



« Je rentre à la maison » Construire des maisons populaires en ville aujourd'hui, c'est possible

décembre 2001

Les cahiers du DSU

Pierre Lajus est l'un des rares architectes français à avoir consacré l'essentiel de son activité libérale à la maison individuelle. Avec ses associés bordelais Salier, Courtois et Sadirac il a construit plus de quatre-vingt-dix maisons pour des particuliers, et plusieurs ensembles d'habitat groupé comme le Hameau de Noailles à Talence et la Villa Morton à Bordeaux¹. Exemples à l'appui, il donne ici quelques pistes pour concilier demande d'habitat individuel, mixité sociale, qualité urbaine et architecturale. Il insiste enfin sur la nécessité de « dispositifs adaptés pour permettre l'écoute de la demande des futurs habitants, favoriser un dialogue respectueux de la variété de leurs modes de vie et de leurs attentes ».

La loi solidarité et renouvellement urbains donne peut-être une nouvelle chance d'être entendue à la demande récurrente des habitants : habiter une maison. Il faut se rappeler en effet que, quelle que soit la période où ils ont été interrogés depuis plus de trente ans, et quel que soit leur statut social, les Français consultés sur leur souhait d'habitat répondent toujours, à plus de 70 %, préférer une maison individuelle à un appartement ; et se rappeler aussi que même si nous habitons un immeuble collectif, nous disons toujours en regagnant notre appartement « je rentre à la maison », tellement l'image de la maison est importante pour chacun d'entre nous. Mais habiter une maison individuelle en ville reste un privilège. Pour les moins favorisés qui ont fait tout de même le choix de la maison individuelle, c'est seulement en acceptant les inconvénients d'une dilution dans un espace périurbain qui n'a plus ni les qualités de la ville, ni celles de la campagne. C'est aux nuisances et aux dysfonctionnements de cet étalement urbain que la loi SRU veut aussi apporter des remèdes. Pourtant, le pavillon isolé au milieu de sa parcelle, comme l'a privilégié le développement des lotissements périurbains, n'est pas la seule forme possible de l'habitat individuel. Des formes nouvelles apparaissent, mieux accordées avec les exigences de la vie d'aujourd'hui, des formes anciennes retrouvent un nouvel intérêt. Je donnerai trois exemples de ces autres formes que peut prendre l'habitat individuel, exemples pris dans la région bordelaise où j'habite, qui me paraissent indiquer des évolutions significatives et esquisser des orientations d'avenir.

RETOUR AUX ÉCHOPPES

L'échoppe bordelaise a constitué le tissu urbain du Bordeaux des xviii^e et xix^e siècles. C'est une « mai-

son de ville » avant la lettre, bâtie en mitoyenneté à rez-de-chaussée ou avec un seul étage, quelquefois deux.

L'échoppe simple comporte une entrée latérale et un couloir, une pièce sur rue, une pièce sur jardin et le plus souvent entre les deux une pièce sombre. Comme il n'y a pas d'assainissement à l'origine, la cuisine est côté jardin, avec un puisard pour les eaux usées, tout comme le w.-c., avec une fosse fixe.

L'échoppe double a une entrée et un couloir dans l'axe, avec une pièce de part et d'autre, sur rue comme sur jardin. Pour les pièces humides, c'est le même dispositif côté jardin, avec le plus souvent une véranda vitrée entre la « souillarde » et le w.-c.

Dans la période 1960-1980, le développement de Bordeaux s'est fait en proche puis bientôt en lointaine banlieue, à la faveur d'une motorisation généralisée des ménages. L'intérêt pour les échoppes, fortement concurrencées par les pavillons, s'est cependant maintenu.

