



**SFA**

société française des architectes

2e trimestre 2017

# Bulletin n°53

**Mal Lotis**

## Sommaire

### *Éditorial p.3*

Olivier GAHINET La séparation du même

### *Mal Lotis p.5*

Laurent SALOMON	Quand la comptabilité se prend pour l'économie	p.6
Jean-Claude LAISNÉ	Une ville pour tous	p.7
Jean-Claude LAISNÉ	La MAF merci la MAF	p.8
Olivier GAHINET	Image et pavillonnaie	p.9
Louis GUEDJ	Sauvagerie	p.11
Jean TARICAT	L'étalement urbain: le combattre ou l'accompagner	p.13
Tania DEBBAS	Quelques part à 25 km de la capitale	p.16
Hervé BLETON	Fiche de lecture	p.18
Herbe	La dernière moisson	p.19
Hervé BLETON	Suggestion de lecture	p.19

### *Le Visiteur p.20*

### *Prix Le Même p.22*

### BUREAU 2017

**Président** Olivier GAHINET  
**1er Vice-Président** Louis GUEDJ  
**Vice-Présidents** Hervé DUBOIS  
Jean-Claude LAISNE  
Antonio LAZO CAMUS  
**Secrétaire Générale** Christine ALEXANDRE  
**Trésorière** Tania DEBBAS  
**Membres** Remi FOURRIER  
Frédéric LEFEVRE  
Frank SALAMA

### MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Françoise ADAM-MOUTON  
Christine ALEXANDRE  
Hélène BERGERON  
Jean-Bernard BETHGNIES  
Jean-Luc CHASSAIS  
Gwenaël CLEMENT  
Jacques COURBON  
Tania DEBBAS  
Hervé DUBOIS  
Remi FOURRIER  
Olivier GAHINET  
Luc-Régis GILBERT  
Louis GUEDJ  
Bruno HUERRE  
Jean-Claude LAISNE  
Antonio LAZO CAMUS  
Frédéric LEFEVRE  
Miguel MACIAN  
Jean-François MARTI  
Édouard MURE  
Antoine PÉLISSIER  
Jean-Luc PEREZ  
Frank SALAMA  
Laurent SALOMON

### MEMBRES DE DROIT

Pablo KATZ  
Pascal Q. HOFSTEIN

# Éditorial

## La séparation du même

par Olivier GAHINET

Le lotissement est une cible facile : voilà peut-être ce par quoi il faut commencer.

Depuis quelques années, l'idée que les paysages sont abîmés – et que les lotissements y sont pour beaucoup – est entrée dans l'esprit de ce qu'on pourrait appeler le « grand public cultivé ». Pourtant, même si personne ne semble disposé à défendre les lotissements pavillonnaires, il s'en construit toujours beaucoup ; la petite guerre menée récemment par les géomètres pour rester les seuls maîtres d'œuvre du dispositif a montré que cette forme urbaine sans forme garde une importance considérable dans la France d'aujourd'hui.

Les lotissements pavillonnaires sont le lieu de toutes les contradictions, de tous les choix impossibles auxquels les élus, les citoyens et les habitants sont confrontés dans notre société. Les citoyens rêvent d'être propriétaires, y voient un investissement et le symbole du bonheur familial et de l'indépendance, résumé dans un vocable chargé d'affect : « faire construire ». Ils doivent pour cela s'éloigner de la ville, ce qui les éloigne d'un possible emploi. Les élus souhaitent attirer de nouveaux citoyens dans leur commune pour maintenir des activités, des emplois et des services à la population (commerces, écoles) sur lesquels, pourtant, ils n'ont pas de prise et qui pourront disparaître, laissant les nouveaux habitants plus démunis qu'autrefois et propriétaires d'un bien fantôme.

Comme on le rappelle souvent, le lotissement en tant que dispositif économique-urbain n'est pas né avec les lotissements pavillonnaires, mais le rapport à la ville a beaucoup changé. À l'île Saint-Louis (au XVII<sup>e</sup> siècle) ou à l'hôtel de Condé (quartier de l'Odéon, au XVIII<sup>e</sup> siècle), lotir, c'était partager, aux deux sens du mot : on commence par partager un terrain et, à la fin, chaque bâtiment partage un espace urbain auquel il concourt. Par l'alignement, les bâtiments participent au dessin d'un espace public qui constituait leur dessein commun ; ils établissaient une continuité. Le lotissement a représenté le moyen d'articuler la grande échelle – qu'elle soit territoriale (l'île Saint-Louis) ou foncière (l'hôtel de Condé) – avec la petite échelle de la parcelle et de l'immeuble. Chaque échelle conservait son rôle et le nouveau quartier bénéficiait de l'unité et de l'identité donnée par l'emprise initiale du lotissement.

Aujourd'hui, le lotissement est l'outil privilégié d'une pensée libérale de la ville où ni dessein ni dessin ne sont plus de mise. Il faut dorénavant que chacun se distingue : par la séparation dans les lotissements pavillonnaires et par la différence « de façade » obligatoire dans les ZAC. Le lotissement pavillonnaire qui sévit dans les bourgs et le « projet urbain » sont de même nature. Les ménages dans le premier cas et les promoteurs dans le second considèrent tous deux que la valeur de leur bien réside dans

quelque chose que l'on pourrait appeler la « séparation du même » : les maisons ou les bâtiments de logements soient à la fois profondément identiques (c'est la rançon de l'absence de travail de projet et de réel investissement architectural) et superficiellement différent pour leur donner de la valeur. Dans le cas des LP, c'est en séparant les maisons qu'on peut faire croire à un semblant d'identité. Dans les lotissements urbains, c'est en offrant une différence superficielle des façades qu'on essaie de faire oublier l'uniforme médiocrité du type.

Derrière le beau nom de « projet urbain » on trouve bien souvent des opérations où ni le projet ni l'urbain ne trouvent leur place, où le découpage « purement foncier » est la règle et le rapport au territoire l'exception ; on lotit au bord de la Seine comme on le fait au bord du boulevard périphérique, dans une remarquable indifférence à ce qui pourrait fonder une véritable différenciation des espaces extérieurs par la confrontation avec le territoire.

Les voies interrompues par les ronds-points ne permettent pas plus de s'orienter que les rues en raquettes qui desservent les maisons des lotissements pavillonnaires : dans les deux cas, idée, forme et lien avec l'existant manquent. La logique du foncier (et de son prix) finit toujours par prévaloir sur celle de la ville et l'espace public se trouve réduit à la circulation.

Comprendre le jeu du lotissement, devenu le mode presque exclusif de mise en œuvre de la ville contemporaine, c'est donc comprendre une bonne part de l'incapacité faite aux élus de dessiner la ville. La maximisation de la rente foncière produit un urbanisme morcelé, où ce que j'ai appelé ailleurs des « pâtés » se côtoient sans se toucher et se repoussent sans « faire lieu ».

Dans les lotissements pavillonnaires, les citoyens sont pris à un double piège : la famille apparaît comme le seul refuge possible face à la dureté du monde, mais le lotissement qui l'abrite concourt lui-même à l'émiettement du monde, à la destruction des anciennes solidarités et des dignités professionnelles. Comme il sera dit dans ce bulletin, le lotissement pavillonnaire permet de transformer tout citoyen en propriétaire, même si, souvent, en propriétaire de rien. Mais il a aussi pour effet de réduire le citoyen à deux rôles : la possession, et la séparation à autrui. On ne fait pas une civilisation pérenne avec ça.

Olivier GAHINET

Architecte DPLG

Président de la Société Française des Architectes



« Lotissement de maison individuelles de la banlieue de Pontarlier, Doubs. © HUGHES Hervé (hemis.fr) »

# « Mal Lotis »

*« La crise violente qui frappe les plus fragiles d'entre nous, montre notre incapacité à poursuivre l'œuvre mutuelle qui fonde notre travail d'architecte, l'intérêt public.*

*Les architectes sont devenus des promoteurs au service d'eux-mêmes.  
L'égoïsme est bien compréhensible, mais il est contreproductif.  
La raison de cette mutation, c'est la spéculation*

*Elle a transformé le logement social en produit de défiscalisation  
Elle a réduit la terre, en produit foncier  
Elle a « uberisé » notre capacité d'architecte, d'urbaniste, de jardinier et d'ingénieur  
La financiarisation spéculative depuis 1971 a éradiqué l'effort de mutualisation qui a construit nos démocraties*

*Notre compétence est politique, nous savons prévoir la ville.»*

Jean-Claude Laisné, novembre 2016

## Loi CAP / Article 81

« Art. L. 441-4. - La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

On peut s'interroger sur la raison qui conduit le législateur à introduire dans l'article de loi relatif au lotissement un critère relatif à la surface du terrain. Du point de vue juridique, la définition du lotissement est caractérisée d'abord par la division d'une propriété en unités foncières, et non par une appréciation sur la surface du terrain. Quoiqu'il en soit, les géomètres n'ont pas tardé à s'engouffrer dans la brèche pour fixer à 10 000m<sup>2</sup> le seuil au-delà duquel le recours à l'architecte serait obligatoire, réduisant ainsi à environ 10% les permis impactés par la loi. Le CNOA par la voix de sa présidente Catherine Jacquot rappelle la nécessité de l'intervention des géomètres pour l'établissement de certaines pièces du permis d'aménager, mais souligne leur incapacité à être des concepteurs.

L'UNSAFA demande la suppression du seuil et l'extension du champ d'application de l'article aux lotissements commerciaux et artisanaux.

La SFA défend cette idée de la capacité des architectes à être des projeteurs de ville. Cette question d'actualité

portant sur la conception des lotissements peut être aussi l'occasion de s'interroger, de manière générale, sur la gestion du sol. C'est ce que nous souhaitons faire dans notre bulletin 53.

