le bulletin
de la société française des architectes

247 rue saint-jacques 75005 Paris
tél : (33) 1 56 81 10 25 fax : (33) 1 56 81 10 26 contact@sfarchi.org

n°50

4ème Trimestre 2012
1er Trimestre 2013

BUREAU 2013

Président Pascal QUINTARD-HOFSTEIN
1er Vice-Président Laurent SALOMON
Vice-Présidents Pablo KATZ
Jacques GUENARD
Frédéric LEFEVRE
Secrétaire Général Pierre BOUDRY
Trésorier Louis GUEDJ
Membres Hervé BLETON
Remi FOURRIER
Jean-Claude LAISNE

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Françoise ADAM-MOUTON
Christine ALEXANDRE
Hélène BERGERON
Hervé BLETON
Pierre BOUDRY
Sylvie BRACHET
Suzel BROUT
Jean-Luc CHASSAIS
Jacques COURBON
Hervé DUBOIS
Remi FOURRIER
Luc-Régis GILBERT
Louis GUEDJ
Jacques GUENARD
Bruno HUERRE
Pablo KATZ
Jean-Claude LAISNE
Antonio LAZO CAMUS
Frédéric LEFEVRE
Sylvestre MONNIER
Edouard MURE
Jean-Luc PEREZ
Pascal QUINTARD-HOFSTEIN
Philippe RIVOIRARD

MEMBRES DE DROIT

Pablo KATZ
Laurent SALOMON

SOMMAIRE

VIE PROFESSIONNELLE p.3
VIE DE LA SFA p.24

Le logement en question

Editorial

LE GRAND LOTISSEMENT

par Laurent SALOMON

Aborder le thème du logement ne peut se faire sans le considérer dans une perspective historique. Des insula romaines aux logements ouvriers de la révolution industrielle, en passant par les logements des ouvriers agricoles des latifundia, l'Europe a conçu des habitats collectifs dévolus aux groupes sociaux dépourvus de patrimoine foncier. La nature du logement est là : loger ceux qui ne possèdent pas leur « arpent de terre ». Tout habitat collectif semble donc d'essence urbaine. En cela, et conformément à la définition de Leon-Battista Alberti, il concerne au plus haut point les architectes, en ce que « l'architecture est l'art de la Cité ».

Partant autant du modèle du Palais pour configurer un logement honorable que d'une logique de « communs » pour sa multiplication, le logement collectif s'est progressivement affirmé comme « chair » de la ville moderne. Les édifices du 19ème siècle, combinant le modèle aristocratique et le modèle ouvrier dans une « coupe » urbaine rendue célèbre par les dessins de Daumier, ont offert ce condensé de ville qui rend compte d'une société « architecturalement » organisée. Agençant galeries, chambres et antichambres, y adjoignant les commodités sanitaires sous des formes de plus en plus privatives, on a vu ainsi apparaître une forme aboutie du logement bourgeois. Effaçant progressivement les éléments empruntés au logement ouvrier (dont la coursive), réduisant la part extravagante de représentation sociale du modèle du 19ème siècle, développant la notion de fonctionnalité et introduisant l'idée de rapport à la nature – vue, horizon, terrasse ou loggia pour tous –, la société occidentale a ainsi inventé « entre deux-guerres » une forme évoluée de logement collectif qui, aujourd'hui encore, conquiert progressivement la planète.

En France, l'hégémonie de ce modèle remonte à la résolution de la crise du logement des années 50. Depuis cette période, les autres évolutions sont plus liées aux questions de politique urbaine qui ont transformé la « ville européenne », qu'au progrès du modèle lui-même, car, même si la vie en logement collectif est avant tout urbaine, cela ne signifie pas nécessairement que le logement soit conçu pour faire de ce caractère d'urbanité une qualité spécifique du logement. Depuis la création technocratique des cités des années 60 – lotissements modernes « hors la ville » qui accumulent les « cellules » (même typologiquement évoluées) sans les connecter efficacement aux organes et espaces publics de la cité – jusqu'aux ZAC contemporaines qui allotissent le sol dans une logique de gestion (ou de contrôle) de la spéculation foncière, le logement lui-même et, corrélativement, les citadins souffrent d'un manque cruel de « projet de ville ». Nous ne désignons pas ici le manque d'un projet d'aménagement urbain qui donnerait forme à un futur proche : ce support technocratique est assez répandu. Nous visons plutôt le manque d'un projet social qui « envisagerait » une forme de vie collective à l'échelle des Métropoles et qui se transcrirait corrélativement dans son projet spatial. Paradoxalement, plus la ville s'étend, plus sa forme est considérée comme incontrôlable (ce qui est inquiétant), plus l'aménagement urbain est inscrit dans une addition de partialités territoriales peu signifiantes, plus le sol comme le logement des hommes y sont réduits à l'état de « produit ». La règle de la « valeur foncière » s'impose en maître à tous les acteurs de la transformation urbaine, selon ses trois critères ironiquement désignés comme déterminants : d'abord l'adresse, ensuite l'adresse, et enfin … l'adresse.

Que les décideurs politiques le reconnaissent ou non, il est clair que les aspirations actuelles à renouveler « l'image » de certains quartiers par le recours à des apparences architecturales « nouvelles », clinquantes et ludiques, se justifient d'abord par le souci de revaloriser ces fameuses « adresses ». L'architecte devient donc partie prenante d'opérations commerciales qui s'appuient sur des « manifestations extérieures de contemporanéité » destinées avant tout à soutenir le marché. A moins qu'il ne s'agisse, dans d'autres cas où ces adresses ne nécessitent aucun soutien particulier, de travestir en évolution stylistique ce qui est en réalité une régression manifeste des qualités d'usage du logement. Car tout cela se fait malheureusement le plus souvent au détriment des logements eux-mêmes (et d'un travail typologique qui régresse désormais), dont les possibilités d'usage sont déjà appauvries en raison de l'inflation normative non financée (PMR, performances énergétiques et autres contraintes résultant de l'action efficace de divers lobbies) et sont finalement achevées par ces irrationnelles exigences formalistes prétendument nécessaires à la vitalité du marché ou découlant d'un déni de cette régression tacitement acceptée mais mal assumée.

De ce point de vue, la logique retenue à la suite des différentes propositions du « Grand Paris » est édifiante : elle induit avant tout une transformation de la valeur des territoires par la modification de leurs accessibilités, celle-ci étant obtenue principalement grâce à un développement du transport en commun. Les enchères sont ouvertes : qui me dessert … me sert, qui est desservi … est servi. Au-delà de cette machine à produire de la plus-value privée sur fond d'investissement public, rien de bien nouveau sous le soleil : l'agglomération Parisienne reste en panne d'UN projet. Evidemment, Paris n'est

Dessin : Judith Rotbart, Diplôme 1998

pas la France, mais cette logique prévaut cependant sur la plus grande part du territoire national, et bien au-delà, dans bon nombre d'autres régions du monde.

Pour habiller ce phénomène spéculatif généralisé, le nouveau logement est « vert » : BBC, voir à énergie positive. Il est surtout dépouillé des conquêtes des années 70/80 : disparition fréquente de l'espace extérieur d'usage (terrasse ou balcon habitables), suppression quasi systématique des espaces privatifs d'accumulation domestique (caves ou cellier), absence de richesse typologique (presque plus de « duplex » : ces petites maisons réalisables dans le collectif et alternatives à la fatalité du pavillonnaire), espaces intermédiaires de relation à la ville inexistants, avec en prime une réduction de la surface disponible pour cause de solvabilité des habitants. Et oui. En dépit de ces renoncements et des gains de productivité réalisés par l'industrie du bâtiment, le logement « vert » reste très cher, tant il se dévoue au soutien des industriels du bâtiment qui proposent, en plein accord avec les systèmes normatifs, des solutions compliquées à des problèmes simples. Cette façon d'être « vert » relève d'une vision aberrante du « développement durable », par laquelle, à l'inverse de tout bon sens, on use d'une hypertrophie technologique là où une simplification des processus et de leur gestion à moyen terme confirmerait l'objectif affiché. Est-ce vraiment là qu'il faut positionner le levier de la « croissance verte » ? Pendant le colloque SFA/CNRS de mai 2011 dont le thème était « Architecture et Théorie », Franco Purini a opportunément rappelé – dans son intervention intitulée « Nécessité de la Théorie » – qu'au-delà de toute conjoncture, la finalité essentielle de l'architecture était d'améliorer sans cesse l'habitat humain. Les tenants de l'urbanisme spéculatif et de la croissance verte pourraient utilement s'en inspirer.

Laurent Salomon
Architecte
Président de la Société Française des Architectes
Ancien Architecte Conseil de l'Etat
Professeur de Théorie et Pratique de la Conception Architecturale et Urbaine à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville

VIE PROFESSIONNELLE

Les professionnels et le logement ... au jour le jour

LOGEMENT : CYNISME À TOUS LES ÉTAGES

par Pablo KATZ

Logement passif, logement intelligent, logement BBC, logement HQE, logement H&E, logement accessible, logement avec 40% d'ECS d'origine solaire photovoltaïque,… et bac à compost, … : s'il est vrai que d'importantes avancées aient été accomplies en matière de confort acoustique, de sécurité ou de consommation d'énergie, la communication institutionnelle centrée autour de ces questions a du mal à cacher la situation très préoccupante de la France concernant le logement et le sens des évolutions auxquelles nous assistons.

Si l'architecture relève de l'intérêt public, le logement relève du droit : plusieurs législations fondamentales mentionnent ou garantissent un droit au logement, notamment la Déclaration universelle des droits de l'homme et la Charte sociale européenne.

En France, le texte instituant le droit au logement opposable (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007) est entré en vigueur en deux étapes :

- Premièrement celle du 1er janvier 2008, concernant les personnes dans les situations les plus difficiles : sans domicile fixe, travailleurs pauvres, femmes isolées avec enfants, personnes en logement indigne ou insalubre.

- Deuxièmement celle du 1er janvier 2012, concernant toute personne éligible aux logements sociaux.

Le droit au logement serait donc garanti par la loi.

Or, sous un discours cynique qui a tout emprunté au marketing, que constatons-nous aujourd'hui ?

- Un nombre de constructions largement insuffisant pour répondre à la demande et aux besoins. En France, 3,6 millions de personnes sont mal ou non logées et 1,3 million de familles sont en attente d'un logement social !
- Le vote de la loi censée relever le pourcentage de logements sociaux repoussé, pendant que de trop nombreuses communes continuent à ne pas respecter la loi SRU, certaines sans même se voir appliquer

la moindre pénalité,
- Des logements toujours plus petits, qui plus est avec des surfaces affectées aux circulations et pièces humides au détriment des espaces de vie,
- Des immeubles qui, estampillés développement durable, seront sans aucun doute les immeubles les moins durables que nous n'ayons jamais construits.

Puis nous voyons aussi :

- Le patrimoine social démoli et remplacé par des zones pavillonnaires, encore moins capable de constituer un tissu urbain ou d'effacer la ségrégation territoriale que ne le sont les typologies que l'on stigmatise,
- Des élus et experts nous expliquant que le vrai problème est l'absence de dynamique du parcours résidentiel, comme si la rareté de l'offre n'expliquait pas d'elle-même cette absence,
- Puis, maintenant, et après tant de bonnes intentions, comme nouvelle panacée, la thématique du « Low-Cost » faire irruption à propos du logement, définitivement réduit au rang de (sous) produit !

De fait, nous constatons un désengagement progressif de l'état dans la construction de logements sociaux et une réduction drastique des aides :

- Une baisse continue des aides à la pierre pour le financement de logements sociaux et un transfert progressif du financement vers l'aide aux personnes,
- Baisse des aides personnelles pour le logement,
- Réduction du budget de la politique de la ville pour la rénovation des quartiers populaires,
- Confiscation de l'épargne destinée au financement des logements sociaux,
- Absence de politiques publiques permettant de maîtriser la spéculation foncière.

Alors que le sens de l'intérêt public devrait faire converger les efforts de la maîtrise d'ouvrage (politique et technique) et ceux de la maîtrise d'œuvre, force est de constater que, tout au moins, ni l'une ni l'autre n'ont la même idée du progrès, ni n'accordent le même sens au terme modernité :

« Modernisation » des procédures administratives:

- Surenchère réglementaire et normative,
- Complexité administrative croissante (certifications, labels, niveaux de performances).

« Modernisation » de la maîtrise d'ouvrage :

- Regroupement, concentration et privatisation des bailleurs sociaux,
- Tendance des opérateurs du logement vers l'externalisation des missions de maîtrise d'ouvrage,
- Transfert progressif d'une part de plus en plus importante des opérations à des promoteurs qui revendent en VEFA aux bailleurs sociaux,
- Vente massive des logements locatifs sociaux.

« Modernisation » des procédures d'attribution de la commande et des missions de MOe:

- Diminution de la part des concours d'architecture et retour à la commande directe du fait de la multiplication des marchés privés,
- Forte progression des opérations en conception-réalisation et de celles en PPP,
- Dépeçage des missions de maîtrise d'œuvre, multiplication du nombre d'intervenants, alourdissement constant des missions,
- Rétrécissement des rémunérations, instrumentalisation du dumping et généralisation de la politique du « moins-disant ».

Ce sont là des faits qui reflètent l'idéologie sous-jacente d'abandon et de désengagement d'une part, de privatisation et de profit d'autre part, à l'œuvre depuis 10 ans. Et ce ne sont pas les discours cyniques et les promesses, de certifications et certificateurs, de logements super-passifs et ultra-accessibles qui sauraient masquer la réalité de la dérive à laquelle nous assistons.

Il faut sortir des logiques technocratiques, tout comme des approches fragmentaires dictées par des lobbies et groupes de pression.
L'ensemble de la politique de l'habitat est à réorienter.
Le logement est un droit. Puis chose (cause) d'intérêt publique ! L'un et l'autre sont aujourd'hui mis à mal.
Aussi, pendant que pour certains le logement est un produit, pour nous, architectes, il est, avec l'espace public, le tissu constitutif de la ville.
Parler de logement, c'est parler de la ville … et des cités.

Nous, architectes, parlons aussi de développement durable. Pour le remettre à sa juste place.

Le développement durable s'appuie sur 3 piliers :
- Développement social pour tous,
- Croissance économique,
- Gestion à long terme de l'environnement et des ressources de la planète.

Il devient évident que l'on ne puisse pas penser la gestion à long terme de l'environnement, notamment bâti, sans développement social et économique.

Permettre le développement social c'est satisfaire les besoins fondamentaux, parmi eux l'accès au logement.
Le logement est tout autant un instrument de justice sociale qu'un outil de croissance économique.
Il demeure parmi les principales préoccupations des français !

Pablo KATZ
Architecte DPLG – Urbaniste
Ancien Président de la SFA (2009-2012)

PETITES CONSIDÉRATIONS SUR LES RAPPORTS ENTRE L'OFFRE ACTUELLE DE LOGEMENTS ET LA SITUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE.

Par Jean-Claude LAISNE

Intéressons-nous ici aux logements qui se réalisent dans les zones urbaines qui devraient être « accessibles » aux classes moyennes ou populaires :

Le coût de construction s'y établit aujourd'hui autour de : 1 500 € ht / m²

Avec les honoraires des concepteurs, SPS, CT, et MOE : 1 800 € ht /m²

Si on ajoute une MO au même prix (donc bien payée) : 2 100 € ht /m²

Soit un prix de revient TTC de : 2 520 € ttc/m²

La charge foncière en 1ère couronne dite « pauvre » est de : 500 €

Soit un prix total pour que tout le monde gagne sa vie de : 3 020 € ttc/m²

Dans ces zones urbaines, le prix de vente du neuf « privé » - même dit « contrôlé » - se situe entre : 4 000 € ttc/m
et : 6 000 € ttc/m²

Où va cette différence de 32% à 99% ? Ce taux de marge est-il compatible avec la situation économique et sociale actuelle ?

Passons maintenant au logement locatif :

Imaginons un logement social de 100 m2, avec :

- une TVA récupérable ;
- le terrain payé par la charge foncière accession qui en droit, représente au maximum 80% des acquisitions foncières, (voir ci-dessus en fonction du taux de marge).

2 100 € ht * 100 = 210 000 €

Soit sur 25 ans, 300 mensualités, intérêt à 3% : 990 €/ mois
Intérêt bancaire hors assurance : 87 500 €
Coût final du logement : 297 000 €

C'est ce que devrait payer par mois une famille pour être propriétaire d'un logement social aidé, parking et ascenseur compris, respectant les normes actuelles d'économie d'énergies et d'accessibilité, hors charges de chauffage, d'eau et d'énergies électriques.

