

# Splendeurs et misères du logement collectif

par Gricha Bourbouze

**L'architecte Gricha Bourbouze s'était interrogé il y a un an dans nos pages sur la propension délétère des architectes à la radicalité conceptuelle lorsqu'il s'agit de construire des bâtiments d'habitation. En introduction aux réalisations de logements que nous présentons ce mois-ci, il cherche à comprendre comment la divergence croissante entre projet urbain et architectural contribue à appauvrir espaces privés et espaces publics. Quels sont aujourd'hui les moyens dont un architecte dispose pour enrichir des contextes de projet, que toutes les bonnes volontés concourent à stériliser ? La réponse est peut-être à trouver dans l'espace incertain qui se niche entre banalité et singularité.**

ROLAND SIMOUNET À SAINT-DENIS

À la fin des années 1970, Roland Simounet conçoit à Saint-Denis un ensemble de 253 logements, organisés en trois grands îlots, dont la morphologie un peu chahutée fait écho aux anciens tracés médiévaux et à la basilique toute proche. Leur organisation s'inspire des précédentes expériences algériennes de l'architecte et assemble, autour de cours plantées, des logements en duplex distribués par des coursives. L'ensemble forme une sorte de colline habitée qui vient absorber un parking implanté de plain-pied avec les rues adjacentes. Les façades sont creusées de profondes loggias en gradins et mettent en scène la collecte des eaux pluviales. La mise en œuvre est répétitive et économe, basée sur un système de refends et de façade en béton toutes uniformément peintes en blanc.

Quarante années ont passé, et l'état actuel de dégradation de cette opération emblématique illustre tristement la difficulté de certaines collectivités à maîtriser seules et

sur la durée leurs investissements patrimoniaux (ou plus simplement la redistribution insuffisante des richesses territoriales). Ces îlots témoignent cependant, malgré les réserves que l'on pourrait formuler (l'absence de pleine terre, le tracé tortueux des circulations, le dessin complexe des espaces publics), d'une ambition architecturale et urbaine qui semble s'être perdue dans les détours de l'histoire. Ce qui demeure inspirant tient en effet à cinq qualités essentielles aujourd'hui redoutées ou négligées : la grande dimension, l'homogénéité architecturale, le caractère englobant des bâtiments, la richesse des typologies de logement et la recherche d'un vocabulaire inédit mais familier.

Sans être un spécialiste de l'aménagement urbain, il est facile de comprendre pourquoi une telle opération n'est plus envisageable aujourd'hui ; pour quelques motifs légitimes, mais surtout pour beaucoup de mauvaises raisons. Sur le versant positif des évolutions qu'a connu l'aménagement des villes, on peut retenir une attention plus grande au contrôle social de l'espace public, qui semble avoir été traité ici avec beaucoup d'angélisme, et également une maturité plus grande quant à la maîtrise du vieillissement des façades, préoccupation abordée à cette époque avec une naïveté surprenante (gargouilles, acrotères, soubassement, étanchéité des coursives...). *A contrario*, de nombreuses mauvaises habitudes rendent aujourd'hui de tels projets inaccessibles : morcellement de la commande, obsession pour la diversité, fiches de lot verrouillées et sous-dimensionnées, application des règles PMR, désintérêt pour l'ergonomie intérieure des logements.

L'architecture du logement collectif ne doit en effet pas être considérée comme

un projet d'accompagnement d'un récit urbain qui s'écrirait en parallèle, elle en est le fondement. Entre projet urbain et architectural, il nous semble donc intéressant de renouer les fils d'une divergence qui contribue aujourd'hui à appauvrir et à banaliser espaces privés et espaces publics.

EN VILLE OU À LA CAMPAGNE

En France, l'aménagement urbain semble de nos jours scindé en deux versants irréconciliables. Sur son versant rural et périurbain, des écoquartiers de faible densité cherchent à redonner corps au sentiment collectif à travers des plans d'aménagement combinant maisons en bande et jardins privatifs, stationnements aériens, sentes piétonnes, noues et inévitables bassins de rétention paysagers. Sur son versant dense et métropolitain, les zones d'aménagement concerté de centre-ville assemblent 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 typologiques et paysagères, comme à la Bottière-Chênaie à Nantes où, en une vingtaine d'années, s'est constitué, au sein d'une structure paysagère singulière, un quartier atypique à composante essentiellement résidentielle, mêlant habitat intermédiaire et collectif.

Si j'évoque ces tendances à l'œuvre dans l'aménagement urbain contemporain, c'est qu'elles conditionnent inéluctablement la qualité des opérations de logement collectif qui constitueront ces nouveaux quartiers. Et si on cherche à en enrichir la substance, notre réflexion doit donc

Ce texte est paru dans une version plus courte dans l'ouvrage collectif *Réhabiter, Engagés pour la qualité du logement de demain*, dirigé par Jean-Baptiste Marie, Éditions Flammarion, 2025.