Au-delà de l'enjeu législatif, ce sont les questions de qualité de logements, de formes urbaines, de gestion et de propriété du foncier, des modalités d'accession au logement, qui sont convoquées par cette thématique. Les bulletins 50 et 51 ont mis le doigt sur l'arrêt des recherches typologiques en matière d'habitat collectif, du poids des normes, des réglementations, de la rentabilité financière du logement comme « produit ».

Pourquoi, la maison individuelle est-elle pour un grand nombre la seule possibilité (valeur financière) d'accéder à un logement désiré (valeur d'estime)? « Faire construire » c'est être acteur de manière illusoire de son habitat, c'est penser que son logement est unique (valeur d'usage) même si il est éminemment standardisé.

Louis GUEDJ  
Pour le bureau de la SFA

## Quand la comptabilité se prend pour l'économie

par Laurent SALOMON



En ce début de XXI<sup>ème</sup> siècle, notre espèce est confrontée à la raréfaction des ressources. Tout ce qui est constitutif du milieu naturel en fait partie, à commencer par deux des trois éléments : la terre et l'eau. L'aménagement du territoire les affecte au premier chef.

L'aménagement urbain s'est saisi depuis déjà quelques décennies de la question de l'eau, tant pour son approvisionnement que pour son traitement. Il a investi scientifiquement cette question en assumant les conséquences du caractère polluant de l'activité humaine.

La terre, pour sa part, semble être la grande oubliée. La problématique de l'étendue urbaine n'occupe pas encore une place à la mesure de ses enjeux dans les processus de développement : on a plus d'attention pour la pertinence et la nature des installations commerciales (CDUC) que pour la mobilisation des terres agricoles. L'évolution des PLU, qu'ils soient communaux ou intercommunaux, n'est pas véritablement assujettie à des analyses effectives des potentialités de densification et des conséquences environnementales des extensions envisagées avant toute nouvelle conquête de zone habitable. Cette évolution de rend des comptes qu'aux aspects très spécifiques des zones à protéger : patrimoines historique ou naturel. L'extension n'est pas un sujet générique d'études. Les lotissements qui pullulent aux abords des bourgs sont l'illustration de cette irresponsabilité de la communauté des hommes.

Pour mettre au point ces conquêtes territoriales dont un des principaux déterminants est la spéculation foncière, donc le profit, les édiles se sont le plus souvent tournés vers un corps professionnel de techniciens de la mesure – les géomètres – pour délibérément se soustraire à des

interrogations plus complexes et pourtant légitimes portant sur la pertinence urbaine et les impacts environnementaux et culturels de ces extensions. C'est là une politique de l'autruche visant des gains à court terme, tant financiers qu'électoraux.

Il ne semble pas nécessaire de faire ici de différence entre les lotissements dédiés à l'habitat et à ceux dédiés à l'activité économique. La concurrence sauvage entre les communes motivée par le souhait d'attirer à elles habitants et emplois a conduit à cette perte de tout sens commun en matière d'aménagement : les formes de pensée fondées sur la raison, le long terme et l'économie – prise dans son sens exact – ont été remplacées par une approche comptable de profits financiers ou politiques. Cette réduction de la question humaine à une approche arithmétique explique le recours spontané à ce corps de métier expert de la mesure de l'espace concret que constituent les géomètres. On comprend bien que cette voie permet d'éviter de se poser les questions nécessairement plus complexes relatives à l'environnement et au paysage. Le massacre qui en découle reste stupéfiant. La comparaison facile entre les documents présentant la France d'avant la crise du pétrole et la France contemporaine permettent d'en mesurer l'étendue. Le réparer nécessiterait un investissement colossal et un travail en proportion. En dépit de la (tardive) prise conscience écologique de la population, rien ne permet de penser qu'il sera un jour entrepris.

Aujourd'hui, une polémique s'est développée à propos de la nouvelle obligation faite par la loi aux aménageurs de recourir à des professionnels du projet d'aménagement – les architectes – à partir d'une dimension de lotissement dont le seuil devant figurer au décret ne semble toujours pas fixé. Les géomètres se sentent aujourd'hui dépossédés de ce marché, alors que le travail de mesurage découlant d'une conception plus savante de ces zones restera toujours nécessaire, et que ce qui est imposé, ce sont des conceptions plus complexes auxquelles ils ne se sont jamais livrés dans le cadre de leur production antérieure. Dans ce dispositif, l'architecte ne remplacera pas le géomètre mais ils seront amenés à travailler ensemble. Cette polémique est donc sans objet.

De surcroît, ce n'est là qu'un tout petit pas vers un retour à la raison. Cette nouvelle exigence ne comporte pas les investigations nécessaires qui assortiraient tout projet d'une étude d'impact plus prospective visant entre autre à valider la pertinence du projet abordé d'un point de vue environnemental et urbain. En dépit de la différence de qualité d'insertion que l'on peut attendre de l'intervention des architectes, nous sommes donc encore loin d'une approche responsable de ce type d'opération. Il ne faut donc pas se laisser berner : les bonnes intentions qui fleurissent pour améliorer la communication politique en matière d'environnement (éco-quartiers et autres procédures cosmé-

tiques de la même eau) restent très en deçà des nécessités. Une situation perdue dans le domaine politique : tout ce petit monde se gargarise d'excellence, d'ouverture sur la recherche et les avancées technologiques, mais au-delà, la confrontation réelle à la connaissance reste considérée comme un frein au développement. Cette attitude masque mal la crainte que cette connaissance soit aussi le révélateur des mécanismes de profit qui justifient le plus souvent des choix illégitimes.

Pourtant, plus sera retardée une prise en charge responsable du caractère systémique des transformations territoriales, plus la dégradation du milieu aura un caractère irréversible. Il ne faudrait pas continuer à se lamenter sur le caractère immuable des dysfonctionnements qui régissent notre vie et simultanément conforter les objectifs politiques qui les déterminent, ceux-là même qui ré-

duisent le politique au comptable. Il y a de la noblesse dans l'économie quand elle reste dans son essence : la loi de la maison. Il y a une grande bassesse à la réduire au comptable, et une plus grande encore à faire de ce dernier l'alpha et l'oméga du politique. Il faut quand même que nous ayons la lucidité de reconnaître que nous acceptons de vivre dans un monde où c'est le caissier qui tient toute la baraque ...

Laurent SALOMON

Architecte DPLG

Président d'honneur de la Société Française des Architectes

## Une ville pour tous

par Jean Claude LAISNÉ

Aujourd'hui, il est clair que la spéculation entrave gravement la réalisation d'actions d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Les citoyens infortunés sont exclus des villes, bien souvent sans adresse, ils cohabitent, dans des logements insalubres. Nos rues se peuplent de citoyens du monde et nous nous sentons démunis.

Plus généralement, le modèle économique Français semble englué dans la spéculation. Pourtant, depuis les années 70, ce modèle a très bien fonctionné, en réussissant à concilier le désir d'enrichissement des plus conservateurs et l'exigence de justice sociale exprimée par les plus progressistes. Ainsi, en toute cohérence, d'une part le «système» créait du bien-être et, d'autre part, il veillait à en assurer socialement une répartition équitable, grâce à une intervention étatique avisée. Mais depuis les années 2000, les principes spéculatifs imposent aux états et aux citoyens le recours à l'endettement incontrôlé. Nous sommes devenus des otages de la spéculation sur la dette. Le remboursement de l'intérêt de la dette Française est 67 milliards, imputé sur le budget de l'État.

A présent, l'Etat ne parvient pas toujours à assurer cet équilibre. Les fortunes qui se créent ne reposent plus sur le travail, mais bien souvent sur des montages sans support concret. La spéculation sur les terrains, la terre, l'eau, l'air pur, les matières premières, le travail des hommes, «l'ubérisation» est la vraie raison des difficultés qui s'opèrent au détriment de l'avenir écologique de la planète. La spéculation dicte des réalités économiques, qui

fixent des valeurs artificielles, d'une économie basée sur une parité fictive. Il faut s'efforcer de sortir de cette situation.

Si combattre la spéculation peut paraître difficile, la contourner est encore possible. Dans cette perspective, la ville n'est pas simplement un projet de construction différent, elle est aussi un moyen d'éviter l'obstacle de la spéculation. En effet, quand nous décidons de construire là où les lois de la spéculation ne s'appliquent pas, nous regagnons notre liberté. Or il existe des espaces épargnés par la spéculation. Les citoyens et les politiques sont en capacité de sortir de la dépendance des marchés spéculatifs.

Philosophiquement, il est important de faire, ensemble et utilement, la ville de demain. Il est temps de réintroduire la vraie finalité de notre action, la préoccupation du bien-être accessible au plus grand nombre. La ville est une opportunité de le faire. Il est clair que si nous agissons pour le bien commun, la ville est notre plus belle réussite

Jean-Claude LAISNÉ

Architecte DPLG

Vice-Président de la SFA

## La MAF merci la MAF

par Jean Claude LAISNÉ

---

Une vieille dame de 86 ans, peut-être même que les inventeurs de cette mutuelle sont encore là, pour nous dire comment, comment entre deux guerres ils ont été capables, de mutualiser.

Oui nous avons la MAF, pour nous représenter et nous défendre face aux risques financiers du monde de la construction et à la fragilité économique des architectes.

Oui, j'ai été fier de défendre la MAF, au Conseil Européen des Architectes, dans les syndicats, à la SFA, ce que la France des Architectes Mutuels sont quand d'une voie ils parlent, capables de construire ensemble.

Il m'aurait plu alors, de poursuivre cette mutualisation et d'offrir aux architectes la possibilité d'être défaillant grâce à un fond de garantie, qui fasse que nous puissions continuer à œuvrer après une absence.