Les loyers plafonds sont fixés dans la limite des valeurs suivantes
(loyer mensuel en €/m2 de surface utile) :

Zone A^{bis}	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
12,57	9,67	8,33	7,98	7,42

Pourtant, le même logement de 100 m2 loué zone Ile de France à 12,57 € conduit à un loyer mensuel de 1 257,00 €, soit 27% de plus que le coût justifié, hors charges et cependant, sans en être propriétaire à terme.

Nous avons un combat à mener avec les entreprises et les bailleurs. Le changement c'est maintenant :

- si le coût des logements ne permet pas aux travailleurs d'acquérir ce qu'ils produisent, le système ne peut pas fonctionner ;
- si « la loi du marché » conduit le prix du m2 de logement entre 4 000 € et 20 000 € en ville, alors la grande majorité ne peut plus y vivre et il n'y a plus de cohésion sociale possible.

Dans l'état actuel de la société, il semble indispensable que, pour produire du logement – de très grande qualité – avec nos bailleurs, nos entreprises et notre matière grise, nous devions décider que seul le travail et l'investissement financier peuvent être rémunérés.

Dans cette litanie des chiffres, je ne parle pas de la façade – en bois, en végétal de tout poil, cubiste, déconstructiviste, de peau double ou triple –. Je sais que les architectes ont du talent.
Je ne parle pas non plus d'expulser des propriétaires de leur bien. Je ne parle pas de révolution.

Je dis juste que le logement est plus qu'un droit : c'est la vie.

Jean-Claude LAISNE
Architecte DPLG
Membre du bureau et administrateur de la SFA

500 000 LOGEMENTS PAR AN : LA QUANTITÉ ET LA QUALITÉ ?

Par Rémi LAPORTE

On peut se réjouir que les annonces du nouveau gouvernement attestent d'une volonté de replacer la question du logement du plus grand nombre comme une priorité d'action pour les années à venir, mais on ne peut qu'être frappé par la limitation de cette ambition à des données quantitatives, cela présupposant que tout logement construit possède ipso facto une qualité suffisante, ce dont on peut sérieusement douter en analysant bon nombre des opérations réalisées en France dans la dernière décennie.
Qui plus est, la faible place qu'attribuent aux questions du logement les médias spécialisés et le discours d'une majorité d'architectes indique qu'elles ne constituent plus aujourd'hui un grand enjeu architectural ni un objet majeur d'investigation, situation contrastant fortement avec celle des décennies précédentes où elles furent souvent au cœur des débats. Certes, des recherches et des expérimentations intéressantes continuent de voir le jour ponctuellement, à l'initiative de certains maîtres d'ouvrage ou d'architectes, mais on ne peut que constater leur caractère marginal et le peu de descendances qu'elles ont.
A supposer qu'il soit techniquement possible d'augmenter en l'espace d'un an le nombre de logements construits à 500000 unités (étant données la complexité et la durée croissantes de la moindre opération), sait-on réellement quels types de logements construire pour répondre à la diversification des modes de vie et des « parcours résidentiels »? Où les construire en regard des problématiques territoriales et non seulement en fonction des opportunités foncières ? Les qualités architecturales que ces logements devront avoir au delà d'un strict respect de la pléthore de règlements et de labels ?
A défaut de prendre le temps d'analyser les raisons complexes qui ont conduit à cette situation afin de pouvoir en lever les inconvénients, ne risque-t-on pas de revenir à une simple politique du chiffre et de produire des erreurs aussi importantes que celles que nous tentons aujourd'hui de corriger dans la plupart des opérations héritées de la période de la reconstruction?

Du logement au produit.

Un paramètre important de la situation actuelle est le transfert, croissant du public vers le privé, de la responsabilité de l'essentiel de la production du logement, d'où a découlé une mutation de la notion de logement vers celle de produit financier, dans lequel les qualités d'habitat deviennent secondaires face à l'objectif de défiscalisation et à l'adéquation au marché de ce type de produit. On connaît maintenant bien les effets pervers de cette logique : des immeubles construits en bordure de rocades ou des quartiers périphériques, des logements jamais habités ni même visités par leurs propriétaires, des trois pièces mono-orientés ne dépassant pas 55m2 grâce au sacrifice de l'autonomie de la cuisine, des plans et prestations stéréotypés, une réduction drastique des surfaces vitrées, des bâtiments tramés de refends en béton bloquant leur mutabilité, une surévaluation de la valeur entrainant des difficultés de location et une fragilisation des copropriétés, etc.
Le principe n'est pas nouveau et fut maintenu sous tous les gouvernements depuis la loi Besson. Mais on peut s'étonner que le nouveau projet de loi Dufflot, poursuive peu ou prou des dispositifs qui ont certes l'avantage de transférer au domaine privé une partie de la charge financière de la construction du logement à vocation sociale, mais qui, à défaut de garanties sur la qualité d'habitat, aboutissent le plus souvent à des résultats bien éloignés de leurs objectifs.
De plus, ce phénomène atteint aujourd'hui des proportions inquiétantes et de nouvelles échelles d'application, dans de nombreux projets urbains d'envergure, où les opérateurs privés, issus des grands groupes du BTP et des banques, se voient confier la maitrise d'ouvrage immobilière d'ensemble, la maitrise d'ouvrage publique traditionnelle étant reléguée à un rôle d'utilisateur ou d'acquéreur de logements en VEFA.

Les normes à la lettre.

Un autre aspect à observer est le développement de plus en plus prégnant d'un cadre réglementaire et normatif dont la profusion (PMR, thermique, sismique, environnemental, etc.) semble dépasser la stricte nécessité. Des recherches récemment publiées sur la période de la reconstruction démontrent qu'une telle situation a déjà existé, mais elle s'avère aujourd'hui d'autant plus contraignante pour la qualité architecturale des nouveaux logements que les différentes réglementations sont élaborées selon une logique de performance essentiellement quantitative, sans réelle vision d'ensemble, ce qui conduit à des contradictions finalement préjudiciables à l'habitant.
De plus, ces réglementations sont généralement appliquées au pied de la lettre par les organismes chargés de leur contrôle, sans tenter d'en considérer l'esprit, cela exigeant des efforts disproportionnés aux architectes qui tentent de les interpréter plus souplement pour en améliorer les effets. Les exemples se multiplient de « green washing » liés à la simple obtention des labels de qualité environnementale pour des « éco quartiers » ghettoïsés ou monofonctionnels, des habitats-thermos labellisés BBC, gorgés de matériaux nuisibles à l'environnement mais bardés de bois, etc.
A cela s'ajoute l'accroissement constant du nombre d'intervenants sollicités par ce cadre réglementaire, et en conséquence, la fragilisation de la place de l'architecte dans les projets, alors qu'il serait a priori le plus compétent pour aborder globalement les problèmes en faveur de l'intérêt général, cette fragilité étant encore renforcée par les procédures de type conception-construction ou PPP qui commencent à apparaître pour certaines opérations mixtes d'envergure.

L'expérimentation par les modèles.

Face à cette situation difficile à appréhender dans sa globalité, des expérimentations, lancées par certains maîtres d'ouvrages ou par le PUCA, augurent quant à elles le risque du retour à une forme de politique des « modèles », dont les années 70 et 80 nous ont pourtant déjà montré les limites. Ce principe, qui cherche à résoudre la complexité en amont de la conception du projet par la mise en correspondance d'un type de situation de projet avec une solution architecturale préalable, supposée déclinable ou généralisable, a en effet souvent témoigné dans le passé de ses difficultés à s'accorder avec les singularités de chaque situation, accord pourtant indispensable à la qualité et à la pérennité des projets.
Il est particulièrement préoccupant de constater que cette nouvelle tendance à vouloir définir des modèles d'habitation découle, dans la plupart des cas, de l'exploration de procédés techniques de construction, visant simultanément à répondre efficacement aux nouvelles exigences réglementaires, tout en réduisant les coûts et les délais de production, mais semble peu se préoccuper de l'évolution des modes de vie et de la notion de confort, de la diversité et des spécificités des sites dans lesquels les logements de demain seront construits, sans même parler de la dimension poétique propre à l'acte d'habiter…
Dans ce mode de fonctionnement, comme dans celui de la promotion immobilière des grands groupes, ou face à l'apparition de sites internet proposant la conception de plans d'immeuble paramétrables dans des délais et à des tarifs défiant toute concurrence, le rôle de l'architecte se voit implicitement orienté vers celui d'un emballeur d'objets architecturaux susceptibles de communiquer l'image souhaitée par le maitre d'ouvrage : ici la mixité ou la singularité, là la tradition ou l'écoresponsabilité, etc. A moins qu'il ne s'agisse plus que de lui laisser endosser les responsabilités juridiques liées à l'exercice de la maitrise d'œuvre ?

Réfléchir avant d'agir ?

Si elles sont poursuivies dans la précipitation, que ne manqueront pas de produire les objectifs politiques annoncés, de telles orientations ne peuvent que mener à de faibles qualités d'habitat ,alors que les enjeux semblent plus importants que jamais. Pour être réaliste et aboutir à des résultats pérennes, il serait plus judicieux de viser le moyen terme en s'appuyant sur l'analyse critique des expérimentations antérieures, et sur une recherche prospective mobilisant la dimension architecturale dans toute sa complexité.
La réapparition actuelle d'anciennes pratiques d'habitat coopératif ou participatif, souvent motivée par la précarisation financière des primo-accédants, l'augmentation des couts du foncier et de la construction, fait évoluer tant le rôle du maître d'ouvrage que celui de l'architecte. Même si elle demeure aujourd'hui encore marginale du fait des complexités juridiques, cette tendance pointe d'autres façons de concevoir l'habitat et d'autres types de résultats, qui pourraient être explorés dans d'autres cadres.
Les compétences des architectes devraient être mobilisées pour intervenir d'une façon globale dans le processus, en resituant les situations de projet dans des problématiques élargies, en hiérarchisant et en synthétisant les enjeux qui en découlent, en les traduisant en espaces pertinents qui apportent aux habitants de réelles qualités et participent à répondre aux grands enjeux auxquels notre société est aujourd'hui confrontée.

Rémi LAPORTE
Architecte
Enseignant à l'ENSA Clermont Ferrand

L'ENVIE DE PÉNATES

Par Olivier GAHINET

Il y a, nous dit-on, une crise du logement : on n'en construit pas assez, il en faut davantage, à tout prix, partout : à l'empressement à pavillonner s'est ajouté l'empressement à éco-quartieriser. Lors des Trente Glorieuses, en couvrant la France de grands ensembles, on résolvait le problème du logement en même temps qu'on créait des problèmes urbains ; curieux paradoxe d'inventer des logements collectifs sans penser devoir faire la ville. Or de nouveau, aujourd'hui, le logement est considéré comme un produit, au lieu d'être un droit pour tous et un outil au service de l'espace urbain, de l'espace commun.

Je ferai le point sur l'architecture du logement contemporain (et il y a beaucoup à dire) dans le prochain numéro du *Visiteur*. J'essaierai d'y expliquer les formes urbaines qui se mettent en place dans la société française d'aujourd'hui, et d'y étudier une certaine tendance de l'architecture contemporaine dont le cri de ralliement, quant au logement, semble être : « toujours moins ! » : moins de lumière, moins d'usages, moins de travail pour des plans moins savants, moins de terrasses, moins d'air et de soleil.

Si l'état du logement contemporain est indissociable de l'état de la ville contemporaine, il ne peut non plus se comprendre sans faire un petit retour en arrière, proprement politique. Comme l'a fait remarquer Bourdieu, le goût des citoyens pour la maison familiale (dite, bizarrement, « maison individuelle ») est un goût *construit* : construit par la pression économique des pavillonneurs et par la volonté politique de faire de tous les citoyens des propriétaires. Cette vieille idée est une antienne de tous les penseurs conservateurs depuis le XIXème siècle pour renforcer le « parti de l'ordre » et elle a repris du poil de la bête au cours des années 1960.

Dans un registre assez proche, Bourdieu rappelle aussi que les difficultés structurelles actuelles du logement (privé ou social) trouvent en partie leur origine dans une décision ancienne du gouvernement Barre qui, en 1977, a restreint l'aide à la pierre et a créé, pour la (mal) remplacer, l'aide à la personne : la fameuse APL[1]. Ce faisant, on privait la puissance publique d'un puissant levier, en diminuant les moyens alloués aux sociétés d'HLM et aux aménageurs par le biais des prêts bonifiés. La possibilité était offerte aux locataires d'utiliser l'APL ou ses variantes pour louer un logement du parc privé : ce faisant, on rendait solvables tous les locataires bénéficiaires et on garantissait un loyer aux propriétaires. Au fond, l'aide personnalisée au logement organise le transfert de fonds de l'État vers les propriétaires (dont les propriétaires privés), les locataires n'étant que des intermédiaires. En quelque sorte, l'APL installe un prix plancher des loyers : nul propriétaire n'a intérêt à demander moins, puisque le prix est garanti par l'aide. L'évolution a été inexorable : le dispositif de l'APL est une composante majeure du montant actuellement très élevé des loyers.

Cette aide qui est, en réalité, une aide aux propriétaires a pris la place du grand service public du logement qui aurait été nécessaire : un service public qui aurait été à la hauteur des enjeux urbains, un véritable service public de la ville. À rebours de cela, on a si bien déconnecté la question du logement de la question urbaine qu'une part importante des logements sociaux se réalise désormais en VEFA[2]. On fait comme si les promoteurs étaient susceptibles de contribuer à dessiner la ville : leur métier est de gagner de l'argent, et ce n'est pas pareil.

Revenir à l'aide à la pierre, supprimer l'APL : cela semble presque impossible aujourd'hui, par un effet de cliquet bien connu depuis les années 80 : dans la société néo-libérale, chaque réforme (ou, devrait-on dire plutôt, chaque pas en arrière) semble irréversible. C'est bien pourtant à cette suppression qu'il faut réfléchir : comment progressivement – ou, pourquoi pas, brutalement – supprimer cette drogue qu'est l'APL, dure aux locataires et douce aux propriétaires, et obtenir que les loyers soient baissés d'autant pour revenir à la vraie capacité des ménages. Il faudra alors admettre que les propriétaires qui ont récemment acheté des biens à un prix élevé pour les donner à bail les verront dépréciés à cause de la baisse des loyers : ces propriétaires vendront et feront, ainsi, baisser les prix ; pour une fois, les perdants ne seront pas les mêmes que d'habitude.

1) L'aide à la pierre, privilégiée avant 1977, est l'ensemble des dispositifs encourageant la construction de logements sociaux (prêts bonifiés, etc). L'aide personnalisée au logement (APL) est une aide financière versée directement à certaines personnes, pour réduire le montant de leur loyer ou de leur mensualité d'emprunt immobilier. Elle est attribuée selon la nature du logement et la composition de la famille. Il en est de même pour l'Allocation de logement sociale (destinée aux étudiants et personnes sans enfants, entre autres) et pour l'allocation de logement familiale.

2) Vente en état futur d'achèvement. Les offices HLM achètent sur plan des logements dans des immeubles de promoteurs.

Olivier GAHINET
Architecte DPLG
Enseignant à ENSA de Strasbourg

PRODUIRE, PORTER ET OFFRIR LE LOGEMENT DE DEMAIN

Par Guilhem ROUSTAN

Nous ne pouvons réduire la question du logement à une simple question de quantité et faire abstraction du cadre de vie impliqué.
Lorsque la Fondation Abbé Pierre évalue le nombre de personnes mal logées à hauteur de 4 millions, il n'est pas question uniquement du nombre de logements. Il faut aborder la question sous l'angle du «mal logement», du logement trop rare mais aussi insalubre, inadapté, mal pensé, déconnecté, ghettoïsé, isolé, sans contact avec la ville.

Il faut appeler une politique du logement responsable et partagée qui oriente chaque énergie vers des objectifs simples :

Construire là où il faut :

-pour maîtriser l'étalement urbain
-pour fabriquer de la ville,
-pour créer la solidarité territoriale,

Répondre à des besoins précis,

-en investissant les citoyens dans la maîtrise de leur cadre bâti,
-en développant et diffusant les outils de connaissance du territoire,
-en ciblant mieux les aides de l'état,

Construire maintenant et durablement,

-en créant un espace public de qualité,
-en encourageant l'innovation dans l'habitat et les formes urbaines
-en assouplissant les réglementations

CONSTRUIRE LÀ OU IL FAUT

L'objectif politique de construction de 500 000 logements par an permettrait de résorber une situation de pénurie héritée de la période 1975-1985, sans pour autant mettre

fin à une situation absurde : aujourd'hui, malgré une augmentation du nombre de logements supérieure à celle de la population, à cause de politiques de relance mal ciblées, la discontinuité de l'offre ne permet pas de répondre à la demande des classes moyennes en site urbain alors que l'offre de « logements investisseurs » située dans des zones de marché déprimés peinent à trouver preneurs.

