Chauffage

changement chaudière gaz
installation neuve avec dépose ancienne

1 500 €
3 900 €

4 / Plomberie

changement des appareils sanitaires (4 appareils)
avec réfection plomberie à neuf

1 520 €
2 520 €

5 /Finition

réfection à neuf de la peinture
réfection à neuf sol simple

6 800 €

03.3

SITES

1. Aulnay-sous-bois - Quartier Nord
2. Le Havre - Caucrauville
3. Nantes - Malakoff
4. Rouen - La grand'mare
5. Trignac - Quartier Certè

p 95

p 97

p 109

p 125

p 141

p 147

AULNAY-SOUS-BOIS (Ile de France)
EXISTANT

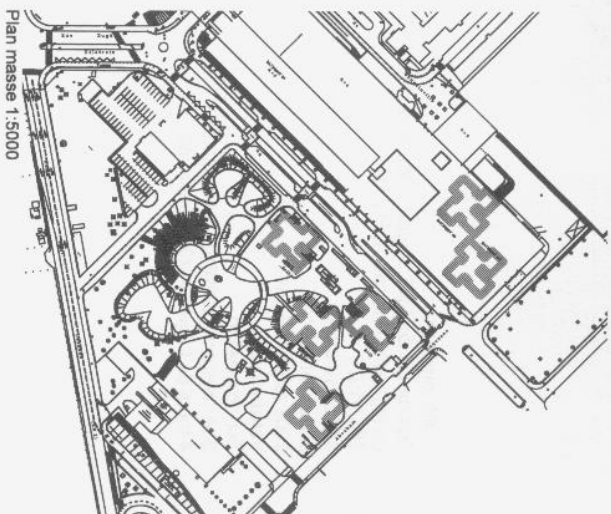
Quartier Nord
ANRU



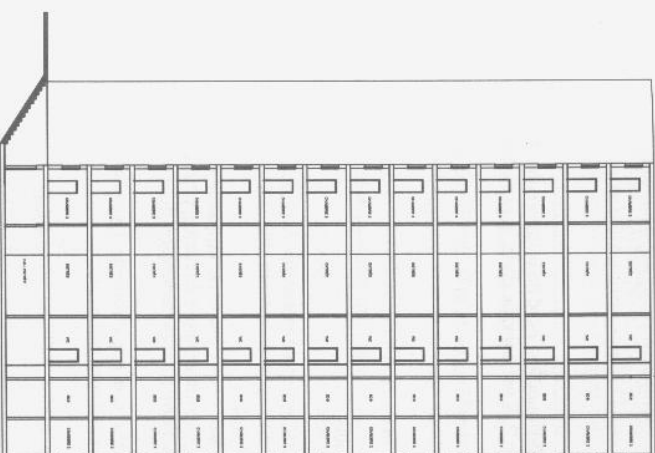
Logements HLM: 6 000 logements
Typologie: Des barres de 4 à 7 étages - Des tours de 9 à 13 étages
Bailleur: Le logement Français, OPHLM
Année de construction: 1967-1973
Programme ANRU: 817 démolitions
500 constructions
2000 réhabilitations

Paramètres :
Vacance nulle
Sur-occupation
Site sans caractéristique remarquable
Site d'étude : 4 tours de l'Aquilon, 208 logements