J'aurais aimé créer un contrat environnemental européen, pour qu'ensemble nous puissions proposer des produits de bâtiments pérennes avec nos clients et nos entreprises. J'aurais aimé voir un groupe juridique de défense de nos contrats.

J'aurais aimé que la mutualisation soit notre force.

Mais en 1931 ils avaient le courage de mettre ensemble, l'intérêt public. Aujourd'hui que vous dire de la situation de la profession que vous ne sachiez déjà.

Les concours d'architecture où nous ne pouvons plus parler, dire, convaincre, partager, pour des pseudos raisons d'équités européennes « permettre aux architectes Européens de répondre à un concours sans être pénalisés par la langue ». Imaginez des avocats, qui ne pourraient plus

plaider, les juges enverraient leur dire à des néophytes. Les médecins vous consulteraient sur un portail dématérialisé, voir par téléphone.

Les grilles de rémunérations ont disparues, vous en connaissez le résultat, alors que les architectes allemands, on fait progresser les leurs, lors de l'élection de la chancelière.

Le diplôme « Hache et Maux » est devenu un méandre désespérant.

Jamais, je ne me répandrais sur les faits et gestes des architectes, je crois l'homme fragile, seule la mutualisation peut nous permettre de combattre et faire en France, une architecture du peuple soutenue par le politique.

Alors je Maf, tu mafs, il maf, nous maffons, j'aime ce métier que et je le vois disparaître, sous les ricanement gogue-nard des imbéciles.

Architectes de France et d'Europe il faut prioriser et mutualiser cet art noble, pour que l'on puisse encore voir, comprendre, imaginer et construire les villes de demain ensemble.

Jean-Claude LAISNÉ

Architecte DPLG

Vice-Président de la SFA

## Images et pavillonnage

par Olivier GAHINET

Pierre Bourdieu a montré en son temps<sup>1</sup> que le goût des ménages pour la maison individuelle « à tout prix » était un goût socialement construit sous la pression des constructeurs de maisons et de forces politiques qui souhaitaient faire de chaque électeur un propriétaire, réputé conservateur.

Le désir de maison est un désir complexe, et rien ne le montre mieux que le puissant dispositif de la réclame. Lorsqu'une agence de publicité utilise une maison pour vendre quelque chose, la maison, toujours spectaculaire, forme le décor de rêve d'une vie rêvée. Dans la publicité pour le loto, le gagnant plonge dans la piscine d'une vaste maison blanche à toit terrasse, aux immenses baies vitrées et à l'allure vaguement imitée de Richard Meier. Il y a quelques années, dans une publicité pour Citroën, la voiture circulait en prenant des airs de robot imité des jouets *Transformers*, puis, redevenue elle-même, venait sagement se garer devant une longue villa basse et blanche de bord de mer, en haut d'une falaise. Les agences de publicité raisonnent par signifiants : le blanc et le toit plat s'opposent au « ton pierre » et au toit en pente des maisons « ordinaires ». La piscine est obligée et l'espace intérieur immense. Les baies sont si grandes qu'on a besoin d'un petit Kärcher® domestique pour les nettoyer : dans la publicité pour cet instrument, la maison qu'on nettoie est un mixte de maison sur la Cascade et de villa Mairea. Le mannequin des bains moussants Obao, quant à lui, descendait en son temps un invraisemblable escalier dans un séjour si impressionnant qu'il évoquait plus le Moulin Rouge que l'espace domestique.

Ces maisons emphatiquement « modernes » font vendre. Piscine, toit plat, porte à faux, doubles hauteurs ou grandes baies sont des signes, des marqueurs – de modernité, un peu, mais de rêve, surtout – qui ne fonctionnent que parce que ce rêve va en rester un : on n'habitera jamais une telle maison.

C'est leur singularité qui fait la puissance évocatrice de ces purs décors : les maisons doivent être identifiables, singulières et solitaires. Il n'y a jamais de lotissements dans les publicités, pas de voisins, sauf lorsqu'ils participent à la petite comédie humaine du quotidien : ils sont jaloux devant votre nouvelle automobile Skoda ou sont incapables d'appeler la police quand les cambrioleurs sont à l'œuvre et que vous n'avez pas d'alarme. A travers les vitres (celles qu'on vient de nettoyer avec son nouveau Kärcher®) le jardin est immense : un parc.

Le désir de la maison, lui, est plus limité dans son champ d'exercice que celui d'une nouvelle voiture, d'un nouveau déodorant ou du Kärcher® domestique dont vous ne saviez pas qu'il vous manquait autant. Il ne trouve à s'exercer que dans un marché où les maisons sont « accessibles » : les lotissements péri-urbains où les voisins sont bien là, et même très proches, et où les maisons sont toutes presque identiques. Le choix portera sur l'emplace-

ment, plus ou moins proche de la ville, de la gare ou de l'hypermarché en fonction du prix.

Le piège des injonctions contradictoires se referme ainsi sur les ménages : comme on ne peut avoir ce qu'on désire, on se résout à désirer ce qu'on peut avoir, et l'on n'y est pas très heureux. Le rêve se trouve brutalement ramené au seul champ que la société lui autorise : celui d'un marché<sup>2</sup> où son rêve va s'épuiser.

La forme même des maisons de lotissements raconte ce petit drame intime du renoncement. Le terrain, trop petit, a du mal à devenir un jardin ; la maison, souvent située au centre, n'aide pas à différencier les espaces extérieurs. La maison a été dure à gagner, elle doit être montrée : c'est ce que fait la petite butte de terre formant piédestal où affleurent quelques faux rochers qu'on trouve parfois. La maison doit évoquer la campagne : c'est pourquoi le type de base est un rez-de-chaussée couvert en charpente d'un toit très haut où sont aménagés des combles éclairés par des chiens-assis : solution « irrationnelle » (le cube construit est mal utilisé) et aux proportions médiocres (ce sont celles d'un tas), mais qui décline les symboles qui comptent. Le toit contraint considérablement l'espace intérieur qu'on s'est habitué à aménager malaisément : la chambre d'enfant mansardée est devenue une image obligée, faisant vertu de son espace incommode comme les appartements parisiens qu'on dit « charmants » quand ils sont bas de plafond.

Peu d'arbres : même les lotissements les plus anciens semblent souvent ne pouvoir abriter que des haies de thuya (équivalent végétal de l'enduit plastique des murs) et des massifs de fleurs à variation régionale : les hortensias sont presque aussi envahissants en Bretagne que les lotissements.

On peut comparer le pavillon de lotissement contemporain à son homologue d'avant-guerre, le « pavillon de banlieue » qui se développa après le vote de la loi Loucheur en 1929. Le pavillon Loucheur « type » offre deux niveaux pleins sous les combles, soit un étage de plus que la maison-tas d'aujourd'hui. Il est plus vertical et, ce faisant, plus urbain : le sol semble avoir plus de prix et la verticalité des pavillons maintient une certaine tension entre eux. De plus, comme je l'ai noté ailleurs, la ville est l'endroit où habiter au rez-de-chaussée est une gêne, alors qu'à la campagne c'est un plaisir. Dans les maisons Loucheur, le rez-de-chaussée est le lieu du garage, et l'on habite à l'étage : on veut se croire en ville. Dans les pavillons de lotissements, au contraire, on dort au rez-de-chaussée : on voudrait être à la campagne, même si l'on est nulle part. En matière de construction, enfin, quelques petites jolies briques ou de meulière pouvaient passer pour une politesse architecturale envers l'habitant : rien de tel dans les lotissements d'aujourd'hui.

On y vient pour échapper à la condition du locataire, croit-on, devenir propriétaire et entamer une ascension sociale ; on s'aperçoit quand on y est que les maisons s'abîment au lieu de vieillir, que l'investissement n'en est pas vraiment un, et que l'ascension a toutes les chances de s'arrêter là. Pire : les emprunts contractés à la limite de la solvabilité deviennent un piège quand l'on perd son emploi et que les revenus du ménage diminuent. La voirie « en raquette » fait des lotissements des culs-de-sac urbains : ils sont aussi, bien souvent, des culs-de-sac sociaux.

Cette forme urbaine du lotissement, si familière aux Français d'aujourd'hui, n'est pas née de rien : elle s'est inspirée des lotissements états-uniens que les pavillonniers avaient découvert après-guerre. Or, aux États-Unis, les banlieues de maisons individuelles ont des structures formelles identiques, qu'elles soient pauvres ou aisées : la maison règne sur son terrain, sans barrières, et si l'espace qui la sépare de la rue est privé, il est aussi offert à la vue de tous. C'est la plus ou moins grande épaisseur de verdure entre la maison et la rue qui fait le statut : il s'agit, comme en France, de se mettre à distance de l'espace public, mais la barrière symbolique de la distance remplace la barrière physique. Ce jardin est pratiquement dépourvu d'usage (nul ne songerait à s'y allonger) mais riche en symbole : c'est un cadeau fait à la ville.

Cette forme urbaine est identique, que la maison soit pauvre ou luxueuse : le même jardin privé et pourtant vu crée une continuité entre les deux extrêmes. Riches ou modestes, les maisons semblent partager un même rapport à la ville, même si, en fait, distance à la chaussée et taille des jardins changent tout. Cette continuité entre les types urbains est un des ciments de la vie sociale et du « rêve américain » : on espère habiter un jour une maison plus vaste que la sienne, mieux isolée par un plus grand terrain mais qui sera, au fond, semblable. Seules quelques étapes intermédiaires séparent l'habitant de son rêve. En France, au contraire, la maison cossue est *vraiment* différente : elle s'abrite de l'espace public, se cache derrière une grille ou un mur (signe du luxe) ou se hisse à la dignité de la « maison de ville » sur plusieurs niveaux. Le lotissement périurbain d'aujourd'hui est une forme urbaine isolée dans l'espace urbain, mais elle est aussi isolée dans la typologie des formes d'habitat d'aujourd'hui, comme elle est isolée dans l'histoire de ces types en France. Elle est, enfin, comme on va le voir, presque entièrement invisible dans l'espace symbolique des représentations.

