

## IMAGINER L'HABITAT DE DEMAIN

La critique du modèle pavillonnaire, considéré comme un « non-sens écologique » par la ministre du logement, Emmanuelle Wargon, en clôture d'une concertation citoyenne sur le sujet, mi-octobre, a ravivé le débat entre défenseurs de la maison individuelle et partisans du logement collectif

### Paul Chemetov Rien ne justifie de construire un habitat sous-dimensionné

Les pouvoirs publics doivent s'attaquer au tabou du coût du foncier en milieu urbain, estime l'architecte, qui fustige la petitesse des biens actuels

La ministre chargée du logement, Emmanuelle Wargon, n'imaginait pas le tollé que provoqueraient ses déclarations sur l'étatement du bâti, qualifiant de « non-sens écologique, économique et social » le modèle du pavillon avec jardin (...), modèle d'urbanisation qui dépend de la voiture ». En réponse, la Fédération française du bâtiment dénonçait « la stigmatisation persistante de l'habitat individuel, à contresens des aspirations des Français ».

Il y a un siècle, plus de la moitié des Français étaient paysans ; aujourd'hui, la plupart sont urbains et même ceux qui vivent de l'agriculture ont adopté, la télévision aidant, des modes de vie urbains. En un siècle, la population a augmenté de près de trente millions de personnes. On mesure mal la violence de cette mutation et ses conséquences sur l'imaginaire et le comportement de nos contemporains. Une maison à soi, « fruit du travail et de l'épargne », était un des slogans du Front populaire. Le pavillon, objet fétiche, répond à cette insatisfaction.

Que le logement soit individuel, individualisé, individualisable, et non la répétition du même à l'infini, est une évidence. Ce qui s'exprime dans le rêve d'une maison, c'est la demande d'une liberté possible, d'un bricolage du chez-soi, d'un espace extérieur. L'habitat individuel groupé comme l'habitat collectif doivent répondre à ces souhaits. Cela demande des architectures qui empruntent aux archétypes de ces deux traditions et les mettent en œuvre dans un continuum de formes et de volumes qui vont de la maison de ville à l'immeuble urbain.

Récemment, François Leclercq (architecte et urbaniste) et Laurent Girometti (directeur de l'établissement public d'aménagement Epamame) ont remis à M<sup>me</sup> Wargon un rapport sur le logement et ce qu'il devrait assurer. Le confinement avait mis en lumière les insuffisances de bien des logements, privés d'espaces extérieurs praticables, de surfaces intérieures capables d'offrir en même temps à chacun l'intimité d'une chambre à soi et les espaces de la vie commune, et porté une attention nouvelle aux salles de bains comme aux cuisines, prenant le jour par des fenêtres.

#### Projets périmés

Aujourd'hui, allons-nous mettre sur le marché des projets déjà périmés ? « Un beau trois-pièces de 57 m<sup>2</sup> », disent les brochures promotionnelles, « avec vue sur l'avenir », ajoutent-elles, alors que l'étude de François Leclercq prouve que, en dessous de 62 m<sup>2</sup>, sans compter la nécessaire surface extérieure, il est difficile de projeter un trois-pièces confortable. Ces cinq mètres carrés n'exigent aucune porte supplémentaire, aucune fenêtre, aucun évier ni aucune douche, seuls cinq mètres carrés de plancher et de sol, et les mêmes à peindre au plafond.

Ceux qui président que les prix vont exploser, que les acquéreurs ne pourront pas suivre, ni les locataires payer leur loyer, nous pourrions répondre que les frais financiers, les frais de commercialisation, les coûts de structure et le bénéfice escompté peuvent être réduits à la marge, car les cinq mètres carrés nécessaires pour rendre un trois-pièces habitable ne coûtent que quelques milliers d'euros.

Et si les pouvoirs publics – du sommet de l'État au plus modeste office HLM – si tous les investisseurs – les majors comme ceux qui ne construisent guère plus d'une centaine de logements à l'année – voulaient réellement trouver la mine d'or des économies espérées, ce n'est pas en cantonnant le travail des architectes aux seules façades du permis de construire qu'ils y parviendraient, mais en s'attaquant à un tabou d'une autre grandeur. Celui du coût du foncier.

Il est quasi impossible aujourd'hui, pour un couple disposant d'un revenu médian, d'acheter un logement à Paris ou en proche périphérie : seul l'habitat collectif social peut les accueillir.



**LE RÊVE D'UNE MAISON, C'EST LA DEMANDE D'UNE LIBERTÉ POSSIBLE, D'UN BRICOLAGE DU CHEZ-SOI, D'UN ESPACE EXTÉRIEUR**

Par contre, le coût foncier d'un pavillon en seconde couronne, et au-delà, est à leur portée. Pendant que les terres agricoles voient leur valeur décuplée par leur lotissement, le recours à la voiture individuelle devient la seule solution de desserte. Il suffit de chronométrer le temps passé dans les encombrements par les automobilistes qui convergent vers Paris pour le constater.