Les échoppes connaissent aujourd'hui une faveur renouvelée. D'abord parce que la « tache » urbaine a atteint une taille qui impose des temps de transport devenus dissuasifs, et qu'un retour vers le centre se dessine, mais aussi parce que l'assainissement collectif étant réalisé dans le centre-ville, les contraintes d'organisation du logement dictées par les impératifs d'hygiène ont disparu, et que ces échoppes peuvent connaître des agencements plus différenciés, notamment selon l'orientation des parcelles. Enfin ces maisons construites en pierre de taille sont solides, faciles à surélever d'un étage, et se révèlent un investissement très productif. Leur valeur varie bien évidemment selon les quartiers, mais de nombreux quartiers



restés populaires permettent à une population de classe moyenne de bénéficier d'un véritable habitat individuel en milieu urbain.

RENOUVELLEMENT DE FRICHES ET DE DÉLAISSÉS URBAINS



Bordeaux intra-muros a gardé de l'époque de sa splendeur de grands secteurs de chais ou d'entrepôts dont l'activité s'est déplacée ailleurs dans l'agglomération. C'est le cas des chais du quartier des Chartrons, en bordure des quais, délaissés aujourd'hui par les négociants en vin.

Les parcelles étroites créées au xviii^e siècle pour cette activité comprenaient d'abord la maison de négoce sur le quai, éclairée en façade puis sur une ou plusieurs cours, puis des chais à barriques sans éclairage, se prolongeant en profondeur sur plusieurs centaines de mètres.

Ce parcellaire très particulier paraissait impropre à l'habitat, sauf à être remembré.

Pourtant un architecte inventif, Bernard Buhler, a eu l'idée d'utiliser ces parcelles telles quelles pour des opérations de logement social. D'abord en mettant à profit quelques rues étroites perpendiculaires au quai pour desservir et éclairer les logements. Les murs de pierre et les rares fenêtres des chais sont conservés, de minuscules courettes, sur lesquelles donne une deuxième façade légère, sont créées.

Plus tard, l'architecte investit l'intérieur des îlots en créant ruelles, passages, cours et patios qui desservent et éclairent un tissu particulièrement dense de logements principalement individuels, mêlés à de petits ensembles collectifs qui s'appuient sur les anciens murs séparatifs des chais, toujours conservés. Les maîtres d'ouvrage sociaux qui se sont intéressés

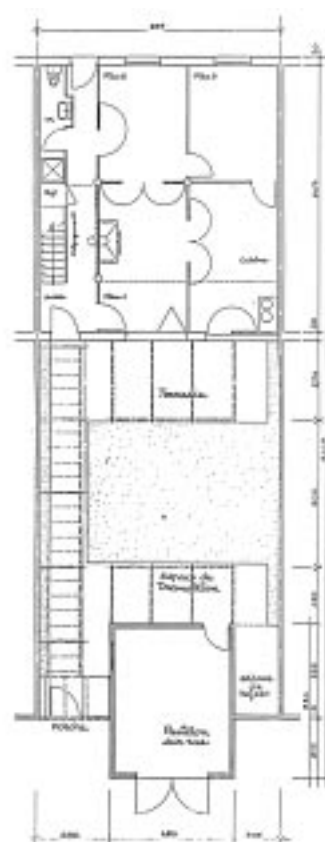
à ces opérations leur attribuent des qualités d'urbanité et de confort rares dans la production courante.

MIXITÉ SOCIALE ET ÉVOLUTIVITÉ DE L'HABITAT

Dans la banlieue nord de Bordeaux, à Bassens, une cité d'urgence construite dans les années 1970 pour des populations marginales expatriées du centre-ville connaît de grosses difficultés d'intégration. Ce sont des immeubles collectifs de quatre et deux étages, isolés loin du bourg, qu'a rattrapés une urbanisation de pavillons.

Pour casser l'image sociale de la cité de transit, tout en maintenant la population sur place, le maître d'ouvrage, l'Habitation économique, décide de profiter d'une vacance importante pour, en engageant la réhabilitation de la cité, diversifier l'offre de logements et introduire quelques maisons individuelles.