Pendant longtemps, seul Jean-Luc Godard avec *Deux ou trois choses que je sais d'elle* avait montré les grands ensembles. Depuis *la Haine*, ils ont fait leur entrée dans les décors urbains du cinéma français : les protagonistes de *Divines*, *Bande de filles*, *L'Esquive*, *Ma 6-T va crack-er*, *Paulette*, *La Désintégration*, habitent les « cités ». Aux États-Unis, à l'inverse, les « projets » – l'équivalent de nos grands ensembles dégradés – ne sont presque jamais montrés. La seule œuvre à laquelle je peux penser où l'on voit dans sa complexité un tel lieu est *The Wire*, la série de David Simon qui explore Baltimore sous tous ses

aspects. Le « projet » où vivent tous les trafiquants de la première saison sera démolé dans une saison ultérieure : il meurt de mort violente, comme tous ceux qui y logent. La banlieue de maisons individuelles, au contraire, est omniprésente dans le cinéma états-unien, et elle est exploitée de nombreuses manières différentes. Son côté rassurant et familial est utilisé dans les comédies familiales, même si l'aspect inquiétant de l'isolement n'est jamais loin : dans *Maman j'ai raté l'avion*, par exemple, la maison protège l'enfant et, attaquée, semble se défendre comme une personne mais c'est, précisément, qu'on a pu l'attaquer. Dans d'autres films, c'est le caractère anxiogène de la banlieue pavillonnaire qui est exploité : elle est, par exemple, devenue le lieu emblématique des films d'horreur comme les *Freddy* ou *Scream* de Wes Craven. La banlieue y est terrifiante.

Dans le cinéma français, les lotissements périurbains ne sont ni terrifiants, ni rassurants : ils sont simplement absents. Ils ne se sont jamais constitués en lieux symboliques, porteurs de représentations, de désirs, de craintes, d'images ou de souvenirs. Comme ce fut le cas pour les grands ensembles, il faudra peut-être attendre qu'on les démolisse et qu'ils s'écroulent pour qu'ils rentrent dans la mémoire collective, pour qu'on se souvienne que des gens y ont grandi, y ont aimé, y sont venus ou en sont partis.

Les grands ensembles ont des défauts : on dispute depuis trente ans de savoir comment les améliorer (démolir, restructurer, compléter, densifier, substituer, etc.). En tout état de cause, ils offrent matière à travailler, pour qui veut y faire la ville. Nous connaissons tous quelques bons exemples, comme le travail d'Édith et Olivier Girard au quartier Bel-air de Montreuil. Les lotissements, eux, sont transparents à l'architecture comme ils le sont à l'imaginaire ; extrêmement présents dans le territoire, ils installent la banlieue partout, mais une banlieue qui ne peut évoluer, sans histoire et sans possible.

Désirables sans être aimés, leur présence stérilise profondément le territoire : le lotissement est inséparable d'autres dispositifs anti-urbains : zones commerciales, autoroutes de contournements et autres syndromes de « métropolisation »<sup>3</sup>. Si d'autres crises ne nous submergent pas d'ici là, la question urbaine du XXI<sup>ème</sup> siècle sera bien de répondre – en la modifiant quelque peu – à une question qui ressemble à celle de Lénine : « qu'en faire ? »...

Olivier GAHINET

Architecte

Président de la SFA

<sup>1</sup> Acte de la recherche en sciences sociales n°81/82, mars 1990 ; *Les structures sociales de l'économie*, éditions du Seuil, Paris, 2000.

<sup>2</sup> Sur la consommation comme destruction, voir David Graeber, « l'Idée même de consommation », *Des fins du capitalisme*, Payot, 2014

<sup>3</sup> À ce sujet, voir notamment : Ruth Marques, « la ville en trois ruptures », *le Visiteur* n°16, Infolio

## Sauvagerie

par Louis GUEDJ

« La petite ville de Pangbourne, dans le Berkshire est située à huit kilomètres de Reading et environ quarante-huit kilomètres à l'ouest de Londres. Malgré son nom, Pangbourne Village n'a pas été bâti près du site d'un quelconque village ancien ou existant. Comme les nombreuses résidences pour cadres construites au cours des années 80 entre Raeding et la Tamise dans les zones cultivées soumises à la dérèglementation, .....Pour les architectes et promoteurs immobiliers de Kalemot Holdings limited, l'attrait principal du site était la proximité de l'autoroute M14 et la facilité d'accès ainsi offerte à l'aéroport de Heathrow et au centre de Londres... »

JG Ballard, Sauvagerie, ed. Tristram

Un beau matin tous les habitants adultes du lotissement de luxe sont découverts assassinés de différentes manières, mais toutes de façon cruelle, violente et sophistiquée comme le révèle la vidéo des événements. Par contre tous les enfants ont disparus. Différentes hypothèses sont évoquées mettant en cause des bandes organisées qui ont tué les parents et enlevé les enfants.

On comprend au fil du texte grâce au docteur Greville psychiatre appelé en renfort de la police pour faire avancer l'enquête que les meurtriers sont les enfants eux-mêmes qui ont minutieusement mis au point l'exécution de tous les adultes (leurs parents, les membres du personnel à leurs services, les personnes de passage)

Ballard installe un événement dramatique dans un espace de la contemporanéité à l'instar d'autres de ses ouvrages qui se déroulent dans des lieux qui sont caractéristiques de l'urbanisme monofonctionnel (centres commerciaux « que notre règne arrive », centres de recherche (super Cannes », autoroutes (Crash), zones blanches de la carte IGN (L'île de béton), tours (IGH)...

Ainsi par le moyen de la fiction et pour paraphraser le titre de l'ouvrage de Stephan Kraitsowitz<sup>1</sup>, Ballard « invente la réalité ».

Ce texte nous aide à analyser cette nouvelle colonisation du territoire, autrement que par le biais de la consommation de la terre et de ses ressources (étalement urbain, consommation des terres agricoles ...).

Au-delà de l'aspect symbolique du meurtre des parents par leurs enfants, « Sauvagerie » décrit la construction d'un lieu autarcique, enfermé, surveillé et sans altérité (les domestiques sont socialement transparents). Dans le roman, ce modèle exacerbé – les gated communities – décrit une réalité depuis longtemps présente en Grande-Bretagne mais qui tend à s'installer en France notamment dans le sud-est ou en région parisienne (même si les formes résidentielles fermées existent depuis le 19<sup>ème</sup> siècle – villas, impasses, hameaux – et avant cela, avec les communautés religieuses).



Fig 1  
Corbeil Essonne vs Saint-Germain les Corbeil et Etioles Géoportail

On peut voir (fig 1) le face à face qui se joue de part et d'autre de la Seine à 30 kilomètres au sud de Paris.

Sur la rive gauche, la ville de Corbeil Essonne se développe autour de son centre ancien en bord de Seine avec sur le coteau, la célèbre cité des Tarterets et sa population assignée qui nourrit tous les fantasmes. Rive droite à proximité de la forêt de Sénart, les communes de Saint-Germain les Corbeil et d'Etiolles, constituées en nappes continues de pavillons, dont certains sont organisés en lotissements fermés autour d'un golf.

La ségrégation sociale est lisible sans difficulté sur la photo aérienne.

On est loin de la stratification sociale verticale décrite par Perec dans la vie mode d'emploi ou la grisette habitant les combles pouvait rencontrer le bourgeois du deuxième, au débouché des escaliers de services et d'honneur (fig. 2).

Tous les lotissements ne sont pas fermés, mais ils obéissent à la même logique et peuvent in fine être contrôlés puisque ils fonctionnent sur le principe de la limitation des accès et de leur potentiel contrôle. C'est le lieu de la non-continuité du réseau viaire public par une distribution en boucle ou en raquette.

Le territoire est découpé en enclaves sociales homogènes qui se constituent suivant des logiques financières.

Plus on s'éloigne des centres actifs et des moyens de communications rapides plus les terrains sont peu chers, ils sont même parfois « offerts » par la commune et permettent aux plus riches des pauvres de quitter les quartiers d'habitat social et de pouvoir pratiquer enfin l'évitement scolaire. Un choix couteux en déplacement, en temps et en fatigue.

La question urgente que posent les lotissements est celle de la ségrégation spatiale que cette « (in) forme urbaine » engendre.

Il faut rompre avec cette attitude proprement schizophrène qui consiste depuis trente ans à chanter les bienfaits du retour à la ville, de la mixité sociale et scolaire, de la conservation des terres agricoles et dans le même temps encourager « le marché » à construire cette toile d'araignée de lieux socialement et programmatiquement univoques peuplés d'habitants qui ne demandent qu'à s'affronter, au moins dans les urnes dans un premier temps. C'est pourtant ce que l'on fait tous les jours en créant les infrastructures ad hoc et en autorisant cela dans les documents d'urbanisme.

Louis GUEJ

Architecte

1er vice-président de la SFA



1 Stephan Kraitsowitz, JG Ballard « Inventer la réalité », Publications des Universités de Rouen et du Havre

Fig 2  
Dessin de Bertall gravé par Lavieille, gravure publiée dans Le Diable à Paris, Paris et les Parisiens, « Revue comique » Jules Hetzel éditeur, 1845.

