

**RÉÉH
ABI
TER**

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

Flammarion

RÉÉH

ABI

TER

RÉÉH

ABI

TER

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

SOUS LA DIRECTION DE
JEAN-BAPTISTE MARIE

Flammarion

SOMMAIRE

9 **Avant-propos**
Réinventer le cadre de vie
Philippe Mazenc

11 **Introduction**
Anatomie du logement de demain
Jean-Baptiste Marie

1. HABITER

Le logement
à l'épreuve du territoire

16 À chaque contexte son logement
Marie-Christine Jaillet

22 « Il nous faut agir sur
le parcours résidentiel au sein
des communes rurales »
Entretien avec Michel Maya

24 Des lotissements en « circuit
court » : une solution architecturale
pour les ruralités
Félix Mulle

28 Perspectives pour l'habitat
périurbain : densifier à la maille
de l'existant
Simon Teyssou

34 Le défi du logement abordable et
de qualité au cœur des métropoles
Hélène Schwoerer

38 Territoires ultramarins :
une avant-garde architecturale
face au changement climatique
Julien Beller

42 À Navarrenx,
jouer la carte du paysage
Reportage

2. ADAPTER

Le logement face
à ses nouveaux usages

52 La « qualité d'usage »
du logement
François Leclercq

58 « Ce sont aussi les belles surprises
qui font la qualité d'un logement ! »
Entretien avec Kent Fitzsimons

60 Derrière la façade, conjuguer
architecture et design
Patrick Rubin

64 Grand âge et confort d'usage :
imaginer des parcours résidentiels
inclusifs
Guillaume Sicard

68 Meubles, pièces ou communs :
quel avenir pour nos cuisines ?
Lucie Jouannard et Achille Bourdon

72 Faire dialoguer le logement
et ses environnements
Caroline Poulin

76 À Bassens, de nouveaux types bâtis
entre ville et village
Reportage

3. MODULER

Les mutations
du plan d'architecte

- 84 Le logement
en pièces détachées
Catherine Sabbah
- 90 « Un aménageur au service
du logement et de la ville
doit œuvrer pour la qualité
architecturale »
Entretien avec Jérôme Goze
- 92 Espaces partagés :
faire du logement
une expérience collective
Éric Babin et Jean-François Renaud
- 96 Des logements à histoires
pour des architectures de situation
Florent Lavigne
- 100 La vie est plus libre que le plan
Sophie Delhay
- 106 Logement collectif :
monumentalité, domesticité
et espace public
Gricha Bourbouze
- 110 À Paris, la métamorphose
d'une tour
Reportage

4. RÉHABILITER

L'existant et ses nouvelles vies

- 120 Rénover les logements :
le grand chantier du xxi^e siècle
Raphaël Labrunye
- 124 « La transformation,
la réhabilitation ou
la restructuration sont de
véritables projets d'architecture »
Entretien avec Philippe Prost
- 126 Réhabilitation et reconfiguration
typologique des tours
Emmanuelle Cosse
- 130 Changer d'usage :
transformer l'existant
Sabri Bendimérad
- 134 Des vertus de la réhabilitation :
et si nous ne parlions plus
de « patrimoine » ?
Pierre Dufour
- 138 Au Havre, un réservoir d'idées
Reportage

5. BÂTIR

Des matériaux
et filières innovants

- 148 La matière de la matière
Franck Boutté
- 154 « L'architecture préfabriquée
en bois permet de maîtriser les
calendriers, les finitions et les
coûts »
Entretien avec Philippe Sartre
- 156 Construire à partir des ressources
locales
Guillaume Gorlier, Nicolas Persyn
et Jean Rodet
- 160 Réemploi des matériaux : vers une
nouvelle logique territoriale
Jean-Luc Gorce
- 164 Construction hors site : fausse
bonne idée ou vraie pratique
à développer ?
François Cochet
- 168 À Cancale, un béton local...
à base de coquilles d'huîtres !
Reportage

6. MÉNAGER

L'enjeu de la frugalité

- 176 Solides, fluides, les matérialités
au cœur de la qualité du logement
Philippe Madec
- 184 « Il est essentiel de penser de
nouvelles habitudes de vie au sein
du logement bas carbone »
Entretien avec Marjan Hessamfar
- 186 Habiter, c'est avant tout être
connecté à un espace géographique
Christine Leconte
- 190 Révolution bas carbone :
révolution des usages
Philippe Rahm
- 194 L'adaptation des logements
au changement climatique :
une équation impossible ?
Jean-Pierre Lévy
- 198 À Ormesson-sur-Marne, un projet
à marquer d'une pierre blanche
Reportage

7. INVENTER

De nouveaux modes
de production

- 206 Un autre logement pour tous ?
Anne D’Orazio
- 210 « C’est par l’expérimentation que
nous pourrons bâtir de nouvelles
manières de faire »
Entretien avec Sophie Ricard
- 212 Pour une vision holistique
du logement
Pierre-René Lemas
- 216 Des coopératives d’habitants
pour habiter demain
Marie-Hélène Badia
- 220 Les aménageurs au service
de processus de projet optimisés
Laurent Girometti
- 224 Réinventer la participation :
la construction par l’usage
Béatrice Mariolle
- 228 À Harnes, un cas d’école pour
impliquer autrement les habitants
Reportage

8. PARTAGER

Des modalités
de gestion plurielles

- 238 L’appropriation de l’habitat :
un exercice à plusieurs échelles
Nathalie Bonnevide et Matias Cohen
- 244 « Notre action vise à créer du lien
entre les habitants »
Entretien avec Serge Le Boulch
- 246 Être voisin et associé : le lien
sociétaire, support d’imaginaire
en habitat participatif
Pierre Lévy
- 250 De nouveaux lieux de services
pour des architectures augmentées
Mathias Levy Noguères
- 254 L’épreuve du neuf :
être plus qu’un acheteur sur plan
Sylvaine Le Garrec
- 258 Le logement co-dividuel :
une nouvelle forme de copropriété
Salvator-John Liotta
- 262 Au Rheu, la naissance d’un habitat
participatif et écologique
Reportage
- 270 **Conclusion**
Construire demain tous azimuts
Jean-Claude Driant



AVANT-PROPOS

RÉINVENTER LE CADRE DE VIE

Philippe Mazenc, directeur général de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature, ministère du Logement et de
la Rénovation urbaine, président du groupement d'intérêt public
L'Europe des projets architecturaux et urbains (EPAU)

Au-delà des préoccupations sur la production de logements dans les territoires sous tension et de l'impérieuse injonction à construire des logements abordables, qui sont autant d'enjeux majeurs pour les politiques publiques, nos concitoyennes et concitoyens expriment une demande de logements de qualité, accessibles au plus grand nombre : nouveaux espaces mieux adaptés aux usages et évolutifs dans le temps, notamment pour permettre le vieillissement chez soi, désir de paysage et d'ouverture sur l'extérieur.