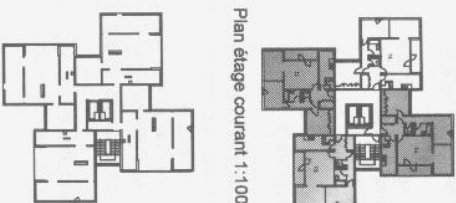




Plan masse 1:5000

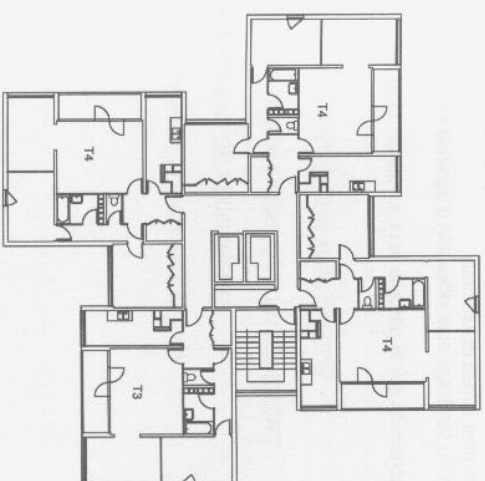


Coupe transversale 1:500



Plan structure 1:1000

Plan étage courant 1:1000



Plan étage courant 1:400

T4	
Séjour	19,44 m ²
Chambre 1	10,79 m ²
Chambre 2	10,14 m ²
Chambre 3	11,96 m ²
Cuisine	9,30 m ²
Salle de bain	3,80 m ²
Wc	1,49 m ²
Entrée	5,36 m ²
Rangements	3,50 m ²
Circulation	4,56 m ²
Loggia	6,44
TOTAL	87 m²

T3	
Séjour	19,44 m ²
Chambre 1	10,79 m ²
Chambre 2	10,14 m ²
Cuisine	8,30 m ²
Salle de bain	3,80 m ²
Wc	1,49 m ²
Entrée	5,36 m ²
Rangements	1,90 m ²
Circulation	4,56 m ²
Loggia	6,44 m ²
TOTAL	73 m²

AUNAY-SOUS-BOIS, QUARTIER NORD

Le quartier de la Rose des vents se situe dans les quartiers nord de la commune d'Aunay-sous-bois (80 000 habitants), le long de la route nationale 2. Il est compris dans le périmètre du Grand Projet de Ville.

Le projet urbain s'articule autour du réaménagement routier de la RN2. Il propose pour l'habitat des réhabilitations, des démolitions et des constructions neuves et la réorganisation de l'espace public et de la voirie.

Le GPV prévoit notamment la démolition des 4 tours (208 logements) de l'Aquilon.

La démolition des tours a été décidée pour créer un foncier libre façonnable en fonction du bâti que l'on veut y implanter : petit collectif, maison de ville.

Nous proposons de conserver toutes les tours, qui présentent un bon état général (structure, logement, accès). La transformation consiste en l'agrandissement des séjours et l'attribution de surfaces extérieures pour chacun des appartements.

Les appartements sont étendus en fonction de leur géométrie et du rapport les uns avec les autres sur le site. Il ne s'agit pas d'une extension type, elle est adaptée à chaque situation.

Les deux tours à l'angle du site sont ainsi rattachées par une extension qui suit les contours de la tour.

L'extension est plus ou moins profonde en fonction des appartements. Les séjours sont agrandis et profitent de vues ou d'orientation dont ils ne bénéficiaient pas avant.

Les deux ascenseurs sont reprogrammés, les portes palières ouvertes pour desservir tous les niveaux et non 1 sur 2 comme dans l'existant.

Les murs entre le logement et le palier sont ouverts et vitrés pour apporter de la lumière naturelle au palier et créer un lien plus intime entre le logement et les espaces communs.

Au RDC, l'escalier qui mène au hall est supprimé et l'accès se fait de plain-pied. Des équipements sont installés sur rue au RDC. Les halls sont larges et lumineux.

Les appartements existants du RDC et du 1er étage sont vidés afin d'agrandir le hall d'entrée, et d'y introduire services et équipements.

De nouveaux logements (56) sont reconstruits sur la parcelle pour remplacer ceux qui ont disparu avec la dédensification.