# L'étalement urbain : le combattre ou l'accompagner ?

par Jean TARICAT

## 50 ans d'étalement urbain

« Densifier » fut des décennies durant le slogan d'un vain combat contre l'étalement urbain. Cela commença dès les années 70, lorsque l'« exode urbain » qui dépeupla nombre de villes-centre et leurs banlieues proches se propagea en France. Avec le programme des Villes Nouvelles du Ministère de l'Équipement, la puissance publique, sensible aux premiers symptômes de cet exode qui avait déjà sévèrement frappé les USA et la Grande-Bretagne, s'engagea dans une contre-attaque massive: la densification planifiée de zones urbaines périphériques des grandes villes. Pour le premier acte de cette résistance Paul Delouvrier n'hésita pas à proclamer qu'il engageait le pays dans une lutte contre « l'éloignement du centre-ville qui fait des banlieusards des citoyens mutilés ». En réponse, et bien que très différentes les unes des autres, les Villes Nouvelles offrirent toutes ces qualités de densité, de proximité et de centralité, caractéristiques d'une alternative urbaine à la prolifération pavillonnaire.

Pourtant les français ne se précipitèrent pas vers leurs Villes Nouvelles. Aujourd'hui force est de constater qu'elles n'ont pas atteints leurs ambitions de peuplement, tandis que l'étalement urbain a submergé les campagnes, comme le montrent ces cartes de l'Ile de France (Fig 1). Selon les derniers recensements de la population les communes en croissance démographique les plus dynamiques sont de petites tailles, souvent entre 500 et 1000 habitants, proches de l'espace rural. Et si l'on consulte les statistiques récentes de la construction elles confirment le dynamisme de cet environnement suburbain-rural : en 2008 68% des logements construits ont été des maisons individuelles dont 55% réalisées par des particuliers sur des terrains d'au moins 1000 m<sup>2</sup> ; seules 12% de maisons individuelles ont vu le jour en lotissement ou en groupement. Malgré la crise, de 2008 à 2011, ces chiffres se sont à peu près maintenus. Certes, ils se sont effondrés de l'été 2011 aux débuts 2016 pour atteindre à peine 50% de la construction de logements, mais l'année 2016 marque une nette reprise de la construction de maisons. Ces cinq années de ralentissement ne doivent donc pas masquer la longévité d'un phénomène que la densification des zones agglomérées n'a pu résorber. Deux chiffres l'attestent : entre 1999 et 2008 la croissance de + 8,8% des « pôles urbains » n'a aucunement réduit la dispersion périphérique qui augmentait, elle, de + 40,4%. Cette disproportion parle d'elle-même<sup>1</sup>. Densifier ici ne réduit pas la dispersion là-bas.

Résultat: l'INSEE dénombre 14 000 communes « périurbaines » c'est-à-dire en orbite d'un « pôle urbain ». Elles occupent une petite moitié du territoire national où résident près de 15 millions de français (Fig 2). Mutation de terres agricoles bon marché, faible densité, dispersion du bâti ont été le cadre par quoi, en cinquante ans, une majorité des foyers français, 58%<sup>2</sup>, sont devenus propriétaires



Fig 1 « Propriétaires en Ile de France » et « Maisons individuelles en Île de France » in Atlas des franciliens I.A.U.R.I.F. 2000.



Fig 2 « France périurbaine » in Emmanuel Roux et Martin Vanier. La périurbanisation, problématique et perspectives. Rapport de la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires. Documentation Française, 2008.

Ménages propriétaires  
de leur logement en 2010  
en pourcentage  
du nombre total de ménages



Fig 3  
« France des propriétaires », in Hervé Le Bras, Atlas des inégalités. Ed Autrement. 2014.

de leur habitation, dont 78% d'une maison individuelle. Ils n'étaient pas 30% en 1950. Comme le montre cette carte qui compare la densité de locataires et de propriétaires sur le territoire, la propriété résidentielle occupe très majoritairement les périphéries urbaines (Fig 3).

### Tous propriétaires ! L'Utopie libérale.

La dispersion urbaine s'explique donc politiquement. Lorsqu'en janvier 1977 les français, grâce à la loi Barre d'aide à la personne, obtinrent la possibilité de choisir leur mode de logement ainsi que sa localisation par l'accession à la propriété, ils optèrent massivement pour la maison individuelle isolée, préférence connue de longue date<sup>3</sup>. Décisives les actions pro-patrimoniales du ministère des Finances torpillaient les mesures planificatrices de celui de l'Équipement. La loi Barre couronna cette « démocratie des propriétaires » dont le règne s'installait lentement, en France, depuis 1945. Elle perpétuait une doctrine libérale de l'État et de la citoyenneté, née avec les philosophes des Lumières, tels John Locke, que remit à jour la philanthropie libérale du 19<sup>e</sup> siècle en vue de désarmer les coalitions ouvrières et enfin qu'adopta la « révolution conservatrice » de Thatcher, de Reagan, de Giscard d'Estaing ou de Nicolas Sarkozy afin d'unir le Capital et le Travail. Au temps de Locke un slogan en résumait l'Utopie : « le bon citoyen est un citoyen propriétaire », il devint Tous propriétaires ! Inusable argumentaire libéral auquel les sociaux-démocrates se rallièrent au nom de la relance keynesienne du bâtiment. Aujourd'hui, après cinquante ans d'État-Providence une majorité de citoyens-propriétaires se trouve à la tête d'un capital immobilier proche de 180 000 euros (patrimoine médian des français. Insee 2015). Un véritable trésor car l'habitation-patrimoine peut être louée, vendue, transmise, gagée, en prévision de soins imprévus, d'aléas de fin de vie, en complément de retraite, en soutien aux enfants. Par millions elles forment

un vaste régime assurantiel privé, soutenu publiquement, et ceux qui n'en bénéficient pas craignent assez les défaillances de la Sécurité sociale et des Régimes de Retraite pour s'y abriter, dès que possible. Qu'en conclure ? Que pour une majorité de français modestes la maison est un rêve d'habitation et d'autonomie, que la décision d'achat a pour cause première la détention d'un patrimoine et que, contrairement à une opinion répandue, l'étalement urbain n'est pas un phénomène « spontané » et incontrôlé, mais bien l'aboutissement d'une utopie libérale : le sujet émancipé par la propriété.

Prêts bonifiés, accession « sociale », défiscalisation des intérêts, la gauche, par pragmatisme, la droite, par doctrine, ont démocratisé, grâce à ces fonds publics, un accès à la propriété privée quelles qu'en soient les conséquences funestes en matière d'aménagement du territoire. Grâce à eux un revenu mensuel net de 2300 euros permet d'acquérir son logement à condition d'opter pour une maison individuelle en lointaine périphérie. Ceci en raison d'un prix moyen de 2000 euros/m<sup>2</sup> pour une maison comparativement aux 3400 euros pour un appartement (2013). Si l'on y ajoute le désir des 2/3 des familles<sup>4</sup> de jardiner et d'agrandir leur maison, que refuse l'appartement, on comprend pourquoi l'addition des inconvénients de la densité – surcoût foncier, petites parcelles, immeubles – décourage les nouveaux candidats à l'accession.

Pour le primo-accédant modeste, premier candidat plausible à l'accession, la recherche du terrain constructible bon marché est la démarche fondatrice. Elle lui impose de s'éloigner : en 2008 le prix moyen du terrain constructible était de 188 euros du m<sup>2</sup> en ville-centre ; il était de 86 euros en commune périurbaine et de 22 euros en commune rurale, quasiment dix fois moins cher qu'en zone dense<sup>5</sup>. A priori la parcelle rurale est le seul choix du primo-accédant modeste après qu'il ait équilibré ses calculs de transports et de remboursements. Ainsi toute disposition en faveur de l'accession à la propriété déclenche mécaniquement une relance de la maison individuelle et de l'étalement urbain. On peut le vérifier en ce moment où une augmentation forte de la construction de maisons après l'étiage de crise (+12% en un an, +18,5% sur les trois derniers mois de 2016. Insee, 2016) fait suite aux mesures incitatives (élargissement de l'assiette du prêt à taux zéro) annoncées en 2015.

### Accompagner la dispersion

Dans bien des villes en France (entre 30 000 et 50 000 habitants) la désertion des centres et la dispersion périphérique ont été conjoints. La quête de la grande parcelle l'a montré, pour le primo-accédant rêver de propriété se mêle à la volonté d'agrandir son logement, d'éviter les tracasseries et charges de la copropriété, ceux de la promiscuité des voisins, et surtout la certitude de conquérir une souveraineté sur une maison et son jardin. Négliger ces paramètres authentiquement politiques interdit de comprendre pourquoi en 2008 sur 100 logements construits, 55 ont été des maisons individuelles bâties par des particuliers, parcelle par parcelle. Très majoritairement en milieu « diffus » où

la surface moyenne des parcelles est de 1700 m<sup>2</sup>, moins en secteur dit « aménagé »<sup>6</sup> où la parcelle moyenne est de 900 m<sup>2</sup><sup>7</sup>. En raison du faible poids du secteur « aménagé » (12% de la construction) la dispersion finale résulte donc surtout des 55% du « diffus ».

