

Développement Urbain
Service Projet Urbain Développement Durable
Septembre 2006

AMELIORER LA QUALITE DE L'HABITAT

ANALYSE DES PRATIQUES ARCHITECTURALES DE L'AGGLOMERATION DE POITIERS



Sous la direction de M. Pascal DUBALLET et de M. Hervé AMIOT

Guillaume GILLE
Magistère 3 Aménagement et Développement Territorial
Département Aménagement
Ecole Polytechnique de l'Université de Tours



UNIV. TOURS EPU DA CESA



Département Aménagement
Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

Guillaume GILLE

AMELIORER LA QUALITE DE L'HABITAT

Analyse des pratiques architecturales de l'agglomération de Poitiers.

Mémoire de stage

Communauté d'Agglomération de Poitiers
Service Projet Urbain Développement Durable

Sous la direction de Pascal DUBALLET, responsable du service Projet Urbain et Développement Durable à la Communauté d'Agglomération de Poitiers.

Et de Hervé AMIOT, architecte et professeur associé au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.

Septembre 2006

REMERCIEMENTS

Ce stage n'aurait pu être mené à bien sans le soutien et les conseils de Pascal DUBALLET, responsable du service Projet Urbain et Développement Durable au sein de la Communauté d'Agglomération de Poitiers.

Nous tenons à remercier pour leur aide et leurs conseils avisés, nos professeurs du Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, M. AMIOT et M. THOMAS.

Nous tenons également à remercier l'ensemble des professeurs du CESA, devenu maintenant le Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, pour la formation de qualité qu'ils nous ont offert durant les trois dernières années du CESA.

Ce travail est aussi le résultat d'entretiens avec de nombreux architectes, que nous remercions pour les informations et le temps qu'ils nous ont accordé :

M. CAILLERET, architecte, directeur-adjoint de l'OPAC de tours ;
M. DESPLAT, architecte, responsable des services techniques de l'OPAC 37 ;
M. GAUTHIER, architecte conseil de la DDE de la Vienne ;
M. GOUAZE, architecte à Tours ;
M. LANCEREAU, architecte à Poitiers ;
M. PARADON, architecte à Strasbourg ;
M. VETTIER, architecte à Poitiers.

La recherche de nombreuses informations a été facilitée par l'aide et la rencontre de nombreuses personnes, que nous ne pourrions citer en totalité ici:

M. MONANGE, premier adjoint à la mairie de Poitiers, en charge de l'urbanisme à la CAP ;
M. MACAIRE, adjoint au logement à la ville de Poitiers, président de la SIP et de l'OPAC de Poitiers ;
M. MACHULE, historien de l'urbanisme à la Technische Universität Hamburg-Harburg ;
M. SERVOUZE, responsable de la cellule de la Fédération Française du Bâtiment en Poitou-Charentes ;
M. MARCIREAU, responsable financier chez Ermes Promotion à Poitiers ;
Les membres du Département Aménagement, avec une mention spéciale pour Mesdames LEROUGE, LE HALPER et ROBIN ;
Les membres du service PUDD, et particulièrement M^{me} MAURY et M. VIDARD.

Enfin, nous tenons à remercier, les personnes qui, de près ou de loin, nous ont apporté leur aide et leur soutien, M^{elle} LENAY, M^{elle} BOINOT, M. MADEC, M^{elle} MOREL.

TABLES DES MATIERES

REMERCIEMENTS	3
TABLES DES MATIERES	4
INTRODUCTION	7
PARTIE I. UN MARCHE EN CRISE, DES QUALITES INADAPTEES AUX NOUVEAUX MODES DE VIE	11
I. UN MARCHE TENDU PEU PROPICE A LA QUALITE	11
A. Contexte national : un marché mis à mal par l'évolution des modes de vie	11
1. Etat des lieux du logement et de sa qualité.....	11
a. L'utopie pavillonnaire	12
b. Une amélioration des normes de confort.....	13
2. L'évolution des modes de vie rend caduque une conception du logement centrée sur la famille	14
3. Le dispositif de Robien : une incitation à la construction, mais une faiblesse pour la qualité	15
B. Contexte local : une offre croissante, une demande restreinte	17
1. Les principaux éléments du diagnostic.....	17
a. Le parc de logement	17
b. Le parc locatif social.....	18
c. Le marché local du logement.....	18
2. Les conséquences du dispositif De Robien sur l'agglomération.....	20
a. Un bilan mitigé	20
b. L'impuissance de la collectivité	22
3. Un manque de diversité de l'offre résidentielle.....	24
4. Une agglomération qui favorise la densité de l'habitat	25
II. LA PLANIFICATION URBAINE ET LA GESTION DU FONCIER : DES BASES INDISPENSABLES POUR LA QUALITE DE L'HABITAT	26
A. La croissance urbaine de Poitiers : de la ville compacte à la ville étalée	26
1. Une croissance urbaine déséquilibrée entre centre et périphérie.....	26
2. Le foncier : un élément perçu comme un frein à la qualité	29
a. La création d'un Observatoire foncier	31
b. La loi portant engagement national pour le logement :	32
B. De la gestion du POS à celle du PLU : la qualité urbaine à travers les documents d'urbanisme	33
1. Organiser un développement urbain de qualité : les documents stratégiques de la CAP	33
a. Le schéma directeur.....	33
b. Le SCoT.....	34
c. Le PLU : pour un urbanisme durable	34
2. Le PLU de la Communauté d'Agglomération de Poitiers.....	35
a. Le PADD de la CAP: favoriser la qualité urbaine pour une agglomération équilibrée	36
b. la mise en place de pôle de proximité.....	38
c. Les objectifs du PADD pour l'habitat	39
III. LA QUALITE DE L'HABITAT : UN OBJECTIF PARTAGE MAIS MAL DEFINI	41
A. Les ambitions du PLH pour l'amélioration de l'habitat	41
B. L'échelle du quartier : une approche pertinente pour le développement durable.	42
1. Le quartier : deuxième niveau pour la qualité de l'habitat	43
a. L'image du quartier : un facteur de qualité pour l'habitat:	43

b. Le développement durable d'un quartier.....	45
C. Définir la qualité de l'habitat.....	52
1. Comment définir la qualité de l'habitat aujourd'hui ?	52
a. La conception HQE	53
b. Etablir des critères de qualité pour l'habitat.....	54
2. Une vision différente de la qualité selon les acteurs	66
Conclusion partie I	70
PARTIE II. LES PRATIQUES ARCHITECTURALES EN MATIERE D'HABITAT.....	71
I. ETUDE DES PRATIQUES ARCHITECTURALES DE L'AGGLOMERATION DE POITIERS.....	71
A. Types d'architecture rencontrés dans l'agglomération.....	71
1. L'architecture traditionnelle poitevine	71
2. L'« architecture » pavillonnaire	73
3. L'habitat collectif : des pratiques architecturales peu qualitatives.....	75
B. La protection de l'intimité : source de pratiques architecturales peu qualitatives.....	80
1. L'exemple des haies et clôtures : des pratiques à améliorer.....	80
2. Comment améliorer l'interface public/privé des logements et leurs limites séparatives ?.....	81
C. L'urbanisme des ZAC	85
1. La Zone d'Aménagement Concerté de St Eloi.....	85
a. La tranche 1 : un laboratoire urbain éloigné des réalités urbaines	85
b. La tranche 2 : corriger les erreurs de la première tranche et combler le déficit ...	86
D. Les pratiques architecturales au sein de la ZAC Saint Eloi.....	88
1. Les maisons groupées.....	88
2. L'habitat collectif	89
II. L'INNOVATION : QUELLES PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT SOCIAL ? 90	
A. Le logement social et l'action publique : moteurs nécessaires à l'expérimentation architecturale	90
1. L'expérimentation et la qualité : fondements du logement social.....	90
2. Les différentes expérimentations du Plan Construction Architecture :.....	91
3. L'abandon de l'innovation par le logement social :	93
B. L'innovation aujourd'hui.....	94
1. La banalisation du logement.....	94
2. Le logement social à Poitiers :	95
3. Le respect des normes dans la construction du logement social : une contrainte à l'innovation ?	96
4. Le rôle des instances locales dans le financement de la qualité du logement social ?	97
C. La difficulté à promouvoir la qualité des pratiques architecturales : analyse du jeu d'acteurs.....	98
1. Quel encadrement pour les pratiques architecturales ?	98
2. Le rôle de la Communauté d'Agglomération dans la qualité des pratiques architecturales : la vision des acteurs	102
Conclusion partie II	105
PARTIE III. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE	106
I. UN HABITAT « COMPACT » ET DE QUALITE POUR L'AVENIR DE L'AGGLOMERATION	106
A. Le retour vers des formes urbaines plus compactes	106
1. Conjuguer densité et qualité résidentielle.....	106
2. Densifier l'habitat individuel.....	107

B.	L'habitat bas à haute densité : une alternative à la maison	107
1.	Le concept d'habitat intermédiaire	107
2.	La Villa Urbaine Durable, un concept séduisant	111
C.	Densifier la ville : la maison est-elle anti-urbaine ?	117
1.	Faire la ville avec des maisons	117
2.	Le concept de « maison de ville »	119
3.	La maison de ville à Poitiers : un habitat adapté au contexte local et à l'exigence de compacité	121
D.	Les orientations du PADD pour favoriser la qualité et la compacité urbaine	123
1.	Typologie de l'habitat attendu	124
2.	L'architecture de l'habitat préconisée par le PADD	124
3.	Les règles d'implantation pour la qualité de l'habitat	125
E.	L'exemple de la DDE du Puy-de-Dôme (63)	127
1.	Le projet « Granet »	127
2.	Propositions pour une meilleure implantation du bâti sur la parcelle	130
II.	INSCRIRE LE LOGEMENT DANS LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	136
A.	L'intégration d'une nouvelle donnée dans la qualité de l'habitat : la prise en compte du développement durable	136
1.	De nouveaux principes d'urbanisme	136
2.	L'opération Bedzed	137
B.	La ZAC de la Merigotte	138
C.	Sensibiliser les habitants de l'agglomération à des pratiques architecturales plus qualitatives	140
	Conclusion partie III	141
	CONCLUSION	143
	BIBLIOGRAPHIE	145
	TABLE DES ILLUSTRATIONS	148
	ANNEXES	150

INTRODUCTION

*« N'as-tu pas observé, en te promenant dans cette ville,
que d'entre les édifices dont elle est peuplée,
les uns sont muets, les autres parlent ;
et d'autres enfin, qui sont les plus rares, chantent... »*

Paul Valéry

La Communauté d'Agglomération de Poitiers s'est engagée dans le cadre de sa politique urbaine dans une démarche de développement durable. Elle vient de transformer son POS en PLU (2002) et cela a été l'occasion de définir ou d'affiner l'ensemble des stratégies urbaines. L'accent a notamment été mis sur la nécessité de sortir d'une logique mathématique, essentiellement liée au COS, dans la production de logement, pour intégrer une logique qualitative basée sur l'analyse de l'environnement urbain.

L'agglomération de Poitiers est confrontée aujourd'hui à une double crise. L'étalement urbain produit une périphérie dynamique, où le logement s'épanouit à travers la production croissante de maisons individuelles. Le phénomène de périurbanisation a pris une ampleur considérable ces dernières années comme dans de nombreuses métropoles régionales. Cela contribue à éloigner les habitants de la ville et de leur travail, en créant de multiples nuisances pour l'environnement. Ce phénomène contemporain de la ville est en contradiction avec les objectifs poursuivis par l'agglomération et son PLU. Le mouvement de périurbanisation tend à éloigner les habitants de la ville, tandis que la recherche d'une ville « compacte » depuis la loi SRU cherche à les y attirer.

Le marché local du logement connaît également une double crise. L'offre résidentielle est déséquilibrée entre la ville centre et sa périphérie. Les grands logements sont rares à Poitiers tandis qu'ils constituent la majeure partie du parc immobilier des communes du reste de l'agglomération. Le prix du foncier ne permet pas aux jeunes ménages de rester habiter à Poitiers et les obligent à faire construire parfois en dehors de l'agglomération pour y trouver des terrains abordables. Ce phénomène contribue à l'augmentation croissante de maisons individuelles dans des lotissements périurbains, ou sur des terrains éloignés de la ville. Ces quatre dernières années ont été particulièrement florissantes pour les constructeurs de maisons individuelles. Au niveau national, la région Poitou-Charentes a eu le plus fort taux de construction de maisons individuelles. L'habitat collectif n'est pas en reste. La mise en place du dispositif de Robien en 2003, plus séduisant que le dispositif Besson, a incité les

investisseurs à placer leur argent dans l'immobilier. Les promoteurs ont répondu à cette nouvelle demande en construisant de nombreux immeubles collectifs, comportant essentiellement des petits logements pour les investisseurs. Ce phénomène a contribué à créer un climat d'inflation des prix du marché par la constitution d'une offre de logement en décalage avec la demande réelle, celle des habitants.

L'autre partie de la crise de l'habitat se trouve également dans un déséquilibre, celui du manque d'une offre sociale adaptée au contexte local. Les logements sociaux de l'agglomération sont concentrés à Poitiers alors qu'une demande de plus en plus forte se porte sur la périphérie. Les familles ne souhaitent plus habiter dans les quartiers vétustes de barres et de tours du logement social de Poitiers. Les Opérations de Renouvellement Urbain en cours actuellement tentent d'améliorer la situation en diversifiant l'offre d'habitat, mais seul le développement d'une offre plus large, dans des quartiers moins stigmatisés, semble pouvoir résoudre ce problème.

A ce contexte s'ajoute des pratiques architecturales peu favorables à la qualité de l'habitat. L'urbanisation pavillonnaire se développe en multipliant des architectures étrangères aux caractéristiques architecturales locales, et contribue à former un paysage urbain très hétéroclite. L'homogénéité du bâti constitue pourtant un élément essentiel de la qualité urbaine. Les habitants sont influencés par des modes architecturaux qui s'accordent mal avec la volonté du PLU de favoriser un retour à des pratiques architecturales inspirées des caractéristiques de l'habitat vernaculaire. En outre, les constructions actuelles prennent peu en compte les exigences environnementales du développement durable. L'urgence de réduire les consommations d'énergie au sein de l'habitat, par exemple, ne se retrouve pas dans les pratiques des promoteurs. Les radiateurs électriques se multiplient au sein des constructions nouvelles et constituent un sérieux problème pour la qualité de l'habitat, tandis que le coût pour les usagers sera croissant avec l'augmentation avenir des prix de l'énergie. Le logement social montre d'ailleurs peu d'exemples innovants en matière de logements plus écologiques. Sa tradition expérimentale supposerait pourtant qu'il s'implique dans le développement d'un habitat plus favorable à la qualité environnementale.