Dans le même temps, le changement climatique impose un tournant décisif dans la manière de penser, de concevoir et de construire le logement : la prise en compte de l'adaptation, la sobriété en foncier et en matériaux, la résilience et la protection de la biodiversité sont désormais indispensables. Ainsi, l'État s'engage, aux côtés des élus, des architectes, des bailleurs, des coopératives et des habitants, pour transformer et préserver le patrimoine existant, structurer de nouvelles filières constructives, concevoir des solutions inédites pour des logements mieux intégrés dans leur environnement.

L'innovation permet de penser autrement, d'inventer, de tester, d'emprunter des chemins de

traverse pour transformer durablement le quotidien et le cadre de vie des Françaises et des Français. Ce défi de l'expérimentation pour le logement est aussi celui des territoires.

L'État et plus particulièrement la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature se mobilisent au quotidien, pour accompagner les acteurs du logement dans la transformation des pratiques, des modes de faire, afin d'ériger la qualité au rang de priorité. Ouvrir des perspectives, imaginer et construire ensemble le logement de demain, bâtir l'avenir : c'est l'ambition partagée par tous les contributeurs à cet ouvrage, par la communauté d'élus, de concepteurs et de maîtres d'ouvrage déterminés à relever le défi de la qualité du logement.

Les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » soulignent l'audace d'un panel d'architectes à l'expérience reconnue, comme de jeunes diplômés, d'élus, de maîtres d'ouvrage, présentés ici au travers de projets emblématiques. Aussi, cet ouvrage prolonge la sensibilisation du public à l'aménagement et à l'architecture œuvrant pour la qualité de vie de tous. ■



INTRODUCTION

ANATOMIE DU LOGEMENT DE DEMAIN

Jean-Baptiste Marie,

docteur en aménagement et architecture,
directeur général de l'Europe des projets architecturaux et urbains (EPAU)

Dans son ouvrage *Des canons, des munitions? Merci! Des logis... S.V.P.* (1938), Le Corbusier affirme: « Une maison [doit être] comme une auto, conçue et agencée comme un omnibus ou une cabine de navire. [...] Il ne faut pas avoir honte d'habiter une maison sans comble pointu, [avec] des murs lisses comme des feuilles de tôle, des fenêtres semblables aux châssis des usines. Mais ce dont on peut être fier, c'est d'avoir une maison pratique comme sa machine à écrire. » Le xx^e siècle a ainsi fourmillé d'idées et révolutionné le logement individuel et collectif: la cuisine ouverte, le plan traversant, la recherche de luminosité, les éléments du confort moderne ou encore le design intérieur (avec Charlotte Perriand) ont bénéficié au plus grand nombre. Cependant, ces apports ont aussi entraîné dans leur sillage une normalisation du logement. Si l'enjeu du xx^e siècle a été de donner corps à l'habitat collectif, sous l'impulsion de concepteurs très audacieux et parfois mésestimés – André Lurçat, Émile Aillaud, Jean Dubuisson, Bernard Zehrufuss etc., sans omettre le développement pavillonnaire qui a suscité entre autres le concours international de la maison individuelle dit « concours Chalandon » –, le xxi^e siècle

doit relever un nouveau défi: celui de fabriquer le logement à un coût maîtrisé, sans rogner sur sa qualité, tout en répondant à l'impératif de la transition écologique et aux attentes sociales.

Embrasser la révolution du logement

Contre la mécanique de la standardisation présente une gageure. L'industrie du logement tend à en faire un « produit » parmi d'autres: celui-ci se financiarise et voit sa qualité globale décroître. Pourtant, l'espace domestique reste un horizon vécu et espéré, autant que désiré et fantasmé. Les habitants déplorent souvent l'exiguïté croissante de leur domicile, le manque de fonctionnalité des pièces et l'absence d'espaces extérieurs. En réponse, Jean Nouvel et Jean-Marc Ibos ont osé cette affirmation forte: « Un beau logement, c'est un grand logement; une belle pièce, c'est une grande pièce. » Leur opération « Nemausus », inaugurée en 1987 à Nîmes, en a été la démonstration.

À l'enjeu de la construction s'ajoute aujourd'hui le défi majeur que représente la réhabilitation: 80 % des logements de 2050 sont déjà là. Moins

consommateurs en ressources, économes en foncier et présentant un bilan carbone bien meilleur que celui de la démolition-reconstruction, le recyclage et la transformation du bâti existant sont aussi susceptibles d'apporter de nouvelles qualités d'usage aux logements. Ainsi Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont-ils proposé la notion d'« espace capable » : une « pièce en plus » qui ne réponde pas à un usage déterminé et qui apporte plus de souplesse et de modularité, notamment mise en œuvre dans leur rénovation emblématique de la tour Bois-le-Prêtre à Paris en 2010.

La conception du logement est aussi une affaire de mesure et de dimensionnement. L'architecte Sophie Delhay insiste sur l'enjeu d'une révolution pour une programmation « blanche » des logements, avec des pièces interchangeables en lieu et place d'une distribution codifiée. De son côté, l'architecte-urbaniste François Leclercq défend que le volume du logement est aussi essentiel que sa surface au sol, tout comme son rapport aux espaces extérieurs, à l'environnement, au paysage. Autant de pistes pour une transformation radicale de la conception de l'habitat, alors même que celle-ci s'inscrit dans une époque marquée par des bouleversements prégnants : changements d'aspirations et nouveaux modes de vie des individus et des ménages, développement du télétravail (renforcé par la pandémie de Covid-19), contexte inflationniste qui tire les prix vers le haut et, surtout, crise environnementale. Les défis à relever en la matière sont nombreux et complexes : l'adaptation des villes et des territoires au changement climatique nous enjoint à une plus grande sobriété ; le recours au réemploi et à des matériaux peu transformés doit s'amplifier pour décarboner la filière de la construction ; la lutte contre l'artificialisation des sols est indispensable pour contrer les pénuries d'eau et contribuer à la préservation de la biodiversité. Et ce, alors que la situation économique impose de proposer plus de logements à des coûts acceptables. Pris dans cette tension sociétale

entre enjeu climatique et innovation, enserré dans des dialectiques multiples – individuel-collectif, *destruction-réhabilitation*, qualité-coûts, adaptation-innovation –, le logement de demain s'inscrit dans une perspective de révolution.