Très différent des nappes de lotissements ou des blocs plus compacts de maisons groupées ce vaste éparpillement des maisons dans les communes rurales s'étend par un incessant grignotage des champs, en filaments. Ceci sous deux formes très différentes : soit un rang de maisons s'élançant à partir du village le long des routes secondaires et des chemins vicinaux en direction du hameau voisin, soit, perpendiculairement à la voirie, des groupes de maisons s'élèvent en bordure d'impasses enfoncées, parfois loin, dans les cultures (Fig 4 et 5). Ces deux solutions n'aggravent pas la dispersion de la même façon. L'une forme une étroite et interminable bande de maisons aux sorties des villages, éloignant de tout service de proximité. L'autre à la façon des cités jardins anglaises s'implante en profondeur des cultures par de petits hameaux

de cinq ou six maisons autour d'impasses, beaucoup plus économes d'espace tout en restant proche du cœur villageois. Améliorer l'attractivité de la parcelle de 700-900 m<sup>2</sup> dans un micro-cadre « aménagé » constituerait ainsi une densification ponctuelle, une alternative plausible au lotissement. Dans le même esprit, repenser l'attractivité des centres de ces villes désertées par la suburbanisation, conduirait à réhabiliter l'ancien bâti en le dédensifiant probablement, à planifier les traversées automobiles du bourg, à le doter de pistes cyclables et de poches de parkings afin d'en faciliter l'accès. Densifier les banlieues métropolitaines a certainement des vertus mais n'arrêtera pas la suburbanisation des petites aires urbaines, la satellisation résidentielle des communes rurales, les déplacements pendulaires qu'elle implique ou l'émergence de micro-centralités. Certes, la spéculation immobilière verrouillera l'accès généralisé des français au patrimoine, mais au-delà des 58% de foyers actuellement nantis, il demeure pour beaucoup d'entre eux une puissante utopie ; passant par l'étalement urbain mieux vaut l'accompagner.



**Fig 4**  
« Brabant périurbain » in *Urbanisation sans urbanisme*, Bénédicte Grosjean. Mardaga ed. 2010.



**Fig 5**  
« A 10 km d'Alès » : google view.

Jean TARICAT

Architecte

Auteur de *Suburbia, une Utopie Libérale*, ed. de la Villette. 2013.

1 Source : INSEE, recensement de la population 1999 et 2008.

2 58% de foyers en France selon l'Insee, 67% de français selon Eurostat .

3 Voir Alain Girard, « Désirs des Français en matière d'habitations urbaines » *Cahiers de l'INED*, n°3, 1947.

4 Chiffre incroyablement stable depuis l'enquête réalisée après-guerre par Alain Girard, « Désirs des Français en matière d'habitations urbaines » *Cahiers de l'INED*, n°3, 1947.

5 Etude du CERTU, « La maison individuelle, une réponse au logement des français? », nov.2012

6 Le secteur « aménagé » comprend le lotissement et l'individuel groupé.

7 L'enquête logement 2006 de l'Insee indique que la parcelle « moyenne » en France est de 1353 m<sup>2</sup>.

## Quelque part à 25 km de la capitale

par Tania DEBBAS



**C'est l'histoire d'une ville** comme il y en a beaucoup en deuxième et troisième couronne.

Celle-ci comme ses voisines s'est fortement urbanisée dans les années 60, franchissant sans trop se poser de questions une nationale, deux lignes de RER et une autoroute.

Elle s'est développée de rond-point en rond-point, tissant sa toile d'une succession de lotissements et de grands ensembles.

A partir d'un centre historique, peu importe qu'il soit situé ou non au centre géographique de la figure, la ville s'est étendue parcelle après parcelle... Jusqu'à toucher ses limites. En effet, la seule barrière infranchissable est la frontière avec la ville d'à côté. Et là se pose un vrai problème :

Que faire de ces friches périphériques qui ne sont plus reliées à rien ?

La question de l'identité et de l'appartenance est au cœur de la notion d'habiter.

Les responsables politiques l'ont bien compris, et prennent bien soin de donner aux quartiers qui se développent loin des centres historiques une identité propre : Le quartier du bord de l'eau, le quartier du château X ou du bois Y.

Quand on les questionne sur leurs projets d'aménagements, on constate que la notion de territoire

est quasiment disparue. Ils conçoivent leur ville comme une succession de satellites autocentrés, et tentent par la suite de résoudre les problèmes de transports qu'ils ont engendrés.

**C'est l'histoire d'un équipement** implanté en frange périphérique, bordant une des limites de la ville. Il n'est pas relié au centre ville et n'est pas fréquenté par les populations locales.

Il ne bénéficie pas de cheminement viabilisé pour rejoindre la gare de RER.

L'établissement public n'est pas identifié, il n'a pas d'entrée visible, pas d'adresse, on y accède par une impasse. L'enseignement dispensé n'est pas valorisé et les élèves ont rarement choisi leur orientation.

A la rencontre de ces deux histoires, plusieurs questions se posent :

### **Celle de la centralité**

L'époque du centre historique développée par André Malraux est-elle complètement révolue ?

La notion même de centre a-t-elle encore une signification et quels sont les éléments fondateurs de la ville ?

### **Le rôle de l'équipement public**

A-t-il vocation à relier ? Il est l'occasion de créer un espace public, un parvis ouvert, mais doit-il regarder la ville ou les champs ? ou la gare de RER ?

La question n'est plus de savoir si on est pour ou contre l'étalement urbain, on est de fait piégés. Les habitants comme tous ceux qui se sentent concernés par la qualité du cadre de vie.

Comment créer des valeurs à partir de cette réalité, c'est un défi quotidien !

Tania DEBBAS

Architecte

Trésorière de la SFA

Evolution vers la frange périphérique au cours des 84 dernières années



1933



1963



1971



1987



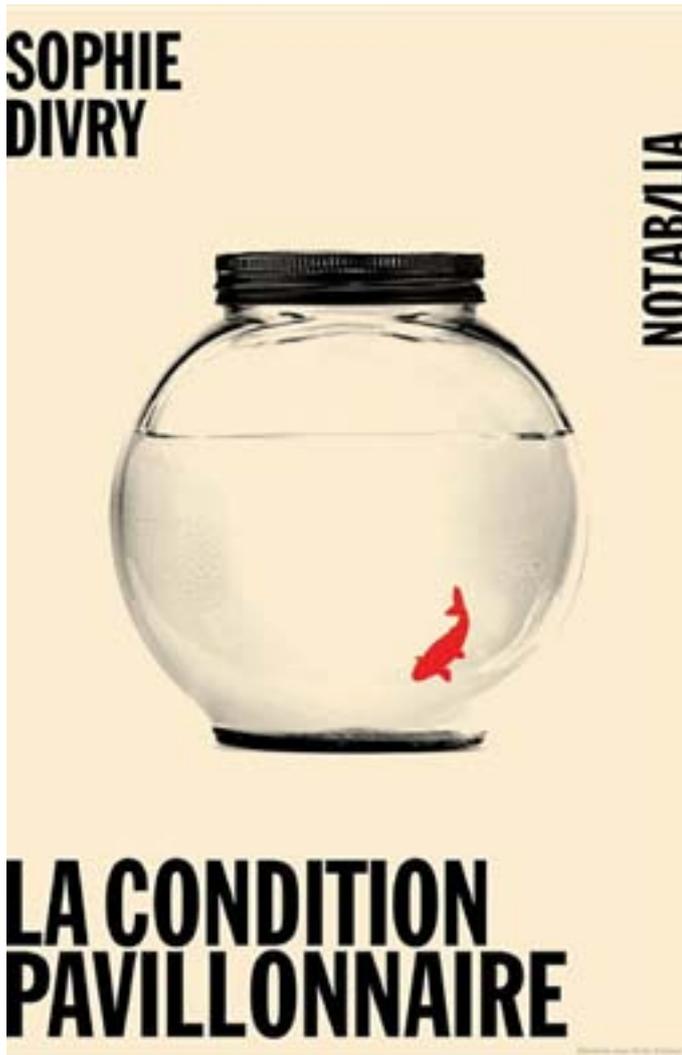
1994



2017

## Fiche de Lecture

par Hervé BLETON



« La condition pavillonnaire » de Sophie Divry  
éditions Noir sur Blanc 2014

**la source** : Le Monde des livres du 24 mars 2017, p 12

**son auteure** : Sophie Divry, née en 1979, vit à Lyon,  
journaliste, activité politique, écrivaine

**son mot d'ordre** : « Réveillez-vous ! »

**sa bibliographie** : La cote 400, La condition pavillonnaire,  
Quand le diable sortit de la salle de bains,  
Rouvrir le Roman.

**la distinction de ce roman** : mention spéciale du prix  
Wepler

**le sujet** : la vie d'une femme, de son enfance jusqu'à sa  
mort, astreinte à l'ennui péri-urbain écrit à la seconde per-  
sonne : « Tu as dis ça très vite,... »

**volume** : 318 pages en cinq parties

**intérêt du roman** : une vivante illustration anthropologique  
de l'homo-pavillonnaerus, métaphore sociologique de l'im-  
passe que représente la vie en lotissement, ici une ban-  
lieue de Chambéry, le Clos des narcisses, confondante de  
conventions et d'aliénation. Comment traverser un siècle  
sans le vivre mais en le voyant passer et s'éteindre anes-  
thésiée d'ennui et de tristesse. Le lotissement transpire la  
dépression, malgré de vains exutoires, adultère, humani-  
taire, yoga...retour à la case départ comme dans le jeu  
de l'oie ! Le feuilleton télévisé des années 70, « le prison-  
nier » en serait une anticipation littéraire.

**extraits** : (...) Les dimanches où vous faisiez un barbe-  
cue, Chloé, Fabien, Michelle et Clément venaient en voi-  
ture avec une bouteille de vin. Tout le monde s'embras-  
sait, on était sans manière, les femmes remuaient les  
salades, Jacques aidait François à cuire les saucisses,  
on ne surveillait plus les enfants jusqu'à ce que des cris  
interrompent vos conversations. Un adulte se levait, allait  
dénouer une dispute, puis se rasseyait, échangeant à voix  
basse avec son conjoint. Vous parliez de la scolarité de  
vos enfants.