L'urgence de repenser les pratiques architecturales s'impose donc à l'agglomération de Poitiers avec d'autant plus d'acuité que le développement de l'habitat connaît actuellement une forte croissance sur son territoire. La constitution de ce nouveau parc de logement doit dès maintenant prendre en compte la qualité de l'habitat comme un enjeu majeur pour la qualité urbaine. La question qui se pose à la Communauté d'Agglomération est de savoir,

quelles formes architecturales doit-elle promouvoir aujourd'hui pour allier qualité de vie, compacité et qualité environnementale ? Un enjeu majeur pour l'avenir du territoire.

Apporter une réponse à ce problème demande une implication forte des acteurs de l'habitat. C'est pourquoi ce travail a été construit au cours de nombreux entretiens avec les acteurs locaux. Nous nous sommes intéressés en particulier aux maîtres d'ouvrage et aux architectes. Nous pensons que la qualité de l'habitat ne peut se constituer que dans un dialogue efficace entre ceux qui financent l'habitat et ceux qui le conçoivent. Les travaux de recherche menés dans le cadre de nos études, nous ont permis d'intégrer une grille de critères de qualité pour l'habitat qui nous servira de repère dans l'analyse des pratiques architecturales. L'instauration d'une grille de qualité de l'habitat serait aussi un moyen de créer une éthique commune de la qualité entre les acteurs de l'habitat.

Comprendre les mécanismes des pratiques architecturales propres au contexte urbain de l'agglomération, implique de prendre en compte l'ensemble du système dans lequel elles s'intègrent, afin de mettre en évidence les éléments générateurs de qualité et ceux agissant comme des freins à la qualité. Au sens où seule la compréhension du fonctionnement de chaque élément, pris dans la globalité des pratiques architecturales, permettra de comprendre leur interaction dans le processus de production de la ville et de sa qualité urbaine.

Il s'agira dans un premier temps d'analyser le contexte du logement dans lequel se développe l'agglomération de Poitiers, telle qu'il apparaît dans son dualisme : dynamisme économique et démographique, mais déséquilibre entre l'offre et la demande. Puis nous tenterons de donner une signification à la « qualité » de l'habitat, en s'inspirant de nos travaux de recherche, et de l'avis des professionnels du logement, urbanistes, architectes et techniciens de l'agglomération rencontrés pendant le stage.

Dans une deuxième partie nous analyserons les mécanismes à l'œuvre dans la production de l'habitat de l'agglomération, afin de comprendre les pratiques architecturales et en essayant de montrer les problèmes rencontrés, ainsi que les facteurs de permanence et de changement. Cela nous permettra d'aborder la question du rôle des acteurs dans l'encadrement des pratiques architecturales.

La troisième partie s'attachera à mettre en évidence la politique de l'agglomération poitevine en terme de logement et d'urbanisme, et de montrer les actions possibles en faveur de la qualité architecturale et du développement durable.

A l'issue de cette partie nous tacherons de donner des éléments de réponses à la question de l'avenir de l'habitat sur Poitiers. Non pas, en proposant un modèle à suivre, mais plutôt en montrant les méthodes à suivre pour prendre en compte les enjeux d'un développement harmonieux et durable de l'agglomération.

PARTIE I. UN MARCHÉ EN CRISE, DES QUALITÉS INADAPTES AUX NOUVEAUX MODES DE VIE

I. UN MARCHÉ TENDU PEU PROPICE À LA QUALITÉ

A. CONTEXTE NATIONAL : UN MARCHÉ MIS À MAL PAR L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

1. État des lieux du logement et de sa qualité

Le parc de logement français sort très endommagé de la seconde guerre mondiale, en 1945 on comptait 14 millions de logements pour une population de 40,5 millions d'habitants. Les logements étaient petits, comportant en moyenne 2,7 pièces, et ne disposaient pas des trois éléments de confort indispensables aujourd'hui (W.C. intérieurs, chauffage et douche ou baignoire).

Durant les Trente Glorieuses, la population augmente rapidement grâce à une forte natalité (environ 800 000 naissances par an), et le pays s'urbanise, avec un rythme de construction de logements qui s'accélère à partir des années 50, soutenu par l'exode rural et l'arrivée des rapatriés des colonies.

Malgré des périodes de baisse, l'effort de construction a perduré jusqu'à aujourd'hui, où l'on atteint en 2002 le chiffre de 29,5 millions de logements, dont 24,5 de résidences principales, pour une population de plus de 60 millions d'habitants.

Malgré cet effort, l'augmentation plus rapide de la population par rapport au rythme de la construction de logement maintient le pays dans une situation déficitaire.

Les quartiers d'habitat social construits dans les ZUP et les ZAC à partir des années 50, sont devenus des zones de « relégation », alors qu'ils étaient au début plébiscités par une population en manque de confort. Les aspects négatifs liés à l'organisation de ces logements sont apparus au fil du temps, avec l'évolution des normes de confort. Trois critiques ressortent majoritairement aujourd'hui. Ces critiques sont liées :

- à leur situation : en périphérie, loin des équipements et des aménités urbaines ;
- à leur conception architecturale : exigüité des cuisines et des chambres, isolation thermique et phonique insuffisantes et dégradation rapide des matériaux faute d'un bon entretien viendront alimenter la mauvaise image des cités.

- et leur composition sociale : le départ des couches moyennes vers l'accession en maison individuelle, laisse captive une population défavorisée qui supporte mal cette stigmatisation.

a. L'utopie pavillonnaire

Après le règne du collectif et des grands ensembles, les années 70 sont emblématiques de l'expansion pavillonnaire. L'achat de la maison s'est imposé comme un signe de réussite sociale en même temps qu'elle devenait un bien de consommation produit en série.

Aujourd'hui 80 % des français rêvent d'accéder à la propriété en maison individuelle, et la maison représente 52 % des types d'habitat au niveau national.

Malgré la vitalité de ce mode d'habitat, des interrogations surgissent sur les modes de vie générés par la maison individuelle et le lotissement. L'architecture et les formes urbaines qu'elles engendrent sont critiquées de toute part. Mais le poids des logiques du marché entretiennent « un mythe, critiqué, jamais défait, au nom d'un besoin social primaire, atemporel et intercivilisationnel »¹. Au travers de la maison, trois mouvements – replis sur soi, explosion des mobilités, anxiété vis-à-vis du collectif – se renforcent, à la recherche d'équilibres pour vivre un bien-être individuel affirmé comme une finalité centrale de nos sociétés.

Mais l'idéal naturaliste et paisible attaché à la maison et son jardin s'estompe progressivement, rattrapé par la mondialisation et ses nuisances.

Les inégalités face à l'accession à la maison individuelle se révèlent avec les sacrifices imposés au moins riches : endettement, augmentation du temps de transports, restriction sur d'autres postes de dépenses).

Responsable d'une urbanisation diffuse, tardivement prise en compte par les urbanistes, la maison individuelle et l'étalement urbain induit sont remis en cause par l'objectif d'un développement durable. La volonté de réorganiser l'expansion urbaine en vue du développement durable introduit des formes d'habitat plus compactes, dans des collectifs repensés pour introduire les caractéristiques de l'habitat individuel (entrée individualisée, parties communes limitées, jardin, hauteur limitée à deux ou trois étages, etc.). Le défi des villes aujourd'hui est la création d'un habitat urbain, sain, convivial et attractif pour que les ménages ne rêvent plus de s'installer en banlieue dans une maison avec jardin dès qu'ils en ont les moyens.

¹ Guy TAPIE (dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*. Editions de l'Aube, 2005.

b. Une amélioration des normes de confort

L'amélioration du niveau de vie de la population a considérablement modifié les normes de confort. Les équipements modernes nécessitent des superficies plus importantes des logements pour être disposés, l'insonorisation doit être renforcée pour l'utilisation de la HI-FI et de l'électroménager.

Aujourd'hui 91 % des logements sont dotés des trois éléments de confort. Seuls 10 % des logements concentrent les conditions les plus difficiles, surpeuplement et insalubrité y sont fréquents.

Aujourd'hui, le taux de vacance du parc de logement est au plus bas avec 6,8 %, pourtant on estime que près de deux millions de personnes souffrent d'inconfort, 610 000 en surpeuplement et 708 000 sont hébergés dans de l'habitat précaire (meublés, chambre d'hôtel...). En y ajoutant les 86 000 personnes sans domicile fixe, ce sont en tout trois millions de personnes qui souffrent de mal-logement².

La baisse constante du taux d'occupation des logements (2,3 personnes contre 3,4 il y a peine vingt ans) ne doit pas faire oublier la situation de certaines familles vivant dans des conditions de surpeuplement inadmissibles en ce début de troisième millénaire et l'actualité tragique de l'été 2005 est là pour le rappeler.

Si au niveau des plus mal logés le problème quantitatif est loin d'être réglé, par la faiblesse de la construction sociale par exemple, il ne faut pas pour autant reléguer la question de la qualité des logements, puisqu'elle déterminera la qualité de vie des habitants de demain.

L'amélioration de la qualité des logements doit permettre d'adapter l'évolution des modes de vie aux conditions de logement. Pourtant le faible renouvellement du parc de logement, 1,4 % par an, ralentie le processus d'amélioration de la qualité. Le rôle de l'ANAH et des ORU prend alors une importance capitale. En France les démolitions sont passées, pour les logements sociaux, de 5000 par an en 1999, à 8000 en 2000, avant que le programme national de rénovation urbaine, engagé par Jean-Louis Borloo, ne prévoie 200 000 démolitions de logements HLM sur cinq ans. Même si ce programme peut être critiqué dans la mesure où il réduit une offre de logement social déjà insuffisante, il servira au moins à remplacer ces logements par des logements plus adaptés aux exigences des modes de vie actuels.

² Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, « L'état du mal logement en France en 2004 », Collection rapport annuel 2004.

2. L'évolution des modes de vie rend caduque une conception du logement centrée sur la famille

Les choix résidentiels des français sont soumis à de profonds changements depuis une quarantaine d'années. Les évolutions démographiques, vieillissement de la population, accroissement du nombre de divorce, posent problème pour l'adaptation des marchés immobiliers à ces nouvelles demandes en logement.

Pour Jean-Claude Driant, la politique du logement est bien souvent restée « calée sur le modèle de la famille stable avec deux, voir trois enfants »³.

La première tendance spectaculaire est la montée de l'isolement, en 1999, 7,4 millions de personnes vivaient seule en France métropolitaine, soit 12,6% de la population.

En l'espace de quatre décennies, le nombre de ménage d'une seule personne a été multiplié par 2,6.

De telles évolutions accroissent la pression sur le marché du logement.

En outre, elles rompent avec une demande « qui paraissaient devoir recouvrir toute les autres » : celle des familles qui souhaitent acquérir une maison individuelle, à l'écart des centres-villes. Les personnes seules ont montré leur préférence pour les localisations centrales, l'habitat collectif et la location.

Seulement, les personnes vivant « seules » dans leur logement ne vivent pas pour autant sans compagnie. Les personnes en couple, mais ayant chacun un logement, ou encore les parents divorcés recevant leurs enfants, ont besoin de logements plus vastes que pourrait le laisser croire leur situation.

En d'autres termes, le concept de « ménage-logement » est de moins en moins adapté à la diversité des modes de vie.

L'accroissement de la part des personnes de plus de 60 ans doit également être prise en compte dans l'évolution des marchés immobiliers. En 1999, celles-ci représentaient 21,3 % de la population, contre environ 17 % au début des années 60. Contrairement à une idée reçue, très peu d'entre elles résident en collectivités (institutions spécialisés, etc.). Aujourd'hui toutes les conditions sont réunies pour que les personnes âgées restent dans un logement ordinaire, amélioration de leur santé, de leurs ressources et de leur habitat, encouragement des politiques de maintien à domicile. De plus, 70 % de ces générations possèdent leur logement, contre 55 % pour l'ensemble des ménages. Les plus de 60 ans constituent la frange de la

³ Bertrand BISSUEL, *Le vieillissement de la population et l'éclatement de la famille ont un impact sur le marché immobilier*, Le Monde, 8 février 2005.

population la moins mobile, seul 10 % d'entre eux ont emménagé au cours des quatre dernières années, contre 95 % pour les moins de 25 ans.

L'augmentation de la catégorie des plus de 60 ans sera à prendre en compte pour l'aménagement futur de nos villes et de la typologie des logements. La plupart d'entre elles souhaitent s'installer dans des villes de moins de 200 000 habitants, elles recherchent des logements en accession jusqu'à 75 ans, après le locatif prend le dessus. Les typologies des logements recherchés varient selon leurs ressources, mais dans la plupart des cas, ce sont les logements de type 3 ou 4 qui sont les plus demandés, offrant assez d'espace pour installer les meubles conservés et recevoir les enfants et petits-enfants à coucher.

Avec le vieillissement de la population, compte tenu de l'augmentation rapide du nombre de personnes âgées et de l'accroissement de la durée de vie, prévoir des logements adaptés à une offre toujours croissante apparaît une nécessité.

3. Le dispositif de Robien : une incitation à la construction, mais une faiblesse pour la qualité

L'essentiel de la construction actuelle (environ 80% pour la ville de Poitiers) correspond à un besoin de placement financier à moyen et long terme et non à des demandes de logements. Les tensions sur le marché du foncier, et donc du logement, ne sont donc pas dues à un accroissement du besoin en logement en tant qu'habitat, mais à un accroissement de la demande de logement en tant que produit de placement. Ce phénomène explique pourquoi les propriétaires des logements se soucient peu de leur qualité, puisqu'ils n'auront pas à les habiter, et que, de la conception à la location ils ne sont que des spectateurs, intéressés uniquement par l'accroissement de leurs ressources financières. Le logement devient un produit et n'entre plus dans une problématique d'habitat et de qualité urbaine, mais dans une logique de marché.

Le dispositif De Robien :

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 permet, pour les logements construits ou en VEFA (Vente en état futur d'achèvement), depuis le 3 avril 2003, la possibilité d'amortir jusqu'à 65 % du prix d'acquisition pendant 15 ans sur les revenus locatifs avec comme conséquence une baisse de leur imposition globale. Elle reprend donc ce que la loi Besson permettait, aux propriétaires de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, destinant leur bien à la location, sans l'inconvénient du plafond de ressources.