	AVANT	APRES
LOGEMENT/BATIMENT	56 logements	48 logements
LOGEMENT/OPERATION	328 logements	276 logements
NIVEAUX	R +13	R +13
NOMBRE DE BATIMENT	6 tours	6 tours
RECONSTRUCTION		0 logements
EQUIPEMENT	3294 m2	5624 m2
LOCAUX SERVICES	2340 m2	2340 m2

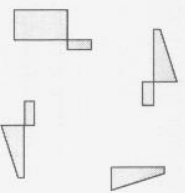
SURFACE T3	AVANT	APRES
Séjour	19,5 m2	50 m2
Cuisine	9,3 m2	9,3 m2
Cellier	0 m2	0 m2
Salle de bain	3,8 m2	3,8 m2
Wc	1,5 m2	1,5 m2
Rangement	1,9 m2	1,9 m2
Circulation	10 m2	10 m2
Chambre	10,8 m2	10,8 m2
Chambre	10,1 m2	10,1 m2
Terrasse	6,4 m2	32 m2
TOTAL	73 m2	130 m2

ECONOMIE

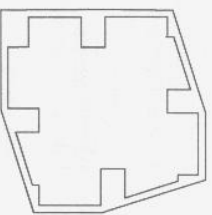
CREATION D'UNE EXTENSION AVEC BALCON	18 460 €/logt
+ RESTRUCTURATION INTERIEUR D'UN LOGEMENT	32 880 €/logt
+ REGROUPEMENT DE 2 LOGEMENTS	60 000 €/logt
+ CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS	75 000 €/logt

MODIFICATIONS TOUR ETAGE COURANT 1 TOUR

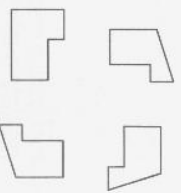
1. Ajout d'extensions vitrées



2. Ajout d'un balcon périphérique



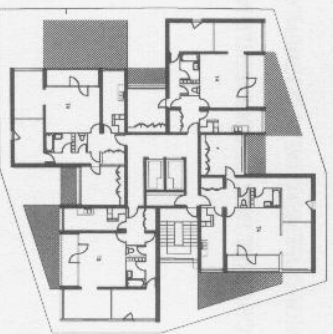
3. Agrandissement des séjours



4. Dépose de la façade existante

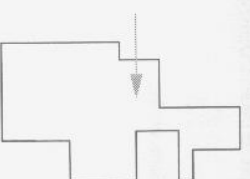


5. Pose d'une façade vitrée toute hauteur

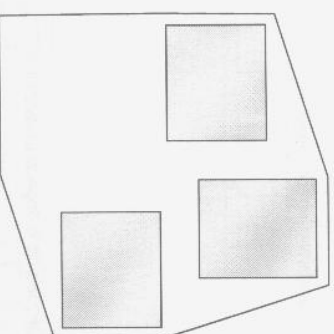


MODIFICATIONS TOUR RDC 1 TOUR

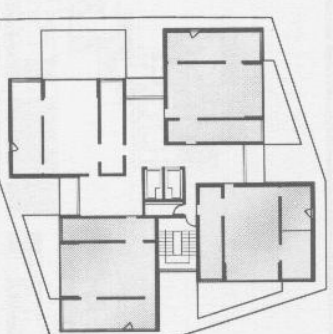
1. Amélioration des accès au hall
Accès de plain pied