#### Habitat sous-dimensionné

Les terrains en zone urbaine ne valent cher que parce que les routes, les égouts, les écoles et les hôpitaux, les réseaux de transport ont été payés par les impôts de tous. Pourquoi exproprier leurs propriétaires et au nom de quelle utilité publique ? Il semble plus décent, en zone urbaine, de payer le loyer d'un terrain. Le bail à construction [par lequel le propriétaire cède l'usage de son terrain à un preneur, qui s'engage en contrepartie à y édifier des constructions] est une réponse, parmi d'autres. Aucun propriétaire ne serait privé de la jouissance de son bien, aucun constructeur ne porterait en tête de bilan une dépense qui ne peut s'amortir qu'à la livraison des logements, au bout de quelques années quelquefois.

Au lendemain de la guerre – pour reconstruire –, pendant les « trente glorieuses » – pour loger ceux qui affluaient d'Algérie ou des campagnes françaises à la recherche de travail –, des dispositions permettant l'usage des sols sans alimenter la spéculation furent prises. Mais « depuis la loi d'orientation foncière d'Edgard Pisani dans les années 1960, il ne s'est rien passé. Le sujet a disparu de l'agenda politique. (...) On considère comme normal de laisser faire le marché, alors qu'on régule les fréquences hertziennes pour les télécoms », faisait remarquer l'économiste Pierre Veltz dans un entretien à *Libération* [le 9 octobre].

Certains font valoir, avec raison, qu'un logement bien dessiné sera toujours plus habitable que celui dont le dessin a été bâclé, qu'un reconfinement assure un confort, que le linéaire meubleable est tout aussi important que la surface nominale d'un séjour, mais rien ne justifie de construire, et pour un siècle, en tenant compte des normes et règlements actuels, un habitat sous-dimensionné. Le premier luxe de tout logement est sa surface. On critique avec raison les grands ensembles, mais il serait tout de même paradoxal de constater que leurs logements, prévus pour ne durer que trente ans, étaient plus grands que ceux, tout neufs et tout petits, mis aujourd'hui sur le marché. ■

Paul Chemetov est architecte et urbaniste. Il a travaillé, à Paris, sur le Forum des Halles, le nouveau ministère de l'économie et des finances et la Grande Galerie de l'évolution du Musée national d'histoire naturelle. Il a reçu le Grand Prix national de l'architecture et a publié « Paul Chemetov. Être architecte », entretiens recueillis par Frédéric Lenne (Arleka, 2019)

### Patrick Rubin Le logement doit être adaptable, en tenant compte du vécu des familles

Face aux crises écologique et du logement, il faut en finir avec les modèles hyperspécialisés – bureaux, logements, activités –, défend l'architecte

Depuis trente ans, le marché de l'immobilier a renoncé à construire pérenne, écarté les qualités d'usage élémentaires, confisqué de 5 à 10 mètres carrés des anciennes typologies, évacué la mixité des populations... Les tribunes d'architectes se multiplient, la convention citoyenne a peu été entendue sur ses recommandations. Alors, se trouve-t-on face à une incompréhension définitive entre investisseurs, propriétaires et usagers ?

Retrouver la relation avec les utilisateurs, loger le plus grand nombre, mieux habiter sont les urgences dont on ne peut plus douter. Les acteurs du bâtiment sont conscients de l'émergence d'un grand chantier national, les ministères de la culture et du logement viennent d'engager des mesures pour la qualité de l'habitat de demain. Cette nouvelle donne devrait générer de nouvelles formes urbaines et architecturales dans des contextes géographiques et climatiques bouleversés.

Il s'agit notamment de ne plus construire l'intransformable, mais admettre l'usage temporaire d'un immeuble. Il faut réinventer des procédés constructifs industrialisés, économiquement crédibles, dans l'objectif d'anticiper la réversibilité d'usage, quel que soit le programme d'origine. Un bâtiment, plusieurs vies... à condition de prévoir son évolution.

Cette anticipation engage à dissocier programme et système constructif au bénéfice d'une souplesse d'usage permanente. Ici, nous avons besoin des industriels et des constructeurs. Il faut souhaiter la disparition des modèles hyperspécialisés – bureaux, logements, activités – sans affaiblir pour autant la diversité des expressions architecturales. Là, nous avons besoin des juristes et des notaires.

#### Réparer plutôt que détruire

Les mesures dérogatoires retenues depuis mars 2019, dans le cadre du permis d'innover intégré aux textes de la loi ELAN, devraient permettre de répondre pour partie à ces enjeux.

