

RÉÉH

ABI

TER

**ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ
DU LOGEMENT DE DEMAIN**

Flammarion

LOGEMENT COLLECTIF

MONUMENTALITÉ, DOMESTICITÉ ET ESPACE PUBLIC

Gricha Bourbouze, architecte, Bourbouze & Graindorge (Nantes)

À la fin des années 1970, Roland Simounet conçoit à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) un ensemble de 253 logements organisés en trois grands îlots, dont la morphologie fait écho aux tracés anciens et à la basilique toute proche. Des coursives desservent des logements en duplex, dont les loggias en gradins dessinent une sorte de colline habitée aux formes répétitives et économes, uniformément peinte en blanc. Quarante ans plus tard, malgré un fort état de dégradation et de paupérisation, cette opération emblématique témoigne toujours de qualités essentielles, dorénavant redoutées ou négligées : la grande dimension, l'homogénéité architecturale, le caractère englobant des bâtiments et la forte domesticité des logements. Ces qualités oubliées ont aujourd'hui été supplantées par de nouvelles préoccupations contre-productives (morcellement de la commande, obsession pour la diversité, application des règles PMR – personnes à mobilité réduite) et par l'abandon de l'espace intérieur du logement comme projet architectural. Or, l'architecture du logement collectif n'est pas un projet d'accompagnement d'un récit urbain qui

s'écrivait en parallèle, elle en est le fondement. Entre visées urbaines et architecturales, il importe donc de renouer les fils d'une divergence qui contribue à appauvrir et à banaliser espaces privés et publics.

En ville ou à la campagne

En France, l'aménagement urbain semble désormais scindé en deux faces irréconciliables. Sur le versant rural et périurbain, des écoquartiers de faible densité cherchent à redonner corps au sentiment collectif en combinant maisons en bande et jardins privés, stationnements aériens, sentes piétonnes, noues et inévitables bassins de rétention paysagers. Sur le versant dense et métropolitain, les zones d'aménagement concerté (ZAC) de centre-ville rassemblent des objets architecturaux dont la diversité architecturale est inversement proportionnelle à l'homogénéité typologique. En bordure d'agglomération, là où la pression foncière s'atténue un peu, émergent trop rarement des opérations urbaines qui cherchent



à marier ces deux échelles typologique et paysagère¹¹. De par leur faible densité, les projets développés en territoires périurbains se prêtent par nature à une certaine richesse typologique, qui n'advient cependant que si des maîtres d'ouvrage audacieux et des concepteurs engagés se prêtent au jeu¹²; mais cette démonstration ne concerne qu'une frange marginale de la fabrication urbaine. La production tant attendue de dizaines de milliers de logements ne peut être réalisée qu'en territoire dense et métropolitain, où l'essentiel des emprises foncières constructibles est constitué par des ZAC, avec leur corollaire d'aménageurs, d'urbanistes-coordonateurs, de plans-guides et de prescriptions multiples.

Le paradoxe de la banalité

Les projets menés dans de tels contextes permettent de tirer quelques enseignements. Le premier est que la qualité des opérations d'aménagement est directement proportionnelle à la quantité de la

substance urbaine existante préservée ou transformée; Alexandre Chemetoff en a fait la brillante démonstration sur l'île de Nantes. Donner du caractère à un site vierge de toute trace construite est probablement la tâche la plus ardue pour un urbaniste ou un architecte, car la planification urbaine et les règles qui président à la construction de logements collectifs sont devenues de magnifiques machines à banaliser.

Pour un architecte, lutter contre cette banalisation, c'est en accepter la prépondérance, la considérer comme un levier urbain, d'une neutralité et d'une répétition apaisante, et dans le même temps valoriser les miettes de singularité programmatique qui contribueront à ancrer le projet sur son site. Les normes et règles qui régissent la production des logements collectifs sont en effet l'incarnation d'un consensus social dont l'acceptation et la douce transgression peuvent être gages d'efficacité et de transformation. Croire que l'avenir du logement collectif puisse reposer sur des opérations de niche (autopromotion, logement participatif, volumes

¹¹ Logements collectifs Piraeus, Amsterdam (Pays-Bas), Hans Kollhoff et Christian Rapp, 1994.