- Les grands bassins d'emplois n'offrent pas de logements accessibles aux employés,
- les grands centres universitaires n'ont pas l'hébergement pour les étudiants
- là où il n'y a aucune intensité urbaine, l'investissement immobilier occasionne éloignement et étalement.

Maîtriser l'étalement urbain

L'occupation du territoire français est parmi les moins denses d'Europe.
Pour en finir avec un désert français parsemé des zones hyperdenses et congestionnées, il faut savoir développer en préservant.
Le développement doit être soigneusement encadré afin que les zones à urbaniser, à densifier ou à sanctuariser ne soient plus choisies par des mécaniques spéculatives, des investissements aveugles ou des réflexes protectionnistes.
La recherche d'économie de l'effort collectif, de solidarité territoriale, et de maîtrise de la consommation du territoire, doivent être les moteurs du développement durable du territoire.

Fabriquer de la ville

Pour désamorcer la pression foncière des zones hyperdenses, il faut également créer de nouvelles conditions d'intensité urbaine en investissant massivement dans des territoires périurbains délaissés et en développant de nouveaux territoires aux composantes équilibrées.

L'offre doit être une réponse à des besoins précisément identifiés, localisés et reliant les problématiques de logement, emploi, éducation, formation, et structure de transport sur une échelle de territoire adaptée.
Une politique du logement réactive doit s'appuyer sur une parfaite connaissance des réalités locales.
Renforcer les méthodes d'analyse et de connaissance du territoire et multiplier les études urbaines.

Créer une solidarité territoriale

Le logement doit s'inscrire dans un ensemble de structures et de services adaptés. L'intégration du logement ne peut pas se faire sans le développement de dessertes par les transports en commun qui doivent faciliter l'accès aux équipements, aux services, aux bassins d'emplois, et à tout ce qui constitue la richesse du tissu urbain.
Il faut investir dans l'équipement du territoire au même rythme que dans la construction de logements.

RÉPONDRE À DES BESOINS PRÉCIS

Un déficit de culture partagée sur tous les sujets liés à l'organisation de l'espace est à l'origine du manque de résultats des politiques d'aménagement du territoire.
Le logement est un droit, il participe à la fabrique du territoire, il est créateur de lien social ; en cela il doit répondre aux attentes de toutes les composantes de la société et en être son reflet parfait.
Il s'agit non seulement de désamorcer la crise immobilière, mais également de retrouver la liberté du parcours résidentiel, faciliter le regroupement familial, favoriser le vivre ensemble, renouveler un parc énergivore et permettre à tous l'accès au confort.

Investir les citoyens dans la maîtrise de leur environnement bâti (ou de leur cadre de vie)

Pour une politique adaptée à la réalité du terrain, la mobilisation de tous est nécessaire.
Il faut des habitants et des usagers impliqués dans la conception de leur cadre de vie, dans les politiques de la ville, soutenant la position et le travail des architectes et autres acteurs de la construction.
Pour que les énergies participatives trouvent un relais efficace dans l'organisation des grands courants de société, il faut une société civile investie, formée, informée et compétente.
Pour cela, il est nécessaire d'enseigner l'architecture dès le plus jeune âge et de favoriser par tous moyens la diffusion large de la culture de l'espace et de la ville.

Développer et diffuser les outils de connaissance du territoire

La mise à disposition de tous d'outils gratuits permettant une bonne compréhension du territoire, de son développement, de sa pratique, la situation de l'emploi, les disponibilités foncières, l'offre de logements, est une garantie de réussite des politiques territoriales.
Pour que les habitants puissent s'investir sur leur territoire et participer à son développement, il faut développer et mettre à disposition de tous des outils de compréhension et de pratique du territoire.

Mieux cibler les aides de l'Etat

La question de la gouvernance et de l'échelle du territoire est déterminante.
Les grands choix de société sur la question du territoire, son développement, son accessibilité, son équipement, sa préservation, doivent être assumés et fortement impulsés par une politique nationale et des aides publiques à la hauteur.
Les conditions de son application locale doivent être définies et maîtrisées par les collectivités qui ont la connaissance et la maîtrise du terrain.

Il faut simplifier les chaines de décisions et définir des échelles de gouvernance adaptées à chaque facette de l'aménagement du territoire, le transport, l'emploi, le logement,...
L'échelon régional est pertinent pour les compétences telles que le transport et le développement économique, les intercommunalités pour la maîtrise de projet locaux

comme l'architecture et l'urbanisme.
Les lois sur la solidarité et le renouvellement urbain, non négociables, doivent s'appliquer sans distinction sur l'ensemble du territoire national.
Les aides doivent être calibrées et distribuées sous la responsabilité des échelons locaux en s'appuyant sur des structures professionnelles compétentes.

CONSTRUIRE MAINTENANT ET DURABLEMENT

Nous avons étendu les zones urbaines au rythme des afflux de population et au détriment des terres agricoles. Avec le pavillonnaire, nous avons gelé de manière durable les franges urbaines nécessaire à la respiration et aujourd'hui irrécupérables pour la ville. Le secteur du bâtiment reste un des plus difficiles à faire évoluer.
Pour construire plus et mieux, nous devons changer notre mode de consommation du territoire et des ressources naturelles.

Produire un espace public de qualité

Chacun attend de son logement une protection, un lieu accueillant, agréable, qui puisse répondre aux besoins changeants de la vie, mais qui soit également proche des infrastructures de transports, de services et des zones d'emplois.
Le logement génère des problématiques qui échappent à sa simple conception.
La société attend également beaucoup du logement, qu'il prenne en charge les tensions sociales, la sécurité, le vieillissement de la population, la question énergétique, environnementale et territoriale, tout en garantissant la qualité de vie à laquelle chacun peut prétendre. La qualité de l'espace public est indissociable de l'offre de logement : L'intensification urbaine n'est envisageable que si elle est accompagnée d'une réflexion sur l'espace public créateur les liens sociaux.

Encourager l'innovation dans l'habitat et les formes urbaines

La réflexion sur les nouvelles formes urbaines permet d'interroger les limites du collectif et de développer de nouvelles formes d'habitat telles que l'intermédiaire ou l'individuel dense. La ville dense est une ville qui offre l'effort collectif au plus grand nombre.
Il faut analyser l'idéal individuel pour enrichir l'offre collective sans pour autant ériger la densité comme l'unique objectif vertueux ni tourner le dos aux aspirations individuelles.
Le pavillonnaire peut s'envisager s'il est cadré dans un projet urbain à long terme et si son évolution, sa densification ont été planifiées.
Il faut investir dans la recherche urbaine. Pour la richesse de l'offre, il est nécessaire d'adapter formes et densités aux particularités locales et au projet global de ville.

D'autre part, l'effort dans la recherche d'économie des ressources naturelles ne doit pas être entravé par des rigidités règlementaires.
L'État doit renforcer les procédures d'incitation à l'innovation à l'attention des architectes, des industriels et autres acteurs de la construction, encourager les opérations exemplaires en terme de qualité architecturale, environnementale, énergétique, d'insertion urbaines, d'accessibilité et de mixité.
Il est possible de valoriser la qualité architecturale et urbaine en attribuant les aides publiques en fonction de la qualité;
Nous proposons pour cela la création d'une surface de plancher pondérée, intégrant dans le calcul des aides allouées par l'Etat des critères architecturaux, urbains, environnementaux et énergétiques précis.

Assouplir les règlementations

Il est fondamental que chacun puisse se loger dignement et ce, quelles que soient ses difficultés personnelles (financières ou handicap). La période de crise économique que nous traversons, jumelée aux situations de handicap et de vieillissement de la population invite à réfléchir à des logements adaptés et accessibles accompagnant les parcours de vie. Le logement doit être en mesure de s'adapter aux évolutions de la famille, de la société et des technologies.
Pour cela il est nécessaire de développer une réflexion prospective sur les modes d'habiter, libérée des contraintes réglementaires.
Il faut introduire dans les normes, des variables d'ajustement évaluées par des commissions de professionnels, qui garantissent accessibilité et qualité du cadre de vie pour tous.

Guilhem ROUSTAN
Trésorier de l'Ordre des Architectes d'Ile de France
Membre du collectif Mouvement
Architecte Associé de l'Atelier Nord Sud

DOCUMENTER LA QUESTION DU LOGEMENT

Par Daniel REMY

Il semble toujours important de s'intéresser à l'endroit d'où l'on parle quand on aborde un thème aussi particulier que celui du logement. Faut-il encore, comme le soulignait Rimbaud, être « absolument moderne » ? Ce thème est-il en résonance historique avec le Mouvement Moderne ? Sommes-nous en continuité avec lui, ou bien le thème décliné architecturalement est-il dépassé ou à dépasser ?
Pour le dire autrement est-ce une approche dépassée que de concevoir l'architecture en rapport avec des usages précis? Est-il, au contraire, actuel d'occulter la signification des bâtiments qui se différenciaient, historiquement, par des particularités typologiques et se définissaient par des éléments spécifiques du

tissu urbain ? Eprouvons-nous encore le besoin de comprendre notre environnement et par conséquent le sens des constructions ? Depuis quelques années de nombreux acteurs de l'architecture préconisent la « dé-typologisation » de l'architecture, aussi entendent-ils adopter des plans et des formes « neutres ».
« Dé-typologiser » l'architecture revient à la sortir de son contexte historique ; les plans et les formes neutres effacent toute trace de l'histoire et des pratiques sociales de l'architecture. Les plans neutres évitent la répercussion des modifications d'usage sur le bâtiment. Renoncer à la typologie revient à dissoudre le rapport étroit qui lie la typologie architecturale avec la structure urbaine. Le lien entre la ville comme phénomène collectif et l'histoire humaine est distendu, voir remis en question. Comme le soulignait Aldo Rossi, le postulat d'un monde compréhensible est invalidé.
Mais cette problématique n'est pas nouvelle. Et le thème par sa nouveauté historique pour l'architecture, demeure. A en croire les historiens, la thématique du logement naît avec l'émergence du capitalisme industriel du XIXème siècle…avec ses formes d'habiter, ses morphologies urbaines… A la fin du siècle tout serait joué. Et le Mouvement Moderne n'aurait plus qu'à s'exécuter. Contre cette histoire on nous permettra de faire le pari inverse.
Est-il possible de « re-typologiser » l'habiter ? C'est la question aujourd'hui que j'aimerais poser .

DU LOGEMENT

Autour de la thématique qui nous intéresse, les grandes figures de ce Mouvement sont un peu les arbres qui cachent la forêt. Dans l'Europe du XXème siècle, tant du côté de la Russie devenue socialiste que de la République de Weimar en Allemagne, les architectes s'emparent de la thématique du logement pour en dresser les nouvelles normes, les nouvelles formes, peut-être. Un personnage comme Ernst May, qui aura pu construire avec son équipe, quelques 15 000 habitations nouvelles dans et autour de Francfort en cinq années, voit dans cette nouvelle commande pour l'architecture une manière de la régénérer. Optimiser et rationaliser l'agencement de l'habitat, le contrôler dans ses bonnes dimensions et fonctions, est le credo de cette recherche. Un fidèle collaborateur, Mart Stam, pourra dire : « Les bonnes dimensions sont celles qui répondent à nos exigences, qui satisfont les besoins sans finalité de représentation, qui ne veulent plus paraître ce qu'elles sont. Les bonnes dimensions sont celles qui s'épanouissent avec minimum d'étalage. Le reste ne peut être que bourrage inutile… Le combat de l'architecture moderne est ainsi une lutte contre la représentativité, contre la démesure et pour une dimension humaine. » Combat d'époque, il est vrai. Ces architectes, rassemblés autour de « Das neue Frankfurt » ont véritablement mis en place le programme d'habitat minimum qui va gangrener durant tout le siècle l'architecture de l'habitation et ses succédanés urbains : l'essence première de l'habiter, auquel on peut le dire, tous les tenants du Mouvement Moderne vont concrétiser l'ascèse. Le CIAM de la Sarraz de 1928 en est véritablement l'acte de naissance.

DE L' « URBANISTIQUE » ET DE LA « RATION DE LOGEMENT »

Sur les bases de cette invention, pensée au niveau européen, s'articule toute l'architecture du logement et ses développements métropolitains. C'est ici que se développent deux nouveaux objets qui avaient toujours échappé au champ de l'architecture : la production du logement de masse ou la « ration de logement » comme l'analyse Ernst May, et « l'urbanistique » pour reprendre un terme de Bernard Huet, comme moyen architectural d'organiser des quantités, comme moyen de penser le développement urbain, voir métropolitain.
Il s'agit là d'un paradoxe au niveau du débat architectural (le logement n'avait jusque là jamais été un thème de l'architecture) et qui va à l'encontre de ce débat dans lequel certains tenants du Mouvement Moderne voulaient faire entrer l'architecture ; c'est-à-dire le champ de l'oeuvre d'art, (Le Corbusier pour ne citer que lui). L'histoire des CIAM pourrait d'ailleurs se lire, en partie, comme celle du conflit entre ses tenants et ceux de l'Ecole allemande qui prônaient l'abandon de cette dimension et revendiquaient tout simplement la dimension technique de l'architecture, entre logement de masse et urbanistique, et non pas des artistes en train de concevoir l'habitat en devenir ou l'habitation des hommes.
Il faudra attendre le dernier CIAM, celui d'Otterlo en 1959, celui de la rupture, avec l'intervention de Louis Kahn sur la ville et sur son sens et non pas sur l'urbanistique ni le logement de masse. Dès ce moment le logement n'est plus un enjeu théorique. Mais une interrogation demeure : la production du logement relève-t-elle encore de l'architecture ? Il va s'agir essentiellement d'une question urbaine.

L'architecture du logement pour faire le jeu de la ville est-elle condamnée à la médiocrité, pour paraphraser Giorgio Grassi, avec un certain bonheur, voir une certaine lucidité ? Un degré zéro de l'architecture…

DE « L'APPARTEMENT CHEMIN DE FER » A L'HABITAT INTERMEDIAIRE

Du rêve cher à Ruskin d'un royaume familial naît une logique de la division de l'habiter où l'expérience subjective peut s'épanouir dans une domesticité réglée (amour, jeu, vie sociale) et des espaces du corps rejetés (cuisine, toilettes, salle de bains) qui trouvera son apogée dans l'appartement chemin de fer du New York industriel du XIXème siècle, et son organisation linéaire. Cette logique rejetait le monde de la rue et sa troublante complexité. Une construction contre la ville, et peut-être une sphère d'enfermement qui constitua une émigration intérieure. Ordre intérieur linéaire de scènes distinctes se déroulant dans un appartement chemin de fer contre chaos extérieur de la rue-collage.
Les études parues dans *Das neue Frankfurt*, ou celles de Ginzburg en Union soviétique vont modéliser, rationaliser cette division de l'habiter, fournir l'occasion d'un habitat minimum avec ses dimensions standardisées du confort. Toute une anthropologie et une sociologie de l'habiter pouvaient voir le jour.
De cette vision de l'habiter, il fallait encore, fixer des

populations dans un rapport à une géographie proche, une proximité de la terre puisqu'elles en venaient, mais en même temps, comme le souligne Walter Benjamin, au-delà de sa propre intimité, il a fallu préparer l'individu à un nouveau style de vie, donner une forme à la réalité de la culture moderne : « l'heure a sonné pour l'habitation dans l'ancien sens du terme, celle qui mettait au premier plan la sécurité de l'abri pour (faire) du lieu de séjour de l'individu, d'abord et avant tout un espace de passage ouvert à toutes les forces imaginables et aux vagues de lumière et d'air. »
En Europe, cette vision a toujours associé, depuis la cité ouvrière inaugurée par les capitaines d'industrie du XIXème siècle jusqu'à certaines formes du « grand ensemble », une relation privilégiée avec un environnement proche, une cartographie de l'habiter liée à celle de l'intime. De ce fait, la recherche sur le logement fut, pendant les soixante dix premières années du XXème siècle, une recherche sur l'habitat dit intermédiaire, où l'on chercherait à lier le fait individuel au fait collectif, dans le souci de créer de « l'urbanité ». Des rapports et des stratégies souvent curieux se lient avec le territoire.
En France, après l'intense activité de recherche autour du thème de l'habitat intermédiaire durant les soixante dix premières années du siècle dernier, avec une forte activité dans les années 1960-70, le thème est tombé en désuétude et n'a fait l'objet que de rares expérimentations récentes.

