

LES PLUS DE 100

ENSEMBLES DE LOGEMENTS EN EUROPE

par Dominique Boudet

Pour les cinq ans à venir le ministre délégué de la Ville et de la Rénovation urbaine laisse entendre qu'il aura les moyens « pour construire 200 000 logements, en réhabilitant autant et en détruisant autant » (1). Par le détour des quartiers en difficulté, le logement va-t-il faire son grand retour dans le champ de l'architecture? Ou, plus exactement, cette nouvelle donne permettra-t-elle aux architectes de reprendre une partie du pouvoir qui leur a progressivement échappé – avec parfois leur consentement – sur un domaine où naguère on leur reconnaissait une véritable autorité.

On peut dater avec une certaine précision le moment de la rupture : le tournant des années 80. Cette période voit s'achever quelques-unes des dernières grandes opérations conduites, entre autres, par Renaudie, Chemetov ou Ciriani, et qui constituaient un travail sur le logement assez cohérent et spécifiquement français. A cette floraison va succéder le vide. Jean Nouvel essaiera bien d'ouvrir de nouvelles voies, mais ces initiatives resteront sans suite. Le cœur n'y est plus. Il est ailleurs : dans cette vague d'équipements publics (et aussi privés) qui va déferler à la suite des grands projets et constituer pour la nouvelle génération (qui ne sera pas seule à en profiter!) le terrain privilégié où exprimer ses talents.

Certes les programmes dans les villes nouvelles se sont progressivement taris, mais on a vu se développer quelques importantes opérations en centre ville qui auraient pu constituer de remarquables champs d'expérimentation. Le moins qu'on puisse dire c'est qu'elles n'ont pas réellement contribué à renouveler la conception du logement en France. Et si, ici ou là, quelques architectes ont réussi à sortir des sentiers battus, leurs innovations n'ont guère trouvé d'écho auprès des maîtres d'ouvrages (2). A l'ombre des grands projets ce sont des logements petit-bourgeois qui l'on édifié. On a pu vanter les mérites d'une architecture qui se situerait dans la continuité, dans le souci du contexte, dans le respect des rythmes et des échelles de voisinage, « une sorte d'architecture de synthèse qui allie modernité et tradition... En quelque sorte une architecture ordinaire très urbaine » (3). On ne saurait en

Aujourd'hui, l'exemple vient de nos voisins. Les architectes français, nombreux à faire le pèlerinage d'Amsterdam ou de Rotterdam, en reviennent envious.

sous-estimer certaines qualités. Mais on voit aujourd'hui les effets pernicieux de tels principes dans des mains moins expertes ou moins bien intentionnées et la moindre intervention un peu forte suscite le rejet tant elle apparaît comme exceptionnelle (4). Surtout, à force d'abandon progressif de toute ambition architecturale, de renoncement en renoncement, on finit par laisser s'installer à nos portes ces « architectures fin de siècle » où tous les « néos » se mêlent, se superposent pour constituer ce kitsch, que dénonçait Jacques Lucan il y a peu (5). Cette médiocrité constitue-t-elle le seul horizon pour le développement des villes? Cette attitude conservatrice est-elle à la mesure des besoins actuels?

Ce dont souffre l'architecture du logement en France c'est d'abord du pouvoir excessif que se sont progressivement arrogés les maîtres d'ouvrages, tant publics que privés, sur sa conception. Soit par routine, soit par frilosité à l'égard du marché, ils imposent un redoutable obstacle à l'innovation. Le succès immédiat de la moindre petite innovation (comme la double hauteur ici, des balcons en forme de cabanes là) démontre pourtant régulièrement que le marché est plus ouvert qu'on veut bien le dire et que, pour employer le vocabulaire du marketing, on est moins devant une absence de demande que dans une inadaptation de l'offre.

Si on ajoute le maquis des normes et règlements de toutes sortes, la faiblesse des prix plafonds (qui ne prennent pas en considération les coûts

d'exploitation) ou encore un mode de production qui s'est considérablement appauvri (en dehors du moule béton et de la pierre agrafée point de salut), on comprend qu'à la course d'obstacles, aux résultats hasardeux, que présente toute opération de logements, certains aient préféré les plaisirs architecturaux (liberté d'expression) et médiatiques (publication) plus gratifiants qu'offre la réalisation d'un collège ou d'une médiathèque. Laisant à la nouvelle génération de faire la preuve, par le biais des concours Européens, d'une magnifique capacité à inventer de nouveaux rapports du logement avec la ville. Mais sans grand espoir de les mettre à l'épreuve du chantier. Sauf s'ils ont eu la bonne idée de concourir sur un site en Hollande! (6)

Car aujourd'hui l'exemple nous vient de nos voisins. Ce qu'ont bien compris les architectes qui sont de plus en plus nombreux à faire le pèlerinage d'Amsterdam ou de Rotterdam (on leur conseillerait aussi Vienne et Innsbruck) et qui en reviennent envious. Ce qu'ils y découvrent c'est que, dans nos sociétés développées, seule une variété de solutions permet de répondre à des situations qui n'ont plus rien à voir avec la période d'après-guerre. Qu'aujourd'hui le logement c'est de moins en moins une question et de plus en plus des réponses. Que le logement (même s'il y a encore et surtout en Europe des situations inacceptables) est moins un problème purement quantitatif, de volume, que l'on peut régler avec des solutions standardisées, mais qu'il a pris une dimension qualitative : ce qui suppose des réponses différenciées, en terme de conception, de coûts, mais aussi de localisation, seules capables de répondre aux attentes des occupants. Que, dans ce nouveau contexte économique et social, le logement collectif est à nouveau un formidable territoire pour l'architecte.