- **Amortissement du bien jusqu'à 65 % du prix d'acquisition** : L'avantage fiscal octroyé dans le cadre du dispositif « De Robien » est le même que celui accordé dans le cadre de la loi Besson, à savoir la faculté de bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement de l'investissement.
Cette déduction au titre de l'amortissement est ainsi égale à 8 % du prix d'acquisition les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes. A l'issue de cette période de neuf ans, l'investisseur peut continuer à bénéficier, par période de trois ans dans la limite de six ans, d'une déduction de 2,5 % dans la mesure où les conditions de loyers restent remplies. La déduction globale varie donc, selon les cas, de 50 % du coût d'investissement du bien à 57,5 % voire 65 %.
- **Déduction forfaitaire de 6 %** : Pendant toute la durée de l'amortissement, le taux de déduction forfaitaire sur les loyers perçus est de 6 %
- **Imputation des déficits fonciers** : Les déficits fonciers, autres que les intérêts de l'emprunt, sont comme dans le cadre de la loi Besson, imputable au revenu global à concurrence de 10 700 euros par an. Le surplus est, quant à lui, déductible des revenus fonciers des dix années suivantes.
- **Location aux ascendants et descendants** : Les investisseurs peuvent également louer leur bien à un ascendant ou un descendant, sous réserve qu'il n'appartienne pas à leur foyer fiscal.
- **Conditions de location** : Contrairement à la loi Besson, le dispositif Robien n'impose plus le respect d'un plafond de ressources pour les locataires, ce qui permet un plus large choix de locataires, la vocation sociale du Besson ne se retrouve pas dans le De Robien, pour le plus grand bonheur des investisseurs.

Le loyer au mètre carré ne devra pas excéder, durant toute la durée d'engagement de la location (au moins neuf ans), un plafond de loyer fixé par décret. Ce plafond diffère selon la zone dans laquelle se situe le bien mis en location. Ces plafonds sont revalorisés chaque année au 1^{er} janvier.

Pour les baux de logements neufs conclus en 2003, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

	Plafond mensuel 2006	Détail de la zone
Zone A	19,89 € / m ²	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, et Genevois Français
Zone B	13,82 € / m ²	Agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.
Zone C	9,94 € / m ²	Le reste du territoire

Source : ADIL 86

Pour bénéficier de la défiscalisation, le propriétaire dispose d'un délai d'un an pour louer effectivement son logement, au-delà ; il perd le bénéfice du dispositif.

- **Les logements anciens réhabilités** : Comme pour la loi Besson, l'acquisition de logements anciens à compter du 3 Avril 2003, suivie d'une réhabilitation est éligible au nouveau dispositif « De Robien » neuf.

Le bénéfice de l'amortissement est donc étendu aux logements qui ne satisfont pas, avant travaux, aux caractéristiques de décences prévues par l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Le décret du 21 décembre 2003 article 2 prévoit le détail de ces conditions et de la procédure à suivre.

Ainsi, le principe du mécanisme est bien de permettre d'assurer aux « investisseurs » la rentabilité de leur investissement : c'est-à-dire qu'au bout de l'opération le calcul des gains et des pertes leur soit favorables. Partant de là, on observe que le nombre de demande d'achat ou d'offre d'achat augmente, l'activité immobilière également et le nombre de logements locatifs aussi.

B. CONTEXTE LOCAL : UNE OFFRE CROISSANTE, UNE DEMANDE RESTREINTE

1. Les principaux éléments du diagnostic

Ces éléments sont tirés du rapport de présentation du PLU de la Communauté d'Agglomération de Poitiers, approuvé en mai 2004.

a. Le parc de logement

La CAP compte 64 995 logements en 1999, dont 58 430 résidences principales, 1258 résidences secondaires et 5037 logements vacants. Ces derniers sont essentiellement concentrés sur Poitiers où la vacance a doublé depuis 1990, passant à 4476 logements.

La forte vacance sur Poitiers est essentiellement concentrée sur les petits logements (14,6% des T1 et T2) situés dans des immeubles collectifs en centre-ville et dans les faubourgs. La vacance atteint également les logements récents. Elle dépasse même 20% des logements construits entre 1990 et 1999 dans les quartiers de Breuil Mingot, Montbernage, Les cours et Trois Quartier. Les aides de l'ANAH ont permis de remettre 350 logements sur le marché de 1996 à 2000, dont 300 à Poitiers.

Le parc des résidences principales se répartit en 59% de propriétaires et 38% de locataires. Il y a une forte disparité entre Poitiers qui compte 69% de locataires et les autres communes où les propriétaires sont majoritaires (63,9%).

La production de logements neufs sur l'air urbaine de Poitiers est l'une des plus forte de France, entre 1990 et 1999. A partir de 1995, la construction de logements sur la CAP s'affaiblit nettement, au profit de l'air urbaine hors CAP. La périurbanisation s'accroît.

b. Le parc locatif social

La CAP comporte 13 186 logements locatifs sociaux dont 11 690 sur Poitiers, soit 21,9 % du parc des résidences principales. Ce parc est largement stigmatisé et concentré essentiellement sur Poitiers. Seules Buxerolles (13,6%), Chasseneuil (18,4%) et Saint Benoît (10,8%) ont un pourcentage de logement sociaux supérieur à 10 %, ce qui est insuffisant pour être en conformité avec l'article 55 de la loi SRU.

Les locataires sont plus jeunes que la moyenne nationale (30% de moins de 30 ans), mais aussi plus isolés (46%). A l'inverse, les familles nombreuses sont peu représentées.

La stigmatisation de ce type de logement dans l'agglomération a conduit à sa paupérisation, 52% des ménages rentrant ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds.

Le nombre de demandeurs reste fort avec 5700 demandes en cours sur la CAP. Mais il est clair que les ménages demandent en premier le parc social en dehors de Poitiers, qui est moins stigmatisé. Ainsi, les communes de Biard, Migné-Auxances et Fontaine-le-compte sont particulièrement demandées, sans qu'il soit possible de loger tout le monde vu la faible part du logement social dans ces communes.

c. Le marché local du logement

Les prix du m² bâti des immeubles d'habitation reste légèrement inférieur aux prix pratiqués sur l'agglomération tourangelle. Mais, ils sont en augmentation sensible, surtout dans l'ancien. Il ressort des données disponibles une relative homogénéité des niveaux de loyers proposés sur la CAP. Très peu de logements de moyenne et grande taille sont offerts à la location. Les programmes récents de construction sur Poitiers sont essentiellement composés de T2 et de T3. Les logements mis sur le marché par le CROUS sont de moins en moins demandés par les étudiants, notamment les cités anciennes et non rénovées. Les cités et résidences du centre ville sont beaucoup plus demandées que les autres.

En 2004, les prix de l'immobilier sur Poitiers ont augmenté de 15 à 20%, et de 35 à 40 % depuis 2001. Pour les agents immobiliers « Poitiers rattrape son retard ». De nombreux quartiers prennent de la valeur, notamment ceux situés aux franges de la ville et offrant

proximité des équipements et qualité du cadre de vie. Ainsi, les maisons groupées avec jardins du quartier de la Gibauderie, construit dans les années 80, ont vu leur prix augmenté de 33 % ; acheté à 135 000 euros il y a quatre ans, le pavillon se revend aujourd'hui à 180 000 euros. A Saint-Benoît, centre ancien et résidentiel au sud de l'agglomération, le m² se négocie entre 1830 et 1980 euros. Certaines communes conservent un fort attrait résidentiel, notamment Buxerolles, ville agréable et bien reliée à Poitiers, qui comme toutes les communes situées au nord de l'agglomération tire partie de la proximité du parc d'activité du Futuroscope.

Prix des logements en euros	Résidentiel Centre-ville Saint-Benoît, Châtelleraudais						Cas résidentiel La Grande-Maison, Angoulême					
	Ancien		Nouveau		Moyen mensuel		Ancien		Nouveau		Loyer mensuel	
	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²
Studio 25 m ²	30 000	39 000	41 600	49 400	262	337	26 000	31 200	39 000	46 150	225	285
2-pièces 40 m ²	63 450	81 250	78 000	97 500	365	520	52 000	62 400	68 900	81 925	300	430
3-pièces 70 m ²	72 800	130 000	136 500	165 000	550	750	57 500	83 300	104 000	136 500	490	580
4-pièces 95 m ²	91 000	169 000	184 600	260 000	800	1 035	83 200	143 000	135 200	184 600	570	640
5-pièces 120 m ²	195 000	260 000	234 000	332 600	850	1 368	143 000	247 000	187 200	220 800	635	1 100

Figure 1 Prix des logements en euros de trois quartiers de Poitiers et de deux communes de l'agglomération.

Source : Challenges n°242, 3 mars 2005.

Discours d'un promoteur sur le marché de l'immobilier à Poitiers :

« Le marché du logement est normal à Poitiers, on fait un programme tous les 4 ou 5 ans de 50 à 100 logements.

Mais ce sera de plus en plus difficile avec le temps car le foncier va être de plus en plus tendu vu qu'il y a de moins en moins de friches urbaines.

Le marché est très équilibré. Par exemple, Les Augustins se vendent très bien, on dit que la pression est très forte sur le centre de Poitiers, mais ce n'est pas vrai, il reste encore 12 logements à vendre sur cette opération, même si elle n'est pas encore construite.

C'est vrai que le prix du m² a augmenté, quand je suis rentré dans l'agence en 1978 le m² se vendait à 700 euros, aujourd'hui il se vend à 2000 euros.

Il y a 15 ans c'était plus facile pour un jeune couple d'accéder à un logement.

Le problème peut venir du fait que les classes intermédiaires sont les plus taxées et ont des difficultés à accéder ».

L'augmentation des prix semble pourtant injustifiée. La forte pression foncière qui s'exerce sur l'agglomération, s'explique en partie par une demande en forte croissance depuis la mise en place du dispositif De Robien. L'augmentation de la demande de terrains

constructibles de la part des promoteurs crée une situation en décalage avec la demande réelle de logements pour la population. Cela crée en outre une surenchère du prix des terrains et augmente le prix de la construction et de l'immobilier.

2. Les conséquences du dispositif De Robien sur l'agglomération

a. Un bilan mitigé

Tout le monde s'accorde pour attribuer au dispositif De Robien deux atouts indéniables. Il a contribué à la reprise de la croissance de la construction, permettant de dynamiser le secteur du bâtiment qui connaissait depuis quelques années un certain ralentissement, et a permis de réduire le déficit de logements, dont souffre le parc immobilier français.

En revanche, cette augmentation de la construction de logement s'est faite sur Poitiers, comme dans les agglomérations de même taille, autour de logements d'un certain type, et en privilégiant le plus souvent l'économie à la qualité. La prolifération de petits et moyens logements (T2 et T3) locatifs sur Poitiers a contribué à déstabiliser le marché local. Les prix ont augmenté face à la demande croissante, les terrains à bâtir se sont réduits et l'offre de logement ne s'est pas diversifiée en conséquence. Les ménages avec de jeunes enfants ne trouvent plus de quoi se loger en ville, et sont contraints de partir habiter en périurbain.

Pour M^e Monange, premier adjoint du Maire, chargé de l'urbanisme : *« Le De Robien se cristallise sur de petites « cellules », il y a une spécialisation des cellules vers des type 2 et 3. L'habitat familial n'est pas lié au De Robien, ce qui écarte les familles de ce type d'habitat »*. Pour lui, *« il faudrait que la loi soit amendée pour améliorer le dispositif, l'orienter vers les logements familiaux et mettre des contraintes au niveau des loyers »*.

Les petits logements sont plus faciles à vendre et à louer, donc plus rentables pour le promoteur. Pour M^e Monange, *« la loi ne prend pas en compte les besoins du marché. Les gens qui achètent du De Robien sont prêt à mettre 200 000 à 400 000 francs dans un logement pour défiscaliser. Les grands logements sont plus chers à l'achat et moins rentables. T4 et T5 sont autour de 120 000 euros sur Poitiers, donc il y a moins de clientèle pour acheter ce type de produit. Alors que si on met des T1 et T2 on aura beaucoup plus de clients intéressés. Donc le promoteur préfère avoir une clientèle plus large, et vendre plusieurs petits logements plutôt qu'un seul grand logement. »*

Mais cela risque d'entraîner une grave crise de l'immobilier sur Poitiers, qui est saturé de petits logements.

De plus, certains investisseurs se soucient peu de l'avenir du logement qu'ils acquièrent. On trouve ainsi deux types d'investisseurs en De Robien selon l'ADIL de la Vienne, ceux issus des professions libérales, qui investissent pour défiscaliser et ceux voulant préparer leur retraite. Les premiers investissent par l'intermédiaire d'agences immobilières, de courtiers, d'agents de placement. Ils ne connaissent pas directement le marché local et se préoccupent peu de la qualité future du logement qu'ils achètent, leur loyer étant garanti pendant trois ans. Pour eux, c'est au promoteur de s'assurer que les logements seront attrayants. Ils vendront le logement dès qu'ils ne pourront plus défiscaliser dessus. Cela laisse craindre une vague de ventes de ces logements à la même période sur le marché local, qui pourrait leur faire perdre toute leur valeur. On peut donc craindre le pire pour les petits propriétaires, qui ont investi sous des conseils parfois peu avisés de leur banque. Ceux-ci sont des personnes proche de la retraite, ils connaissent bien le marché local, et pour cette raison ne contribuent pas au même type de production de logements que la première catégorie. Selon l'ADIL, ces personnes viennent demander conseils, et connaissent bien la construction qu'ils acquièrent, à laquelle ils participent parfois. Ils gèrent en direct leur logement et pour cette raison investissent plutôt dans des maisons individuelles, qui se loueront plus facilement sur Poitiers. C'est pourquoi, ces investisseurs seront peut-être épargnés par la dévalorisation probable du De Robien lors la de remise massive sur le marché de type 2 et 3 dans quelques années.

Le manque de prise en compte du développement durable constitue l'autre inconvénient du dispositif De Robien. L'impératif de rentabilité oblige à rogner sur les éléments qualitatifs, qui pourraient profiter à l'environnement comme à l'allègement des charges pour le futur locataire. L'installation systématique du chauffage électrique dans les logements financés par ce dispositif, plutôt que tout autre mode plus écologique et économique pour le locataire, n'incite pas à penser le contraire. Pour M^e Monange, *« les gens achètent un produit, une réduction d'impôts et pas un logement. Ils vont contre le « Développement Durable ». Et les banquiers ne s'intéressent pas à la qualité du logement, ni aux économies d'énergie. Exemple : le chauffage se fait le plus souvent en électrique, alors que c'est le plus coûteux pour les locataires et le plus consommateur d'énergie, c'est pourtant le plus répandu dans ces logements. Dans la perspective de la défiscalisation on a intérêt à minimiser le coût de l'investissement chauffage. Cela va contre le développement durable. »*

Monsieur Marcireau, responsable financier d'Ermes Promotion sur Poitiers, avoue que sur un programme de 30 logements, 25 sont vendus à des investisseurs en De Robien. Mais,

selon lui, la qualité fait partie intégrante de ces programmes, gage de réussite de l'opération. Pourtant, il reconnaît que les revêtements des chambres sont en PVC, matériaux qui peut être considéré comme toxique ; et que les appartements sont tous dotés du chauffage électrique à panneaux radiants.