Cette absence de recherches est due essentiellement à deux attitudes grégaires :

- l'une, issue de la pensée architecturale et urbaine, qui a cru retrouver ou réapprendre à faire la ville dense, à « reconstruire la ville sur la ville », comme il était de mise dans la pensée urbaine de ces dernières années, en oubliant les contradictions profondes qui opposent les leçons de la rente foncière léguées par les penseurs du XIXème siècle, et le souci premier de l'habitant.

- l'autre, liée aux nouvelles politiques de financement du logement, accouplées à la motorisation des ménages et à la décentralisation, qui ont induit une forte extension des zones urbanisées, avec un développement du pavillonnaire diffus, qui correspondait également à une demande sociale. Des lotissements de faible densité qui seront à n'en pas douter les prochains objets de la politique de la ville, après les « barres » et les « tours ».

Quelles questions posent, en vérité, le thème de l'habitat intermédiaire ?
Au départ - j'allais dire historiquement - la volonté était de penser le groupement de logements individuels de façon à approcher les densités d'une certaine urbanité (réalité ou mythe ?). Cette notion, un peu floue, contient aussi l'idée de la fusion de la nature et de l'habiter ; nous sommes proches de certaines thèses hygiénistes en accord avec une certaine frange du patronat du XIXème siècle prête à forger et fixer une armée de « petits travailleurs infatigables » venus pour la plupart des campagnes, puis de l'étranger. Nous sommes dès le départ au sein même de la naissance des politiques du logement, et peut-être même que cet objet architectural et urbain est indissociable de cette émergence historique. Habiter, reste à interroger du point de vue de l'architecture.

DE L'ARCHITECTURE ET DU LOGEMENT

Sans refaire l'histoire, deux théoriciens de l'architecture peuvent à leur manière éclairer le débat : Eugène Viollet le Duc et Gottfried Semper, l'un articulant le choix de la structure au détriment de la texture défendue par le second. Le débat de la modernité était là engagé, toutes les thèses du Mouvement Moderne pouvaient se développer, son échec aussi était annoncé.
Expliquons nous. C'est ici que l'idée du plan neutre, développée depuis plusieurs années dans l'architecture du logement prend tout son sens. Je n'emploierai pas volontairement le terme de modèle… Une figure de l'habiter est tout entière intégrée dans la mise en scène de ce plan. Le principe d'habillage en référence à Semper est érigé en principe d'architecture. Cette référence est celle, où la théorie de l'architecture fait exception du mur comme donnée de construction (Wand) au profit de son parent étymologique le vêtement (Gewand), indissociable de l'art textile et du tissage. L'habit comme premier abri… La structure architectonique n'offre plus de signification à l'architecture que dans la mesure où elle est habillée. L'apogée de cette théorie, au-delà de Loos, se retrouve dans les principes de la « Swissbox » et de ses avatars contemporains. La délimitation, comme travail sur la limite de l'objet architectural, est le concept de cette architecture et le plan neutre sa raison d'usage linéaire.
Peut-on, aujourd'hui, revendiquer un renouvellement d'attention pour la tectonique ? La tectonique comme art de bâtir ; l'architecture est une affaire de poids, de masse, de logique constructive se liant à une logique d'usages communément partagés.
Peut-on aussi revendiquer l'architecture comme oeuvre collective, comme besoin de se retrouver dans un patrimoine reconnu, face à l'autocélébration architecturale et l'attrait du nouveau à tout prix ?
Il convient, au delà de ces phénomènes d'autoreprésentation sociale, de « documenter » le phénomène du logement à la manière des Heinrich Tessenow, Paul Schmitthenner, ou des Kay Fisker, qui ont su offrir une banalité positive et une dignité au thème : intégration, conformation et harmonie sont le challenge de la production d'une nouvelle modernité.
Ecoutons le danois Kay Fisker : « Nous devons penser au fait que les architectes qui sont en mesure de mettre de l'ordre dans l'image de nos cités et de nos paysages, grâce à une architecture anonyme et intemporelle (…) sont bien plus nécessaires que ceux qui créent de grandes oeuvres architecturales tranchant par leur individualisme. »
En d'autres termes, il s'agira de lever le paradoxe entre forme et contenu, la typologie au sens du rationalisme doit nous permettre de lever la contradiction entre les usages changeant et une architecture qui reste. « Re-typologiser » serait retrouver les données générales, les dimensions culturelles de l'usage, du site, du parcellaire, des parcours et de la lumière. Ces règles sont à

déterminer par la mise en oeuvre sur mesure, par l'usage normal et le typique, garantissant à l'usager individuel et collectif la plus grande marge d'action possible ainsi que des modes d'appropriation variés.

Reprenons ici et pour conclure la très belle définition de la modernité d'Octavio Paz : « Moderniser, c'est adopter et adapter ».
Adopter sera l'action qui renvoie à la nécessité de connaître, indépendamment du projet à venir, la culture de référence, ou les contenus que nous voulons attribuer aux futurs bâtiments.
Adapter est l'action qui fait référence à la pratique de notre discipline et qui consiste en l'impossibilité de la répétition d'un modèle.

Là, peut-être réside, l'espace infini de la véritable invention et la raison du métier.

Daniel REMY
Architecte
Enseignant ENSA Nancy

«... C'EST POURRI, POURRI, POURRI»

Par Jacques GUENARD

« On vit bien ici ? » « Ah non, il y a beaucoup d'humidité, il y a beaucoup d'escaliers, c'est pourri, pourri, pourri... » me dit une dame revenant des courses*.

Je suis assis sur une placette surélevée ; des bâtiments de deux ou trois étages au-dessus ; la porte de plusieurs appartements s'ouvrent directement à ce niveau derrière une courette privative ; des arbres alentour, des plantes dépassent des garde-corps des terrasses un peu plus haut.

Célébrée par beaucoup depuis longtemps, mes pas m'ont conduit à la Cité de La Maladrerie qu'avait construit à Aubervilliers l'équipe de Renée Gailhoustet...

Des sentes piétonnes serpentent au pied des immeubles et dans le sous-bois, des terrasses un peu partout, l'Espace Jean Renaudie franchit en pont la rue de pavillons auxquels les premiers bâtiments du quartier sont adossés, des commerces, des locaux d'activités et associatifs au coeur de la cité et le long des voies, des immeubles collectifs et des maisons, essentiellement Hlm avec un peu d'accession...

Un mariage je suppose : klaxons, BM et Mercedès, des lascars endimanchés s'apostrophent dans la rue, les enfants de dames comme celle que j'ai croisée.

Dans le blog des Tess, la Mala est désignée comme une des pires cités du 9-3. Je suis sûr que des familles sur-occupent et dégradent trop vite leurs quatre ou cinq pièces avec tous les enfants, les frères et les cousins accueillis. Des fuites d'eau sûrement, après plus de trente ans, rien d'étonnant ; l'office Hlm a probablement négligé d'entretenir à temps les bâtiments (des réhabilitations sont maintenant engagées).

Mais je suis sûr, autant que des dégradations, que ces jeunes qui friment ont des milliers d'histoires de cavalcades dans les chemins du quartier, de cabanes dans les coins, sûr aussi que la dame aux cabas préférait emprunter en maugréant chemins et escaliers plutôt que prendre l'ascenseur dans le hall de son immeuble.

Il y a cent quarante ans, Engels raillait les proudhoniens de leur illusion à prétendre régler les problèmes sociaux par la propriété du logement, voire la Question du logement même sans bouleverser les rapports sociaux. Face à la centaine de milliers de familles qui demandent un logement social à Paris quand il s'en construit chaque année quelques pauvres milliers, que peut l'architecture ? Et face au chômage et au manque de ressources, à l'exploitation et à l'oppression, et à la délinquance conséquente, concentrés dans les quartiers populaires... ?

Contre cela, Gailhoustet n'en peut mais. Est-ce une raison pour ne pas défendre ardemment l'acquis social que constitue - encore et malgré tout - le système Hlm et une politique de construction massive des logements sociaux ?

Mais nous sommes dans un autre temps !

L'ANRU ou la politique des écoquartiers imposent désormais l'antienne de la mixité sociale : contre les ensembles Hlm de logements aux loyers compatibles avec les revenus de la grande majorité de la population, le mythe de l'immeuble haussmannien, le bourgeois à l'étage noble, le petit bourgeois dans les étages et les pauvres dans les combles.

Aujourd'hui, Gouvernance : l'appel à la nouveauté vise à faire prendre en charge la mise en oeuvre de mesures rétrogrades par ceux-là même qui seront lésés, au nom de la modernité et du refus de l'immobilisme. Ce qui

fait maintenant l'actualité architecturale du logement à la Maison de l'architecture ou dans les revues, les discours présents indexés sur le développement durable, font grande consommation de nouveauté, de l'expérimentation, d'un vivre ensemble différent, de solutions alternatives ; et la participation des habitants comme méthode s'impose dans les projets urbains, les écoquartiers.

Que veut-on donc faire passer avec l'exemplarisation d'expérimentations sans lendemain ? Peut-être bien qu'on est loin désormais de l'ambition que représentaient des opérations comme la Maladrerie (plus de 1 000 logements entre 1975 & 1984), des milliers des Courtilières ou des Grandes Bornes.

Le slogan opposant quantité et qualité architecturale que je vois avec méfiance reparaître n'a-t-il pas la même fonction ? Comme si la question de la construction en masse de logements était en passe d'être réglée, alors que la réalité des faits avant et après les élections présidentielles demeure l'inverse (aucune mesure financière réelle pour en finir avec la pénurie). Comme si qualité et quantité du logement n'étaient pas liées.

La générosité de Gailhoustet et de son opération nous le montre et continue de tracer une voie.

* Il est vrai qu'une autre me dit sa satisfaction : la terrasse, le calme, les oiseaux...

Jacques GUENARD
Architete
Vice-président de la Société Française des Architectes

A LEO...

Par François Frédéric MULLER

Je voudrais apporter un témoignage édifiant qui, je pense, éclairera d'un jour particulier et triste la production architecturale actuelle. C'est un cas très singulier, celui d'un ami proche qui a creusé sa tombe et signé sa perte en gagnant son premier gros projet. Il s'agit d'un bâtiment de logement collectif, une commande dont beaucoup d'entre nous rêvent pour démarrer dans le métier, un projet gagné sur concours, avec règles d'anonymat respectées, ce qui lui a permis d'émerger à la loyale devant d'autres agences aux épaules plus larges. Je voudrais raconter ici son histoire, en forme d'hommage à sa mémoire.

Léo a mené de brillantes études à l'Ecole d'Architecture de Strasbourg, nous étions tous persuadés de sa réussite future car il alliait inspiration et esprit d'entreprise. Ses projets d'étudiant montraient une belle maturité sans verser dans la citation stérile des dernières stars de magazine. Après un diplôme magistral, une agence réputée l'embauche et il apprend son métier après avoir appris à rêver à l'école. Son air décidé et calme donne tout de suite confiance au client, et ses patrons lui laissent de plus en plus mener les projets seuls. Rapidement Léo se lance et gagne presque logiquement son premier concours, un concours de logements. Il a bien cerné le site, le programme, les attentes du maître d'ouvrage et il a su s'entourer de BET presque compétents.

Léo n'est pas naïf, il a compris, avant même de pénétrer joyeusement dans l'univers impitoyable du bâtiment, que rien n'est donné et que l'inflation de normes et de réglementations croisées fait de son métier un long parcours d'embuches. Mais ce qu'il n'a pas anticipé, c'est qu'il est presque le seul à croire en ce qu'il fait. Sa vision périphérique d'architecte l'oblige à constamment mettre en perspective les problèmes pour ne viser qu'un seul but : l'achèvement du bâtiment et sa livraison au client final.

Dans le projet qui m'amène à vous écrire, Léo aura malheureusement connu une succession de vicissitudes qui, prises individuellement, feront sourire la plupart d'entre vous, mais dont l'accumulation l'aura poussé dans ses dernier retranchements.

Le programme du projet l'a laissé perplexe. Un savant panachage du T2 au T5 (la façon de nommer les logements lui laisse déjà entrevoir l'absurdité de l'époque, comme quand les agents immobiliers parlent de « produit » pour un appartement) assorti de surfaces minimales et maximales pour chaque type. L'apparente souplesse du système masque mal son incohérence. On est au début de l'application de l'arrêté PMR de 2007 et Léo a vite compris que les cercles et autres largeurs minimum vont transformer ses plans en cauchemar. Il a bien essayé de prévenir son maître d'ouvrage mais le chargé d'opération, un falot qui comprend mais ne peut rien, lui a expliqué que les surfaces sont « calées » pour ce projet mais c'est promis « on reverra le système la prochaine fois ».

En phase APS, l'assistant du maître d'ouvrage revient trois fois sur le classement acoustique des façades, obligeant l'économiste à réévaluer autant de fois à la hausse le budget des menuiseries extérieures. Pour compenser les plus-values prévisibles, le maître d'ouvrage commence déjà à déshabiller quelques détails. Retard, « l'architecte a des goûts de luxe… ». Léo ignore et continue sur sa lancée.

En phase DCE, Cerqual produit un pavé de 97 pages dont il ressort qu'un certain nombre de « bonne notes » ne peuvent pas être obtenues pour la labellisation. Entre autres drames, la longueur de tuyauterie entre le piquage

d'eau chaude de la gaine palière et le point de puisage dans certains appartements dépasse la longueur conforme. Il pourrait s'en suivre que l'occupant aurait à attendre son eau chaude 2 secondes de plus que prévu. Retard, soupçons de réchauffement climatique, regards méprisants. Léo encaisse et redistribue le travail.

A l'ouverture des plis le projet est trop cher. Comme il se doit, Léo reprend ses études et se rend compte que les installations de chauffage et les lots fluides sont surdimensionnés. Tout est trop conforme, le BE a fait ceinture, bretelle et parachute. En optimisant un peu l'installation, une entreprise concocte une solution deux fois moins onéreuse et finalement tout aussi conforme. Retard, regards en biais du maître d'ouvrage. Léo se ronge les sangs mais garde son calme.

En fin de second œuvre, le contrôleur technique daigne se déplacer jusqu'au chantier et produit une note d'inspection qui précise que les fenêtres sont non conformes, la totalité de la poignée n'étant pas comprise entre une hauteur de 90 et 130 cm du sol. Léo avait bien précisé ce point sur ses plans et ses détails mais l'interprétation du contrôleur est malheureusement trop royaliste pour laisser un centimètre de doute. L'entreprise est bonne pour déposer toutes les fenêtres, 116 exemplaires pour être précis, et les modifier avant de les reposer. Retard, pénalités et grincement de dents. Léo frise l'ulcère, il a encore assez d'énergie pour maudire et vitupérer, mais on sent l'abattement poindre.

A la visite des pompiers, quelques jours avant la réception, tout semble se passer sans accroc quand soudain l'adjudant Machefer tombe en arrêt devant un trottoir qui longe le bâtiment. Il arpente, dégaine son décamètre et décrète d'un air définitif que l'emplacement « pompier » n'est pas conforme. Léo ne savait pas que la brigade locale avait changé de camion et que les patins de stabilisation n'étaient plus latéraux mais frontaux. L'homme en rouge est tout-puissant, l'impératif de sécurité ne se discute pas. La mairie est obligée de rabaisser la bordure et de renforcer le trottoir. La responsabilité de l'architecte ne dépasse heureusement pas encore les limites du domaine public. Retard, trottoir barré, riverains mécontents, maire incrédule. Léo a perdu du poids, il est de plus en plus gris et ne répond plus à mes appels.

Le jour de la réception, Léo consigne soigneusement 1276 réserves sur les PV. Les deux tiers d'entre eux sont le fruit de la paranoïa et de la perte totale de sens commun du maître d'ouvrage. La moindre égratignure est consignée, la moindre tache de peinture totalement invisible sur les carreaux mouchetés est localisée sur un plan, Léo est sommé de livrer des appartements plus propres que des toilettes suisse le premier jour des vacances de ski. Lever les réserves va mettre un bon mois. Pendant ce mois, les habitants vont commencer à emménager, ce qui va singulièrement compliquer la tâche de Léo pour viser les levés de réserves. Retard, rendez-vous manqués, plaintes des occupants et des entreprises. Léo est injoignable, un ami l'a vu traînant le soir autour de son bâtiment, un carnet de levées de réserves à la main.