2. Ajout de locaux de service
Agrandissement du hall

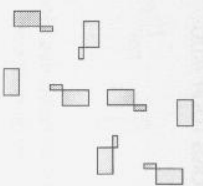


3. Au R+1 ajout d'équipements



MODIFICATIONS TOUR ETAGE COURANT 2 TOURS

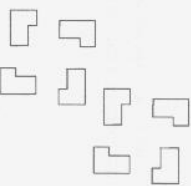
1. Ajout d'extensions vitrées



2. Ajout d'un balcon périphérique



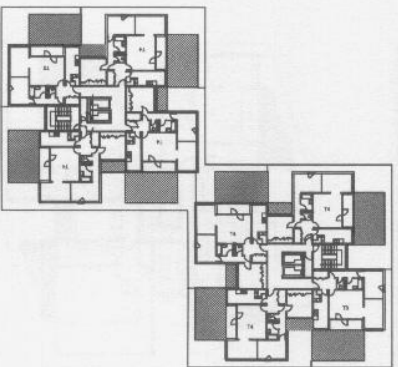
3. Agrandissement des séjours



4. Dépose de la façade existante

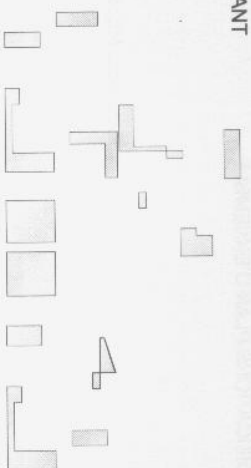


5. Pose d'une façade vitrée toute hauteur

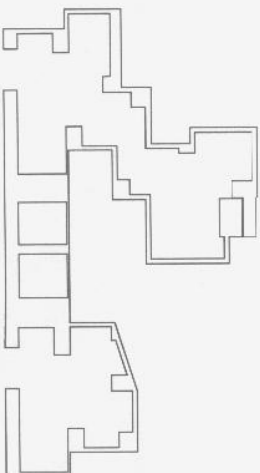


MODIFICATIONS TOUR ETAGE COURANT 3 TOURS

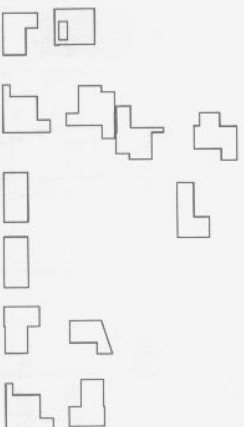
1. Ajout d'extensions vitrées



2. Ajout d'un balcon périphérique



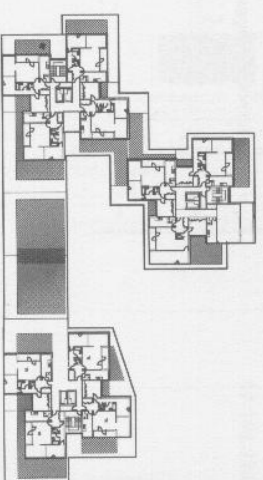
3. Agrandissement des séjours



4. Dépose de la façade existante



5. Pose d'une façade vitrée toute hauteur



FAISABILITE ECONOMIQUE
Aulnay-sous-bois

Base :
4 tours en démolition
4 x 56 logements soit 224 logements

Projet :
6 Tours requalifiées
288 logements requalifiés
48 logements neufs

Coût estimatif prévisionnel de base de travaux logements neufs (hors démolition):
224 logements x 75 000 € soit 16 800 000€

Coût estimatif projet de travaux:
Requalifiés, 288 logements en :
24 logements regroupés (duplex ou à plat) 1 440 000 €
24 logements x 60 000€ soit

264 logements (extension simple et intérieur) 8 680 320 €
264 logements x 32 880€ soit

Neuf, 48 logements :
48 logements x 75 000€ soit 3 600 000 €

Sous total, projet logements : 13 720 320 €

Surfaces projets hors logements
Dans oeuvre
Services et traitement de rez de chaussée
Facilités
Soit un équivalent surface de 48 logements
48 équiv-logt x 32 000€ soit 536 000 €