S'engager pour la qualité

À rebours d'un concours d'images, le programme « Engagés pour la qualité du logement de demain » contribue à identifier les signaux faibles de ces transformations, d'autant que les initiatives prospèrent, tant dans le monde de l'architecture que dans celui de la construction. Lancé en 2022 par la ministre de la Culture et la ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt, il accompagne concrètement la réalisation de près de 9 000 logements sur les territoires métropolitain et ultramarin. Au total, ce sont 97 projets qui constituent autant de locomotives de l'innovation autour de trois points majeurs : la re-matérialisation de l'architecture du logement, à commencer par la rénovation et la transformation, à l'échelle du bâtiment comme du produit, avec le développement du réemploi de matériaux, de nouvelles filières (bois, terre, mais également isolant d'algues, béton d'huître, paille de riz...) et de nouveaux modes d'assemblage ; dit autrement, de nouvelles manières de fabriquer ; la décarbonation de l'habitat, au regard des flux visibles (circuits courts, matières premières, gestion de l'eau...) et invisibles (énergies primaire ou grise, numérique...), mais également en traitant le rapport à l'environnement climatique autant que vivant ; la qualité d'usage du logement, pour faire évoluer les types d'habitation au regard de la transformation des modes de vie et des évolutions démographiques, qui impliquent une ré-articulation entre espace privatif et espace partagé, le traitement du rapport à l'extérieur, l'insertion urbaine, paysagère, et la capacité de résilience du cadre bâti pour accompagner les changements en cours et à venir.

Jouer sur tous les tableaux

Face à la crise que le secteur traverse, ce livre dresse un état de la réflexion actuelle sur l'habiter en France : il ouvre en ce sens une voie théorique et tente de constituer une anthologie des meilleures pratiques des concepteurs et des acteurs engagés en sa faveur. De chapitre en chapitre, le plan même de l'ouvrage recouvre l'ensemble du spectre de la production du logement, de son inscription dans son territoire et son milieu, à son appropriation par les habitants, en passant par le renouveau de sa conception architecturale. Sur ce point par exemple, les enseignements sont nombreux de ce qu'il y aurait à gagner à généraliser de nouveau les logements traversants ou bi-orientés, à mener des efforts sur les circulations (pour préserver l'intimité et répondre aux enjeux de covisibilité), ou encore sur la ventilation naturelle des pièces humides. Les réponses apportées sont à distance de cette logique d'épaississement des bâtiments qui a trop souvent contribué ces dernières années à leur banalisation.

Au travers de ces analyses, la question du plan du logement apparaît fondatrice. La place de la cuisine et la fonction du séjour¹ sont remises en question, la chambre s'impose en même temps comme un espace de travail (c'est le cas depuis la crise du Covid-19 pour 16 % des travailleurs en France), les espaces interstitiels deviennent des pièces en plus (bureau, rangements...). Nombre de projets réinventent l'articulation entre plan, fonctions et usages. Cette vision qualitative du logement invite à reconsidérer l'indicateur long-temps dominant pour l'apprécier : celui de sa surface. Selon l'Insee, la superficie des appartements, qui stagnait depuis vingt-cinq ans, recule désormais. Il est vrai que, dans le même temps, la diminution de la taille des ménages a permis de soutenir l'augmentation de la surface moyenne par habitant. Ce n'est toutefois aujourd'hui plus le cas dans l'habitat collectif. Une réflexion est à

porter sur la compacité des logements dans les contraintes de surfaces actuelles, soumises à la pression des coûts de construction et des prix de sortie.

Enfin, deux chapitres abordent la question des processus de projet, d'une part dans la production du logement, d'autre part dans sa gestion au quotidien, aussi bien dans le secteur social qu'en accession à la propriété (sociale et privée). Là encore se manifestent des évolutions des méthodes de travail et des systèmes d'acteurs, qui démontrent par exemple l'importance de la programmation et de l'intégration des entreprises dès les phases dites d'avant-projet pour des dispositifs plus innovants. Plus globalement se pose la question de la place de l'architecte dans les processus de production : coopération et pratiques collaboratives, conception architecturale ouverte, etc., afin de conduire les projets de façon multipartenariale ou interorganisationnelle.

Pour une frugalité heureuse

Face à une crise durable du logement, les projets lauréats du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain », mis en valeur au fil de cet ouvrage, réaffirment la nécessité de faire mieux avec moins. La profession s'est beaucoup concentrée ces dernières décennies sur l'efficacité énergétique du neuf. Étant entendu qu'on ne renouvelle chaque année que 1 % du parc de logements, ce seul vecteur ne peut porter un renouvellement profond. Tout le monde est conscient désormais qu'il faille prioritairement cibler les enjeux de la réhabilitation, et jouer sur les deux tableaux : s'attaquer à l'énergie blanche dans l'ancien (chauffage, eau chaude sanitaire, rafraîchissement) et à l'énergie grise (l'énergie matière) dans le neuf. Il faut rendre indissociables la sobriété et la qualité, pour que consommer moins puisse aussi permettre de porter les valeurs d'usage de l'habiter. ■



H A

oi

B I

**LE LOGEMENT
À L'ÉPREUVE
DU TERRITOIRE**

T E R

À CHAQUE CONTEXTE SON LOGEMENT

Marie-Christine Jaillet, géographe, directrice de recherche émérite au CNRS,
LISST (laboratoire interdisciplinaire Solidarités, sociétés, territoires)

Examiner les rapports entre la question du logement et le territoire, c'est embrasser une série de questionnements d'autant plus nombreux que la notion même de « territoire » est plastique et « attrape-tout ». Devenue d'un usage si commun qu'elle désigne des réalités (du sol ou terroir à la notion plus abstraite d'espace géographique) et des échelles (de la parcelle au territoire communal, régional, national) diverses, elle est venue se substituer aux termes usuels qui qualifiaient des types d'espaces : villes, agglomérations, campagnes, etc. Désormais, tout est territoire. Sans avoir la prétention d'épuiser l'ensemble des registres mobilisables, on peut s'essayer à décliner quelques-unes des problématiques qui lient l'avenir du logement à la question du territoire, et permettent d'envisager une véritable territorialisation des politiques du logement.