- Il est beaucoup plus affirmé que son frère. Vous fêtiez  
ainsi : une embauche, un anniversaire, un baccalauréat,  
un baptême, les soixante-dix ans de ta mère, tout cela  
finissait en un barbecue au Clos des narcisses. Encore  
quelques années et vous aurez enfin remboursé le prêt,  
vos amis, en rentrant le soir dans leur voiture, diront que  
vous formez un couple solide. (...) A présent le soleil  
tombe, la pelouse exhale une fraîcheur bienvenue. Les en-  
fants sont rentrés jouer à la Nintendo. Dehors les adultes  
débattent du permis à points ou de l'influence des images  
violentes sur le cerveau des jeunes téléspectateurs. Plus  
tard, un autre ami parle de la déchéance de sa vieille mère,  
il y a des soupirs. On fume des cigarettes, on finit la bou-  
teille et le blanc du PVC de la table de jardin, paraissant  
sale le jour, s'adoucit dans le soir. – On est pas bien, là ?  
disait François. Ainsi étiez vous réunis, en famille ou entre  
amis, autour de cette table qui t'avait donné toute satisfac-  
tion durant ces années, une table de jardin achetée dans  
une grande surface de bricolage à quelques ronds-points  
de là. (...)

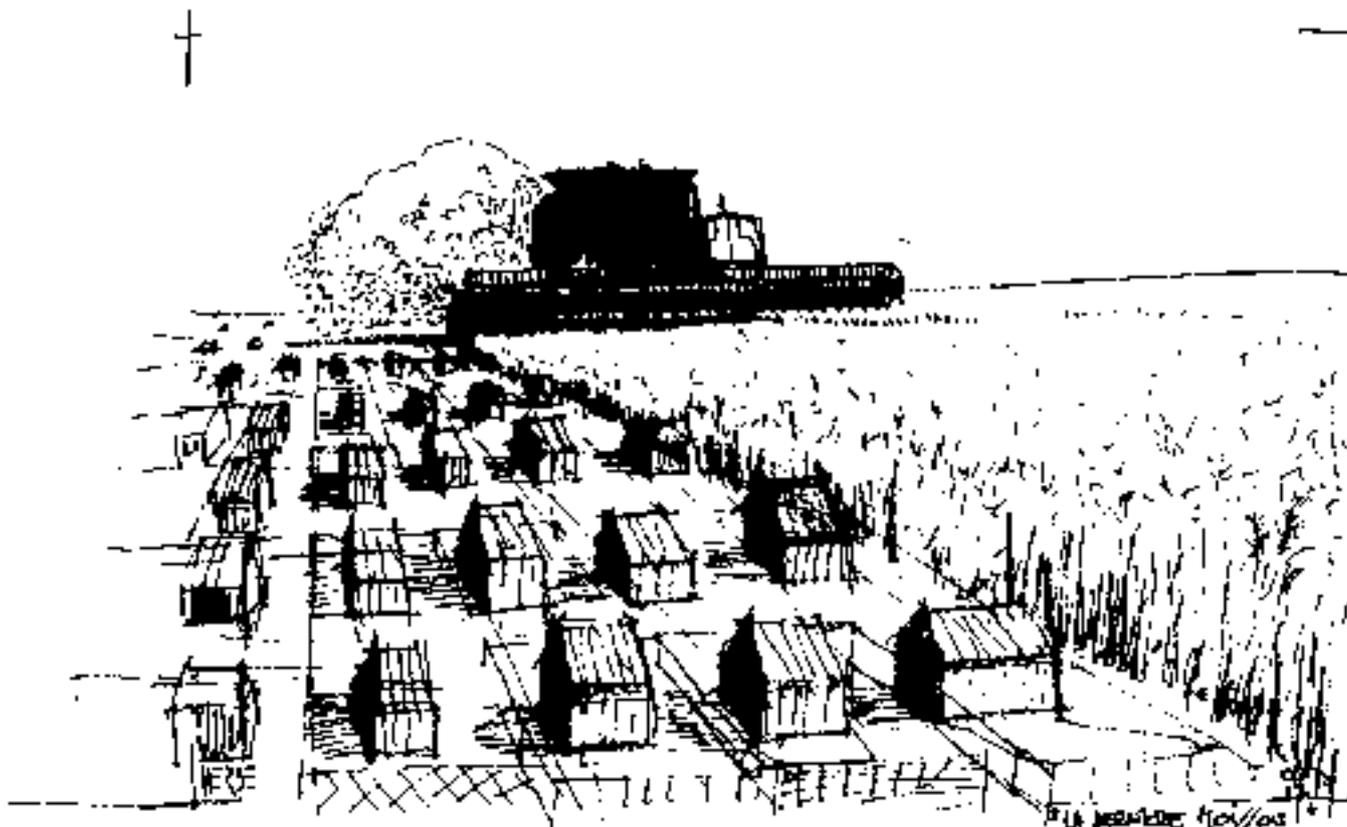
**mon avis** : il faut lire ce livre jusqu'au bout pour trouver  
une issue salutaire au vertige métaphysique qu'il génère.

Hervé BLETON

Architecte

# La dernière moisson

par HERBE



« Les paysans ont eu la lourde tâche de produire et d'entretenir le paysage rural à travers leurs exploitations et leurs cultures. Mais, en quelques décennies, le nombre de fermes a chuté de plus de 50 %. Si les exploitations étaient plus d'un million à la fin des années 1980, elles sont désormais à peine plus de 400 000 aujourd'hui. Une hécatombe qui touche notamment les petites et les moyennes fermes. »

Pour en savoir plus, voir l'article [Agriculteurs : les raisons du malaise](#), de Jérémie Lamothe, paru dans Le Monde économie, le 15/02/2016

# Suggestion de lecture

par Hervé BLETON

J'ai retrouvé dans ma bibliothèque un exemplaire de la revue *Esprit* de mars 2013 : « Tous périurbains ! » où j'ai trouvé un entretien avec Michel Corajoud dont j'ai relevé une phrase que nous pourrions reprendre à notre compte comme une ligne de conduite : « (...) Mettre en relation, c'est faire en sorte que d'un logement, sur ses abords ou sur les chemins qui y conduisent ou encore sur la route de l'école, on puisse se mettre en rapport avec les lointains. Le regard porté sur l'horizon répond à la question de l'identification : à quelle communauté humaine et paysagère appartient-on ? (...) » Je ne saurais que trop vous recommander de le lire !



# le visiteur



## Abonnez-vous au *Visiteur* !

Créé 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 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](http://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.



# 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 : **offert** pour les envois en France métropolitaine.  
Hors France métropolitaine : compter 7<sup>8</sup> / exemplaire.

## 2/ Identification

Nom : .....

Prénoms : .....

Institution : .....

### Adresse de facturation

Adresse : .....

.....

Code postal : .....

Ville : .....

Pays : .....

### Adresse de livraison si différente

Adresse : .....

.....

Code postal : .....

Ville : .....

Pays : .....

### Pour vous joindre

Téléphone : .....

Fax : .....

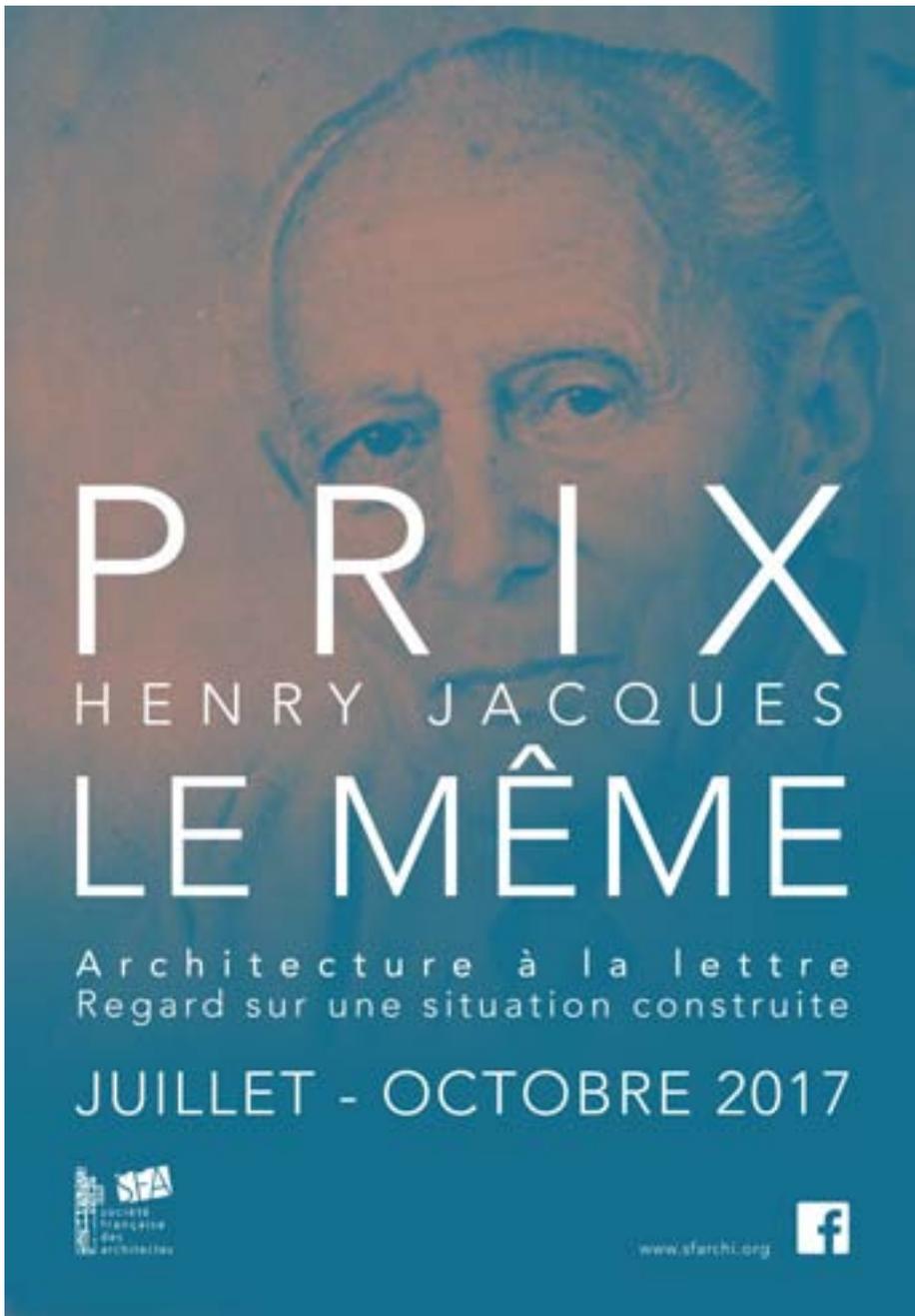
E-mail : .....