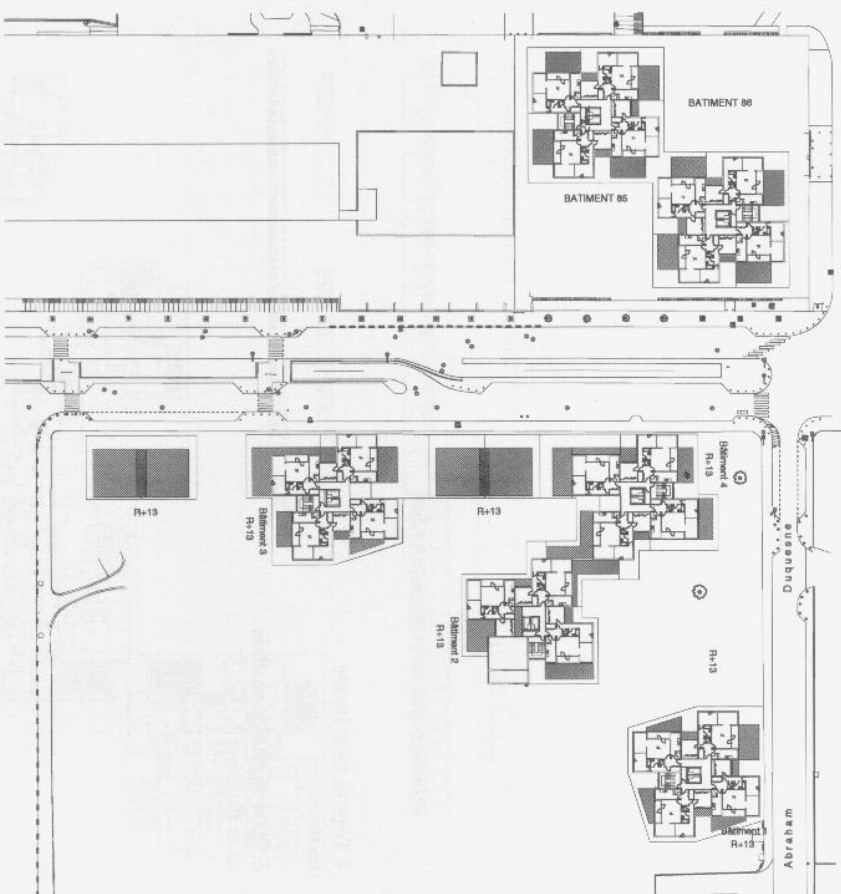
Total 1 projet logements/services 15 256 320 €

Provision pour paysage
Sur la base de 3ha et dalle haute
Forfait 1 200 000 €

Provision pour Réouverture parc Stationnement
Sur la base de surfaces couvertes existantes contrôlées
Forfait 650 000 €

Total 2 projet logements/services/paysage/stationnement 17 106 320 €

Delta coût des travaux Base/Projet : + 306 320 € de dépassement



04.

ANNEXES

- 04.1 Données
- 04.2 Version Anglaise Electrochoc / Attitude
- 04.3 Equipe

p 161
p 162
p 167
p 171

04.1 DONNÉES

A. LES CHIFFRES DE LA CRISE DU LOGEMENT

- Le mal logement concerne encore plus de 3 millions de personnes (1)
 - 2 000 000 souffrent d'inconfort
 - 610 000 de surpeuplement
 - 708 000 vivent en habitat précaire
 - 86 000 sans domicile
 - Le déficit de logements sociaux est actuellement estimé à 600 000 logements (2)
 - 1 million de personnes inscrites sur les listes d'attente HLM (300 000 en Ile-de-France) (3)
 - Le besoin de construction de logements sociaux est estimé à 120 000 logements par an (4) (37 000 mise en chantier en 2001) pour sortir à moyen terme de la crise
 - Le projet de loi de finances pour le logement en 2004 accuse une diminution de 8,77 % de ses crédits par rapport à 2003. (3)
- (1) Chiffres du mal logement : Fondation Abbé Pierre, Rapport 2004
Enquêtes nationales logement 1996 et 2001, Recensement général INSEE de la population 1999, Enquête INSEE SDF 2001, Rapport du sénat n°22
Le mal logement englobe les conditions de vie des sans-abri, le logement inconfortable ou insalubre, et les situations d'hébergement provisoire qui s'éternisent.
- (2) Chiffres du mal logement : Fondation Abbé Pierre, Rapport 2004
Enquêtes nationales logement 1996 et 2001, Recensement général INSEE de la population 1999, Enquête INSEE SDF 2001, Rapport du sénat n°22
- (3) Union nationale HLM
- (4) Conseil économique et sociale, rapport 2004 «Accès au logement, droits et réalités»

B. LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL

LES ORGANISMES HLM

- 292 offices d'HLM dont 101 offices publics d'aménagement et de construction (OPAC)
- 311 entreprises sociales pour l'habitat
- 65 sociétés de crédit immobilier et 21 filiales financières
- 154 sociétés coopératives d'HLM

LE PARC HLM (offices, entreprises sociales pour l'habitat et coopératives)

- 3 900 000 logements locatifs et foyers
- 87% de logements collectifs
- 67% de logements de trois ou quatre pièces
- 10% de logements de cinq pièces et plus
- 5,5% de logements achevés avant 1949 (contre 36,7% pour l'ensemble des résidences principales)
- 50% de logements mis en service entre 1963 et 1977

LES HABITANTS

- 17 % des ménages logés sont des familles monoparentales. (7,3 % dans l'ensemble de la population française)
- 27 % des ménages logés sont des couples avec enfant. (7,3 % dans l'ensemble de la population française)
- 53 % des ménages logés sont des ménages sans enfant
- 29 % des personnes logées ont moins de 18 ans (23 % dans l'ensemble de la population française)
- 13 % des personnes logées ont plus de 65 ans (16 % dans l'ensemble de la population française)
- 11% des ménages logés sont bénéficiaires de minima sociaux
- 25,4% de chômage dans les ZUS (supérieur à 40% dans certaines ZUS)

- 17,3% des ménages logés dans le parc social sont des ménages immigrés. (9,9% des ménages en France)

- 66% des ménages logés par les HLM ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds (78 % en ZUS) (2)

GESTION ET RENOUVELLEMENT DU PARC

- 5,4 milliard€ d'investissement (construction, acquisition, amélioration et gros entretien)
- 37 000 logements construction neuve (mise en chantier) (3)
- 6 400 Logements en accession à propriété
- 140 000 logements ont été réhabilités avec ou sans prime Palulos,
- 5 695 logements démolis (4)
- 2 871 logements vendus
- 41 602 nouvelles mises en location (dont 28 791 logements neufs)
- 856 logements ayant changés d'usage
- 3,9 % du patrimoine en vacance (1,2 %vacance - de 3 mois, 2,7 % vacance + de 3 mois) (5)
- 6,5 % du patrimoine en ZUS en vacance

(1) données 2001

(2) Les plafonds de ressources annuelles imposables pour l'attribution d'un logement social sont de 15 248 € pour une personne seule vivant en région parisienne, 13 257 € dans les autres régions, 35 666 € pour un ménage de quatre personnes à Paris, 32 813 € dans le reste de l'île de France et 25 701 € dans les autres régions.

(3) Source : Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

(4) Source : Rapport du conseil économique et sociale «Accès au logement: droit et réalités»

(5) La stabilité de la vacance révèle des situations régionale très différente. Pour 8 régions, parmi lesquelles figurent les 5 plus importantes en nombre de logements gérés (Ile-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-De-Calais, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Pays-de-la-Loire), la vacance de plus de 3 mois baisse ou se stabilise par rapport à 1999 et 2000, alors qu'elle augmente dans 14 autres régions.

C. LES CHIFFRES DU PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE

- Le programme de renouvellement urbain représente 30 milliards d'Euros d'investissement sur 5 ans.