Une approche territorialisée du logement

On sait l'importance des conditions de logement sur la qualité de vie et le bien-être – le confinement lors de la pandémie due au Covid l'a rappelé avec vigueur. Être bien logé, quel que soit le type d'habitat considéré, individuel ou collectif, c'est d'abord bénéficier d'un logement adapté à ses besoins et à ses aspirations, suffisamment grand pour qu'on puisse y disposer d'un espace à soi, qui isole du bruit, où il fasse bon vivre été comme hiver, qui puisse être aménagé à son goût, qui requière un taux d'effort modéré, compatible avec ses ressources financières, et qui puisse s'adapter au gré des événements de la vie. Mais avoir un logement bien conçu, construit avec des matériaux de qualité, abordable et appropriable, ne suffit pas pour bien vivre. Encore faut-il que ce logement soit inséré dans un environnement sans nuisance,

agréable, pas seulement minéral, et dans un milieu social propice. Encore faut-il que sa localisation permette à qui l'occupe de déployer aisément son mode de vie, dans sa relation au travail, aux équipements et ressources nécessaires à son quotidien. Ce qui fait la qualité du logement, ce n'est pas seulement sa conception, c'est aussi le territoire dans lequel il est inscrit, ses aménités paysagères, les services et équipements qu'il contient. Penser le logement de demain, c'est inclure la question de son assise territoriale, dans sa dimension économique (l'accès au foncier), sensible (la qualité environnementale), sociale (le voisinage) et symbolique (l'« effet d'adresse »).

L'ambition de toute politique du logement ne devrait pas être seulement de satisfaire aux besoins quantitatifs (rendre effectif le « droit à un logement »), mais de permettre à chacun d'être « bien » logé. Les conditions requises pour y parvenir ont évolué et obligent à reconsidérer la manière dont on appréhende tant les besoins que les aspirations sociales. Ces attentes doivent s'apprécier d'abord, classiquement, au regard des grandes évolutions qui affectent la démographie de nos sociétés (accroissement du nombre de petits ménages, vieillissement de la population, par exemple), et leur économie (développement de la précarité, par exemple), ensuite, au regard de l'évolution des modes de vie et des pratiques sociales (essor du télétravail, par exemple, aspiration à d'autres formes d'habitat que

l'habitat unifamilial : colocation, habitat participatif, à dimension « communautaire »...).

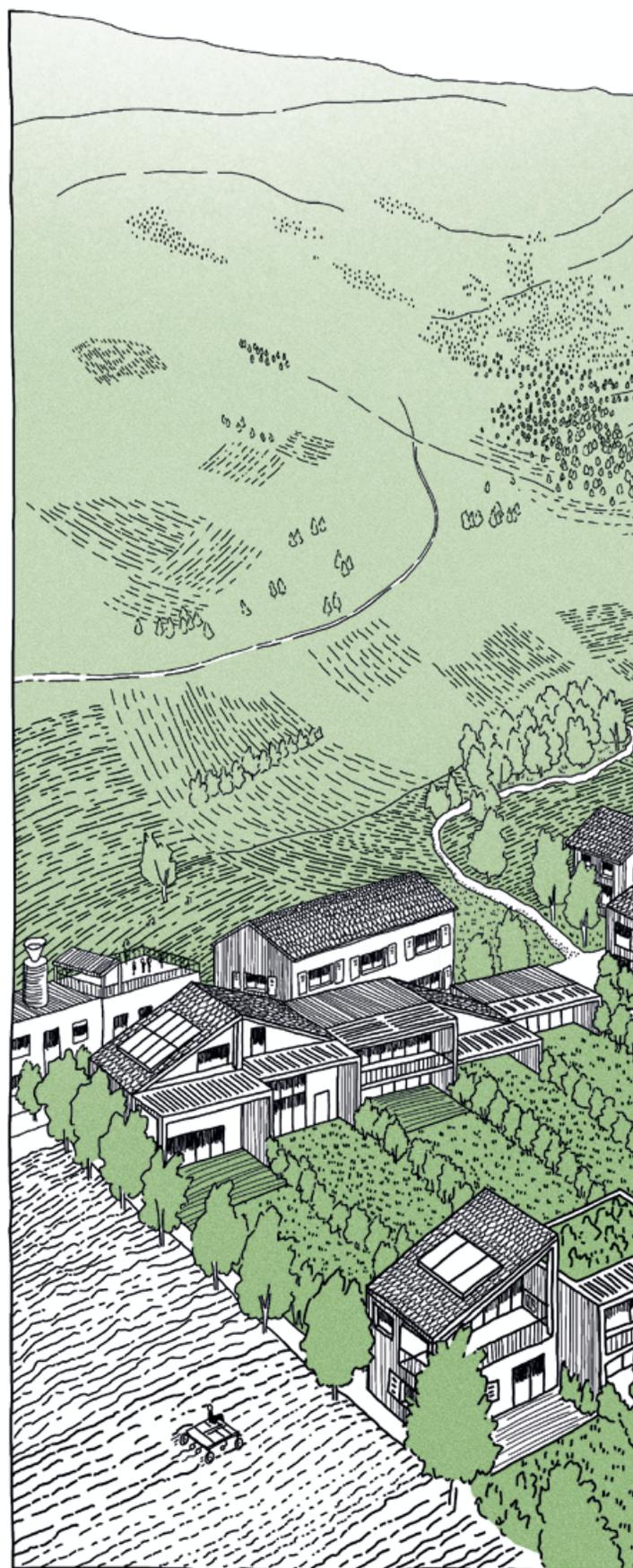
Cette appréciation des besoins en logements doit pouvoir également s'adapter à la diversité des situations territoriales, adaptation qui fait l'objet d'un large consensus. Mais que recouvre au juste cette assertion qui n'est pas propre au domaine du logement, mais qui traverse l'ensemble du champ de l'action publique ?