Pour M. Marcireau, le système oblige à la qualité : *« Quand on met en place les locataires, c'est avec notre agence ACOM, donc si on n'avait pas de bonnes prestations et que les logements ne se louaient pas, on devrait nous même payer un loyer aux clients, les investisseurs propriétaires du logement. Donc notre système nous oblige à la qualité ».*

Mais cet avis n'est pas partagé par les architectes, lesquels considèrent que le De Robien se stigmatise par sa mauvaise qualité architecturale. Les éléments les plus critiqués concernent la taille, l'éclairage et la distribution des logements.

Question posée à un architecte de Poitiers :

« Quels sont les défauts des logements De Robien ?

Plusieurs défauts peuvent être remarqués, mais les principaux sont :

- *surfaces faibles, aux limites des normes d'habitabilité ;*
- *la cuisine est sans fenêtre, ce sont des kitchenettes ;*
- *les bâtiments sont très épais donc les pièces mal éclairées ;*
- *il n'y a pas de sas de distribution, WC, entrée, jour/nuit ».*

Ce constat est validé par un agent immobilier, pour lequel le dispositif Robien peut être porteur de qualité si les investisseurs y voit leur intérêt : *« Le dispositif Robien est bien ; s'il y a des problèmes c'est dû au fait que les gens construisent tout et n'importe quoi. Ce sont les financiers qui conseillent mal, mais ce n'est pas possible de leur dire comment faire ce sont les lois du marché. Ils ne font pas de la qualité si ce n'est pas nécessaire. Dans le centre, ils font des opérations de haut niveau, mais en périphérie c'est du banal, sans qualité, sans bonnes prestations. »*

b. L'impuissance de la collectivité

Bien que les agents immobiliers et bien d'autres s'accordent pour dire que le dispositif De Robien est une aubaine, les conséquences urbanistiques et architecturales font craindre des problèmes futurs pour les investisseurs et les locataires de ces logements.

Le problème du dispositif est d'autant plus important lorsqu'il est mis en place avec autant d'acuité. En effet, dans des villes moyennes et attractives comme Poitiers, le De Robien

trouve un terrain d'application tout à fait adapté. Le marché foncier, qui reste relativement peu cher comparé à d'autres agglomérations, permet aux promoteurs de réaliser des opérations très rentables, puisqu'ils sont sûrs de trouver des investisseurs. Ils peuvent ainsi obtenir des coûts de constructions relativement peu élevés, à la condition de ne pas être très exigeant sur la qualité et notamment sur le système de chauffage, en favorisant le tout électrique. La rentabilité des opérations assure le succès de l'opération pour les promoteurs, qui sont incités à réaliser d'autres projets et donc à conforter la demande d'investissement issu du De Robien. Cela a pour conséquence de multiplier les demandes de terrains à bâtir et de construction, et donc d'augmenter la pression sur les prix fonciers et sur la disponibilité des entreprises de construction, aggravant d'autant plus la montée des prix de l'immobilier et de la construction.

Ce processus s'autoalimente, puisque les prix augmentant, la pression foncière devient telle, que seuls les promoteurs construisant pour la demande d'investissement peuvent être sûr de vendre leur logement et donc de se lancer dans l'opération. Dans des agglomérations comme Poitiers, le dispositif De Robien, tend à alimenter une demande d'investissements rentiers, plutôt qu'à répondre de manière efficace à la politique du logement de l'agglomération et aux besoins réels de la population.

Pourtant, les collectivités s'inquiètent peu, tout en sachant que l'habitat qui se construit sur leur territoire n'est pas qualitatif, ni valorisant. Ils sont conscients, par exemple, que les locataires paieront chers leur chauffage dans ces logements tous équipés en radiateurs électriques, moins chers à la pose, mais exorbitants en fonctionnement. Si les élus restent discrets sur ce problème, c'est que l'agglomération bénéficie du dynamisme économique créé par ces opérations, mais si elles sont viables sur le court terme, elles représentent un danger pour la qualité de l'habitat, et ne sont pas compatibles avec un développement urbain « durable ». Mais les administrations ont peur de faire fuir les promoteurs et investisseurs en imposant des règles trop strictes, c'est pourquoi rares sont celles qui se risquent à imposer des contraintes trop sévères aux promoteurs, de peur d'empêcher toute négociation ultérieure.

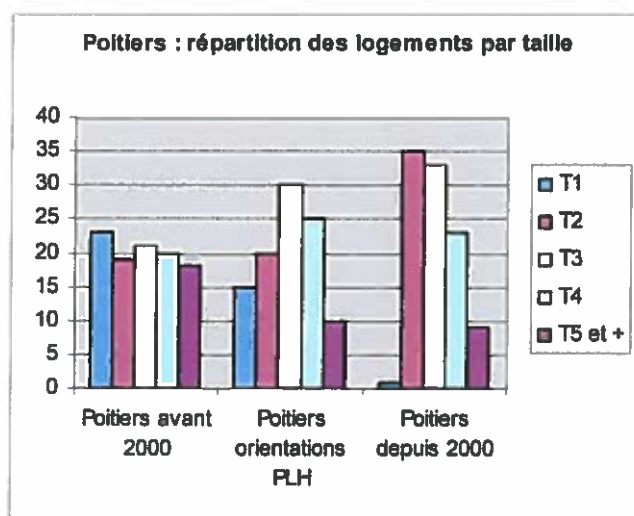
Pour de nombreux acteurs la solution viendrait par la sensibilisation des promoteurs et des organismes financiers à la qualité de l'habitat, voire leur intéressement en leur donnant un soutien financier pour ceux qui s'engageraient dans une réelle démarche environnementale et qualitative, tout en répondant aux besoins du marché. Il faudrait une politique volontariste de la communauté d'agglomération dans ce domaine, et donner aux acteurs du logement, qu'ils

soient public ou privé une interprétation commune de ce qui constitue aujourd'hui la qualité de l'habitat.

3. Un manque de diversité de l'offre résidentielle

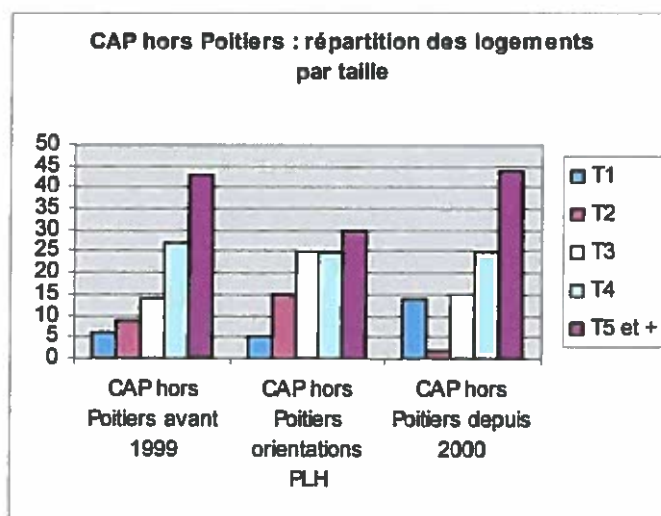
Comme on a pu le constater avec le dispositif de Robien sur l'agglomération de Poitiers, la construction neuve ne favorise pas la diversité de l'offre résidentielle.

La multiplication de petits et moyens logements ne permet pas aux jeunes ménages d'effectuer leur parcours résidentiel au sein de la ville où ils ont leur emploi. La rareté de l'offre de grands logements augmente les prix de ceux disponibles en ville. Cela oblige les ménages qui recherchent l'accession à la propriété à s'éloigner de la ville, vers des prix du foncier moins élevés, lorsque leurs ressources ne sont pas suffisantes. Ce phénomène contribue à l'étalement urbain et éloigne souvent les jeunes couples avec enfants de la ville centre. L'observatoire de l'habitat de la Communauté d'Agglomération permet de constater l'importance de la construction de petits et moyens logements et la faiblesse en grands logements sur Poitiers comparée à la CAP et au territoire périurbain hors CAP.



Graphique 2 : Répartition des logements par taille à Poitiers

Source : CAP, observatoire de l'habitat.



Graphique 1 : Répartition des logements par taille de la CAP hors Poitiers.

Source : CAP, observatoire de l'habitat.

Avant 2000 et le PLH, la production de petits logements était plus importante à Poitiers que dans la CAP hors Poitiers. Ce phénomène s'inverse grâce aux orientations du PLH, mais il tend à créer un déséquilibre des T2 et T3, qui ne sont pas assez construits sur la CAP hors Poitiers, tandis qu'ils sont prédominants dans la construction neuve sur Poitiers.

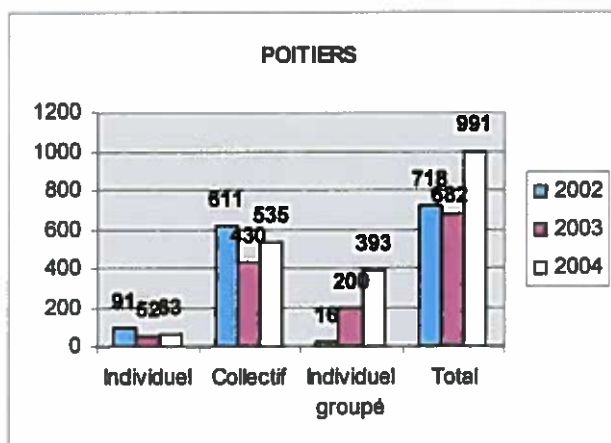
4. Une agglomération qui favorise la densité de l'habitat

L'agglomération est consciente depuis longtemps de la nécessité de réduire l'étalement urbain et de favoriser des formes urbaines compactes. En 1993, à l'occasion d'une rencontre organisée pour l'ONU à Poitiers sur la Morphologie urbaine et le développement durable dans les villes européennes et méditerranéennes⁴, Jacques Santrot⁵, définissait sa politique de développement urbain ainsi : *« Je suis nettement pour la ville compacte. (...) Je suis donc un partisan de formes urbaines denses. Et mon dialogue avec de nombreux urbanistes et tous les acteurs de la ville que j'ai eu l'occasion de rencontrer depuis le début de ma vie publique, il y a vingt ans, m'a convaincu de poursuivre dans cette voie. (...) Je ne pense pas personnellement, (...) que la vie sociale et professionnelle s'épanouisse dans les périphéries de lotissements mal organisés que nous voyons malheureusement trop souvent. C'est pour cela que j'observe avec une grande satisfaction la restructuration des centres-bourgs actuellement à l'œuvre dans les communes du District de Poitiers. A travers le schéma directeur du Seuil du Poitou (...), je marque ma préférence pour des pôles urbains complémentaires, grands et petits resserrés autour de leur centre et bien reliés entre eux, entrecoupés par les zones vertes abondantes dans notre région. »*

Dans cette logique, l'habitat dense a longtemps été favorisé et l'est encore aujourd'hui. Le collectif et l'individuel groupé représentent la principale forme de construction neuve dans l'agglomération de Poitiers. La ville de Poitiers est essentiellement composée d'habitats collectifs ou de maisons groupées, alors que sa périphérie contient plutôt de l'habitat individuel pavillonnaire diffus ou en lotissement. Depuis 2002, on observe un rééquilibrage du marché en faveur du collectif et de formes d'habitat favorisant la compacité urbaine de l'agglomération.

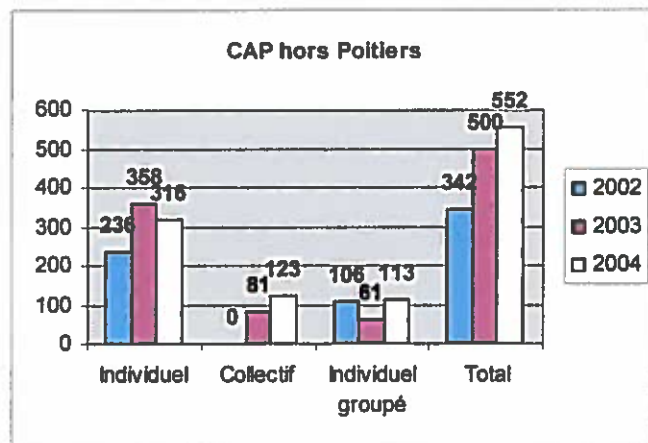
⁴ Atelier de recherche, mai 1994 : *Morphologie urbaine et développement durable dans les villes européennes et méditerranéennes, Actes de l'atelier de Poitiers, 6 au 8 mai 1993*. Commission économique pour l'Europe de l'Organisation des Nations Unies, Secrétariat permanent au Plan urbain du Ministère de l'Équipement, des transports et du tourisme, Service Recherche et Développement du District de Poitiers.

⁵ Maire de Poitiers et président du District.



Graphique 4 : Construction de logements à Poitiers.

Source : Observatoire de l'habitat de la CAP



Graphique 3 : Construction de logements dans la CAP hors Poitiers

Source : Observatoire de l'habitat de la CAP

La production de logement collectif et de maisons groupées est favorable à l'objectif de rentabilisation et d'économie du foncier de l'agglomération, conformément à la loi SRU qui préconise des villes plus compactes favorisant le développement durable. Dans ce contexte la difficile gestion du foncier doit être planifiée de manière à préserver les terrains encore disponibles de la spéculation et d'orienter le développement de l'agglomération vers une plus grande qualité urbaine.

II. LA PLANIFICATION URBAINE ET LA GESTION DU FONCIER : DES BASES INDISPENSABLES POUR LA QUALITE DE L'HABITAT

A. LA CROISSANCE URBAINE DE POITIERS : DE LA VILLE COMPACTE A LA VILLE ETALEE

1. Une croissance urbaine déséquilibrée entre centre et périphérie

La ville de Poitiers a connu une urbanisation tardive mais extrêmement rapide. De la première occupation du promontoire par les Pictons, peuple gaulois, jusqu'au XIX^e siècle, l'urbanisation se concentre sur un territoire relativement restreint, dans lequel les remparts obligent à la compacité. Ce n'est qu'à partir du XVIII^e siècle, malgré le déclin démographique et économique qui touche la ville et qui provoque un arrêt de la croissance spatiale, que la ville va former les conditions de son développement. Les faubourgs n'abritent alors que 20 % de la population communale, mais la nécessité de répondre aux liaisons

interurbaines incite la ville à construire de nouvelles voies de communication. Elles ont lieu surtout en périphérie de la ville, car le centre médiéval, avec ses rues étroites, constitue un obstacle au tracé de grandes voiries. Les nouveaux « boulevards » permettront ainsi le contournement de la cité. L'établissement de ces voies nouvelles, l'édification de ponts, la démolition de portes, l'ouverture de ces routes de liaisons modifient considérablement l'environnement des faubourgs, les rendant plus facilement accessibles.