1. Nantes Métropole Aménagement, Jean-Pierre Pranas-Descours urbaniste, Bruel-Delmar paysagiste.

## L'ARCHITECTURE DU LOGEMENT COLLECTIF NE DOIT EN EFFET PAS ÊTRE CONSIDÉRÉE COMME UN PROJET D'ACCOMPAGNEMENT D'UN RÉCIT URBAIN QUI S'ÉCRIRAIT EN PARALLÈLE, ELLE EN EST LE FONDEMENT

se porter en amont sur leurs conditions d'émergence.

On l'aura compris, les projets qui se développent en territoires périurbains ou ruraux se prêtent par nature, du fait de leur faible densité, à une certaine richesse typologique et c'est, par exemple, la démonstration que les architectes de l'École clermontoise concrétisent depuis une dizaine d'années, à la manière de Luigi Snozzi à Monte Carasso, œuvrant, par petites touches très architecturées, à la transformation d'un territoire singulier. Mais cette démonstration, même si elle peut s'appliquer sur une proportion significative du territoire national, 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, et leur corollaire d'aménageurs, d'urbanistes-coordonateurs, de plans-guide et de prescriptions multiples. Depuis une quinzaine d'années, nous développons des projets divers dans de tels contextes, et pouvons en tirer quelques enseignements, relatifs aux territoires concernés, ou aux stratégies développées.

### LE PARADOXE DE LA BANALITÉ

Le premier de ces enseignements, cela n'étonnera personne, c'est que la qualité des opérations d'aménagement est directement proportionnelle à la quantité de la substance urbaine préservée ou transformée; Alexandre Chemetoff en a fait la brillante démonstration sur l'île de Nantes, et ses successeurs en ont fait l'amère découverte. Donner du caractère et la patine de l'authenticité 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 paradoxalement 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 un projet dans son site et à esquisser des pistes de dérivations. Les normes et règles qui régissent la production des logements collectifs en France sont en effet l'incarnation d'un consensus social, certes imparfait et parfois absurde, mais dont l'acceptation (ou la douce transgression) peut être le gage de l'efficacité d'une vision transformatrice et persistante de l'acte de bâtir. Croire que l'avenir du logement collectif puisse reposer sur des opérations de niche (autopromotion, logement participatif, volumes capables, pièces neutres...) relève d'une vision héritée des avant-gardes, centrée sur le prototype, et non sur la série, qui seule sera émancipatrice. Les architectes ne doivent pas devenir les idiots utiles d'un système de production qui les cantonne dans ses marges, se gardant la part du lion où faire ronronner le *business as usual*.

Nous avons en ce sens toujours milité pour une architecture *extra-normale*, dont un programme de logements collectifs, par nature banal et répétitif, est la plus belle des incarnations, puisant dans son essence normative l'ampleur de sa résonance publique, à l'image d'opérations comme l'îlot Hornbækhaus (Kay Fisker, Copenhague, 1923), Climat de France (Fernand Pouillon, Alger, 1957), ou le bâti-

ment Piraeus (Hans Kollhoff, Amsterdam, 1994). Cette fatale homogénéité typologique peut, de ce fait, constituer un atout pour affirmer le caractère monumental du logement collectif et se réapproprié la question de l'ordonnance, à savoir la capacité d'un édifice à exister en tant qu'objet architectural, sans se réduire à une somme fonctionnaliste de logements et de fenêtres. Dans cette acception de la conception architecturale, l'organisation distributive devient alors l'outil central de la composition, tout comme certains dispositifs, méprisés par l'orthodoxie moderniste (soubassement et corniche, étages couplés, baies jumelées, bow-windows et redents), qui contribuent à enrichir la relation entre une façade et l'espace public qu'elle façonne.

### L'ÉTAGE COURANT ET L'HABITAT DE PLAIN-PIED

Au-delà de son essence répétitive, une opération de logements collectifs recèle cependant de nombreuses pistes de diversification typologique, dont le déploiement nécessite un certain goût pour la transgression et le contournement normatif. En effet, la première cause de la banalisation évoquée précédemment 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 ainsi renoncer à toute ambition de diversification programmatique. De nombreuses combinaisons distributives demeurent possibles (noyau central, en façade, paliers, coursives...) et peuvent contribuer à définir une morphologie bâtie articulant espaces privés et forme publique, mais cette forme sera toujours basée sur l'assemblage de logements similaires.



DR



© Simon Brendel

En haut, à gauche : îlot Basilique, Saint-Denis, Roland Simounet architecte, 1976-1990.

En haut, à droite : Climat de France, Fernand Pouillon architecte, 1957.

Au milieu, à gauche : Piraeus, Hans Kollhoff et Christian Rapp architectes, Amsterdam, 1994.

Au milieu, à droite : Hornbækhus, Kay Fisker architecte, Copenhague, 1923.

En bas, à gauche : logements groupés en hameaux, Bourbouze & Graindorge architectes, Savigny-sur-Orge, 2014.

En bas, à droite : logements en gradins, Bourbouze & Graindorge architectes, Nantes, 2016.

Ci-dessous : logements de plain-pied, Bourbouze & Graindorge architectes, Nantes, 2018.