Elle repose sur le constat d'une différenciation des dynamiques territoriales qui tient à l'histoire ainsi qu'à l'évolution des modalités de développement : plus ou moins forte croissance démographique, état du parc existant, nature de l'activité économique, attractivité touristique plus ou moins marquée, etc. Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et la nature des besoins en dépendent. La prise en compte de la diversité des situations territoriales et de ses effets suppose d'en avoir une juste connaissance, ce qui requiert de réviser la manière dont les diagnostics qui fondent l'évaluation des besoins en logements sont établis. Si les organismes et institutions responsables, au niveau national, du « monitoring » de la société française ont révisé leur cadre d'appréhension et font l'effort de diagnostics territorialisés, c'est aussi dans le développement, ces dernières années, d'observatoires locaux que s'ancre le souci d'objectiver le fonctionnement des marchés de l'habitat et les besoins.

Contextualiser plutôt que catégoriser

Encore faut-il, pour fonder cette observation territorialisée, disposer de données localisées, être assuré de se positionner à la bonne échelle et mobiliser des catégories d'analyse pertinentes. Si l'on s'en tient aux données, elles ne sont pas toujours ajustées, par exemple pour étudier les trajectoires résidentielles. Si l'on s'attache à la question des échelles, c'est bien celle du bassin de vie ou d'habitat qui semble la plus appropriée, mais son périmètre ne coïncide pas toujours, tant s'en faut, avec les limites administratives. Quant aux grilles d'analyse, si l'on prend pour seul exemple les catégories territoriales les plus usuelles, on peut légitimement s'interroger sur leur efficacité en tant qu'archétypes pour appréhender les besoins en logements qui en découleraient : quoi de comparable, dans la supposée catégorie des « petites villes » ou « villes moyennes », entre une localité du nord-est lorrain en décroissance démographique et industrielle, et une cité touristique du Pays basque ou de bord de mer qui peine à loger ses saisonniers et où le parc de résidences secondaires et de logements « gelés » par les plateformes de location temporaire vient limiter les possibilités d'accès à un logement permanent ? Quoi d'homogène dans la catégorie du « péri-urbain » qui réunit sous un même vocable des territoires très divers par leur peuplement, leur niveau d'équipement, leur desserte ou leur liaison à leur ville-centre, mais également par leur gouvernance ? C'est donc bien à l'analyse de chaque contexte qu'il faut s'attacher pour appréhender avec justesse tant les besoins que les enjeux en matière de logement.

Cette affirmation peut paraître quelque peu déstabilisante pour qui a la responsabilité d'en définir la politique. Il y a en effet une certaine commodité à présupposer une coïncidence entre des problématiques et des types de territoire. Ainsi de la lutte contre les îlots de chaleur pour les villes les plus denses, ou de la mutabilité de l'habitat pavillonnaire dans les espaces périurbains : il est difficile pour la première de ne pas tenir compte de la localisation de la ville (la question ne se pose pas de la même manière à Nîmes ou à Rennes), et pour la seconde de la taille du parcellaire. Postuler un principe général de territorialisation des diagnostics requiert des observations à des échelles fines et met en tension la diversité des situations locales, irréductibles à certaines typologies, avec la





nécessité pour les politiques publiques d'identifier des enjeux récurrents pour concevoir des actions adaptées. Cela ne vaut pas seulement pour l'appréhension des situations territoriales, mais aussi pour celle des ménages, de leurs attentes ou de leurs trajectoires, qu'il est de plus en plus difficile de faire rentrer dans les modes habituels de catégorisation sociale, au regard des processus d'individualisation qui caractérisent les sociétés contemporaines. Cela suppose, concernant la question territoriale, d'abandonner des catégories devenues obsolètes (« urbain » ou « rural », par exemple) ou des « récits » pour partie mensongers, tel celui de la « fracture territoriale » ou encore plus récemment celui de l'« exode urbain », pour s'en tenir à un travail d'analyse précis, au plus près du terrain, susceptible d'établir un « état des lieux » fiable et de repérer les « signaux faibles » en passe de bouleverser les dynamiques territoriales identifiées jusque-là, par exemple un possible reflux de l'attractivité du littoral méditerranéen en raison des effets du réchauffement climatique.

Renouer avec le territoire naturel

Plus largement, l'enjeu de la « territorialisation » des politiques du logement ne se réduit pas à la seule inversion du regard à porter sur les territoires pour en apprécier les dynamiques, les fonctionnements et les besoins. Il ne suffit pas de substituer à une vision par le « haut », surplombante et normative, une saisie « par le bas », au plus près du « terrain ». À l'heure de la crise environnementale, le rapport entre le logement et la question territoriale recouvre bien d'autres dimensions. La première porte sur le territoire d'assise du logement, autrement dit son assise foncière. Ce foncier, « sol » ou « terrain », constitue la matière première du « territoire ». L'obligation de lutter contre l'artificialisation des sols, de protéger les espaces naturels, et en particulier les terres arables, doit conduire à minorer l'empreinte foncière des logements, par la densification du nombre de logements à la parcelle, mais surtout par la remise en question d'un modèle d'habitat largement valorisé et promu par les politiques publiques ce dernier demi-siècle : l'habitat pavillonnaire. Si celui-ci continue à répondre à l'aspiration d'un grand nombre de ménages, son destin dépendra de la manière dont sa morphologie

et son organisation pourront se conjuguer avec l'exigence de sobriété foncière et la limitation des déplacements automobiles.

En outre, l'inscription concrète du logement sur le territoire ne se réduit pas à son empreinte au sol : elle doit satisfaire à l'attente sociale largement formulée d'un environnement moins minéral qui permette de renouer avec la « nature ». Si, dans l'habitat pavillonnaire, le jardin y répond, en ville et pour le collectif, cette demande de « nature » conduit à devoir considérer « ensemble » le logement et son environnement, sa naturation ou renaturation, les espaces verts ou parcs auxquels il permet d'accéder directement ou facilement. Il ne s'agit pas là simplement de « verdifier » l'habitat, mais de porter attention à la manière dont il s'insère dans le territoire, d'en finir en quelque sorte avec la logique de la « table rase ». Cela suppose de le ménager, de reconnaître et préserver ses fonctions écosystémiques, qu'il s'agisse d'une friche ou d'une parcelle jardinée ou cultivée.

À une autre échelle, le changement climatique se traduit par la multiplication d'épisodes cataclysmiques, qui obligent à réviser les modes d'appréhension des risques affectant nombre de territoires – bords de mer (submersion), forêts (incendie), fonds de vallée (éboulement), plaines (inondation)... – et remettant en question leur possible urbanisation : durcir les plans de prévention et les périmètres de protection ne suffit plus. Il faut renouer avec la géographie des lieux et ses contraintes, avec le savoir vernaculaire, non plus vouloir domestiquer les éléments, mais retrouver cet « art » de l'implantation de l'habitat adossé à la compréhension et au respect de l'écosystème du territoire.