Grâce à ces nouvelles voies de liaisons plus directes, l'urbanisation des faubourgs va se poursuivre en direction des plateaux alentours, sur lesquels passent les routes interurbaines. La seconde moitié du XIX^e siècle est la période de plein essor des faubourgs « routiers » de la Tranchée, de Saint-Saturnin dont la population est respectivement multipliée par 4 et 5 entre 1801 et 1896⁶. En revanche les faubourgs situés sur des voies secondaires après l'ouverture des grandes routes s'essoufflent. C'est le commencement de l'urbanisation des plateaux périphériques. Le développement est conforté par l'implantation à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle de deux casernes qui font de Poitiers une véritable ville de garnison.

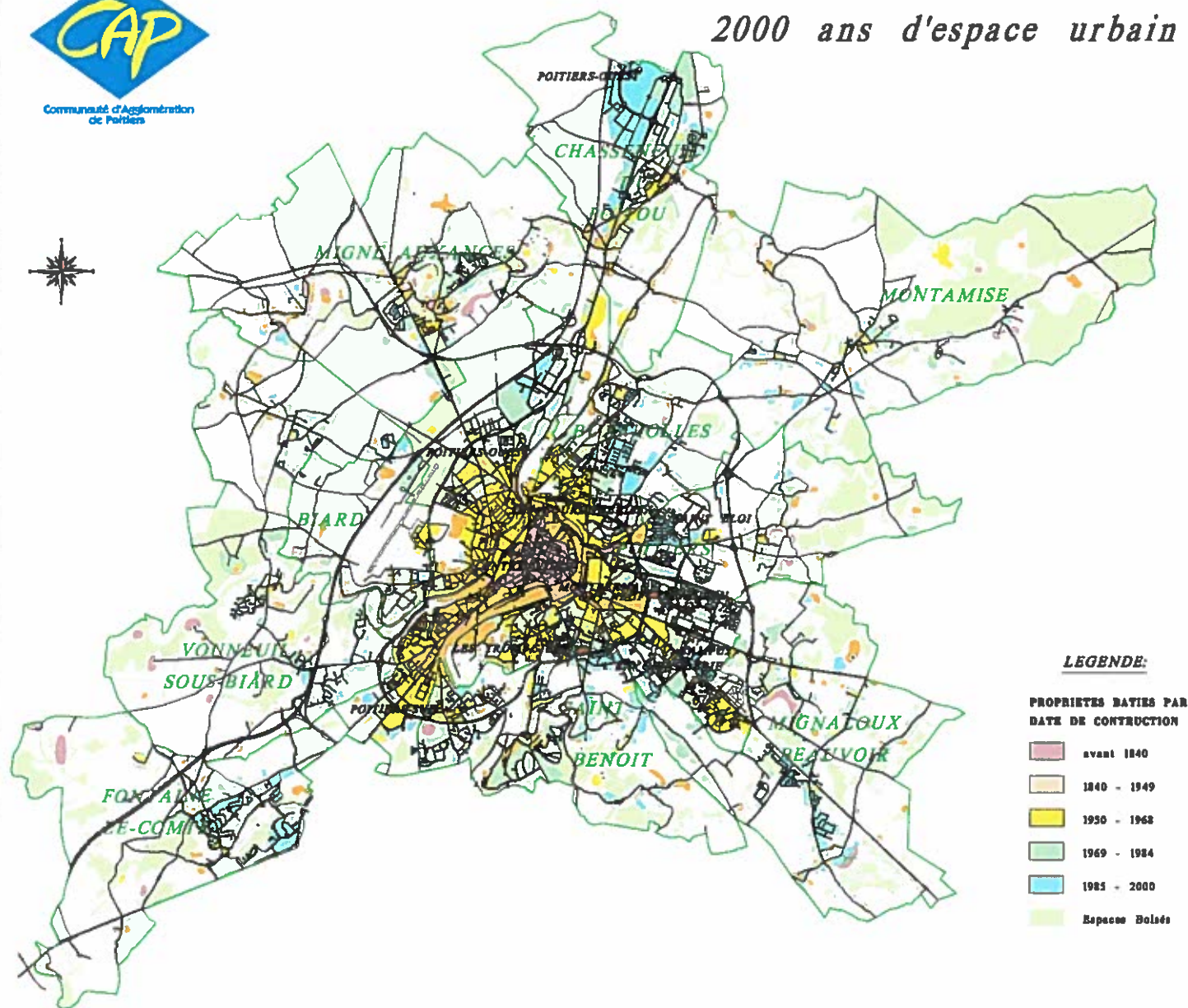
Les plateaux situés au sud et à l'est connaissent la majeure partie de leur développement avant la première moitié du XX^e siècle. En revanche, les plateaux à l'est du promontoire ne s'ouvrent véritablement à l'urbanisation qu'à partir de la décennie 1950, ils deviendront alors le site principal des grands projets d'urbanisme contemporains. Ces quartiers, qui constituent une demi-couronne périphérique autour du centre ancien, sont composés au nord de la Z.A.C. des Couronneries, au centre de la Z.A.C. de Beaulieu, au sud des cités de Saint-Cyprien, le Clos-Gauthier, les Sables, au nord-est, du quartier de Saint-Eloi en cours d'achèvement. Cette urbanisation périphérique massive des plateaux au cours du XX^e siècle a créé un déséquilibre entre le centre ancien et les plateaux de l'est et sud-est, le poids démographique du centre ancien a chuté au profit de la périphérie.

Trois grandes entités urbaines composent aujourd'hui cette capitale régionale de 84 000 habitants (123 589 dans l'agglomération au RGP de 1999) : le centre-ville, sa couronne occidentale, sa couronne orientale. L'ensemble représente une surface urbanisée de 2000 hectares. Le centre-ville (partie de la ville cernée par les deux vallées), dont la population a baissé dans des proportions considérables des années 50 à 80, abrite au début des années 2000

⁶ Statistiques citées par C. ARNEODO-FRANGVILLE, « La population de Poitiers des origines à 1954 », dans *Noroirs*, 1960, p. 273-315.

un peu plus de 17 000 habitants. Il est devenue le lieu de résidence privilégié des étudiants et secondairement des personnes âgées. Les grands quartiers de logements sociaux sont en baisse démographique, à part Saint Eloi qui est encore en constitution. Trois quartiers de Poitiers montrent une dynamique remarquable, le centre-ville, les quartiers de la Gibauderie et de Montierneuf, l'apport de la population étudiante en est sans doute responsable.

La couronne quienserre au nord, à l'ouest et au sud le centre-ville compte environ 25 000 personnes, soit 8000 de plus que le centre-ville ; elle accuse une certaine diminution de sa population et un certain vieillissement. A l'inverse la couronne nord-est, est, sud-est continue de s'accroître et représente 50 000 habitants, soit plus que les deux autres entités réunies. Elle accueille une population plus jeune que la moyenne et très mobile. Le centre de gravité démographique de la ville s'est donc déplacé au cours des trente dernières années du promontoire central vers l'est de la ville ; la carte de l'âge du bâti souligne bien ce phénomène. La réalisation de nouveaux quartiers tels Saint-Eloi et la Gibauderie conforte la prédominance de cette partie de la ville, alors même que la couronne occidentale est limitée dans son développement par la juxtaposition de plusieurs équipements d'infrastructures qui gèlent les terrains (autoroute, aéroport, camp militaire...). La construction d'axes routiers a conditionné l'expansion de l'agglomération de Poitiers, elle a entraîné l'urbanisation vers les secteurs les plus facilement accessibles et a donc contribué à l'étalement urbain par le jeu des mobilités. Si l'importance des voies de communication dans l'orientation du développement urbain est toujours vraie aujourd'hui, il faut ajouter à cela le problème du coût et de la disponibilité du foncier dans les villes. En effet, l'étalement urbain est dû également au fait que l'accession à la propriété en ville est devenue impossible pour des familles à faibles revenus, lorsque le prix du foncier grève la taille et la qualité de la construction de l'habitation, ou l'empêche tout simplement.



Carte 1 : Age du bâti de l'agglomération.

Source : CAP, PUDD.

2. Le foncier : un élément perçu comme un frein à la qualité

Pour de nombreux acteurs du logement, la faible qualité des projets de construction est due à l'obligation de compenser les prix du foncier, devenus trop élevés, en limitant les surcoûts liés à l'apport de qualité. Même si l'on sait que ces surcoûts s'avèrent « rentables » sur le long terme, la plupart des acteurs déplorent qu'ils augmentent le coût de construction de 5 à 10 % selon les projets. Pour le logement social, ce problème apparaît

crucial vu le manque de moyens mis à leur disposition depuis le désengagement de l'Etat, en dehors des ORU (Opérations de Renouvellement Urbain). M. Fontaimpe, directeur technique de la SIP (Société Immobilière Poitevine), affirme que *« le problème qui détermine la qualité architecturale aujourd'hui c'est le foncier »*.

D'après le service Projet Urbain et Développement Durable, l'offre foncière sur Poitiers est encore importante, seulement les prix du marché ont tellement augmenté qu'il devient très difficile pour les promoteurs et les bailleurs sociaux de financer les études, les matériaux et les compétences pour obtenir des constructions de logements de qualité.

On comprend pourquoi il est presque impossible pour de jeunes ménages de faire construire leur maison sur Poitiers, où dans certains cas le prix du terrain serait presque aussi élevé que celui de la maison.

M^e Monange, premier adjoint, déplore également cette situation d'inflation foncière qui fausse les prix du marché et contribue à une situation parfois très délicate : *« il y a une concurrence entre les promoteurs dès qu'un terrain se libère et cela crée une surenchère. Certains programmes ont dérapé de 20 à 30%. Dernièrement rue de la Bugellerie, c'est une vente qui est partie à 800 000 euros et qui arrive à 950 000 euros, soit 20% de dérapage sur le foncier »*. Ces augmentations injustifiées du prix du foncier se répercutent évidemment sur le prix de loyers.

Cette situation est bien comprise par les pouvoirs locaux, mais les actions concrètes pour y remédier sont difficiles à mettre oeuvre : *« Le foncier moins cher permet de gagner en qualité de logement et en prix de loyer. Le foncier dérape globalement, et les organismes publics subissent cette hausse, y compris la famille qui veut construire son pavillon »*, déplore M^e. Monange.

La municipalité tente de contenir les prix par le droit de préemption et en négociant avec les promoteurs, mais ces solutions jouent un rôle substantiel et sont bien incapables de contenir une situation de plus en plus complexe.

Pour M. Lamince, responsable du pôle aménagement de la SEP (Société d'Economie du Poitou) à Poitiers, *« le foncier augmente aussi parce qu'on est plus regardant sur la qualité des aménagements, sur les études de plus en plus longues, sur la loi sur l'eau qui oblige à faire des aménagements plus complexes, sur les fouilles archéologiques »*.

Malgré la part importante des études pré-opérationnelles dans le budget de l'aménageur, les opérations s'avèrent plus rentables qu'auparavant, *« Dans la région, on sort avec des opérations d'habitat équilibrées alors qu'il y a cinq ans on n'y arrivait pas. Et puis il y a*

aussi la demande qui est là, qui nous permet de vendre à des prix intéressants », reconnaît M. Lamince.

Pourtant, le marché foncier est tendu sur Poitiers et empêche les jeunes couples et les ménages à revenus modestes d'avoir la possibilité d'accéder à la propriété à proximité du centre-ville. Le seul moyen de constituer des réserves foncières et d'avoir une maîtrise sur les prix du foncier dans l'agglomération reste la création d'un observatoire foncier, qui serait un outil précieux d'aide à la décision et d'orientation de la planification pour le PLU, et qui pourrait servir de moteur à la création d'une agence foncière communautaire.

a. La création d'un Observatoire foncier

L'observatoire foncier est un outil d'analyse et de meilleure compréhension des dynamiques territoriales, il constitue un moyen d'aide à la décision.

L'augmentation des prix du foncier, l'attraction de la ville et de sa périphérie incitent de plus en plus les communes et agglomérations à se doter d'outils d'analyses et de connaissances de l'évolution du foncier. Cette évolution intéresse tous les secteurs du logement et de la construction, les professionnels sont prêts à mettre leurs données à disposition de l'observatoire, pour pouvoir bénéficier en retour d'une consultation libre des documents élaborés par l'observatoire.

Pour la municipalité, cet outil permettrait d'avoir une vision d'ensemble sur l'évolution et la mobilité résidentielle de la population entre ville centre et périphérie. Les phénomènes à l'œuvre de « gentrification » ou « embourgeoisement » des centres-villes pourraient être mesurés, l'exemple de l'observatoire de Tours montre qu'il est possible à travers le recueil d'actes notariés d'élaborer une base de données permettant une analyse sociologique des mouvements résidentiels et d'accession de terrains.

« Les études produites n'ont pas apporté d'informations surprenantes néanmoins cet observatoire a permis la mise en lumière et l'approfondissement des thèmes qui concernent les missions des élus. Il met le doigt sur les problématiques qui doivent être reprises dans le PLU par exemple. Il contribue à la réflexion sur quoi, où et comment organiser l'occupation des sols ; quels types de logements développer à la place des pavillons... » Olivier TASQUE, responsable de l'observatoire foncier à l'agence d'urbanisme de Tours.

Pour monsieur TASQUE, « *il serait peu réaliste d'en attendre des effets concrets comme par exemple une influence sur l'évolution du marché dont les tentatives à cet effet sont d'ailleurs infructueuses en général* ».

Mais le discours des directeurs d'agence immobilières et des promoteurs porte pourtant à espérer une telle influence. Les attentes en matière d'informations fiables et officielles seraient un gage de sécurité pour les professionnels. Cela permettrait en outre d'éviter une spéculation dangereuse sur des terrains dont il est difficile d'évaluer le prix sans disposer de connaissances préalables sur les ventes proches ou similaires.

b. La loi portant engagement national pour le logement :

Il deviendra possible d'agir plus efficacement sur le foncier, pour les collectivités locales, lorsque sera mis en œuvre la loi portant engagement national pour le logement, prévue par le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cette loi prévoit :

- une simplification des procédures de mise en vente des terrains publics (mise à disposition de terrains de l'Etat à moins 20% du prix fixé par le service des domaines pour la construction de logements sociaux) ;
- un renforcement des PLU qui pourront imposer dans des secteurs bien définis un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires ;
- une possibilité dans certains cas de dépasser les règles de densité.