La programmation des maisons avait à répondre aux exigences de groupes sociaux très différents : familles « lourdes » très nombreuses, retraités... Pourtant, c'est un produit unique qui est proposé, unique mais très évolutif. C'est une maison assemblée en bande, avec un jardin-patio et un garage déta-



ché de la maison, dénommé le « pavillon ». La maison est composée de quatre à six pièces ayant toutes sensiblement la même taille, mais commandées par des doubles portes que l'on peut utiliser, condamner, voire ôter pour doubler la superficie d'une pièce. Ainsi la maison se transforme : ici tout est ouvert, et une famille d'immigrés vit comme dans un campement à la turque ; ailleurs, des personnes âgées ont reconstitué le traditionnel salon – salle à manger – cuisine ; ailleurs encore chacun a sa chambre, et l'une d'elles est isolée et coupée en deux pour accueillir un aïeul.

Le « pavillon » garage a une hauteur sous rampant suffisante pour installer une mezzanine. Ce sera la chambre d'un adolescent, dont la sono ne gênera pas les parents. D'autres pavillons seront utilisés comme atelier par des artisans ou bricoleurs.

Ces maisons livrées « à terminer » ont été remarquablement appropriées par les habitants. Les jardins ont été clôturés, dallés ou plantés à foison. Si les habitants sont satisfaits, le maître d'ouvrage l'est aussi, car la paix est revenue dans la cité.

DEUX CONDITIONS NÉCESSAIRES

Si ces trois exemples des formes nouvelles que peut prendre l'habitat individuel sont inscrits dans un contexte local très particulier, ils me semblent toutefois représenter des indices de mouvements et d'évolutions qui émergent dans toutes nos villes.

Mais pour que ces mouvements aient un sens positif, contribuant à la qualité de la vie urbaine, encore faut-il que quelques conditions favorables soient remplies ; deux d'entre elles me paraissent essentielles.

La première concerne l'**économie de la construction** populaire, et d'abord son préalable foncier. L'hypothèse envisagée, qui est de voir l'habitat individuel réinvestir des quartiers qui ne lui étaient pas destinés jusque-là et se trouvent aujourd'hui délaissés, suppose que le marché foncier autorise cette nouvelle affectation, et à tout le moins que la puissance publique ait su l'encadrer pour que la spéculation ne la rende pas impossible, et que la charge foncière n'excède pas la part admissible du coût de l'opération.

Mais au-delà du foncier, c'est l'économie de toute la filière de production qui doit être maîtrisée dans ce nouveau contexte. Cela suppose sans doute des systèmes d'acteurs très efficaces, très conscients de la performance économique à exiger de toutes les étapes du processus allant de la programmation à la

conception, à la construction, à la commercialisation puis à la gestion.

La seconde de ces conditions concerne le **caractère « populaire » de cet habitat**, c'est-à-dire le fait qu'il corresponde non seulement au budget, mais aussi aux goûts, aux aspirations de la clientèle « populaire » à laquelle il est destiné. Or en matière d'habitat individuel, il faut constater que ce goût populaire, qui est flatté par la politique commerciale des « pavillonnaires », a rarement été pris pour base de la réflexion des concepteurs, techniciens et architectes, tentés de projeter sur le cadre de vie de leurs clients leur propre vision de l'habitat idéal et de la modernité. Sans doute faut-il que des dispositifs adaptés soient mis en place pour permettre l'écoute de la demande des futurs habitants, favoriser un dialogue respectueux de la variété de leurs modes de vie et de leurs attentes, et pour que les arbitrages difficiles entre des exigences souvent contradictoires ne résultent pas de la seule logique des hommes de l'art et des maîtres d'ouvrage.

Si ces conditions sont réunies, la construction de maisons individuelles populaires, souvent considérée comme responsable d'un étalement urbain néfaste, pourrait au contraire participer au renouvellement d'une ville plus solidaire. ■

Pierre LAJUS

1. Il est l'auteur, avec Gilles Ragot, d'un rapport, *L'architecture absente de la maison individuelle*, publié par le Puca en 1997.