De même, l'obligation de réduire l'empreinte carbone des activités humaines pour contenir le réchauffement climatique conduit à privilégier les circuits courts dans l'approvisionnement, à favoriser la sobriété en optant pour le réemploi plutôt que pour la consommation de produits ou d'objets nouveaux. Cela n'est pas sans incidence sur la construction des logements : plutôt que d'importer partout les mêmes matériaux et composants industriels, ne convient-il pas de valoriser les ressources locales – à la fois les matières premières propres au territoire et ses savoir-faire endogènes –, de renouer par exemple avec les connaissances bioclimatiques (orientation des logements adaptée au relief, au paysage et au climat du lieu), les

« L'inscription concrète du logement sur le territoire doit satisfaire à cette attente sociale largement formulée : renouer avec la *nature*. »

matériaux et méthodes constructives locaux ? À la condition toutefois d'adopter une gestion sobre et raisonnée de ces ressources, et d'éviter tout retour « en arrière » ou parti pris « conservateur » : l'innovation n'est pas antinomique d'une reconnaissance de l'expérience qui s'est forgée à l'épreuve du territoire, de ses atouts et de ses crises. Elle ne suppose pas d'abolir les cultures locales qui au contraire peuvent la nourrir et l'assurer d'une meilleure adaptation à ses enjeux. Elle requiert sans doute une certaine humilité de la part des concepteurs qui devraient être moins soucieux de marquer de leur empreinte le paysage que d'y inscrire leur « geste » avec discrétion.

Décentraliser... à la bonne échelle

Ces analyses invitent logiquement à refonder les politiques du logement en France tant elles restent centralisées : malgré les compétences transférées aux collectivités locales dans le sillage de la décentralisation, leur capacité d'agir reste fortement encadrée par des normes et règlements uniformes censés s'appliquer en tout lieu. Donner aux acteurs de terrain plus de pouvoir et le droit d'expérimenter des solutions ajustées aux enjeux locaux suppose de rompre avec la tradition jacobine. Il s'agit de faire confiance aux pouvoirs locaux dans leur aptitude à définir et mettre en œuvre des politiques du logement et de l'habitat davantage en prise avec les besoins et les dynamiques de leur territoire, dans leur faculté également à mobiliser les acteurs locaux qui participent à la chaîne de production et de réhabilitation du logement, depuis les concepteurs jusqu'aux gestionnaires, pour adapter le parc de logements « déjà là » et développer une offre nouvelle conforme aux besoins et aux aspirations sociales, aux exigences d'une urbanisation durable

respectueuse de l'écosystème territorial et adossée à ses ressources.

Affirmer le principe d'une réelle décentralisation des politiques du logement ne suffit pas. Encore faut-il en préciser l'échelle la plus pertinente : c'est manifestement celle des intercommunalités, située au plus près des bassins de vie et d'habitat. C'est l'échelle à laquelle peuvent s'apprécier non seulement la dynamique du marché, mais les mobilités résidentielles, l'évolution de la structure et de l'âge des ménages. C'est aussi à cette échelle que peuvent s'élaborer et se discuter des stratégies de peuplement susceptibles de mieux répartir les logements sociaux, de lutter contre les logiques de ségrégation et d'appariement électif. C'est enfin à cette échelle qu'il est possible de lutter contre les « égoïsmes communaux » et de mettre en débat la question névralgique de la contribution de chaque municipalité à l'exercice des solidarités, qu'il s'agisse de l'hébergement d'urgence, de l'accueil des migrants ou de la prise en charge des ménages les plus pauvres. Pour autant, si la décentralisation des politiques du logement autorisera la prise en compte des différences entre les territoires et l'adaptation aux singularités territoriales, elle présente aussi le risque de conduire à des inégalités de traitement dans l'accès au logement, difficilement compatibles avec le principe républicain d'égalité dont l'État est garant. Cela suppose que ce dernier ne se retire pas du jeu, à un double titre : que la décentralisation ne soit pas le prétexte d'un désengagement financier – la faible prise en compte par l'État de la question du logement ces dernières années, malgré la répétition des alertes sur la situation de crise qu'il connaît, peut le laisser craindre – et qu'il assume, au regard de la cohésion sociale dont il est responsable, l'effectivité du droit de chacun à un logement de qualité, au fondement, parmi d'autres éléments, du contrat social. ■

« Il nous faut agir sur le parcours résidentiel au sein des communes rurales »

Michel Maya est le maire de Tramayes, une commune rurale voisine de Mâcon, en Saône-et-Loire. Avec une population en croissance, des commerces et services encore présents, et un taux de chômage inférieur aux moyennes départementale et nationale, la localité affiche un portrait statistique favorable. Pourtant, l'édile se frotte à la réalité d'un habitat vieillissant parfois vacant. Pour y remédier sans l'appui des promoteurs et des investisseurs traditionnels, la commune doit s'impliquer et faire preuve d'inventivité.

Quelle politique de l'habitat imaginez-vous pour votre commune rurale ?

Notre commune est, à bien des égards, attractive pour les jeunes ménages qui recherchent un peu d'espace et de nature. Pour autant, les contraintes réglementaires – dont la nouvelle loi ZAN, limitant l'artificialisation des sols – invitent à réduire les surfaces à bâtir. Dans ces circonstances, nous devons réfléchir davantage à la manière dont nous pouvons transformer notre patrimoine existant en y créant entre autres des appartements. Mais cette vie collective est-elle celle tant espérée par ceux qui viennent aujourd'hui s'installer à Tramayes ? Je ne le crois pas. Si vivre à la campagne signifie vivre comme en ville, nous ne serons plus attractifs ; nous perdrons ce qui fait la spécificité de notre art de vivre.

Nous devons donc travailler selon des injonctions contradictoires : construire sans artificialiser. L'équation est difficile. Pour y répondre, notre stratégie est la suivante : faire en sorte que les maisons – notamment les corps de ferme – actuellement occupées par des seniors, qui n'ont parfois plus les capacités physiques d'entretenir leur propriété, soient mises en vente ou en location pour accueillir une jeune et nouvelle population. Dans le même temps, il s'agit de transformer les maisons du centre-bourg en habitat collectif, à proximité des services et commerces de la commune, pour répondre aux besoins de ces personnes plus âgées. En fin de compte, il est nécessaire d'agir sur le parcours résidentiel des habitants et habitantes de Tramayes.