De plus, la loi envisage la création d'agences foncières qui faciliteront les démarches des élus. Ces agences percevront leurs propres ressources fiscales et bénéficieront d'un volant financier plus large pour acquérir des terrains stratégiques (à l'entrée de zones à urbaniser, à proximité des réseaux d'eau, de gaz et d'électricité, en entrée de ville...). Cependant, quelques réserves peuvent être émises sur la modification de la loi SRU par la loi ENL en ce qui concerne la prise en compte du logement social dans l'ensemble du parc immobilier des communes. En effet, l'amendement proposé par MM. Ollier et Hamel à l'assemblée nationale prévoit d'assouplir le quota de 20 % de logements sociaux imposé à 740 communes françaises et qui mécontente de nombreux élus de droite. Cette réforme prévoit d'assimiler temporairement à du logement social certaines opérations d'accession sociale à la propriété, dans le but de répondre à l'aspiration des ménages de devenir propriétaires. Mais, cette réforme risque d'avoir des répercussions négatives sur la production de logements locatifs à

loyer accessible, et sera donc défavorable aux ménages les plus modestes qui ne peuvent accéder à la propriété.

B. DE LA GESTION DU POS A CELLE DU PLU : LA QUALITE URBAINE A TRAVERS LES DOCUMENTS D'URBANISME

La communauté d'agglomération de Poitiers vient de transformer son POS en PLU (2002). Cela a été l'occasion de définir ou d'affiner l'ensemble des stratégies urbaines. L'accent a notamment été mis sur la nécessité de sortir d'une logique mathématique (essentiellement liée au COS) dans la production de logement, pour intégrer une logique qualitative basée sur l'analyse de l'environnement urbain.

1. Organiser un développement urbain de qualité : les documents stratégiques de la CAP

L'agglomération recherche un développement solidaire, durable et de qualité pour son territoire. C'est principalement à travers le Programme Local de l'Habitat (2002-2008) et le Plan Local d'Urbanisme que l'agglomération entend réaliser cet objectif. Les documents planificateurs supracommunaux sont également les outils d'un urbanisme durable avec lesquels le PLU doit être compatible.

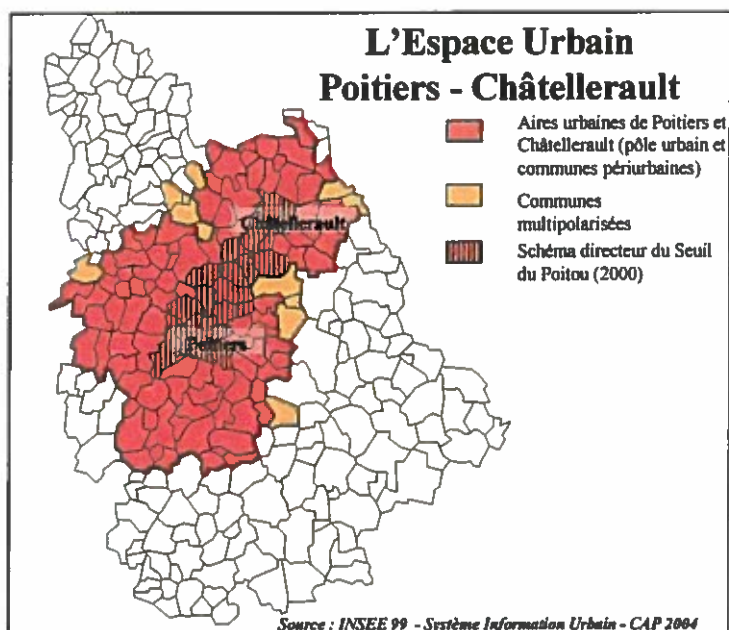
a. Le schéma directeur

Dénommés avant la loi du 07/01/1983 Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), les Schémas Directeurs (SD) concernent généralement un ensemble de communes ; ils peuvent être complétés et précisés par des schémas de secteur, sur tout ou partie du territoire couvert par le schéma directeur.

Le schéma directeur du seuil du Poitou constitue un document de portée supracommunal auquel le PLU doit être compatible.

Ce document fut approuvé par le syndicat mixte pour l'aménagement du seuil du Poitou par délibération du 19 juin 2000.

Le service projet urbain de l'agglomération a été chargé de l'élaborer, mais déplore le retard pris dans l'élaboration du SCOT puisque le schéma directeur, élaboré avant la loi SRU, ne prend pas en compte les nouvelles directives nationales favorisant un développement durable.



Carte 2 : L'espace urbain Poitiers-

Châtelleraut exerce une attraction sur tout le centre ouest de la Vienne et au-delà sur une partie du nord.

b. Le SCoT

Le SCoT a été institué par l'article L.121-1 de la loi du 13 décembre 2000. Le SCoT révèle de nouveaux enjeux par rapport au Schéma Directeur. A travers les objectifs de la loi SRU, il devrait structurer un territoire cohérent et non plus orienté uniquement sur l'axe de la vallée du Clain et de la RN 10.

Le syndicat mixte du seuil du Poitou, a défini les grandes orientations à prendre dans l'élaboration du SCoT. Elles reprennent en partie celles du Schéma Directeur, mais intègrent les nouveaux principes de l'urbanisme, en attachant une importance particulière à un développement multipolaire, qui favorise les déplacements à courtes distances, le renforcement des économies locales et une politique maîtrisée de l'habitat, dans un objectif de développement « durable » du territoire.

c. Le PLU : pour un urbanisme durable

L'impact de l'urbanisation et des déplacements, surtout automobile, sur l'émission de gaz à effet de serre est avéré. En cherchant à maîtriser l'extension de l'urbanisation, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 place le développement durable au cœur de la planification.

Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respects de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise

des besoins en déplacements et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes, participation des citoyens.

Le développement durable s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » qui sont partie intégrante de la démarche de planification. Il apparaît également dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme⁷.

Le PLU est un élément de mise en œuvre de la loi SRU, certains de ces aspects, jugés trop contraignant par les élus de France, ont été revus et simplifiés lors de la récente Loi « Urbanisme & Habitat » du 2 juillet 2003.

A l'échelle d'une ou plusieurs communes, le PLU définit, en cohérence avec les orientations du SCOT, le projet territorial des élus. Le PLU et son PADD constituent ainsi un cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'ils engagent. Ce projet concerne l'évolution du territoire communal ou intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et besoins des communes.

En cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable, la loi SRU privilégie le dialogue, la concertation et la transparence à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les PLU sont des documents à la fois stratégiques et opérationnels, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme.

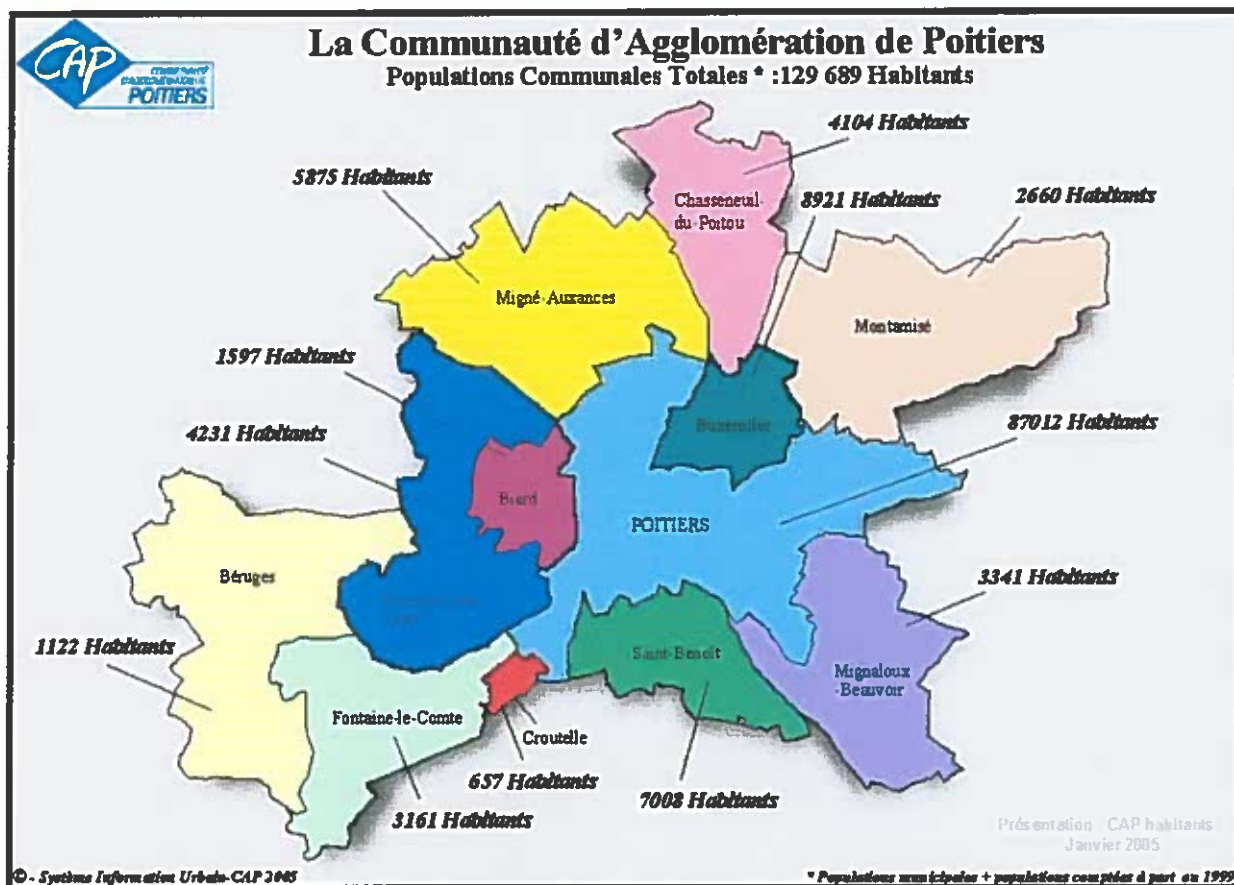
Ils se distinguent des POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire. Ils sont censés être plus lisibles pour les citoyens et faciliter ainsi la concertation à laquelle ils sont soumis.

2. Le PLU de la Communauté d'Agglomération de Poitiers

Le PLU de Poitiers concerne 10 des 12 communes de l'agglomération : Biard, Buxerolles, Chasseneuil du Poitou, Fontaine, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Poitiers, Saint-Benoit, Vouneuil-sous-Biard. Beruges et Croutelles, nouvellement intégrés en 2005, seront prise en compte lors de la prochaine révision du PLU.

⁷ Article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Après avoir établi un diagnostic du territoire, le PLU définit les enjeux et les orientations générales de l'agglomération, programmes des objectifs communs, avant de définir les actions dans chaque communes, déclinées à travers le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).



Carte 3 : Territoire de la Communauté d'Agglomération de Poitiers en 2005.

Source : Observatoire de l'habitat, CAP.

a. Le PADD de la CAP: favoriser la qualité urbaine pour une agglomération équilibrée

Le Plan Local d'Urbanisme définit la politique de la collectivité en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, d'agriculture ou encore de déplacements. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présentent ces éléments au niveau global et les orientations d'aménagement permettent de reprendre chaque élément en déclinant les projets pour chaque commune, secteur ou zone à urbaniser.

Le PADD et les orientations d'aménagement conditionnent tous les autres documents du plan local d'urbanisme : règlement, documents graphiques, le rapport de présentation analysant l'impact de la politique mis en œuvre. Aucune mesure réglementaire ne peut

apparaître comme arbitraire : tout est justifié par la politique de développement définie dans le PADD et les orientations d'aménagement.

Les objectifs du PADD

➤ Le PADD s'inspire du projet d'agglomération « Poitiers, capitale solidaire » et de ses défis :

- Une croissance démographique au service d'un développement équilibré.

✚ Les ménages doivent pouvoir se loger sur la CAP

✚ L'université doit rester attractive pour les jeunes

- Une politique de l'habitat construite autour de deux objectifs :

✚ Développer l'offre de logement (construire 1000 logements par an) en la diversifiant pour que chacun trouve une solution à sa portée.

✚ Prévoir des logements pour les personnes à besoins spécifiques (personnes âgées, logements thérapeutiques, gens du voyage...)

- Un développement économique principalement axé sur les services et les commerces et valorisant le fort potentiel universitaire.

- Une politique de déplacement structurée autour des objectifs suivants :

✚ Passer de la rue à circuler à la rue à vivre en faisant une vraie place au piéton et aux cyclistes.

✚ Lutter contre l'engorgement et la pollution.

✚ Améliorer les entrées d'agglomération qui constituent notre image

- Développer l'urbanisation :

✚ En limitant la consommation des espaces agricoles qui ont diminué de moitié en 20 ans.

✚ En favorisant les espaces proches de pôles de proximité

✚ En utilisant les techniques urbaines respectueuses de l'environnement

- Conforter les équipements et les services au niveau communautaire et au sein de chaque quartier. L'université et la vie étudiante prennent la aussi une place essentielle.

- Faire une vraie place à l'agriculture périurbaine et retisser des liens entre vie urbaine et « vie rurale ».

- Valoriser les espaces naturels à travers le Parc Naturel Urbain.

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques, ainsi que les nuisances.

Ces ambitions sont le reflet de la volonté politique de constituer un environnement urbain et naturel de qualité. La qualité urbaine passe avant tout, et même l'économique doit se faire au service de la qualité du cadre de vie des habitants. C'est un changement complet de mentalité, favoriser par une exigence qualitative de plus en plus affirmée, de la part d'habitants de plus en plus urbains, et d'élus soucieux d'améliorer la qualité de l'urbanisme au quotidien. Ainsi, la volonté de qualité urbaine apparaît à travers les objectifs du PADD, car c'est aussi à l'échelle de l'agglomération que se joue la qualité du quartier et de l'habitat.