Le drame se noue quelques semaines après la réception, le jour de l'inauguration officielle. Il reste quelques réserves symboliques à lever, essentiellement des DOE et de la tache de peinture imaginaire. Les appartements sont tous occupés, les politiques sont invités à couper le ruban. Tout le monde est réuni sous une tente dans la cour du bâtiment, les fûts de bière et les pains surprise attendent sur des nappes en papier. Le maître d'ouvrage est au micro. Après s'être fait mousser comme il se doit, il se lance dans un long hommage à Léo et à sa capacité de mener à bien l'opération, dans le plus pur respect du cahier des charges. L'architecte – dont on se doute qu'il a oublié le nom – a même parfaitement réussi à obtenir les labels demandés et d'autres encore dont je ne soupçonnais pas l'existence. Je suis là avec quelques camarades de promotion, et nous assistons médusés à l'hagiographie de Léo, nous comprenons qu'il a réussi à rentrer dans le moule, à satisfaire tous les besoins du client, à cocher toutes les cases des labellisations, à sauter tous les obstacles de la réglementation pléthorique, à éviter les chausse-trappes administratives, à naviguer entre les plus-values, à chasser les moins-values, à trouver des compromis entre toutes les contradictions. C'est au moment où son client quitte la tribune que Léo a traversé la toiture de la tente, selon un vecteur qui nous a tous surpris. En s'écrasant sur le maître d'ouvrage avec un angle relativement agressif, le résultat a été conforme à ce qu'on pouvait attendre. Outre deux morts (Léo et son client) et trois blessés graves, dont le contrôleur technique qui, ironie du sort, allait bientôt, depuis son fauteuil roulant, pouvoir tester toutes les installations PMR, le buffet avait été complètement saccagé par les débris d'os et de cervelle. Léo avait soigné à la fois son entrée et sa sortie. Sur le toit de sa création, on avait retrouvé une lettre visiblement écrite sous le coup d'une crise de paranoïa. Le monde entier lui en voulait, en particulier le SPS, l'OPC, le MO, l'AMO, le CT et tous les BET. Une phrase à la fin de la lettre nous avait glacés « je vous quitte mais je laisse un bâtiment conforme ».

Il va sans dire que l'affaire est étouffée, les politiques en place ne veulent pas qu'une des opérations les mieux réussies, les plus emblématiques du renouvellement urbain, soit entachée par cette histoire sordide. On aurait été en début de chantier que les corps auraient été coulés dans les fondations.

Les amis de Léo et moi-même nous réunissons souvent depuis cette histoire, pour lui rendre hommage comme je le fais aujourd'hui et pour discuter des avancées de la conformité. L'histoire de Léo est tragique mais nous réalisons qu'elle aurait pu nous arriver à tous. Léo avait le défaut de prendre son métier trop à cœur. Il vivait mal le fait d'avoir à produire des logements dans lesquels il n'aurait pas aimé habiter. Je crois qu'il a même essayé de comprendre à partir de quel moment, dans l'histoire du logement, on a cessé de se poser la question de la qualité des espaces pour favoriser la conformité à un mille-feuille de règles. En plaisantant je lui disais de ne pas chercher à comprendre et de simplement appliquer. Ça ne le faisait pas rire.

Grâce ou à cause de l'histoire de Léo, j'ai compris que les

réglementations empilées ont cette fascinante capacité de découper la question du logement en une infinité de micro-problèmes qui font perdre toute velléité d'avoir une vision d'ensemble. Notre exercice d'architecte revient à cocher des cases dans un QCM concocté par Cerqual et ses affidés. Une fois que les cases des micro-critères les plus abscons sont cochées, le projet est labellisable, subventionnable, vendable, communicable, marketable, mais pas nécessairement habitable – c'est difficile de réduire la notion d'habitabilité à des critères techniques. Evidemment, me répondront mes détracteurs, c'est là que l'architecte donne cette valeur ajoutée, ce complément d'âme, ce style, cette générosité, appelez ça comme vous voulez, cette façon que nous avons de transformer la contrainte en atout, de jouer avec les chausse-trappes pour produire la surprise et la poésie. Oui mais ça, c'était dans un monde où les prémisses étaient compréhensibles par tous, où l'architecte composait avec le terrain, l'orientation, les contraintes de sol et d'hygrométrie, le budget du client, son programme, les entreprises et les techniques disponibles dans la région. C'était dans un monde où la noblesse du projet venait de choix assumés par tous (ou imposés par l'architecte…) de donner la priorité à l'un ou l'autre … avec toujours en tête le beau, l'utile et l'humain. Cette période est révolue, l'envie du pénal (si bien décrite par Muray…) et l'évolution absurde de la notion de confort, alliés au hold-up permanent du marketing sur les questions environnementales ont transformé le logement en une baudruche enflée de notre lâcheté. L'architecture de la reconstruction aura produit de beaux ensembles changés en cauchemars par les évolutions de notre société, mais au moins ils ont été conçus avec la perspective d'une prospérité. Les logements que nous produisons aujourd'hui ne sont qu'affaire de statistique et de désillusion.

L'architecture est un combat, Léo a perdu mais avec les honneurs. Nous, nous continuons à parier sur notre défaite.

François Frédéric MULLER
Architecte

VIE PROFESSIONNELLE

Le regard de nos Partenaires

LA QUESTION DU LOGEMENT, QUESTION DE DROIT(S) ?

Par Michel HUET

La question du Logement, sans jamais disparaître, réapparait à chaque période de l'Histoire, qu'elle soit «en crise» ou en pleine prospérité. Elle hante la bonne et la mauvaise conscience universelle et a suscité, à l'orée de la société industrielle occidentale, des expériences ou des écrits militants qui ont laissé des traces indélébiles.

Le Droit a-t-il sa place dans un débat où brillent, par leur talent ou leur incompétence, les pouvoirs politiques qui élaborent la règle de Droit et les acteurs de la Construction, de l'Urbain et de l'Architecture qui conçoivent et réalisent les logements ?

Nul ne contestera le droit aux représentants des Sciences humaines et sociales, de la politologie, de l'architecture, de l'urbain et du paysage, de débattre de cette question. Si le juriste y est invité, c'est aussi pour tenter de démystifier l'essence et la fonction du Droit dans l'acte de construire des logements et révéler les faces multiples et complexes du Droit dans un processus de mise en concurrence où l'avocat n'est pas seulement un chef d'orchestre chargé de battre du contentieux.

La question du logement qui a été prolongée successivement par la question urbaine et la question foncière à partir des années soixante-dix, pose la question du Droit en général et la question du Droit de propriété, fondement de notre Code Civil.

I- Du Droit et du Juriste

A- Du Droit au service des Dominants

Le Droit n'est pas la pierre philosophale. Dans notre société française, il n'est pas d'essence divine mais c'est en Droit que nos plus grands juristes, depuis la Révolution française, ont écrit la Constitution.

Le Droit n'est pas simple parce que la complexification des rapports de production et des rapports sociaux ne l'est pas non plus.
Le Droit ne sécurise plus car, comme l'a reconnu le Conseil d'Etat en 1992 en matière d'urbanisme, il reste incertain, flou, flexible, diront certains juristes.
Aussi, pour répondre à la question du Logement, le savetier et le financier, le promoteur ou directeur de

sociétés HLM, leviers et bras armés de la construction, demandent la même chose : un peu de stabilité !

Ce Droit dominant est curieusement paradoxal : il doit répondre à une demande de régulation, de normalisation, notamment dans le domaine de l'environnement, de la performance énergétique et contradictoirement à une demande de libéralisation.
Ici, le cœur des concepteurs entonne le grand air de leur opéra (œuvre) : Laissez-moi créer, laissez-moi créer ! Nous n'en pouvons plus des P.L.U qui nous obligent à travers l'article 11, relai de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, à nous soumettre à des pentes de toits stupides, à des matériaux insipides labélisés pour faire du régionalisme.
Alors, faute de mieux, on va avoir recours à l'avocat, le soldat des recours, pour suspendre, annuler des décisions administratives qui risquent de bloquer une opération.
Mais le temps est bien long pour obtenir gain de cause. Heureusement, l'avocat peut revêtir sa tenue d'urgentiste pour tenter de pallier le manque à loger.
Les référés se développent, «les forces imaginantes du Droit» (pour reprendre le titre du livre du professeur Mireille Delmas Marty) vont, par la négociation, permettre de débloquer les situations.
En outre, pour que les logements soient construits, il faut que la question de l'aménagement ait été traitée au préalable. Dans ce contexte, surgit un autre paradoxe : les sociétés d'aménagement vont devoir exproprier des propriétaires, des locataires, expulser des «individus» (comme les nomment les policiers) sans droit ni titre, pour en loger d'autres. Car, ultime paradoxe qui provoque la juste irritation des architectes : il faut détruire pour construire ! Stupidité monstrueuse, surtout quand on pourrait réhabiliter pour mieux loger.

En résumé, le Droit dominant a bien du mal à résoudre les contradictions d'un système où la politique du logement n'est pas une priorité suffisante.

B- Du Droit au service des Dominés

Si le Droit en général et la plupart des Droits ont été au service des deux forces dominantes, souvent réduits à une seule : la politique et l'argent, les contradictions du système ou ses intransigeances, exacerbant les inégalités et les injustices, ont provoqué, au cœur de la Social-Démocratie, des propositions ou actions de révoltes voire de révolution.
Une des plus emblématiques, au lendemain de la seconde guerre mondiale, a été la révolte de l'Abbé Pierre, qui, non seulement a résisté au système, comme il l'avait fait dans le Vercors durant la guerre, mais devant cette crise terrible du logement par cet hiver de 1954 où les gens mouraient sur le trottoir, a prôné la violation des règles d'urbanisme pour construire à la hâte des logements accueillant les sans logis. Cette action déjà relatée à la radio et à la télévision par son appel de 1952, il l'a mise en scène au théâtre par une pièce qui n'a pas laissé une grande place dans l'Histoire, mais pour laquelle j'ai gardé une certaine tendresse parce qu'il m'y avait convié, l'ayant accompagné comme avocat dans certaines de ses aventures. Le titre en est «Permis de Vivre» qui s'oppose et doit l'emporter sur «Permis de Construire», car lorsque la loi est illégale, il est juste de la violer !
Le second exemple que nous avons déjà cité est celui qu'a mis en œuvre la Commune de Paris et dont il faudrait encore aujourd'hui s'inspirer.
Notons la manière quelque peu «gauchiste» dont certains étudiants des Beaux Arts, pour fêter le 21 Mars 1971, ont rédigé un texte «Communeux» en treize articles dont nous retiendrons :
«1- Les sols sont expropriés, les résidences secondaires occupées, les professions de promoteurs, agents immobiliers et autres profiteurs de la détresse générale, sont interdites.
Dans chaque immeuble de plus de trois étages, un étage sera d'usage collectif, salles de réunion, crèches, ateliers d'expression, bibliothèques».
«2- Les métros, autobus, trains de banlieue sont non-payants, l'usage des voitures particulières est interdit sur tout le territoire parisien, la commune met à disposition des parisiens, à titre gratuit, un million de bicyclettes».

Bien sûr, il faudrait évoquer tous les textes qui se sont accumulés depuis trente ans en apportant quelques améliorations, au moins sur le papier. C'est le cas de la fameuse Loi DALO : Droit au Logement opposable qui hisse dans la hiérarchie des normes juridiques le Droit au Logement à un bon niveau. Mais il ne faut pas exagérer ! D'une manière cassante, la Cour de cassation et les institutions refusent au droit au logement le statut de Droit de l'Homme et de Droit Constitutionnel.
Certains avocats, tel Rolland Weyl, leader de l'Association Droit et Solidarité, défendent farouchement les expulsés en s'appuyant notamment sur la Convention de Genève qui reconnaît la priorité du Droit au Logement considéré comme un Droit de l'Homme.
Aussi, la question du Droit au Logement rebondit-elle au cœur de la contradiction. La question du Logement doit-elle s'étendre aux 3.600.000 personnes non ou mal logées, comme le rappelle «L'état du mal-logement en France en 2012» de la Fondation Abbé Pierre, et ce, quel que soit leur statut juridique ? Ou doit-on encourager l'accès à la propriété pour résoudre la question du Logement ?
Il y a tout lieu de penser que si le Front de Gauche veut assurer sa posture à gauche pour la défense des dominés, il devra répondre à ces questions.

II- Du droit de la propriété du Logement

Il faut distinguer deux aspects fondamentaux révélés par le Droit de propriété en perspective du Droit au Logement : le Droit de propriété-accession et le Droit de propriété-création.

A- Du Droit de propriété-accession au Logement

La Social-Démocratie française, qu'elle soit de droite ou de gauche, a privilégié l'accession à la propriété par toute une série de dispositions financières et juridiques, qui ont porté, tantôt sur l'aide à la pierre, tantôt sur l'aide à la personne.
Durant les Trente Glorieuses, la croissance et surtout

l'inflation ont permis à des couples à revenus modestes de construire leur patrimoine immobilier bénéficiant d'un immense différentiel entre le taux de l'inflation (très haut : 12 à 14%) et le taux de remboursement des crédits très bas (3 à 5%).
La France, est aujourd'hui au bord de la récession. Les banques rechignent à consentir des prêts ou à des conditions de taux et de garanties inaccessibles aux «primo-accédants». La machine à construire des logements est bloquée.
La connaissance de l'évolution du Droit de propriété, régie par notre Code Civil, est nécessaire pour évoquer les différentes formes d'appropriation du logement dont le Droit régit la régulation.
Dès sa naissance, ce Droit de propriété hérité des romains comportait en son sein une faille : la fameuse division entre usus, fructus et abusus.
L'imagination des juristes au service d'une rentabilité maximum des espaces bâtis a conduit soit à une autre division de la propriété dans l'espace, la bi-propriété, soit à une division dans le temps : «la multipropriété», marque déposée appartenant au groupe des Travaux de Marseille et permettant d'accéder à des tranches de temps de la propriété.
Citons un dernier exemple d'accession à la propriété : le contrat de location-accession de la loi du 12 juillet 1984 peu connu, peu appliqué, parce que difficile à mettre en œuvre.
C'est, pour reprendre la définition de l'article 1 de la loi, «un contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par une manifestation ultérieure de volonté et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété en tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de la levée de l'option».

B- Du Droit de propriété-création

La question du logement passe par la création architecturale s'insérant dans un contexte de plus en plus urbain.

La France peut s'honorer d'avoir donné aux architectes, grâce aux concours d'architecture, la possibilité de constituer un patrimoine architectural de Logements sociaux.
Les Logements sociaux sont devenus la référence pour le secteur privé. L'architecture moderne et post-moderne s'est déployée sur d'autres secteurs grâce à une réussite globale en matière de Logements sociaux.
Ce dont les Maîtres d'ouvrages privés ou publics, promoteurs, sociétés d'économies mixtes, sociétés HLM, n'ont que récemment pris conscience, c'est l'existence, pour la construction de Logements, d'une autre propriété que celle de la propriété matérielle.
Pourtant, figurent parfois dans les contrats ou marchés les liant aux architectes ou aux équipes de maîtrise d'œuvre, une clause consacrée à la propriété intellectuelle faisant référence à une loi d'ordre public datant du 11 Mars 1957. Depuis 1992, c'est le code de propriété intellectuelle qui régit avec les marques, les brevets et les dessins et modèles, le Droit d'auteur. Ce droit de propriété artistique bénéficie à tout concepteur notamment à l'architecte ayant fait preuve, dans l'élaboration de ses études et de ses plans, d'originalité.

Aussi, l'œuvre architecturale, urbaine ou paysagère, bénéficie d'une double protection. Celle qui régit, comme en matière de cinéma, les droits d'exploitation, c'est-à dire de reproduction ou de représentation, et qui permet aux auteurs de bénéficier d'une rémunération spécifique indépendante de celle due au titre de leur travail.
La seconde protection spécifique à la France et aux pays de Droit romain, consiste à attribuer à l'auteur un Droit moral lui permettant non seulement que son nom figure sur les études, plans et bâtiments mais surtout que son œuvre soit respectée s'il s'avère qu'elle doit être modifiée par un tiers.
Les architectes travaillant pour le secteur public et tout particulièrement attachés à résoudre, à leur échelle, la question du Logement, ont parfois été réticents à faire jouer cette protection, partant du principe que si les habitants avaient envie de modifier les espaces qui avaient été conçus pour eux, l'architecte était mal venu de se comporter comme un empêcheur de modifier en rond.
Cette vision erronée de la vocation du Droit de propriété immatérielle est basée sur le fait que l'architecte pense, à tort, que la propriété artistique, si elle est appliquée, interdit toute modification.
En réalité, ce droit essentiel n'a pour objet, en cas de modification, que d'empêcher l'altération de l'œuvre. Signalons avec force, qu'en cas de réhabilitation de Logements, ce droit est opérant.

La question de la propriété de l'architecte auteur n'est pas un frein à la question du Logement, elle est, au contraire, une valorisation de l'espace habité par son occupant. C'est ce qu'a défendu Pierre Riboulet légitimemant socialement et esthétiquement la forme.

Conclusion :

Existe-t-il des réponses juridiques à la question du Logement ?