Quels sont vos moyens d'action pour parvenir à dynamiser ce parcours résidentiel des seniors et, également, proposer un habitat attractif aux plus jeunes ?

Face au vieillissement inexorable de la population de la commune, nous avons engagé la transformation de l'ancien EHPAD en appartements pour seniors. Parallèlement, nous menons une veille sur les terrains à vendre. Nous ne voudrions pas qu'une parcelle de 5 000 m² devienne la propriété d'une seule et unique famille alors que nous pourrions la lotir en plusieurs entités distinctes. Deux lotissements ont déjà été créés il y a plusieurs dizaines d'années. Les terrains octroyés à chaque maison sont, à mes yeux, bien trop grands et leur densification est aujourd'hui impossible : les constructions occupent généralement le milieu de la parcelle. Tout l'enjeu est de favoriser l'essor d'un habitat individuel offrant la meilleure qualité de vie sans consommer trop de foncier.

Cette veille sur le foncier ne se heurte-t-elle pas à la concurrence des opérateurs, promoteurs ou bailleurs ? Viennent-ils d'ailleurs construire à Tramayes ?

Pour répondre à cette question, laissez-moi prendre un exemple : la transformation de l'ancienne gendarmerie en logements. Nous souhaitons, sur ce projet, l'engagement d'un opérateur. Toutes nos sollicitations ont échoué. Rénover une construction à Tramayes ou à Mâcon coûte, peu ou prou, la même chose. En revanche, les loyers mensuels se situent ici entre 6 et 7 €/m², tandis qu'à Mâcon ils sont de 12 €/m². Le marché n'est pas le même. Nous avons donc dû porter, seuls, l'opération en régie. Finalement, ce projet, même avec des loyers faibles, nous rapporte de l'argent. Je ne peux aujourd'hui que regretter la frilosité des opérateurs.

Votre commune fait toutefois l'objet d'un projet résidentiel intergénérationnel, le « Clos des Farges », lauréat du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain ». Un projet porté par une société coopérative d'intérêt collectif...

L'objectif de cette opération intergénérationnelle de dix à douze logements est de répondre à toutes les problématiques précédemment évoquées. Nous sommes particulièrement investis dans ce projet, car nous possédons les 4 000 m² de terrains situés en centre-bourg où il sera construit. Pour ce faire, nous collaborons avec le cabinet d'architectes-urbanistes CFAUA, qui a réussi à mobiliser de nombreux acteurs pour réfléchir à l'aménagement de la parcelle. Ensemble, ils forment la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage du programme, dont l'équilibre économique reste cependant difficile à atteindre. Et pour cause, nous imposons des exigences environnementales élevées, car nous sommes engagés dans une démarche de territoire à énergie positive. Nous avons créé à ce titre une chaufferie biomasse et nous installons des panneaux photovoltaïques chaque fois que nous rénovons un bâtiment. Nous exigeons dès lors que tous les nouveaux logements soient passifs. Toutefois, nous sommes conscients que cette haute qualité environnementale ne doit pas alourdir les coûts ; il est essentiel que ces logements restent abordables pour une population rurale.

DES LOTISSEMENTS EN

«CIRCUIT COURT»

UNE SOLUTION ARCHITECTURALE POUR LES RURALITÉS

Félix Mulle, architecte et urbaniste,
Atelier de l'Ourcq (Noisy-le-Sec, Seine-Saint-Denis)

Alors que la maison individuelle reste un idéal pour de nombreux Français, particulièrement en territoire rural, le lotissement est souvent associé à un urbanisme de mauvaise qualité, consommateur de foncier et favorisant le repli sur soi. Ce n'est pourtant qu'un cadre administratif et juridique qui prévoit la division d'un terrain en vue de le bâtir. De nouveaux projets démontrent que ce montage particulier, très fréquent, peut permettre de répondre aux objectifs de sobriété foncière, tout en offrant une procédure simplifiée pour la production de logements abordables. En repenser la forme et les méthodes, en lien avec les CMIstes (constructeurs de maisons individuelles), est riche d'opportunités pour les architectes comme pour les élus ruraux et les collectivités locales.

du temps, ils font appel à un constructeur qui conclut avec eux un «contrat de construction de maison individuelle». Les modalités en sont strictement encadrées par la loi et visent la protection du consommateur, en offrant notamment des garanties sur le coût et les délais d'achèvement. Dans des cas plus rares, le particulier peut réaliser son logement en autoconstruction totale ou partielle, ou encore faire appel à un maître d'œuvre.

Par sa souplesse, la dissociation du foncier et du bâti (au contraire du promoteur qui vend des mètres carrés bâtis) permet de diminuer fortement le coût final du logement. La construction reste simple (en général R+1), peut s'appuyer sur des solutions industrialisées (murs en ossature bois préfabriqués, huisseries standardisées, installations électriques sous forme de pieuvres prémontées, etc.) et est en général réalisée par de petits artisans locaux supportant de faibles coûts de structure. Par ailleurs, les normes de construction sont simplifiées, et l'on peut se passer de nombreux intermédiaires, comme les promoteurs, les commercialisateurs ou une bonne partie de l'ingénierie technique. Le risque financier est moindre

→ Croquis de l'écoquartier des Chais, Pleslin-Trigavou (22), proposition de maisons individuelles en bande avec jardins et édicules (garage et atelier), Atelier de l'Ourcq.

→ Vue d'ensemble de l'écoquartier, densification du centre-bourg avec des logements individuels en R+1 et des logements sociaux en R+2, Atelier de l'Ourcq.

Lotir à moindre coût

Dans le cadre d'une procédure de lotissement, les particuliers achètent un terrain préalablement divisé et «font construire»: ils sont les maîtres d'ouvrage de leurs propres logements. La plupart





et mieux réparti, générant ainsi des frais limités. Quelle que soit la visée du projet – résorption de friche, réhabilitation d'un bâti vacant, confortement d'une centralité villageoise –, et même si celui-ci reste de taille modeste, la procédure de lotissement peut ainsi offrir les conditions d'un « circuit court du logement », réalisé par et pour leurs habitants.