Bilan :

Après un an d'existence le nouveau Plan Local d'Urbanisme et son PADD tiennent leur engagement. L'accompagnement de la dynamique démographique se fait à travers de grandes opérations de logements sur de nouveaux quartiers tels Saint Eloi ou Le Pâtis. La vie de Poitiers se transforme durant la période universitaire, elle rend Poitiers attractive pour les jeunes, même si ces dernières années l'effectif universitaire a diminué (phénomène national). En ce qui concerne le logement, l'agglomération a largement dépassé (de 50 % en 2004) la production envisagée par le PLH. Seule la diversité, permettant d'offrir à chacun un parcours résidentiel au sein de l'agglomération, et la qualité de l'habitat font encore défaut.

Le développement de l'urbanisation de Poitiers est inquiétant, comme nous avons pu le voir, les franges de la ville se sont développées anarchiquement en laissant la plus grande place à l'habitat pavillonnaire et diffus. Les objectifs du futur SCot et du PLU sont de mieux maîtriser cette urbanisation. Pour cela l'agglomération doit mettre un point d'honneur à maîtriser le prix du foncier sur son territoire. Les réserves foncières doivent être utilisées pour diversifier l'offre de logement, et attirer les ménages accédant en cœur de ville à proximité de leur lieu de travail, pour ceux qui le souhaitent mais n'en ont pas les moyens financiers immédiats. Le projet du quartier de la Méricotte doit pour cela être cité en exemple. L'agglomération a compris que promouvoir le développement durable, passait également par la réponse apportée à des besoins évident : pouvoir se loger près de son lieu de vie, de travail, de loisirs, lorsqu'on le souhaite, dans des conditions honorables et correctes. Pour cela, la CAP renforce ou crée des pôles de proximité, afin que chacun trouve près de son lieu de vie, un centre commercial et de services à l'échelle d'un quartier.

b. la mise en place de pôle de proximité

La qualité urbaine, chose vers laquelle qualité architecturale et développement durable doivent tendre, se joue aussi à travers la mise en place de pôle de

proximité. Rien ne sert de construire des logements durables, écologiques et économiques, si à côtés les habitants doivent utiliser systématiquement leur voiture pour subvenir à leurs besoins. Les pôles de proximité sont les facteurs clés de la ville à courtes distances.

Ces pôles concentrent des services et des commerces de premières nécessités, ils sont des lieux d'attraction pour la population résidant à courtes distances et ils sont fréquemment reliés entre eux par les transports en commun. Pour les mettre en place, la collectivité libère et rend urbanisable en priorité, les terrains situés à proximité de petits pôles urbains à renforcer. Dans le même temps, elle empêche la construction d'habitat et d'activité de se réaliser dans des secteurs d'habitat diffus, où les terrains sont plus abondants et meilleur marchés.

c. Les objectifs du PADD pour l'habitat

L'objectif général du PADD est de maintenir une croissance démographique soutenue pour la période 1999-2008, garantissant à l'agglomération un développement équilibré. Permettre aux familles, surtout les jeunes ménages, de se loger sur la CAP dans le cadre de leur parcours résidentiel est l'une des priorités. Autrement dit favoriser la diversité de l'offre résidentielle apparaît essentiel.

Pour la période 2002-2008, les objectifs proposés reprennent les propositions formulées dans le cadre de l'élaboration du PLH.

Le premier objectif consiste à développer et adapter l'offre de logements. Il sera soutenu par la mise en œuvre des actions suivantes :

- Relancer la production neuve en réalisant en moyenne 1090 logements par an sur la CAP dont 510 à Poitiers et 580 sur les autres communes.
- Diversifier la structure de la production neuve :
 - en direction des catégories intermédiaires avec un objectif général de 22% de la production en locatif social, 29% en locatif privé et 49% en accession à la propriété (dont 60% d'accession sociale).
 - géographiquement en favorisant la mixité sociale. Le taux de logements locatifs sociaux doit passer à 11% sur les communes périurbaines en maintenant un taux de 26% à Poitiers.
 - En favorisant la production de logements de taille intermédiaire et familiaux, notamment à Poitiers.
- Définir et mettre en œuvre une politique foncière permettant de maîtriser les coûts :
 - En privilégiant l'urbanisation des zones les moins coûteuses à équiper.

- En utilisant tous les outils fonciers à notre disposition.
 - En constituant des réserves foncières destinées à réaliser du logement social avec l'aide du CPER en cours.
 - Utiliser les friches urbaines et les bâtiments qui vont se libérer dans les années à venir.
- Produire une offre en accession à coût maîtrisé et en locatif à loyers intermédiaires :
- En s'appuyant sur la maîtrise foncière.
 - En développant des modes de construction novateurs.
 - En développant la location accession.
- Développer le parc de logements locatifs à bas loyer :
- En prévoyant un nombre important de PLAI et en les répartissant sur l'ensemble des communes.
 - En engageant une politique de maîtrise des coûts des loyers dans le parc public.
 - En développant le parc de logements à bas loyers dans le parc privé grâce à l'OPAH.
 - Aider les programmes sociaux dans le cadre d'un fonds d'aide au foncier
- Poursuivre la requalification du parc existant et réduire la vacance dans le parc de logements de petite taille :
- En poursuivant le programme des opérations de renouvellement urbain (ORU).
 - En poursuivant la réhabilitation du parc social.
 - En mettant en œuvre une OPAH communautaire favorisant fortement les logements de taille intermédiaire et à vocation familiale.
 - En accélérant le rythme de réhabilitation des cités universitaires anciennes.
 - En luttant contre l'habitat insalubre.
- Inciter les professionnels de l'habitat et les futurs accédants à la propriété à s'engager sur des constructions « Haute Qualité Environnementale » et à développer les économies d'énergie.

Le second objectif consiste à adapter et développer le parc de logements aux populations à besoins spécifiques.

III. LA QUALITE DE L'HABITAT : UN OBJECTIF PARTAGE MAIS MAL DEFINI

A. LES AMBITIONS DU PLH POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

L'habitat est un des facteurs clé de régulation d'un territoire urbain et de son cadre de vie. L'objectif du programme local de l'habitat voté en décembre 2002 par la CAP était de produire sur l'agglomération entre 900 et 1000 logements par an, dont un peu plus de la moitié dans les communes périurbaines (soit 25 à 30 % de moins que dans la période précédente). Pour mémoire, la production de logements a été de 777 logements par an à Poitiers (56%) entre 1990 et 1999 et de 600 dans les communes périurbaines (44%). Cette production comprendra 250 logements locatifs sociaux par an sur l'ensemble du territoire du PLH.

En 2005, on constate que l'évolution du marché du logement sur la CAP est bien différente de celle prévue par le PLH. L'objectif de 1000 logements par an est largement réalisé et dépassé.

Dès 2003 le nombre de logements construits atteint 1182, dont 500 à Poitiers, l'augmentation exceptionnelle du nombre de logement neuf est encore plus importante en 2004, avec 1543 logements construits sur la CAP, dont 552 à Poitiers. Cette production massive de logements est impressionnante mais sûrement conjoncturelle, elle est due à l'impact du dispositif De Robien sur la construction et à la réalisation de multiples opérations de logements prévues depuis longtemps sur le territoire de la CAP (ZAC, ORU, etc.). On peut donc se demander si cette progression se perpétuera.

Les PLH ont toujours eu comme soucis d'améliorer la qualité du logement. L'objectif initial portait plus sur l'amélioration de l'habitat délabré des territoires. Aujourd'hui, cet objectif tend à évoluer, et l'on peut voir, en considérant celui de Poitiers, que l'exigence qualitative des PLH porte désormais sur des pans plus larges du marché immobilier. C'est d'ailleurs moins le marché qui semble visée, qu'une volonté commune de donner une ambition qualitative globale à l'ensemble des acteurs du logement sur le territoire. Le premier chapitre du programme d'actions du PLH décline les actions à mener pour « développer et adapter l'offre de logement »⁸. Bien que l'action prioritaire reste quantitative, action n°1 : « relancer et diversifier la production neuve », l'action n°3 préconise de « produire une offre

⁸ Programme Local de l'Habitat, présentation du programme d'actions, Communauté d'Agglomération de Poitiers, 22 novembre 2002, p.2.

en accession à coût maîtrisé et en locatif à loyers intermédiaires ». Mais l'intérêt vient du deuxième point de cet intitulé, qui dans un sens constitue le point de départ de cette étude. Ainsi, l'alinéa 2 de l'action n°3 recommande de « **lancer une action qualitative développant des modes de construction novateurs** ».

Cet alinéa mérite donc d'être détaillé :

*« Réaliser une étude qualitative appliquée qui puisse être transposée sur différents sites pour encourager le développement de modes de construction novateurs : logement évolutif, méthodes de construction participatives, modes d'habitat nouveaux. Un groupe de conception associant notamment bailleurs publics et privés peut être constitué pour réfléchir et concevoir des opérations qui seraient moins consommatrices d'espace avec des logements de qualité à coût maîtrisés, et qui puissent répondre aux exigences du mode de vie actuel des ménages. »*⁹

Cette proposition d'action nécessite plusieurs approfondissements que nous proposons de mener.

Premièrement, la qualité de l'habitat dépend étroitement de la qualité du quartier dans lequel il s'insère, et plus globalement de la qualité de l'urbanisme à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

Deuxièmement, la notion de qualité, si facilement employée, ne prend pas la même valeur selon les différents acteurs du logement et il convient, afin de faciliter le dialogue et la compréhension, de donner une définition commune de la qualité de l'habitat, malgré les difficultés inhérentes à ce type de démarche.

B. L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE APPROCHE PERTINENTE POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE.

L'agglomération et la région urbaine sont des niveaux importants pour mettre en place des stratégies de développement durable, le développement durable peut y être traité de façon globale à l'échelle d'un territoire pertinent. Pourtant, de nombreux blocages peuvent intervenir et empêcher d'agir efficacement. Cela se produit lorsque l'intercommunalité n'est pas assez développée ou lorsque des oppositions politiques entre certaines communes rendent la coopération difficile voire impossible. Il est donc nécessaire d'agir à plusieurs échelles, si l'on souhaite une prise en compte effective du développement durable dans les politiques locales.

⁹ Idem, p.4.

Dans cette optique, le quartier est une échelle pertinente pour traiter certaines questions de développement durable, de manière complémentaire à une politique d'agglomération. Il n'est pas toujours possible d'orienter une agglomération dans son ensemble vers une stratégie de développement durable. En revanche, à l'échelle d'un quartier, ces objectifs sont plus réalisables. L'approche quartier peut être plus opérationnelle que l'action à l'échelle d'une ville et peut ensuite avoir un effet d'entraînement intéressant.

Des éléments aussi importants que la qualité de vie, de l'habitat ou de l'environnement par exemple, la participation des habitants ou l'amélioration des conditions de vie concernent prioritairement les quartiers, notamment ceux dits sensibles.

1. Le quartier : deuxième niveau pour la qualité de l'habitat.

a. L'image du quartier : un facteur de qualité pour l'habitat:

« La localisation d'un logement, c'est d'abord sa place dans un certain quartier de la ville, à l'urbanisme minéral ou végétal, aux immeubles plus ou moins hauts »¹⁰.

L'implantation de l'immeuble dans le tissu urbain constitue à l'évidence un critère plus important que l'esthétique formelle. « L'adresse », dans le langage des agences immobilières, influence beaucoup plus le niveau des prix. Ce facteur qui relève de l'urbanisme combine des raisons objectives, mesurables, et d'autres de nature plus subjective. Les premières concernent la qualité de l'environnement immédiat, par exemple de l'exposition aux bruits de la circulation qui prend une importance croissante, la proximité des commerces et des écoles, la desserte en transport en commun. Tout cela peut être mesuré, comme en banlieue parisienne où la valeur du pavillon dépend de la durée du trajet à pied qui mène à la gare SNCF ou à la station RER la plus proche.

Les facteurs subjectifs sont plus difficiles à prendre en compte. Ils se réfèrent à l'aspect général du quartier et à sa notoriété. Ils sont plus difficiles à faire évoluer. Ces facteurs se marient avec l'image architecturale de l'immeuble ou de la maison, telles qu'elle est perçue et ressentie par les habitants, pour constituer *l'image sociale du logement* (LACAZE J.-P., 1996). Pour J.-P. Lacaze, l'importance du rôle de cette notion « *tient à la nécessité, pour chacun d'entre nous, de disposer de jeux de signes qui permettent de situer ces interlocuteurs dans*

¹⁰ LACAZE J.-P. (1989), *Les français et leur logement*, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris. p. 126.

l'espace social ». Même si l'auteur reconnaît que ce jeu de signes s'est assoupli avec le temps, il faut reconnaître sa persistance dans certains quartiers dits de « relégation ».

La qualité de l'habitat sera influencée par ce jeu de valeurs attribuées à tel ou tel quartier selon sa situation dans la ville. Un quartier « en vue » sera valorisé, tandis qu'un quartier « sensible » sera stigmatisé, malgré les efforts consentis par la politique de la ville pour améliorer le quartier, et son image.

A la perception individuelle se superpose la perception sociale du paysage (Allain R., 2004). Cette dernière fait appel à la notion de valeur de référence (mimétisme, snobisme, mode, etc.) ou à celle de « représentation sociale » au sens de « création sociale et/ou individuelle d'un schéma pertinent du réel » (Guérin, 1989). Le paysage, invention du citadin, est, comme le territoire, chargé de significations et de valeurs. Comme lui, il peut donner lieu à un discours qui sert à justifier une conception, des actions et des politiques d'aménagement (Gumuchian H., 1991). Les représentations sont à l'origine de certaines vagues, pratiques ou politiques urbaines. Elles sont souvent imposées par la publicité, par un groupe social dominant ou par un pouvoir¹¹. La notion de « Beaux Quartiers » n'est pas uniquement sociologique : certains « beaux quartiers » ne sont pas vraiment beaux. En revanche, dans la mesure où ils sont perçus comme tel par une catégorie dominante, influente auprès des pouvoirs locaux, l'impact sur leur aménagement fera que, peu à peu, la réalité coïncidera avec l'image : par la multiplication des actions d'embellissement dans ces quartiers (parcs, jardins), par le soin apporté au tracé des nouvelles rues et à leur entretien. A l'inverse, un quartier pauvre en architecture et bâti similaire, s'identifie par la mauvais entretien de ses immeubles et de ses espaces publics. Même si aujourd'hui, le rôle de la politique de la ville est justement de pallier à ce phénomène, on constate que seul les quartiers très défavorisés concentrent l'attention et les actions de ce type de politique.

La dimension paysagère de certaines formes urbaines peut être extrêmement valorisée ou dévalorisée selon les époques. De ces représentations découlent des attitudes collectives qui ont un impact sur l'évolution des formes, de leur destruction à leur sanctuarisation (Allain R., 2004).