Nous en avons évoqué quelques unes en abordant le thème de l'accession à la propriété, mais il y en a bien d'autres. Citons, parce qu'elle a revêtu un caractère emblématique, la Loi de 1948 qui a permis durant des générations à de nombreuses familles d'accéder, dans des conditions de loyers mieux adaptés à un logement.
Mais, d'une manière raisonnablement utopique, si, comme nous le pensons, un des verrous juridiques pour l'accession à un logement est la propriété, il existe un concept opérationnel, dans le sens où l'entend le professeur Christian Atias, permettant de fournir une réponse juridique à la question du Logement. Enoncé strictement par la Doctrine et la Jurisprudence, c'est le droit de Jouissance.
Nous préférons ce parfum hédoniste : «Droit de Jouir» non pas pour faire plaisir à Michel Onfray, mais parce qu'il est le fondement même du Droit de propriété de l'article 544 du Code Civil : «la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue…»

Cette définition revient lorsqu'il s'agit de la propriété immatérielle de l'œuvre.
Aussi, la question du Logement est la priorité à laquelle doivent être conviés les politiques et surtout les habitants. S'y joint la question de la création architecturale et urbaine sans laquelle le Logement ne restera qu'un produit. C'est sur la réconciliation du travail, de la production et de la création, pour apporter un peu plus de bonheur aux habitants qui doivent bénéficier d'espaces à mieux vivre que le juriste se met à disposition des acteurs.

Michel Huet
Avocat
Docteur en Droit
Membre de l'Académie d'Architecture
Vice président de l'Association Française du Droit de la Construction

LES NOUVEAUX DÉFIS DU LOGEMENT VULNÉRABLE

Par Yankel FIJALKOW

La crise du logement est un thème récurrent dans le débat politique français depuis le milieu du XIXème siècle. Dès 1850 une loi relative aux « logements insalubres », premier texte juridique sur le logement, accorde aux municipalités la possibilité de définir localement l'insalubrité et contribuer à la rationalisation d'une notion encore vague. En effet, la loi dispose, alors que sont réputés insalubres "*les logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants*". Médecins, ingénieurs, architectes et élus locaux recherchent alors une définition du mauvais logement, nécessaire pour rationaliser l'action publique. Leurs réflexions aboutissent à la reconnaissance de la notion de surpeuplement comme indicateur d'insalubrité et la constitution de casiers sanitaires d'immeubles permettant de détecter des « maisons meurtrières » s'agglomérant dans des milieux jugés particulièrement nocifs, les *îlots insalubres*[1] . Ce rapide rappel historique montre que la « crise du logement » remonte précisément à l'époque où celui-ci est devenu un problème public, relevant autant de l'Etat que des partenaires privés, la crise quantitative ayant entrainé une détérioration qualitative de l'offre [2] .

Aujourd'hui, peut-on parler de « crise de logement » sur un plan aussi général ? Selon les données souvent citées, il existe en France plus de trois millions et demi de personnes mal logées et 100.000 sans domicile fixe (rapport Fondation abbé Pierre, 2011). Ce dénombrement de la précarité résidentielle représente un noyau dur. Il s'arrête aux limites de ce que l'on peut qualifier d'habitat vulnérable c'est-à-dire toutes les formules destinées à endiguer les menaces de perte de logement ou à « s'arranger » avec le marché En effet, les dépenses nettes de logement par ménage, aides sociales déduites, ont atteint en 2010, 22% du revenu (17% en 1984). Chaque année, plus de 100 000 ménages sont visés par des procédures d'expulsion. Constat est donc fait que le problème du logement atteint aujourd'hui un seuil critique. Et on arrive à peine à dénombrer la demande de colocations, locations de chambre, sous locations qui concernent toutes les tranches d'âge…

Face à cette situation l'action publique semble démunie. Après la période de croissance (1950-1970) marquée par investissement exceptionnel des pouvoirs publics et un rythme de construction très élevé, le parc immobilier compte plus ou moins 31 millions de logements et croît d'environ 1 % par an depuis vingt ans. Entre 300 000 et 400 0000 logements sont construits chaque année, ce qui répond à la création annuelle de nouveaux ménages demandeurs de logements (jeunes quittant leur famille, divorces, veuvages, migrants…) Mais entre 2000 et 2010, l'accession à la propriété a absorbé plus des trois quarts de l'augmentation des résidences principales. Ainsi, non seulement la croissance du parc locatif est résiduelle (22% du total), mais elle est soutenue pour plus de la moitié par la construction de logements sociaux. Cette évolution entraîne non seulement un déficit chronique de logements locatifs mais surtout une hausse rapide et sensible des loyers.

Pour résoudre la « crise », qui n'est donc que celle du secteur locatif, la politique nationale du logement oscille, depuis les années 2000, entre le soutien à la construction (source d'emploi dans le secteur du BTP), les prévisions et les objectifs démographiques, et la régulation sociale (aide à la personne, droit au logement opposable). Mais quel que soit le mécanisme privilégié, l'argument en faveur d'un nouvel élan constructif est unanimement relevé. Dans cette perspective, on évoque l'hypothèse d'une architecture minimale voire d'une architecture de l'urgence, laissant un temps de côté les exigences de normes léguées par la modernité conquérante des Trente Glorieuses.

Mais celle-ci est-elle vraiment une solution ? Pour y répondre, encore faut-il sérier les besoins.

Dans les années 1980, la notion de mal logement a émergé dans le sillon de l'intérêt porté à la réapparition des sans domicile fixe dans un contexte de crise de la société salariale [3] . Les premiers rapports de la Fondation abbé Pierre (1995) se sont fondés sur les critères de l'INSEE (équipement sanitaire) malgré leur insuffisance. Issu de ces réflexions, le concept « d'habitat indigne » a fondé l'ossature de plans quinquennaux d'éradication regroupant les immeubles insalubres, les immeubles menacés de ruine et ceux présentant un risque d'exposition à une intoxication par le plomb [4] . De même en est-il de la notion de « logement décent », qui implique une juridiciarisation des actions portées pour le compte d'individus particuliers par des associations qualifiées. Dans cette perspective la Fondation abbé Pierre a distingué d'une part un noyau dur du mal logement comprenant les sans-domicile-fixe, les mal logés au sens de l'INSEE et les situations précaires comme les locataires en meublé et les gens du voyage (3,5 millions

de personnes). D'autre part les locataires en impayé de loyer, les copropriétaires en difficulté, les hébergés (soit au total 6,5 millions) non sans oublier d'autres catégories comme les ménages locataires en difficulté de paiement (1 million), les accédants en difficulté (0,5 millions), les ménages en situation de précarité énergétique (4 millions), les 92 000 ménages occupants sans droit ni titre et le million de demandeurs de logements sociaux.

Ces éléments appellent à bien distinguer mal logement stricto sensu et vulnérabilité résidentielle. En effet, au titre de la vulnérabilité résidentielle d'autres types de fragilité, non relevés par la fondation, pourraient aussi compter tels les ménages visés par les opérations de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU (250 000 logements au programme 2009-2013)[5] , les ménages populaires dans des quartiers en gentrification et qui voient leur tissu social et les équipements y afférant disparaître, les ménages trop éloignées de leur emploi, les personnes victimes de pollutions sonores ou olfactives (les dangers pour la santé mentale et physique sont certains). En effet, intégrer dans les statistiques un volet de logement vulnérable (qui comprendrait les situations visées plus haut) à côté du mal logement stricto sensu, permettrait de montrer que le droit au logement n'est pas un simple droit limité à l'abri. Ainsi, la prise en compte des situations vulnérables devrait permettre de reconsidérer le droit au logement comme un droit à l'habitat pérenne, et non seulement un abri, bref, un véritable droit à la ville [6] .

Une fois établis, tous ces besoins justifient-ils l'élan constructif souhaité ? La réponse est mitigée. En effet, il faut bien constater qu'une augmentation du nombre de logement sociaux, même à hauteur d'un tiers de la construction totale, répondrait marginalement à la demande, notamment celle des plus démunis stricto sensu (plus de trois millions de personnes). Et ce d'autant plus que le projet de budget de 2011 prévoit seulement 22 500 PLAI (logements sociaux pour les revenus très modestes) sur le programme, non réalisé, de 120 000 logements sociaux. D'autre part, la proposition très en vogue aujourd'hui, visant à orienter l'effort global de construction vers l'accession, afin que les locataires les plus aisés du parc social libèrent des logements pour les plus défavorisés est vouée à l'échec. En effet, le présupposé que tout logement construit, même pour des accédants aux revenus moyens ou élevés, finira par libérer des appartements pour les plus modestes ne tient pas. Toutes les enquêtes convergent pour montrer l'existence de filières résidentielles spécifiques à des espaces et à des populations reposant sur l'image sociale des territoires. Un logement libéré par un ménage appartenant aux couches moyennes a de plus fortes chances d'être réoccupé par un ménage ayant les mêmes caractéristiques que par un ménage pauvre [7] . Non seulement la stratégie de construire pour l'accession à la propriété est inappropriée mais encore elle exacerbe les dynamiques ségrégatives. Dès lors, si la construction ne peut résoudre à elle seule les dysfonctionnements d'un système bloqué, seule la mobilisation du marché immobilier qui offre chaque année deux millions de logements issus des déménagements peut constituer un vivier de régulation de la demande notamment pour résoudre la question des plus mal-logés. Sans entrer dans les implications financières et sociales d'un programme explicité ailleurs [8] et visant, en résumé, à considérer que tout logement libre peut être social et donc pris en charge en fonction de son occupation, il reste à réfléchir aux possibilités qui s'ouvrent aux architectes dans ce cadre.

On l'aura compris, un large champ de réhabilitation et de réemploi du cadre construit se dessine, notamment dans le secteur locatif. Ce domaine nouveau implique sans doute un renouvellement des postures des architectes. En effet, après les échecs des années 1960 et 1970 il ne saurait être question de figer par des normes intangibles des manières de faire ou de ne pas faire, d'habiter ou de simplement se loger. De même, on ne saurait considérer l'architecte comme aux ordres des besoins sociaux fussent-ils énoncés par des sociologues patentés. Ceux-ci sont tellement diversifiés et évolutifs que le cadre construit ne saurait ni les prévenir ni les accompagner. Pour autant, si l'urgence incite certains à légitimer un refus des normes il faut se défier d'un renoncement du maître d'œuvre face aux instances du marché. Plutôt que de construire pour telle ou telle catégorie sociale, l'architecte attentif à la vulnérabilité habitante devrait, sans méconsidérer l'utilité protectrice des normes, reconnaître dans tout projet de logement, inscrit dans son contexte économique et social, l'existence de besoins multiples et évolutifs témoignant d'autant de lectures possibles (et donc de traductions, d'interprétations) de son œuvre.

Yankel FIJALKOW
Sociologue et urbaniste, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Val-de-Seine
Chercheur au Centre de Recherche sur l'Habitat, UMR LAVUE CNRS

[1] Fijalkow, Y., (1998), La construction des îlots insalubres, Paris, 1850-1945, l'Harmattan.

[2] Fijalkow Y. (2012) Sociologie du logement, Repères, La Découverte

[3] Castel, R. , (1995), Les métamorphoses de la question sociale. Paris, Le Seuil.

[4]Rapport établi par Nancy Bouché (1998) Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

[5]Dont la fragilisation résidentielle est pourtant bien réelle. Dietrich P., Fijalkow Y. , (2012), « On les aide à partir, le relogement comme révélateur des contradictions du développement social dans le cadre de la rénovation urbaine » Espaces et Sociétés.

[6] Lefebvre H, (1968) Le droit à la ville, Paris, Seuil

[7] Lévy J-P. (2003), « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis », Population, 3, vol. 58

[8] Lévy J-P. et Bacqué M-H. (2007), « Refonder le système national du logement », Mouvements http://www.mouvements.info/Refonder-le-systeme-national-du.html

Lévy J-P. et Fijalkow Y. (2010), « Les politiques du logement » in Borraz O. et Guiraudon V. (dir) Politiques publiques 2 Changer la société, Presses de Sciences Po,

Lévy J-P. et Fijalkow Y. (2012, 1er mars), « Une autre politique du logement est-elle possible ? », Le Monde

Fijalkow Y et Lévy J-P (2012), « Les politiques du logement face à une double contrainte : traitement social ou régulation par l'offre? « Pouvoirs locaux, Paris, La Documentation française

DESSIN

Par Hervé BLETON

VIE PROFESSIONNELLE

Un regard distancié

Penser la densité : Paris / Lagos

Par Fréderic SCHOELLER

…la ville de 50 km de diamètre : malaise, catastrophe
Ma solution c'est de regarder les événements…
Le Corbusier

Approcher une réflexion sur l'habiter au travers de la densité peut se concevoir par bifurcations entre deux villes : Paris –*mémoire* et Lagos-*hors mesure* au Nigeria.

Données :

Paris 21 000 habitants par km2, Ile de France : ± 1000
Lagos quartier de Agege 41 000 personnes tentent de se loger par km2 ; agglomération 8000 Soit une personne par 25 m2 de sol urbain, Pour une ville dont le niveau moyen des habitations ne dépassent pas 3 niveaux soit 75 m2 utilisés.
Si on rapporte cette équation à celle de paris (7 niveaux moyens) chaque parisien dispose de 300 m2 de sol urbain.

Lagos compte près de 20 millions de personnes sur une surface de 40 km de diamètre en extension sur un demi-cercle, l'océan formant l'une des interfaces de ville.

Pour créer un habitat et fluidifier la ville (les déplacements représentent le second problème le plus important) et faire don d'espace à l'habiter, c'est d'abord dans la densité que la réflexion doit porter. Le logement n'est qu'une des composantes de l'habiter.

Pour Paris, la proposition de verticaliser ou par exemple le projet des 4 gratte-ciel de 200 mètres espacés de 400 mètres en lieu et place des taudis du Nord de Paris pouvait s'imaginer en considérant la mémoire des lieux selon la grande histoire, celle des manuels scolaires. Or la mémoire urbaine, des parcours, des habitudes et vie quotidienne, est aujourd'hui un "lieu" commun. La question s'est déportée sur l'agglomération soit 12 000 Km2 (diamètre de 120 Km) . Rappelons que Lagos se concentre sur 35 km.

Détruire dit-elle.

La destruction de bâtiments collectifs des années 1960 par implosion provoque des réactions négatives, justifiées, de la part des habitants.

La lecture de l'évidente sous-densité de l'Ile de France démontre que la densité peut s'y multiplier par 20 en tenant compte d'un paysage fluide et en prenant comme référentiel 10 niveaux.

On doit fixer des règles claires de densité et de libération de l'espace au sol concomitants.

Observer les mouvements de transformation autonome de la ville la plus hors de contrôle pleine de micros lieux, de parcelles chargées de vie? C'est possible car Lagos est la ville au monde au plus fort taux de développement : 1 million de nouveaux arrivants tous les quatre ans.

Elle ne pourra pas s'étendre car le déplacement collectif ou individuel est sursaturé, seules les voies aériennes au-dessus des quartiers et lagunes sont assurés et en développement aujourd'hui.

Paris dispose de voies, L'erreur fut paradoxalement de favoriser les trajets et de répéter ce geste en dehors de Paris–cité sans imposer une densification minimum.

L'équation comme solution densité /vertical ne peut suffire, la densité crée de l'espace public. Plus la ville est dense et plus l'autre prend place.
Nous proposons l'obligation de 10 niveaux minimum en imposant une densité créant de l'espace public, les mini tours doivent recevoir dans la verticale les écoles, crèches, bibliothèques, lieux medias, lingeries, cuisines… mais en travaillant par permutation des usages, la fonction recherchée par l'habitant doit se déployer chez l'autre. On doit aller d'un lieu de l'habiter à l'autre pour trouver son besoin de culture, d'échange ou de services pratiques.

Loger, oui, mais pas seul. L'espace urbain n'est pas le lieu des déplacements, mais celui de la promenade soit intentionnelle d'un lieu à l'autre soit par nécessité.

L'habiter n'est pas circonscris au logement. Je vis à Paris, je n'y loge pas.

Fréderic SCHOELLER
Architecte DPLG

LA CRISE « GROTTE / MAMMOUTHS »…

Par Luc-Régis GILBERT

Il y a quelque temps… qu'on parle de la crise du logement ! La question se pose, mais en termes différents !