Les vertus du règlement de lotissement

Cette procédure particulière implique de nouveaux enjeux pour la conception urbaine et architecturale, tant sur les plans technique qu'esthétique. À partir d'une certaine densité, la maîtrise de l'échelle de l'édifice devient déterminante puisque

celui-ci ne se trouve plus en retrait de l'espace public, sur un grand terrain masqué par des haies. Il convient donc d'anticiper et d'encadrer la qualité de cette « architecture sans architectes », réalisée par une grande diversité de « particuliers maîtres d'ouvrage », tous amateurs en la matière. À cette fin, la rédaction d'un règlement de lotissement finement conçu par un architecte-urbaniste est l'outil qui permet de fixer des prescriptions claires, portant sur l'implantation, la volumétrie, les revêtements de façade, les types de percements... Ce document contractuel assure une cohérence globale des constructions, mais permet également de ne pas excessivement figer les choses : il laisse une part d'appropriation, d'adaptation aux différents modes de vie, comme le choix aux constructeurs des solutions techniques qui répondent le mieux à leur modèle économique. L'élaboration d'un tel

↑ Opération Pigeon Blanc, Ports-sur-Vienne (37), exemple d'espace extérieur partagé, Atelier de l'Ourcq. Lauréat « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

règlement requiert ainsi un travail étroit avec les savoir-faire des constructeurs locaux, qui seront par ailleurs les meilleurs commercialisateurs des futurs terrains.

Sur le plan de la démarche architecturale, la conception d'un règlement de lotissement s'appuie sur la manipulation de règles du jeu et de combinaisons potentielles. Il n'est jamais définitif, mais anticipe les différentes interprétations qui pourront en être faites. Il introduit des éléments d'esquisse architecturale, mais accepte que la maîtrise par le dessin ne soit pas totale. Parce qu'il s'agit de prescrire tout en introduisant une certaine souplesse, ce travail de conception spatiale est en décalage avec l'idée de maîtrise d'œuvre complète si prise en compte par les architectes aujourd'hui. Pour le professionnel, une autre attitude est à développer, de l'ordre de l'orientation et de l'accompagnement plutôt que du contrôle de l'ensemble des échelles et des détails du projet. L'affirmation de ce savoir-faire particulier permettra que les maîtres d'ouvrage sollicitent plus systématiquement les architectes dans la conception des lotissements.

Démonstration par l'exemple

Un tel règlement de lotissement a été mis en œuvre pour le projet de l'écoquartier des Chais, à Pleslin-Trigavou, entre Dinan et Dinard (Ille-et-Vilaine). L'Atelier de l'Ourcq s'est vu confier la maîtrise d'œuvre urbaine du quartier, a affiné la composition d'ensemble (prévoyant la création de 47 logements, dont 27 maisons en R+1 et deux petits immeubles collectifs sociaux en R+2), a conçu les espaces publics et a élaboré, en concertation avec des constructeurs locaux, le règlement de lotissement. Celui-ci prévoit des constructions en bois, la récupération systématique des eaux pluviales ainsi que la production d'énergie renouvelable sur l'ensemble des toitures. Par des schémas simples et pédagogiques, il introduit plusieurs thématiques architecturales : le rapport au sol, la toiture et son débord, le perron, la terrasse, le balcon, la fenêtre. Ces éléments sont présentés comme des règles du jeu, avec des considérations tant technico-économiques qu'esthétiques : des altimétries et des cotes minimales à respecter, des détails récurrents utilisant des éléments standardisés (par exemple des volets roulants de type

« rénovation », en applique), des prescriptions sur l'intégration des pompes à chaleur, ou encore des décalages de toiture facilitant la construction en mitoyenneté. Des libertés d'interprétation sont aussi laissées aux constructeurs, voire encouragées : dans la forme et la teinte du bardage, la composition des fenêtres, ou encore la possibilité de prévoir un volume en extension. Certaines règles augmentent légèrement le coût de construction, ce qui est directement compensé par un prix du terrain particulièrement abordable pour le secteur. En contrepartie, la vente de chaque lot est assortie d'engagements juridiques qui assurent que les prescriptions seront suivies jusqu'à l'achèvement. À partir de ce jeu de combinaisons, l'objectif du règlement est de permettre à chacun de construire du « sur-mesure » et d'adapter son logement à ses moyens ainsi qu'à son mode de vie. Il fait le pari que la multiplicité des choix individuels et les variations esthétiques induites apporteront au quartier une vibration singulière, exprimant la diversité des habitants qui le composent.

Un atout pour les architectes et les territoires ruraux

Cette procédure en « circuit court » minimise les intermédiaires et présente pour les territoires ruraux confrontés à l'exigence de sobriété foncière un véritable potentiel. Bien qu'elle demande d'investir dans la conception architecturale, urbaine et paysagère bien plus que ce qui est pratiqué actuellement, elle constitue, par ses avantages économiques, une réelle opportunité pour ces milieux ruraux contraints de composer avec des valeurs immobilières souvent relativement faibles. Pour la discipline architecturale, ces commandes qui restent à inventer imposent de se positionner le plus en amont possible des projets, dès la définition des besoins et des modalités de mise en œuvre opérationnelle. Elles requièrent le développement d'une expertise de l'économie globale des programmes. Elles demandent aussi un engagement de proximité, dans le temps long, afin de reconnaître et valoriser les ressources propres des territoires ruraux, à commencer par les capacités d'action de leurs élus et de leurs habitants, ainsi que les savoirs et savoir-faire de l'ensemble des acteurs locaux. ■

Le logement est plus qu'un abri,
c'est une deuxième peau, un paysage intérieur
aussi bien qu'un palier vers l'extérieur.
Horizon premier de notre quotidien,
à la fois intime et social, il s'inscrit à la croisée
de nombreux enjeux – territoriaux,
environnementaux, sociétaux, techniques,
esthétiques... C'est aussi un objet
politique foncièrement original, où se
rencontrent l'économie et la matière, l'art
et l'ingénierie, le collectif et l'individuel.

Ce livre donne la parole à celles et ceux
qui font le logement contemporain en France
– élus, sociologues, architectes, urbanistes,
aménageurs –, et dresse ainsi un état des lieux
complet des meilleures pratiques et perspectives
pour l'habitat de demain. Réhabilitation,
bioconstruction, design intérieur, coopératives
d'habitants : de la maison individuelle au logement
collectif, toutes les pistes sont évoquées pour
réenchanter durablement le plaisir d'habiter.

Flammarion