## 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](mailto:achats@levisiteur.com) soit par courrier postal à l'adresse :  
Société Française des Architectes, 247 rue Saint Jacques, 75005 – Paris.

# le visiteur



Alors qu'il se trouve une abondance de textes remarquables sur la ville ou le paysage, sur l'art en général et la peinture en particulier, les textes de valeur sur l'architecture restent rares. La critique tend à se rétracter autour de l'actualité des objets et peu d'auteurs se confrontent au fait architectural construit, dans tout son déploiement.

La Société française des architectes a donc décidé de créer un prix périodique afin de récompenser des textes qui, dans la tradition de la revue de la Société, *Le Visiteur*, soient capables par la force de la fiction narrative ou illustrative de rendre compte du réel, de la « visite » d'une situation construite et fassent ainsi de la critique un projet.

Ces textes auront pour objet l'analyse, la compréhension fine ou la mise en valeur d'une situation construite. Il pourra s'agir d'un bâtiment, d'un lieu ou d'un paysage marqué par l'architecture, d'un site ou d'un projet, qu'il soit connu ou reste à découvrir.

Comment rendre par la fiction le réel plus présent au monde, c'est l'enjeu même du concours : « l'architecture à la lettre ». Il est attendu pour cela une expression originale, qu'elle soit écrite ou illustrée.

Ce concours est organisé par la Société française des architectes afin d'honorer la mémoire d'Henry Jacques Le Même (1897-1997), membre et bienfaiteur de la société. Il est destiné aux étudiants – notamment en architecture, aux architectes et à ceux qui interviennent sur le cadre bâti ou paysager, mais également aux curieux, à tous ceux qui s'intéressent aux lieux et qui souhaitent les raconter.

**Le règlement du concours est consultable sur notre site : [www.sfarchi.org](http://www.sfarchi.org).**

## Qui est Henry Jacques Le Même ?

Silhouette émaciée, de taille modeste, buste enclos comme un peu maladif, mais l'œil au regard attentif, vif, malicieux, Henry-Jacques Le Même, architecte DPLG à 32 ans (1929), était un homme essentiellement distingué.

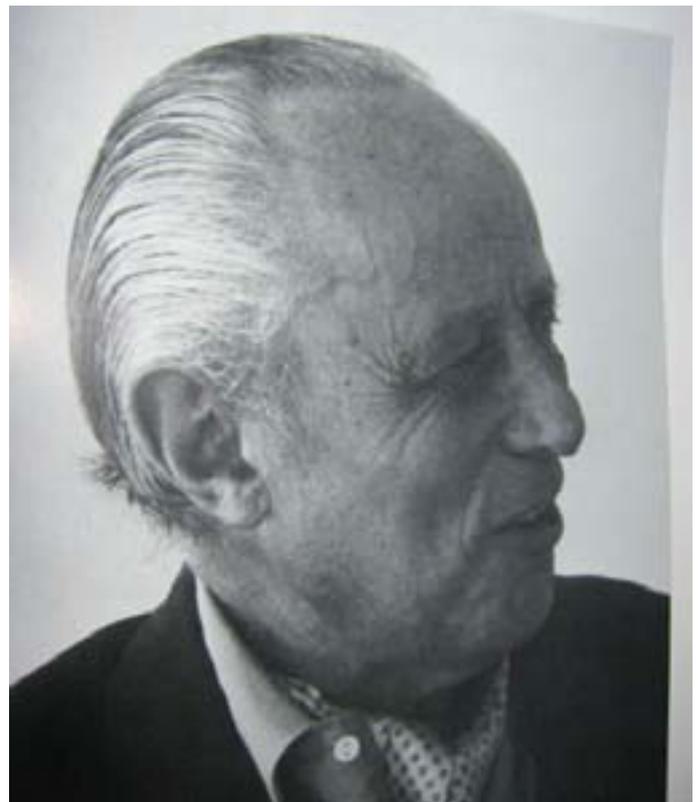
D'une voix douce, limpide, claire comme une eau de source, il s'exprimait, avec retenue, modestie et surtout la courtoisie la plus éminemment française, souriante autant que charmeuse, dans une langue raffinée, précise, celle d'un philosophe. Son allure, attachée à l'élégance du vêtement, toujours tiré à quatre épingles, son geste, sa main, lui valaient un respect de bonne éducation, sans lequel, comme sur la glace, il glissait vers ailleurs...

La personnalité de H. J. Le Même, si aimable qu'elle fut, inspirait un style de rigueur, dans l'application stricte de la « Règle » : avec lui, on ne badinait pas ! Il avait l'Art de remettre les choses en place, dans le souci d'approcher la vérité.

Né en 1897, mort en 1997, il a connu une traversée du XX<sup>e</sup> siècle, en dépit des deux guerres mondiales, nourrie de rencontres prestigieuses et marquantes, tant mondaines avec la baronne Noémie de Rothschild (Mimi !), la princesse Angèle de Bourbon ou Marcel Dassault, que professionnelles, trouvant collaborations, influences, inspirations créatives auprès de H. Sauvage, Mallet Stevens, Le Corbusier en architecture, ainsi que de Pierre Patout, J.E. Ruhlmann, en Arts Déco ; on peut y ajouter d'autres personnalités, telles que Armand Allard, tailleur reconnu pour son fameux pantalon de ski, le fuseau !

Faut-il rappeler qu'en 1925, les antibiotiques n'apparaissent qu'à peine dans la lutte anti-tuberculeuse. Pour vaincre la contagion et soigner la maladie les sites en montagne ensoleillée étaient recommandés : ainsi se sont développés le Plateau d'Assy, San Selmoz, Leysin, Montana... et Megève. Malheureusement atteint par la menaçante affection, H.-J. Le Même choisit, pour s'y installer - jusqu'en 1950 - cette station, alors petit village de Haute Savoie, « saison d'été, paradis du ski ». Mimi lui confie en première œuvre la construction de son « chalet », début d'une carrière florissante, puis 1001 chalets suivent, 3 sanatoriums, des lycées, hôtels, boîte de nuit (Le Mauvais Pas), boutiques... urbanisation de l'extension du village...

H.J. Le Même n'aimait pas le pastiche, refusant le plagiat du « chalet Suisse ». Mais il comprenait les rigueurs climatiques et l'implantation en déclivité, pour exploiter les vues sur la vallée et les cimes d'alentours. Outre sa propre maison, au toit terrasse « en cuvette », qui n'a pas manqué son effet de scandale révolutionnaire, il a su respecter les volumétries et matériaux de la tradition montagnarde, tout en y intégrant un modernisme de mise en forme et de mise en œuvre. Ainsi, pour exemple, retrouve-t-on, avec leur



penne, de forts avant-toits en protection des façades et balcons, affirmant un contraste singulier de noir et blanc, par la neige, matelas isolant au-dessus, ombre portée au

dessous, accusant le parement de bois, calciné par le rayonnement solaire. Utilisation de la pierre apparente en soubassements contre les amoncellements de neige, et par volonté de rompre joyeusement avec la nature, enduits tyroliens, hauts en couleur, ocre, jaune, rouge pompéien ! A l'intérieur, contre les clous des grosses chaussures, loupars d'hiver, ailes de mouches d'été, fallait-il prévoir des sols résistants et faciles à laver, ainsi linoléum et grès cérame déploient-ils leurs teintes, harmonieusement calepinées, comme chêne de Hongrie, briquetages ou cuivre se composent en cloisonnements et foyers...

De l'angoisse d'une santé fragile, H.-J. Le même n'a-t-il pas su remarquablement trouver, avec intelligence et volonté, sa force créative, tout au long de sa vie d'architecte centenaire ? Modèle en son genre, de grande générosité de surcroît ! En reconnaissance de l'homme et en remerciement de son legs, hommage soit rendu à Henry-Jacques Le Même par le Prix que lui consacre en sa mémoire La Société Française des Architectes !

Luc-Régis GILBERT

Architecte

Administrateur de la SFA

#### Références bibliographiques :

- > Maurice Culot, Megève 1925-1950. Architectures de Henry Jacques Le Même, éditions Norma et IFA.
- > Mélanie Manin et Françoise Véry, Henry Jacques Le Même, éditions du CAUE de Haute-Savoie, collection Portrait.
- > Françoise Véry et Pierre Saddy, Henry Jacques Le Même Architecte à Megève, éditions Pierre Mardaga et IFA, 1988
- > Wikipédia/archives HS et SFA....

**Bulletin n°53 | 2e Trimestre 2017**

Publiée par la Société française des architectes (SFA)  
247, rue Saint-Jacques – 75005 Paris



Société Française des Architectes **(nouveau !)**



[www.sfarchi.org](http://www.sfarchi.org)



[contact@sfarchi.org](mailto:contact@sfarchi.org)

© Société française des architectes, Paris, 2017