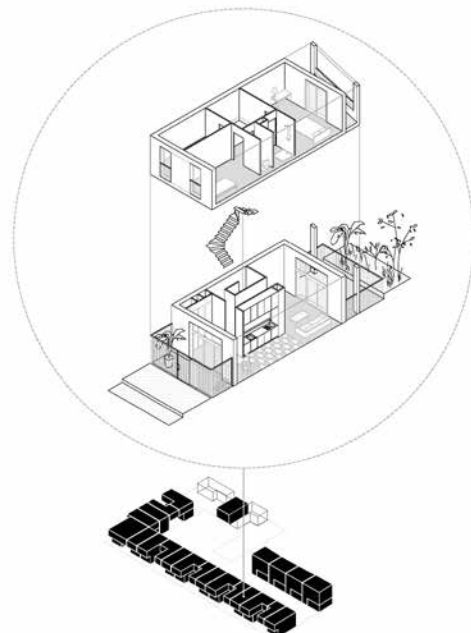
© Mario Ferrara



DR



© Clément Guillaume



## L'URBANISME STÉRÉOTYPÉ DES ZAC DE CENTRE-VILLE DOIT DONC ÉVOLUER VERS UNE INTÉGRATION PLUS SYSTÉMATIQUE D'UN HABITAT SPÉCIFIQUE, DE FAIBLE GABARIT, VOIRE ACCESSIBLE DE PLAIN-PIED. LE SOL DE LA VILLE ET SON ESPACE PUBLIC Y ONT TOUT À GAGNER

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 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 atelier. C'est également le dispositif qu'a mis en place l'AUC dans le projet urbain du secteur Chapelle International à Paris, en jumelant des locaux d'activités de plain-pied avec de petits logements situés à l'étage supérieur. Ces préconisations, qui nécessitent des modalités de gestion parfois complexes, représentent un véritable atout d'insertion urbaine pour ces opérations et ouvrent la porte à une occupation moins commerciale du sol de la ville.

### LA VIE SANS ASCENSEUR

À l'écart des centres donc, depuis une vingtaine d'années, plusieurs urbanistes français<sup>2</sup> tentent de donner corps à l'idée d'une densification horizontale des territoires suburbains, en adaptant des typologies britanniques ou néerlandaises, et en renouant ainsi avec des expériences nationales plus anciennes<sup>3</sup>, ou propres à d'autres pays européens<sup>4</sup>. Ces tentatives d'acclimatation au contexte normatif français de ce qu'on appelle communément l'habitat individuel dense, ou l'habitat intermédiaire (*low-rise high-density* dans le monde anglo-saxon), demeurent pourtant timides, malgré l'engouement

unanime des architectes à leur égard, décliné dans tous les concours Européen depuis trente ans. Maisons en bande, superposées, grandes maisons, villas urbaines constituent en effet autant de modèles d'un habitat suffisamment dense pour constituer un tissu social collectif, sans renoncer au plaisir d'une domesticité libérée. Nous en avons fait plusieurs fois la démonstration, lors de la conception ou la réalisation de projets dans des territoires pas toujours si suburbains<sup>5</sup>, ces expériences typologiques étant d'autant plus fertiles qu'elles se déclinent dans des densités variables. L'urbanisme stéréotypé des ZAC de centre-ville doit donc évoluer vers une intégration plus systématique d'un habitat spécifique, de faible gabarit, voire accessible de plain-pied. Le sol de la ville et son espace public y ont tout à gagner.

### LE DILEMME DE LA DENSITÉ

Conserver autant que possible, valoriser la banalité et le caractère monumental, renforcer le caractère public de la façade, enrichir le rapport au sol de la ville et éviter les ascenseurs, voilà autant de leviers qui peuvent contribuer à faire des programmes de logements collectifs de véritables catalyseurs urbains, autant que des lieux éminemment domestiques.

Mais 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 l'une après l'autre sur l'autel de la densité.

Figurer la densité d'un site avant que le projet architectural ne se soit saisi du programme est donc une erreur de méthode qui dégrade systématiquement la qualité des projets développés. Et ce d'autant plus si l'on se fixe comme objectif de concevoir des projets architecturaux qui fabriquent de l'espace public autant que de l'espace habitable, et qui se préoccupent donc d'articuler des corps bâtis entre eux plutôt que d'accoler des objets déconnectés<sup>6</sup>.

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 renouer les fils d'une divergence 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 constitution de la ville de demain. ■

2. Notamment Jean-Marc Bichat, Frédéric Bonnet, Jean-Pierre Pranas-Descours.

3. Michel Roux-Spitz au Grand Clos à Nantes, l'Atelier de Montrouge au Cap Camarat, Jean Dubuisson à Metz ou Bandol.

4. Alvaro Siza à Evora, Atelier 5 à Berne, Jørn Utzon à Fredensborg.

5. Savigny-sur-Orge (2013), Aubervilliers (2014), Montoire-Bretagne (2015), Nantes (2016/2023), Le Havre (2026).

6. Voir notre article « Le logement collectif, otage de l'architecture », dans le n° 316 de *d'a*, mai 2024. n