« Les programmes de logements collectifs doivent constituer de véritables catalyseurs urbains. »

Mie Depuydt sur l'île de Nantes en préconisant l'implantation de maisons de ville dans les niveaux inférieurs d'immeubles de logements collectifs, disposition qui apporte une qualité domestique indéniable à l'espace public, tout en générant des typologies évolutives entre logement et atelier¹³. Ces préconisations représentent ainsi un véritable atout d'insertion urbaine pour ces opérations et ouvrent la porte à une occupation moins commerciale du sol de la ville.

Le dilemme de la densité

C'est à ces multiples conditions que les programmes de logements collectifs pourront constituer de véritables catalyseurs urbains, autant que des lieux éminemment domestiques. Toutefois, pour se déployer, la domesticité a besoin d'espace, de soleil, de lumière, de vues, et l'expérience enseigne malheureusement qu'un programme est toujours trop grand pour son site. De fait, dans les ZAC, la capacité des fiches de lot est systématiquement surévaluée en regard des ambitions affichées (ventilation naturelle, qualité des vues, éclairage des pièces secondaires ou des parties communes, dimension des espaces extérieurs, espaces de rangement multiples...), et ce, afin de rendre plus séduisant le projet urbain au stade de sa validation politique. Le développement des projets se transforme alors en un exercice douloureux au cours duquel les qualités essentielles du logement sont sacrifiées les unes après les autres sur l'autel de la densité. Figer la densité d'un site avant que le projet architectural se soit saisi du programme est donc une erreur de méthode qui dégrade systématiquement la qualité des projets développés.

En dépit d'une loi ZAN excessivement générique, peut-être faut-il rebattre les cartes des stéréotypes attachés aux questions de densité (construire haut et dense en centre-ville, bas et détendu en milieu rural). Ce relâchement des certitudes pourrait constituer un moyen de tisser une nouvelle connivence entre projet urbain et projet architectural, et d'offrir de nouveau à ce dernier le loisir de trancher parfois le dilemme de la densité ; et pourquoi pas permettre enfin à l'architecture du logement collectif de jouer pleinement son rôle dans la réalisation de la ville de demain. ■

capables, pièces neutres...) relève d'une vision héritée des avant-gardes, centrée sur le prototype, et non sur la série, approche qui cantonne les architectes aux marges d'un système dont ils deviennent in fine les idiots utiles.

Il s'agit en ce sens de militer pour une architecture « extra-normale ». Le logement collectif, par nature banal et répétitif, doit puiser dans son essence normative l'ampleur de sa résonance publique, à l'image d'opérations comme l'ilot Hornbaekhus (Kay Fisker, Copenhague, 1923), Climat de France (Fernand Pouillon, Alger, 1957), ou le bâtiment Piraeus (Hans Kollhoff, Amsterdam, 1994). Cette homogénéité typologique a d'ailleurs conduit depuis quelques années les architectes à se réappropriier les questions de monumentalité et d'ordonnance, à savoir la capacité d'une façade à exister pour elle-même et à façonner un espace public. Étages couplés, fenêtres jumelées, bow-windows et plis, niches et pilastres, soubassements et corniches font de

nouveau partie des outils qui permettent aux architectes de compenser la banalité du programme par la sophistication du vocabulaire.

L'étage courant et l'habitat de plain-pied

La première cause de cette banalisation, c'est bien sûr l'application des nouvelles règles PMR, qui constituent un puissant facteur de stérilisation typologique : au-delà de trois étages, une fois l'ascenseur dûment implanté, un projet de logement doit en effet renoncer à toute ambition de diversification programmatique. Certes, de nombreuses combinaisons distributives demeurent possibles (noyau central, en façade, paliers, coursives...), mais toujours fondées sur des logements de nature similaire.

Dans les secteurs de forte densité, le rez-de-chaussée devient ainsi le seul lieu d'innovation typologique. C'est ce qu'a tenté de valoriser Anne

↑ Logements collectifs Arvor, Nantes (44), Bourbouze & Graindorge, 2024.