Cela vaut autant pour le neuf que pour les transformations de bâtis existants. Les interrogations dans le domaine de l'immobilier de bureaux s'accroissent – obsolescence des modèles, stratégie d'atomisation, progression du télétravail –, la Ville de Paris encourage déjà activement la transformation d'anciens bureaux en logements. Réparer plutôt que détruire est l'une des solutions pour créer des habitations. La manne que représente le patrimoine existant nous y invite.

Les derniers épisodes sanitaires ont révélé le souhait d'agrandir les volumes des habitations (pièce en plus, loggias...), comment ne pas être favorable à ces mesures ? Mais faut-il augmenter les surfaces des logements (et donc les valeurs de loyer ou d'endettement) sans explorer simultanément des alternatives immédiates ? Peut-on plutôt s'interroger sur l'augmentation du confort de l'habitat sans mètre carré supplémentaire, être inventif à surface constante en mutualisant quelques mètres carrés de services au profit du collectif, à l'échelle de l'ilot ?

Sauf situation d'urgence, la notion d'habiter intéresse davantage que celle d'être seulement logé. Le confort de l'habitat est prioritaire sur le dessin des façades. L'organisation d'un logement appelle une reconstruction mentale de l'intérieur à partir de l'intimité de la sphère privée et des fonctions essentielles à l'habiter. Il est temps de s'extraire des figures normatives des T2, T3, T4, d'élever la hauteur des plafonds, d'ouvrir les fenêtres en grand, de privilégier le plan évolutif.

Cette réorganisation est rendue possible par des procédés constructifs élémentaires privilégiant le « plan libre » (avec des espaces sans murs porteurs) et des jeux arithmétiques pour soustraire, par exemple, des mètres carrés aux surfaces « dormantes ». La salle de bains pourra ainsi être réduite au profit de la cuisine. Cette sorte de



**UN VOLUME HABILEMENT AGENCÉ PEUT OFFRIR UNE IMPRESSION D'ESPACE PLUS VASTE QU'UN MODÈLE STANDARD**

géométrie positive rééquilibre temps et usages à la faveur du vécu des familles. Aborder son logement en y accédant par une vaste cuisine peut, par exemple, favoriser l'invention de nouvelles typologies d'habitat.

Un volume habilement agencé, aisément transformable, pensé pour une domesticité actualisée peut offrir, en valeur ressentie, une impression d'espace plus vaste qu'un modèle standard imposé.

#### Prolongements extérieurs

S'il n'est pas augmenté en termes de surface, le logement le sera dans sa capacité à s'adapter à tous les scénarios intérieurs, tirant aussi bénéfice de ses prolongements extérieurs, sorte de délestage formé par des loggias, balcons, fabriques... et des services de périphérie offerts par le regroupement d'intérêt de plusieurs immeubles orphelins, subtil jeu de vases communicants entre habitats et services, au profit de l'ensemble d'une communauté. Les Suisses et les Scandinaves sont depuis longtemps exemplaires dans ces pratiques du partage.

Réguler, éliminer, équilibrer les équipements, réintroduire le « mur épais » pour ranger, soustraire au nocturne pour enrichir le diurne, faire confiance aux architectes, concepteurs et industriels pour rééquiper les espaces en empruntant aux outils agiles du design. Substituer la perception spatiale d'un lieu aux surfaces de la loi Carrez n'est pas tromper les habitants. Faire à surface constante, pour laisser le choix aux classes moyennes, aux seniors et aux grandes familles de rester en ville, sauf désir d'évasion rurale, sera salubre pour réinventer la mixité disparue des centres urbains.

Le logement adaptable se dessine peu à peu dans le désir des habitants, il apparaît comme un organisme vivant, capable d'absorber spatialement toute nouvelle situation, réclamant des respirations naturelles, stimulant des perceptions épidermiques, lumineuses, rafraîchissantes.

Chercheurs et industriels réfléchissent déjà à implanter des volumes réfléchis hors site, assemblables et dissociables, sans s'obliger à attribuer à chaque pièce une fonction. On oublie les typologies imposées pour installer de grands meubles dans des volumes neutres à haut plafond pour habiter non plus 50 mètres carrés au sol mais 150 mètres cubes. Sans renoncer demain à la promesse des 5 mètres carrés complémentaires, raisonnons aujourd'hui comme nous vivons, en trois dimensions. ■

Patrick Rubin est architecte et dirige l'atelier Canal. Il a cofondé le master « Transformation des situations construites », à l'ENSA Paris-Est, et participé à des investigations collectives sur la réversibilité en architecture. Il est l'auteur de « Zones en désérence, en devenir », (à paraître en 2022, éditions Canal, 20 euros)