- Objectifs: pour la période 2004 -2008

- o 200 000 construction de logements locatifs sociaux soit par la remise sur le marché de logements vacants, soit par la production de nouveaux logements sociaux dans les ZUS ou dans les agglomérations dont elles font partie.
- o 200 000 réhabilitations ou restructurations lourdes
- o 200 000 démolitions

- L'Etat consacrera 2,5 milliards d'Euros sur 5 ans à ce programme auxquels s'ajoute en particulier une contribution annuelle de l'union d'économie sociale pour le logement (gestionnaire du 1% logement) de 550 millions d'Euros (2,75 milliards d'Euros sur 5 ans).

- 17 Projets validés ou en cours de validation par l'ANRU

- o 71 080 logements avant démolition/reconstruction
- o 9 212 logements démolis
- o 18 660 logements réhabilités
- o 43 208 logements non réhabilités

7 376 logements reconstruits

- o 69 244 logements après démolition/reconstruction
- o 1 836 logements perdus

- La fondation Abbé Pierre estime que les engagements du programme national de rénovation urbaine ne seront pas tenus :

- o "20 démolitions pour 20 reconstructions" (Objectif du programme)
- o "20 démolitions pour 13 reconstructions" (Estimation Fondation Abbé Pierre) (1)

(1) 7 ne sont pas reconstruits car la plupart des maîtres (dont les villes comptent 30%et 40% de logements sociaux) estiment que c'est aux communes environnantes de faire un effort. Ces communes qui logent des classes moyennes sont souvent hostiles à l'installation de logements sociaux.

D. LES CHIFFRES DE L'ECONOMIE

- Coûts de travaux moyens de réhabilitation par logement
 - o 10 100 € pour les opérations aidées par l'Etat (3 050 € fourchette basse - 18 290 € fourchette haute)
 - o 4 800 € pour les opérations non aidées
- Coût global moyen de démolition par logement (50% frais technique, 50% frais social)
 - o 15 000 €
- Coût global moyen de réhabilitation par logement
 - o 17 000 €
- Coût global moyen de construction par logement
 - o 152 000 €

Source: Union Sociale pour l'Habitat

04.1 VERSION ANGLAISE ELECTROCHOC / ATTITUDE

ELECTROSHOCK

Today in France, a particularly impressive public program has announced the demolition of huge 60's and 70's housing developments all over the country. This raises the question of modern housing.

As architects, we have developed questions and ideas around this theme for a long time and come up with solution often minimal, cultural, generous and economic.

The architecture of these "grands ensembles" are often obsolete and generally in inadequacy with the actual needs of the inhabitant.

Yet we are convinced by the latent potential of these architectures.

The conservation and pertinent analysis of the structural, geographic and spatial qualities of these important buildings could lead to a dramatic transformation following radical objectives.

These are to allow for the size of units to be twice as generous, filled with natural light, allow for different and non typical typologies of flats.

To offer improved services and usages and to consider the quality of interior and common spaces as a priority over the urban gesture.

To consider economy as the tool for achieving these new qualities in housings.

APPROACH

Never bring down, never remove or replace, always add, transform and reuse.

It's a way of asking for accuracy, sensitivity, gentleness and attention: attention to people, customs, buildings, trees, tarmac or grass, and all existing surroundings.

It involves creating the least trouble possible.

Challenge the alleged satisfaction of the inhabitants and their dwelling.

Avoid a cosmetic approach, like "residentialisation" or "urban project" which only deals with pavement, roundabout, decorative border, obsolete urban composition principles or new insulation products, and push further the necessary reflection on evolution of housing due to the ever changing customs and aspiration for progress.

Today, we can't be satisfied anymore with housing which only responds to norms and salubrity. It needs to be reevaluated.

Recreate the shock resulting from the transition between insalubrious housing to salubrious. This is a more positive revolution than the one engaged with demolition and reconstruction.

If we look at the evolution of housing over 40 years, it appears that new dwellings are just statutory and standardized, that's all.

It is shocking to acknowledge that demolished housing units are approximately 15% bigger than the ones we build now. More shocking still is the fact that there are more and more demands for different and bigger flats.