Contre vents et froidures, agresseurs et prédateurs, il faut pour survivre et se multiplier sainement, se protéger, défricher, aménager son chemin, son site, ses aires de battage, trouver sa caverne, ou, en d'autres géographies, de quoi monter sa cabane, sa borie ou sa hutte. La vie collective se distingue peu à peu de la vie privée, le sens de la communauté et de l'appropriation apparaissent ; c'est déjà la procréation d'un urbanisme. En ces temps reculés, la demeure, au-delà de ses nécessités fonctionnelles, peut confondre *temple* et *habitation* : Peintures rupestres, fresques, sculptures, autels et mises en lumière en attestent, comme valeur ajoutée, intégrée. C'est, en « logement », peu évoquer dans la durée, le souci voulu d'un humanisme inspiré. Mais, en supprimant le superflu, les mammouths du Pouvoir ne commencent-ils pas à sévir ?

En d'autres temps, la *Reconstruction* d'après guerre s'impose de toute urgence. Il faut rebâtir un abri à la multitude de familles disloquées, qui avaient de visu subi l'écroulement de leurs foyers, sous le coup des bombardements, des canonnades, des incendies, des explosions et qui, outre leurs victimes, se voyaient, des cendres et des décombres, sans toit, misérablement renaître. Pas d'argent, carence de matériaux, outillages détruits, société bouleversée, contexte économique et politique en désuétude de divisions : comment s'y prendre dans les temps impartis pour survivre, face au spectacle des champs de ruines insalubres, piétinés par de nouveaux pachydermes ?

Déblayer, planifier, réorganiser, harmoniser, financer : les ZUP, ZAC, ZAD… furent les réponses premières…

Tant de confusion, de recherches à l'aveuglette, d'erreurs administratives commises dans la hâte, la bonne conscience, vraie ou apparente, l'incompétence et la voracité des exploiteurs ! Combien d'années aura-t-il fallu - et faudra-t-il encore - pour tirer les simples leçons d'Hippocrate et Hyppodamos de Millet, pour corriger « sur le tas » des monstres, d'implantations désorientées, des volumétries répétitives monotones, des tours ou barres carcérales, des mitages anarchiques, des lotissements pastiches décomposés ? …

En termes transposés de politique actuelle et de relance économique, ne faudrait-il admettre seulement, comme raison de crise, que le manque quantitatif de logements ? Tel un produit de supermarché, en rupture de stock par centaines de milliers, calculé au prix d'euros/m² par le moins-disant ? Terrible antinomie que celle d'avoir, pour décentraliser les responsabilités, confié la signature du Permis de Construire aux maires des communes ! Ils les accordent sous pression de voix électorales et de revenus fiscaux ! Non moins terrible lacune que de ne pas leur avoir adjoint systématiquement, plutôt que de jeunes générations de mammouths médiatiques et commerciaux, d'honnêtes et sérieux architectes-urbanistes, praticiens et chercheurs, bien formés à la technique autant qu'à la culture et à l'art!

Car au-delà du quantitatif, comment apprécier et sélectionner le qualitatif du logement en crise ? Comment savoir distinguer le beau du laid, la mesure humaine de l'extravagant nombrilisme pointu, le « marrant à la mode » de l'universelle viabilité ? Comment faire découvrir au constructeur/usager ce qui pourrait rendre « *temple* » une habitation simple d'aujourd'hui, créer des espaces relatifs entre eux, des passages surprise, des formes assouplies, des recueils de lumière, des proportions aimables entre pleins et vides, des valeurs et couleurs entre matériaux froids et chauds… autant de subtilités - comme en habits de haute couture - qui donneraient, à la vie quotidienne des familles ou des solitaires, une sérénité loin des discordes, contribuant à une cohabitation d'harmonie entre hommes et femmes, jeunes et vieux, riches ou pauvres, bien ou mal portants…

A ne pas douter d'optimisme que, depuis la grotte, les

nécessités fonctionnelles se soient améliorées et que les mutations des sociétés, d'où et quelles qu'elles soient, aient engendré des progrès ! Incontestable perpétuelle volonté, d'adaptation et d'émulation, constatée ou prônée, en rythme variable, selon circonstances plus ou moins glorieuses, orientations politiques plus ou moins dynamiques… La crise ne génère-t-elle pas inéluctablement une **évolution créatrice** ? Antiquité, moyen-âge, renaissance, temps modernes … le logement a bien son histoire, qui accentue sa diversité.

Observation à ne pas négliger, justement en cette diversité évolutive !

Jusqu'aux époques récentes, l'investissement foncier favorisait la constitution et la pérennité d'un patrimoine. Bien construire et pour longtemps, la pierre était (et reste !) devise du « bon père de famille » ! Ce qui fait encore, en France, la juteuse source de recette fiscale, par droits exorbitants de succession. Mais comme la société se mute, la famille se disperse si tant est qu'elle ne disparaisse. Le logement suit et devient éphémère. D'où la désaffection, hélas, très réductrice de qualité. Avec la délocalisation, on perd ses attaches au terroir, et le souci de références se fluidifie. Gens du voyage, pèlerins aux multiples destinations, étudiants cherchant à gagner connaissance des cultures de la planète, diplomates, représentants d'entreprises, et autres, ne forment-ils pas un « monde de l'errance » pour qui le logement durable compte beaucoup moins que jadis, et pour qui des *solutions transitoires* sont à prévoir, dans le respect du corps et de l'esprit, dans la noble perspective de société humaniste ?

De la grotte, on passe à l'échelle supérieure, pour un avenir d'écologie et de paix. Songeons sans tarder, contre les mammouths du ciel, aux créations de logements souterrains, sousmarins, interplanétaires !...

Luc-Régis GILBERT
Enseignant Honoraire aux Ecoles de Paris,
Lauréat, Correspondant à l'Académie d'Architecture
Ancien VP. de la SFA

VIE DE LA SFA

LE COULOIR

Par Jean-Claude LAISNE

Le logement : comme d'habitude notre ami Luc-Régis Gilbert nous rappelle à nos engagements, à mes souvenirs.

J'ai grandi sur une décharge publique, à Villeneuve le roi, sous les pistes d'atterrissages de l'aéroport d'Orly où ont été bâtis des logements d'urgences. Toutes les 3 minutes, nous nous taisions pour laisser passer les avions. À trois ans, j'ai compris que le logement c'est la vie même. Il représente l'honneur d'habiter et d'être en France, d'être un homme sur terre. Notre pays a une responsabilité vis-à-vis des enfants et des entrants sur le territoire. Quand j'ai ouvert les yeux à trois ans, je ne comprenais pas pourquoi on nous faisait vivre là, même si sur les décharges, mille fleurs refleurissent au printemps. J'ai l'architecture vissée au corps comme un poème de lumière et d'espace. Je suis devenu architecte et ingénieur pour faire des logements où les enfants, comme celui que j'étais, ouvrent les yeux sur un monde qui leur ouvrent les bras, les accueillent.

Le logement c'est avant tout la seule protection que l'on a quand on n'a rien. Dans ma cité on n'avait rien, un lave-linge pour tous, une télévision chez M.Picard qui invitait tous les gosses à voir la piste aux étoiles. Ma mère travaillait pour EDF, je partais en colo. Je racontais aux copains la mer. Alors, dans la décharge, comme dans les photos de Doisneau, nous montions dans une 4 CV et on partait à la mer. Ça pue, une vieille bagnole, c'est humide et l'été c'est un four. L'après-midi dans la décharge on cueillait les fleurs.

Aujourd'hui, ma fleur c'est la SFA, et surtout, grâce à Laurent Salomon, je peux parler de tout cela. En France, quand on a grandi sous les pistes d'Orly, il est très difficile d'être architecte. Surtout d'avoir accès à la commande. Être à la SFA, dans cette communauté de valeur, avec vous mes amis, est un honneur. Vous êtes parmi l'élite de la nation : dans un lieu de résistance. Le logement c'est toute ma vie. J'ai travaillé partout – où l'on m'accueillait – et où les architectes faisaient du logement une priorité : le vieux Ciriani, « UNO », les anciens de l'AUA, Botta etc…, des modernes qui pens(ai)ent que l'homme est au centre de nos réflexions. Mais quand on n'a pas été dans un grand lycée et que l'on n'a pas les copains qu'il faut, l'injustice de la commande est insupportable. La France gaspille sa jeunesse. Non, je n'ai pas fait Henri IV : j'ai fait Ravaillac, on y apprend le larcin.

À Villeneuve le roi, les avions passaient si près de nous que l'on voyait la culotte des hôtesses de l'air. On pourrait faire un plan de Paris et de sa banlieue qui montre cela : plus il y a de nuisances acoustiques, plus les pauvres pullulent et se reproduisent. L'urgence est la pire des

solutions. C'est « comment faire sans matière grise ? » : le logement d'urgence, des collèges, lycées et hôpitaux en PPP ?

L'urgence dans un logement, je l'ai vécue : il n'y avait pas de couloir pour accéder à la cuisine depuis l'entrée, il fallait traverser la salle de bain. J'avais honte car les locataires qui se lavaient se cachaient derrière un rideau pour masquer leur nudité.

En fonction de mon histoire, je ne crois pas cependant avoir une légitimité particulière pour écrire sur le logement. Si son cœur est grand, un intellectuel bien né le fait avec des mots justes, plus Proustien. Cependant, puisque Luc-Régis nous en offre la possibilité, je présente dans ce bulletin une analyse de la situation du logement qui m'est personnelle.

Jean-Claude LAISNE
Architecte DPLG
Membre du bureau et administrateur de la SFA

LA MEMOIRE...

Par Jacques GUENARD

La Société française des architectes a entrepris de classer ses archives ; émergent du passé des documents qu'il n'est pas sans intérêt de confronter à l'actualité des problèmes et à la nouveauté de ce qui prétend y apporter solution aujourd'hui.

La Construction moderne / 1922 / « Les habitations à bon marché dans le département de la Seine »

«La crise du logement s'est fait sentir dans la région parisienne depuis 1910 environ...

… Enfin le goût du jour étant aux gros chiffres - le mot milliard devenant banal - on jugea bon de faire application de cette mode à la question du logement et on annonça sans rire qu'il fallait construire de suite 500 000 logements. C'était confondre volontairement d'ailleurs le rêve et les possibilités de réalisation.

Toutes ces conceptions ne prévaudront pas contre cette simple constatation on ne construit plus de maisons à loyers parce que non seulement on n'a pas intérêt à le faire, mais encore on a tout intérêt à s'abstenir soigneusement.

Lorsque les pouvoirs publics se seront bien persuadés que la solution de la crise du logement ne peut venir de la contrainte législative ou administrative, mais seulement du libre jeu de l'offre et de la demande, par conséquent de l'entière liberté, la crise touchera à sa fin...

… Le logement est une marchandise comme une, la liberté rendue à ce commerce amènera peut-être quelques excès passagers, vite apaisés d'ailleurs par l'augmentation de l'offre autre qui s'ensuivra et la reprise générale de la construction grâce à l'afflux de capitaux... »

Bulletin de la SADG / octobre 1960 / Extrait de presse : « Y a-t-il encore un problème du logement ? »

Dans son numéro du 10 septembre 1960, la revue *Entreprise* publie une étude sur le problème du logement... L'article lui-même a pour titre « La fin de la crise n'est pas pour demain ».

Après avoir évoqué les progrès effectués ces dernières années..., l'auteur rappelle que 1.500.000 ménages vivent dans des logements surpeuplés et que la mauvaise répartition des ménages dans ces logements est le résultat de quarante ans d'erreurs et d'injustice.

D'une part, il semble bien que les avantages fiscaux consentis ne soient pas estimés suffisants pour assurer une rentabilité adéquate, d'autre part le chiffre de 300.000 logements par an, dépassé pour la première fois en 1959, avait été calculé il y a dix ans comme devant être atteint à bref délai, et maintenu pendant trente ans pour satisfaire les besoins normaux. Or, sans parler de ces dix ans de retard, ces besoins ont monté et vont monter davantage. Après avoir analysé les principales raisons de cet accroissement de besoins (poussée démographique - concentration urbaine - retour de français d'outre-mer) l'auteur termine en écrivant : Nous ne sommes donc pas près d'apercevoir la fin de la crise qui assombrit l'existence de notre génération, non sans avoir, au préalable, cité une récente déclaration de M. Pierre Massé : si c'est à nous que revient la tâche de mettre fin à la crise **quantitative** de logement, c'est à la prochaine génération qu'il appartiendra de liquider la crise **qualitative**. »

Bulletin de la SADG / janvier 1962 / Dans la boîte aux lettres

« La notule du numéro 100 évoquant l'emploi concurremment avec la paille des poils de vache pour renforcer le torchis de remplissage entre les pans de bois de Normandie, je crois devoir signaler aux camarades que les vieux procédés de construction intéressent, que j'ai découvert, dans la province sus-visée, un plancher d'un couvent du XIVè siècle constitué par de lourdes poutres et solives avec hourdis en argile maintenus par des lattes de chêne qui étaient chacune entourée de foin tressé.

Le procédé doit être excellent, car les lattes et le foin lui-même sont toujours intacts... Fernand Rimbert »

Circulaire « Guichard » du 21 mars 1973 relative aux formes d'urbanisation dites grand ensembles et à la

lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat

« Après les efforts considérables accomplis pour augmenter la production massive de logements neufs, il est aujourd'hui indispensable de répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme, et de lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat.

… Cette règle... doit permettre la réalisation rapide, bien coordonnée et sans aléas d'opérations d'aménagement qui restent à l'échelle des capacités financières et des moyens techniques des collectivités territoriales et des organismes aménageurs.

… Dans tout programme de construction de plus de 300 logements aidés destinés à la location, une proportion d'au moins 20% des logements sera prévue pour convenir par leur taille et leurs caractéristiques aux personnes agées, aux isolés, aux handicapés physiques.

La participation des habitants des ensembles importants de logement à la définition et à la gestion de leur cadre de vie doit être encouragée...

...Les orientations de la circulaire ministérielle du 30 novembre 1971 relative aux formes d'urbanisation adaptées aux villes moyennes (dites « Tours et barres ») sont confirmées. Il convient en outre de s'en inspirer en recherchant la réalisation d'une proportion importante d'habitats individuels... »

Déclaration de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM / décembre 1974

« Du point de vue des mal-logés, 1975 sera une année sombre : un retard important sera pris, et le mécontentement des catégories défavorisées pourrait se faire explosif, pour une longue période.

Le ralentissement de la construction sociale succède à trois années pendant lesquelles la condition des mal-logés s'est sérieusement aggravée dans les villes. En effet, le tissu urbain ancien qui constitue un habitat social de fait, a été entamé à un rythme sans précédent, pour faire place à des logements de luxe ; délogées et jamais relogées, des populations nombreuses se voient offrir le choix entre un surpeuplement accentué et, dans le meilleur des cas des HLM trop lointaines et trop chères. »

Jacques GUENARD
Architete
Vice-président de la Société Française des Architectes

PARENTHESE IBERIQUE / GRENADE 10-13 MAI 2012

Par Pierre BOUDRY

Moments choisis / Tapas promenade

Un plaisir renouvelé, une organisation éprouvée, encore merci Cécile ! des visages familiers, une pensée pour Pablo, une ville multiple, des cultures prégnantes, des quartiers perchés, déclinaison de places et ruelles, un ensemble palatial, l'Andalousie, le soleil,… destination Grenade /2h du mat : mise en éveil de nos facultés sensorielles.

Caja General de Ahorros / Campo Baeza

Un cube /visage sous un soleil de plomb on le dévisage on le parcourt, on le scrute par sa périmétrie, parfums d'orange amère, on l'envisage, on s'y glisse. Surprise : une nef de lumière parée d'albâtre… l'espace est net, parfait ; impression de plénitude, pétrification à l'épure d'une intense réflexion. Espace indicible. Ici l'on prend le temps de compter l'argent…

L'Arriaga restaurante / Caja Granada / Centro Cultural Memoria de Andalucia / Campo Baeza

Perchée à 55 mètres par-dessus les toits, une lame d'air comprimée nous invite à nous asseoir autour d'une table monumentale dressée face à la Sierra Nevada, toutes les deux de blanc vêtues pour y goûter une déclinaison terre / mer où chaque assiette est un tableau imaginé par Alvaro Arriaga.
Calamar croustillant à l'encre paré d'une mousse de mer et haricots blancs- jus iodé.
C'est précis, vif, un moment solennel, un instant de réconciliation sensorielle.
Ici le temps est bon, La surprise opère son charme et force l'admiration.
Campo Baeza a la notion du mètre-étalon.

L'Alhambra / Palacios Nazaries / Le Généralife

L'Alhambra élément central du jeu savant, correct et magnifique des œuvres choisies sous la lumière si particulière de Grenade.
Ici le temps s'écoule au gré des ombrages et rafraîchissements sur le bord des bassins d'eau dénivelants.
On se pose, on respire, on s'inspire de la magie des lieux dans l'angle d'un patio ou le creux d'un jardin.
Lieux composés, points de vue sur la ville, fluidité des espaces, harmonie des matières, des couleurs, musicalité, parfums de jasmin et de myrte.