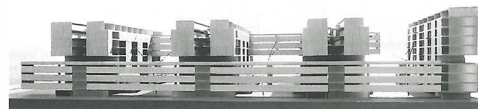
Pour différentes raisons (leur moindre taille, l'absence de rigidités structurelles qui leur permet une plus grande facilité et rapidité d'adaptation aux changements de la société), ce sont dans les petits pays européens que l'on peut trouver des expériences novatrices.

Les cinq opérations (2 en Hollande, deux en Autriche et une en Finlande) qui sont succinctement présentées dans les pages suivantes ont un point commun : leurs dimensions. Avec 400 logements pour la plus importante et 172 pour la plus modeste elles constituent des unités urbaines significatives. Rien qui ne soit exceptionnel, sauf pour la France où il est rare qu'un architecte se voit confier plus de 100 logements. C'est même la tendance inverse qui ne cesse de se déployer : on saucissonne la moindre ZAC en micro-opérations, histoire de créer de la variété ou de répartir la commande, on ne sait. De ce fait on se prive de ce que démontrent les exemples : leur capacité à structurer l'espace urbain que l'on soit dans un tissu déjà dense (Vienne) et un urbanisme en train de se construire (Amsterdam) ou dans un développement à la marge (Innsbruck).

Bien sûr, d'autres exemples auraient pu être retenus. Bien sûr, à côté d'exemples réussis on trouve aussi chez nos voisins des échecs. Mais à l'heure où les villes cherchent les moyens d'endiguer le départ de leurs habitants vers la périphérie, se trouvent en mesure de créer des quartiers neufs sur d'anciennes zones industrielles ou portuaires, sont confrontés au problème des grands ensembles, aller observer ce que font nos voisins, peut s'avérer utile. Non pour y chercher des modèles mais bien plutôt des raisons d'agir. Et d'abord de redonner aux architectes la mission – et le pouvoir – de faire la ville par le logement.

1 - Le Journal du Dimanche du 17 novembre 2002.
 2 - On pense aux logements pour postiers de Philippe Gazeau, Frédéric Borel, Michel Bourdeau ; à la radicalité des options de Francis Sorel expérimentées à Paris 13^e et qui ne trouvent une seconde application qu'enterrées au milieu d'ensembles médiocres ; à l'existence des maisons individuelles de Jacques Vissal, architectes qui devront attendre presque dix ans pour qu'un maître d'ouvrage social s'intéresse à eux.
 3 - Renaud Eugène « Architecture urbaine - Des immeubles à Paris », AMC n° 15, mars 1987, p. 34.
 4 - Cf. les attaques adressées par les riverains, acquisés se sont joints certains architectes, aux logements de Herzog et de Meuron à Paris dans le 14^e.
 5 - Jacques Lucan « Architectures fin de siècle », AMC n° 112, janvier 2001.
 6 - Tania Conko et Pierre Gautier pour le quartier de logements de Zaanstad en Hollande, prix de la Première Œuvre 1999.

404 logements à Vienne Artec



Au sud de la ville de Vienne, le bureau d'architectes Artec est parvenu à installer un ensemble de 404 appartements, soit plus de 28 700 m² construits sur un terrain de 12 800 m². Cette densité exceptionnelle pour Vienne a été possible du fait que la ville accepte des dérogations aux prescriptions d'urbanisme si les promoteurs d'une opération s'engagent dans un processus de qualité. En l'occurrence, pour exploiter correctement un terrain difficile, deux organismes de logements sociaux ont organisé un concours d'architecture gagné par Bettina Götz et Richard Manahé du Groupe Artec. Sur le site les architectes installent une sorte de tissage urbain à grande échelle : quatre longues barres (68 mètres) de huit niveaux orientés nord-sud sont traversées par deux poutres étroites (7 mètres de large) de trois niveaux, orientées est-ouest (respectivement 130 et 150 mètres de long). Ce schéma simple est finement articulé. Trois des barres ont un largeur de 22,5 mètres, les logements étant distribués de part et d'autre d'une étroite cour intérieure éclairée zénithalement. La quatrième, située en bordure d'une des grandes voies d'accès au centre, n'est qu'une demi-barre (les coursives donnent sur la rue) et sert d'écran contre le bruit.

A l'est les deux bâtiments-poutres sont en porte-à-faux décalés, il l'est et seul celui situé au niveau inférieur se prolonge jusqu'à la quatrième barre. Le plus élevé reste en suspension, créant une tension supplémentaire.

Ce dispositif dense présente quelques limites : plus de 50 % des logements sont mono-orientés (mais tous disposent d'un balcon ou d'une loggia et sont à plus de 20 m de leurs vis-à-vis) et les cages intérieures sont d'étranges canyons où la lumière des verrières parvient difficilement.

En contrepartie, il présente plusieurs avantages :

- la faible emprise au sol permet d'installer entre les barres des espaces généreusement plantés ;
- un impact minimal sur les immeubles voisins ;
- la jouissance d'un bon ensoleillement pour chaque logement ;
- une grande perméabilité entre la rue et les espaces verts intérieurs ;
- une grande variété de parcours à l'intérieur de l'ensemble et de généreux espaces collectifs.

404 logements sociaux avec loggia ou balcon.
 Surfaces par type de logement :
 type A (0,74 %): 30 m², type B (37,38 %): 50 m²,
 type C (46,33 %): 70 m², type D (115,35 %): 90 m².
 Terrain : 12 820 m².
 Emprise au sol : 6 050 m².
 Surface habitable : 28 723 m².
 Coût : 28 931 000 euros, soit 1 007 euros/m² habitable.
 Appartements locatifs avec possibilité d'achat après 10 ans.
 Contribution aux coûts (terrain et construction), 478 euros/m² à l'entrée dans l'appartement ; loyer de 5,20 euros/m² par mois.