Casa en Ladera /Juan Domingo Santos

Posée là sur une colline dans un désert habité de mobiliers urbains délaissés par la crise avec Juan comme guide , nous dûmes gravir l'objet à la queue leu leu pour mieux y redescendre après avoir évité la chute depuis l'espace techniconvivial .
Nous prîmes quelques mignonettes à l'orange en écoutant un peu de musique, sagement, sans savoir où vraiment nous poser : regards hagards, j'ai des doutes … est-ce que vous en avez des doutes ?
Mais pas le temps !
Hervé, toujours en jet line, est déposé illico à l'aéroport pour l'Helvétie par le maître Laverda en personne.

Muralla Nazari / Alto Albaicin / Antonio Jimenez Torrecilles

On saute dans un taxi pour se faire déposer au pied de la muraille Nazari.
Maillon de pierre, mailles de lumière.
La muraille en creux, point de passage obligé le temps d'un instant dans une défragmentation lumineuse pour être ensuite projeté face à la ville et son relief où les monuments se font écho.
Fractalisé, Jean- Claude me précède dans les entrailles de ce mur de dalles de granit coupées.
Descente ensuite Plaza Cementerio de San Nicolas dans l'effervescence de l'Albaicin et face à l'Alhambra,
la magie du soleil couchant opère: les palais rougeoient.

Plaza del Pulgar / Bodegas Maese Pio
Nuit de fête à Grenade.
Dernière nuit avant de regagner nos pénates ; la fin approche, le temps compense.
Nous nous immergeons dans cette ambiance et nos agapes se prolongent au rythme des sangrias sur cette petite place en impasse à deux tapas de l'hôtel où l'équipe se retrouve. Les images dans nos yeux brillants se succèdent, se mélangent, s'entrechoquent en prose cadencée par les plateaux Roja de cette Bodegas.
La passion nous anime, l'Architecture nous réunit, cette « journée » se termine et on refait Grenade .
Les plus vaillants ne sont pas forcément les plus jeunes !
Meilleures dédicaces à Luc Régis .

A nous Paris ici Grenade,
Demain Paris, merci Grenade, SFA bien à nous, à suivre pour vous le Visiteur,

Bien à vous Pierre, Bruxelles, attends- moi, j'arrive….

INFORMATIONS - PARUTIONS

«Une autre ville est possible»

Philippe Vignaud est architecte et urbaniste. Ancien vice-président de la Société Française des Architectes, il fut Chargé de mission auprès de Claude Bartolone, ministre délégué à la Ville en 1999 et 2000. Il a publié *La Ville ou le Chaos* (Paris, Non Lieu, 2008) Depuis 1995, il codirige l'Agence RVA.

ARGUMENT

Discriminée à outrance, la ville constitue aujourd'hui sous toutes ses formes, l'établissement humain majoritaire sur l'ensemble de la planète.
Si l'Occident a déjà accompli son regroupement urbain à 80%, le sud et l'est courent à toutes enjambées vers l'accomplissement de notre modèle.
C'est donc dans ce nouveau biotope au sein d'une planète devenue toute petite et exsangue de ses ressources non renouvelables que vit l'humanité ; le troisième millénaire

se construit ici et dès maintenant. L'homme devra y faire société et ce projet sera civilisationnel en contournement de toutes les barbaries.

En un demi-siècle, en Europe et particulièrement en France, la ville a connu des métamorphoses considérables dans son extension, sa forme et son renouvellement. Guidé par une pensée sectorielle, l'homme du XXème siècle a juxtaposé dans l'ignorance aveugle de son environnement les fonctions humaines et urbaines, épuisant sans retenue les ressources naturelles, spatiales, énergétiques, abusant de la faune et de la flore, rejetant sans frein toutes sortes de déchets dans le sol, les océans et les airs. Autiste, il a tenté de soumettre l'histoire et la géographie a ses projets fous.

Le pré requis de notre volonté de développer une société solidaire et durable étant posé, c'est dans ce large contexte que la politique de la ville doit se dissoudre dans une vision qui unit dans la même volonté d'aménagement des territoires, l'Etat stratège et les régions d'une part, les agglomérations et les villes d'autre part.
Cette double action requière une triple prise de conscience :

- Au cœur de ce monde, l'économie -aujourd'hui devenue volatile- façonne de plus en plus vite les territoires et les villes, avec pour moteur spontané et résultat constant, la discrimination.
- Contrairement à ce qu'en a pensé un Premier Ministre, il n'est pas vrai de dire que l'Etat ne peut rien ; s'il est capable de mesures néfastes, on peut aussi en espérer le meilleur.
- Si la modernité a créé la pensée sectorielle –et vis & versa-, il nous faut aujourd'hui déspécialiser les savoir-faire et façonner une pensée complexe* de nature à nous permettre de comprendre le monde et les villes d'aujourd'hui et de projeter leur avenir.

C'est ainsi que, y compris dans une période de resserrement drastique des finances publiques, il existe un chemin volontariste, à rebours du défaitisme libéral ambiant :
« Une autre ville est possible ! »

Prix de l'ouvrage : 12 €

Éditions Recherches
sciences humaines / architecture / urbanisme
www.editions-recherches.com

Vient de paraître

LA TOUR MÉTROPOLITAINE
Une recherche pédagogique de Michel Kagan
NATHALIE RÉGNIER-KAGAN (DIR.)

À l'heure où la densification de la ville est à l'ordre du jour, la tour métropolitaine devient un thème refondateur de la ville européenne. À l'expressionnisme individuel de l'objet isolé, Michel Kagan oppose l'idée d'une « architecture de relation » fondée sur la prise en compte du contexte, considérant que « le lieu est le matériau premier de l'urbanisme, sans quoi la ville n'existe pas ».

La tour métropolitaine est un thème pédagogique développé par Michel Kagan, architecte et professeur, pendant dix années d'enseignement du projet à l'École d'architecture de Paris-Belleville. Il propose un exercice aux qualités didactiques exemplaires, nourri de ses années d'enseignement à New York, à Genève et à Lille, et de ses affinités internationales. Les auteurs de ce livre, architectes praticiens et enseignants, ont partagé des moments importants de cette réflexion théorique. Les textes réunis ici composent un tableau nuancé pour éclairer étudiants, architectes et critiques sur la question de l'architecture verticale.

ISBN 978-2-86222-081-9, 17 x 24, 288 p. quadri, 450 ill., 30 €

SOMMAIRE

Architecture à venir
Édith Girard
En quête de tours métropolitaines
Henri Bresler
L'ombre de la verticale
Nathalie Régnier-Kagan

1/ La culture du projet
L'architecture verticale dans le paysage urbain
Kenneth Frampton
Le gratte-ciel selon Le Corbusier
Catherine Carpentier
Vertical Horizon
Pascal Quintard-Hofstein
Tours européennes versus bâtiments de grande hauteur
Michel W. Kagan
Découvrir l'architecture
Nathalie Régnier-Kagan
Carnets de voyages
[illegible]
Nathalie Régnier-Kagan

2/ L'enseignement du projet
Un exercice théorique
Michel W. Kagan,
Nathalie Régnier-Kagan
Carnets de projets
Quelques références de tours
Michel W. Kagan,
Nathalie Régnier-Kagan
[illegible]
Nathalie Régnier-Kagan
Un site, un programme : illustration de la méthode
Michel. W. Kagan
Gwenaël Clément
Une promenade pédagogique
Nancy Ottaviano
Des sciences et techniques en architecture
Jean-Marc Weill
De l'intuition à la théorie
Miguel Macian

3/ Le partage du projet
Structure mentale, structure constructive
Jean Mas
Un immeuble haut en zone urbaine : le concours [illegible]
Norbert Laurent
Concevoir une structure innovante pour une tour moderne
Pierre-Alain Croset
Architectures urbaines : entre Paris, Milan et Bergame
Ilaria Valente
Laboratoires d'architecture : de [illegible] à Athènes
Hervé Dubois
Dialogue ouvert
Nikos Ktenas
La Ville debout
Laurent Salomon
L'air de la modernité
Georges Adamczyk,
François Giraldeau

4/ La pratique du projet
Les années new-yorkaises 1981-1986
John Loomis
De la verticalité dans le projet coréen
Jae-Heon Jeong
Pratique théorique
Nathalie Régnier-Kagan

POSTFACE
[illegible]
Sergio Crotti

Éditions Recherches • 17, impasse Mousset • 75012 Paris • Tél. 01 44 74 04 01 • editions-recherches@wanadoo.fr
Libraires : Daudin Distribution • commandes@daudin.fr • Tél. 01 30 48 74 74 • Fax 01 34 98 02 44

le visiteur

REVUE CRITIQUE D'ARCHITECTURE

Abonnez-vous au *Visiteur* !

Créée par la Société Française des Architectes en 1995, le Visiteur encourage un regard critique sur l'architecture, le paysage, les infrastructures et l'urbanisme. Le Visiteur souhaite promouvoir des réalisations exemplaires par leur manière d'accueillir nos usages et de donner forme à nos villes.
Le Visiteur donne la parole au discours critique réunissant tous les acteurs du projet et de la ville, pour installer un espace de pensée au service d'un réel débat, qui tente d'allier entre un certain appétit littéraire et la culture du projet.

Notre revue est illustrée en couleur et entièrement traduite en anglais. Les projets et les réalisations faisant l'objet des articles sont systématiquement accompagnés des plans et de nombreuses illustrations descriptives (photographies, croquis), pour répondre à la demande d'un lectorat composé d'architectes, de paysagistes, d'enseignants-chercheur, d'historiens et d'étudiants aussi bien en architecture qu'en sciences sociales.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à visiter **notre nouveau site Web bilingue**, www.levisiteur.com, où vous pouvez trouver les tables des matières de tous les numéros publiés à ce jour accompagné d'extraits ou de résumés des articles.

Format 220 x 260 mm
Broché,
couverture souple.
208 pages.
Poids : environ 650 g.
Prix : 20 €

Bon de Commande

1/ Type d'abonnement

☐ Renouvellement d'abonnement.

☐ Premier abonnement pour 3 n° consécutifs (55 €). Préciser à partir de quel numéro : ……
et/ou

☐ Achat de numéro(s) (20 € /le numéro). Préciser les numéros : ……

☐ Frais de port : <u>offert</u> pour les envois en France métropolitaine.
Hors France métropolitaine : compter 7 € / exemplaire.

2/ Identification

Nom : ……
Prénoms : ……
Institution : ……
<u>Adresse de facturation</u>
Adresse : ……
……
Code postal : ……
Ville : ……
Pays : ……
<u>Adresse de livraison si différente</u>
Adresse : ……
……
Code postal : ……
Ville : ……
Pays : ……
<u>Pour vous joindre</u>
Téléphone : ……
Fax : ……
E-mail : ……

3/ Mode de paiement

☐ Virement. Dans ce cas, nous vous enverrons notre relevé d'identité bancaire dès que nous aurons reçu ce bon de commande dûment rempli.

☐ Chèque (seulement pour les banques françaises) à l'ordre de *Société Française des Architectes* .

Vous pouvez nous retourner ce bon de commande soit par fax : +(33) 1 56 81 10 26, soit par e-mail (scanné au format Jpeg) à l'adresse : achats@levisiteur.com soit par courrier postal à l'adresse :
Société Française des Architectes, 247 rue Saint Jacques, 75005 – Paris.

REVUE CRITIQUE D'ARCHITECTURE **le visiteur**

Société Française des Architectes
247 rue Saint Jacques - 75005 Paris
tél. : +(33) 1 56 81 10 25 fax : +(33) 1 56 81 10 26
email : achats@levisiteur.com
SIRET : 784 284 895 000 33

OSCAR NIEMEYER

LE TEMPS DES GEANTS

Par Laurent SALOMON

« Je continue à croire que ce monde n'a pas de sens supérieur. Mais je sais que quelque chose en lui a du sens et c'est l'homme, parce qu'il est le seul à exiger d'en avoir. Ce monde a du moins la vérité de l'homme et notre tâche est de lui donner des raisons contre le destin lui-même. »
Albert Camus, Lettres à un ami allemand
(4ème lettre, juillet 1944)

La plus ancienne étoile de la galaxie des architectes s'est éteinte. Sa lumière, hier encore brillante, venait d'un passé optimiste et généreux où dominait la croyance dans un homme maître de son destin. Dans ce temps révolu, croire en lui n'avait rien de ridicule. Dans un pays en pleine construction où des pionniers étaient encore à l'œuvre, Oscar a offert à l'architecture un magnifique défi : affronter l'immensité d'une nature vierge avec son seul langage afin de fonder une nation moderne. Son instinct de créateur était de saisir une résonance entre le tectonique et le tellurique, inscrivant des formes humaines au creux de la géographie tantôt comme un corps lové aux marges d'une clairière, tantôt comme un homme debout scrutant l'horizon. Que ce soit par son esthétique apparemment indifférente au contexte, par ses formes d'un mutisme insistant évitant d'évoquer la destination des édifices, par son idée d'une technique constructive entièrement asservie au dessin, cette œuvre radicale s'adresse au monde par-delà les prétextes de chaque réalisation. Si le mariage de cette autorité formelle avec la luxuriance tropicale du Brésil est désormais indissociable de notre mémoire imaginaire de son pays, Oscar a su aussi composer avec l'aridité de Constantine, le pittoresque parisien, l'artefact absolu du Havre de Perret ou la rondeur des collines turinoises. Son image d'offrande à l'architecture – concept cher à Louis Kahn – est encore aujourd'hui celle d'un futur radieux qui nous attendrait. Ce dernier cependant nous échappe. Il semble reculer à mesure que nous avançons d'une démarche de crabe, dans une époque qui ravale l'homme à l'état de marchandise que l'on achète et que l'on vend, que l'on use et que l'on jette.

***

Tu es parti, Oscar, alors que ce pays que tu as contribué à fonder est en pleine expansion, au risque d'être aveuglé à son tour par ce mirage miroitant aux étales des marchands du temple. Que pensais-tu en ces instants de notre planète en proie à deux illusions : celle d'un Eldorado – où le mot de solidarité perd tout son sens et où la réussite des uns se construit sur le malheur et la déchéance des autres – et celle d'un intemporel Jardin d'Eden – où le sacrifice commun d'une décroissance reconstruirait le Paradis Perdu – ? Qu'en pensais-tu, toi qui avais tant et tant misé sur le partage et le progrès ? Ton souvenir reste indissociablement lié à ces valeurs, et il nous reste juste à espérer qu'un jour, peut-être, elles redeviendront notre horizon commun. La Société Française des Architectes qui ne désespère pas de l'humanité, te rend ici un hommage ému, grand carioca, et elle y associe aussi tous les autres disparus de ton pays-continent, cariocas aussi ou paulistes et curitibani magnifiques que ta gloire planétaire a involontairement éclipsés : Rino Levi le précurseur, Lina Bo Bardi, Affonso Reidy, João Batista Vilanova Artigas, João Moreira Garcez et les autres. Elle a aussi une pensée particulière pour ceux qui continuent à porter à leur façon le rêve d'un Brésil prolifique et généreux, , tout spécialement , João Filgueras Lima et Paulo Mendes da Rocha.

HOMMAGE

Par Antonio LAZO

Le départ d'Oscar Niemeyer signe probablement la fin d'une époque. Car sa vie et son œuvre nous parlent d'un temps où l'architecture pouvait encore épouser les rêves d'une société plus juste. Plus que tout autre architecte, Oscar Niemeyer portait, à travers la poésie et l'élégance de son architecture, la générosité d'un homme au service des hommes. Il portait en lui l'idée d'une solidarité absolue. La plasticité et la sensualité de son architecture résultent d'une démarche plus intuitive que réflexive, évoquant bien davantage un Matisse qu'un Le Corbusier. Face aux dogmes du fonctionnalisme dominant de l'époque, il affirmait une écriture libre et tropicale. Chez cet homme de convictions, les œuvres qu'il laisse en Europe (France, Italie, Portugal) témoignent de son engagement politique durant son exil, son Brésil étant confronté à un environnement politique réducteur et répressif sous les années de dictatures militaires (1964/1985). La force de son œuvre nous rappelle aussi, pour toujours, la valeur incontestable de l'art et de la culture dans le devenir de nos sociétés. Avec d'autres architectes français, j'ai eu le privilège de le rencontrer et d'échanger quelques mots, dans son agence carioca, il y a quelque temps. En guise d'adieux il nous dit : « N'oubliez jamais, que bien plus important que l'architecture, et au-delà des courbes d'une femme, il y a la famille, les amis… et ce monde imparfait qu'il convient de modifier. »