Ces quelques constats permettent de mesurer l'importance de l'image du quartier dans la constitution d'un environnement de qualité. L'action d'une communauté d'agglomération comme Poitiers doit donc se porter, dès la constitution d'un quartier d'habitat, comme une

¹¹ LUSSAULT M. (1993), *Tours : image de la ville et politique urbaine*, Collection Science de la Ville n°3, Maison des Sciences de la Ville, Université François Rabelais, Tours.

- **Principe de globalité** : la globalité est au centre des orientations de l'Agenda 21 (intégration de l'économique, du social et de l'environnement) ; cette globalité s'exprime aussi par la relation du territoire à son environnement.
- **Principe de prise en compte du long terme** et de sa relation avec les besoins du présent.
- **Principe de gouvernance** basé sur la participation des habitants dans les projets de développement.
- **Principe de précaution** afin d'éviter les risques incertains et les impacts importants et irréversibles.
- **Principe de simplification** : amélioration des règles de gestion basées sur trois mots clés : transversalité de la gestion, suivi partenarial, approche par projet.
- **Principe de solidarité** entre les générations et les habitants de la planète.

Ces principes permettent de définir des objectifs cohérents en matière d'aménagement des quartiers et de leur habitat. Ils peuvent être présentés de façon concrète dans une méthodologie d'aide à la décision, tel que l'a fait le CSTB de Sophia Antipolis en collaboration avec le bureau d'étude La Calade¹⁵. Ce travail a permis de définir des objectifs propres à la constitution de quartiers durables.

Objectifs :

Ces objectifs peuvent être présentés de différentes manières selon les acteurs et les auteurs. Dans son étude, Philippe Outrequin en distingue neuf, qui semblent déterminants dans la conception d'un quartier durable :

- **la mixité sociale** : attribuer à la loi SRU, le principe de mixité porte surtout son action sur l'habitat social. L'objectif est de parvenir à une diversification du peuplement (type de famille, origine, âge, catégories socioprofessionnelles, emploi, revenus) et offre de logement (taille, accessibilité, etc.). Mais ce principe est souvent remis en question, car difficile à mettre en œuvre, puisque la mixité trouve souvent une limite territoriale entre bas et moyens revenus et haut et très hauts revenus.

¹⁵ OUTREQUIN P., *Construction/Démolition ou Réhabilitation ? Elaboration d'une grille d'analyse pour un développement durable*, CSTB – La Calade.

- **la mixité urbaine** : ce terme sert à désigner la volonté d'une mixité fonctionnelle entre les activités compatibles et l'habitat. L'objectif est de réduire les déplacements domicile travail, en maintenant dans un quartier une population qui peut y vivre, y travailler, y faire ses achats de consommation ou de loisirs ou encore y trouver les services collectifs indispensables. Mais là encore se pose la question de la limite d'un tel objectif, puisque la question de la mobilité est au centre de l'épanouissement de l'individu, principe sur lequel est fondé notre société actuelle. Travailler et vivre au même endroit pourrait être perçu comme un affaiblissement du potentiel d'opportunités et de libertés qu'offre l'individualisme. Il reste néanmoins important de favoriser la proximité des fonctions et leur multipolarité pour réduire l'étalement urbain.
- **le territoire durable** (gestion de l'espace et polarité/attractivité) : la formation d'un territoire durable passe non seulement par l'organisation cohérente des activités dans l'espace, mais également par l'organisation des territoires entre eux. La question des déplacements devient alors cruciale pour établir une bonne relation entre les quartiers.
- **La polarité** : favoriser la compacité urbaine suppose de renforcer les pôles urbains dans la ville. Au-delà de l'aspect de pôle de proximité se pose la question de la spécificité du quartier, quel peut-être le « pôle d'excellence du quartier » ? cette polarité peut se trouver dans certaines activités proposées, dans le cadre de vie offert ou dans la dynamique sociale créée, « un quartier durable se doit d'avoir un projet ambitieux, voire utopique qui lui donne une dynamique de développement ».
- **la limitation de l'étalement urbain** : elle est à la base de tous les objectifs du développement durable, la mixité des activités, la polarité, y participe pleinement. Il est important de favoriser la densité des villes et en particulier des différents quartiers proches des centres villes.
- **le bâtiment durable** : A l'échelle du quartier, la qualité environnementale des bâtiments se traduit par la qualité de leur aspect extérieur et intérieur, par la qualité de l'air extérieur et intérieur, la réduction des nuisances acoustiques extérieures et intérieures aux bâtiments et par une gestion efficace des déchets (collecte sélective, absence de décharges sauvages, etc.). La gestion des ressources, qui se voit ici rapporter au quartier, est aussi partie prenante de la qualité environnementale d'un bâtiment.
- **la gestion efficace et patrimoniale des ressources** : un quartier durable doit viser à économiser les ressources épuisables qui lui sont nécessaires, c'est l'empreinte

- **Principe de globalité** : la globalité est au centre des orientations de l'Agenda 21 (intégration de l'économique, du social et de l'environnement) ; cette globalité s'exprime aussi par la relation du territoire à son environnement.
- **Principe de prise en compte du long terme** et de sa relation avec les besoins du présent.
- **Principe de gouvernance** basé sur la participation des habitants dans les projets de développement.
- **Principe de précaution** afin d'éviter les risques incertains et les impacts importants et irréversibles.
- **Principe de simplification** : amélioration des règles de gestion basées sur trois mots clés : transversalité de la gestion, suivi partenarial, approche par projet.
- **Principe de solidarité** entre les générations et les habitants de la planète.

Ces principes permettent de définir des objectifs cohérents en matière d'aménagement des quartiers et de leur habitat. Ils peuvent être présentés de façon concrète dans une méthodologie d'aide à la décision, tel que l'a fait le CSTB de Sophia Antipolis en collaboration avec le bureau d'étude La Calade¹⁵. Ce travail a permis de définir des objectifs propres à la constitution de quartiers durables.

Objectifs :

Ces objectifs peuvent être présentés de différentes manières selon les acteurs et les auteurs. Dans son étude, Philippe Outrequin en distingue neuf, qui semblent déterminants dans la conception d'un quartier durable :

- **la mixité sociale** : attribuer à la loi SRU, le principe de mixité porte surtout son action sur l'habitat social. L'objectif est de parvenir à une diversification du peuplement (type de famille, origine, âge, catégories socioprofessionnelles, emploi, revenus) et offre de logement (taille, accessibilité, etc.). Mais ce principe est souvent remis en question, car difficile à mettre en œuvre, puisque la mixité trouve souvent une limite territoriale entre bas et moyens revenus et haut et très hauts revenus.

¹⁵ OUTREQUIN P., *Construction/Démolition ou Réhabilitation ? Elaboration d'une grille d'analyse pour un développement durable*, CSTB – La Calade.

- **la mixité urbaine** : ce terme sert à désigner la volonté d'une mixité fonctionnelle entre les activités compatibles et l'habitat. L'objectif est de réduire les déplacements domicile travail, en maintenant dans un quartier une population qui peut y vivre, y travailler, y faire ses achats de consommation ou de loisirs ou encore y trouver les services collectifs indispensables. Mais là encore se pose la question de la limite d'un tel objectif, puisque la question de la mobilité est au centre de l'épanouissement de l'individu, principe sur lequel est fondé notre société actuelle. Travailler et vivre au même endroit pourrait être perçu comme un affaiblissement du potentiel d'opportunités et de libertés qu'offre l'individualisme. Il reste néanmoins important de favoriser la proximité des fonctions et leur multipolarité pour réduire l'étalement urbain.
- **le territoire durable** (gestion de l'espace et polarité/attractivité) : la formation d'un territoire durable passe non seulement par l'organisation cohérente des activités dans l'espace, mais également par l'organisation des territoires entre eux. La question des déplacements devient alors cruciale pour établir une bonne relation entre les quartiers.
- **La polarité** : favoriser la compacité urbaine suppose de renforcer les pôles urbains dans la ville. Au-delà de l'aspect de pôle de proximité se pose la question de la spécificité du quartier, quel peut-être le « pôle d'excellence du quartier » ? cette polarité peut se trouver dans certaines activités proposées, dans le cadre de vie offert ou dans la dynamique sociale créée, « un quartier durable se doit d'avoir un projet ambitieux, voire utopique qui lui donne une dynamique de développement ».
- **la limitation de l'étalement urbain** : elle est à la base de tous les objectifs du développement durable, la mixité des activités, la polarité, y participe pleinement. Il est important de favoriser la densité des villes et en particulier des différents quartiers proches des centres villes.
- **le bâtiment durable** : A l'échelle du quartier, la qualité environnementale des bâtiments se traduit par la qualité de leur aspect extérieur et intérieur, par la qualité de l'air extérieur et intérieur, la réduction des nuisances acoustiques extérieures et intérieures aux bâtiments et par une gestion efficace des déchets (collecte sélective, absence de décharges sauvages, etc.). La gestion des ressources, qui se voit ici rapporter au quartier, est aussi partie prenante de la qualité environnementale d'un bâtiment.
- **la gestion efficace et patrimoniale des ressources** : un quartier durable doit viser à économiser les ressources épuisables qui lui sont nécessaires, c'est l'empreinte

Ces objectifs peuvent être croisés avec les principes cités précédemment pour constituer les critères d'une trame d'analyse du quartier et d'aide à la décision. Le tableau ci-dessous présente ces 22 thèmes :

Thèmes et objectifs de développement durables pour un quartier urbain

Objectifs de Développement Durable	Thèmes	Critères d'analyse
Mixité sociale	1 – Diversification du peuplement	Age, taille, CSP, revenus, culture, etc.
	2 – Diversité de l'offre de logements	Taille, qualité, loyer
Territoire durable / Polarité	3 – relation fonctionnelle et logistique aux autres quartiers	Fonction du quartier dans la ville, transports en commun,...
	4 – Paysage	Qualité des paysages, espaces verts
	5 – Attractivité (foncier, sécurité, activités, etc.) / accessibilité	Pôles d'activité dans le quartier
	6 – Déplacements piétons et deux roues, stationnement, transports en commun, circulation automobile	Cheminement piéton, voies cyclables, stationnement, accès transport en commun
Mixité urbaine	7 – Proximité des services	Services publics, services sociaux culturels, de soins, de consommation
	8 – Proximité des emplois	Activités économiques sur le quartier
	9 – Diversité des espaces	Répartition des activités humaines
Limitation de l'étalement urbain	10 – Evolution de la densité	Augmenter ou réduire la population, espaces disponibles
Habitat durable (HQE) : Bâtiments durables, Gestion efficace et économe des ressources, Réduction des nuisances	11 – Bâtiment durable : qualité du bâti, produits et matières premières	Etat du bâti, des parties communes et des logements, utilisation de matériaux locaux
	12 – Qualité de l'environnement intérieur	Air intérieur, salubrité
	13 – Consommation d'énergie	Consommation d'énergie, dépenses énergétiques
	14 – Consommation d'eau	Consommation d'eau, dépenses, utilisation des eaux pluviales
	15 – Nuisances acoustiques	Isolation acoustique des logements, bruits extérieurs
	16 – Qualité de l'environnement extérieur	Air extérieur, propreté
	17 – Gestion des déchets	Propreté, collecte sélective, civisme

Gestion économique durable	18 – Coût global	Coût global et à long terme des choix opérés pour la collectivité et réparti entre les différents acteurs du logement social (habitants, bailleur, ville, Région, Etat)
	19 – Valeur d'usage de l'habitat	Coût pour l'occupant et services offerts
Citoyenneté et solidarité dans le temps et dans l'espace	20 – Participation des habitants	Participation à la vie sociale, relation de voisinage, présence d'associations
	21 – Education et civisme	Scolarité, sécurité
	22 – Culture et loisirs	Jeux pour enfants, activités pour toutes les générations, équipements culturels, etc.

Source : La Calade – CSTB

Ce travail constitue une sorte de diagnostic très élaboré pour l'aménagement d'un quartier, il peut être comparée au diagnostic (plus global) réalisé lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et de son PADD. Comme nous l'avons vu précédemment, le PLU de Poitiers détermine des objectifs similaires pour les quartiers en ce qui concerne la mixité urbaine et sociale, la polarité (pôle de proximité), la compacité urbaine (forme dense de l'habitat), etc. Certains thèmes de cette grille sont pourtant laissés de côté dans l'urbanisme de l'agglomération. L'habitat durable et ses thèmes associés dans la grille du CSTB sont, par exemple, encore peu développés dans la construction actuelle. La participation des habitants est aussi difficile à mettre en œuvre au niveau local, et fait souvent l'objet de méfiance de la part des professionnels chargés de l'habitat. La prise en compte de l'avis des citoyens au niveau de l'élaboration d'un projet reste encore très marginale, les difficultés inhérentes à leur participation nécessitent des compétences encore rares dans les collectivités locales.

Améliorer la qualité de l'habitat aujourd'hui doit prendre en compte les exigences du développement durable. Mais elle doit aussi intégrer l'espace environnant dans lequel s'insère le logement. L'approche quartier est donc le support essentiel à l'amélioration de la qualité de l'habitat par sa capacité à prendre en compte les objectifs du développement durable, et à déterminer la qualité de l'espace environnant du logement. Le quartier est un élément de la qualité de l'habitat, il nous reste toutefois à déterminer ce qui pourrait améliorer la qualité de l'habitat en lui-même.

C. DEFINIR LA QUALITE DE L'HABITAT

1. Comment définir la qualité de l'habitat aujourd'hui ?

Donner une définition à la qualité de l'habitat s'avère être une gageure. Ce concept ne peut trouver de définition précise, tant il reste dépendant du système de valeur de chaque individu, qui, seul, reste juge et interprète de son espace vécu. Il est pourtant nécessaire d'essayer d'en donner une définition, ou plutôt d'établir un corpus explicite de critères, qui donnera à chacun une référence, une trame d'analyse, facilitant ainsi le dialogue entre spécialistes et non-spécialistes. Pour cela, nous avons rencontrés de nombreux acteurs de l'habitat (architectes, ingénieurs, promoteur et constructeurs), ainsi que des habitants et leur avons demandé d'en proposer une définition ou de donner les critères, qui pour eux, étaient synonyme de qualité. Puis nous nous sommes intéressés aux travaux de recherches ayant traités de la question. Enfin, à travers la lecture de magazines spécialisés, nous avons pu faire ressortir les éléments qui étaient souvent cités comme générateurs de qualité pour l'habitat.

Lorsqu'on aborde la qualité de l'habitat, la question architecturale est toujours sous-jacente. Comme toute construction, elle relève de l'art de construire de l'architecte. Pourtant la question de sa qualité ne doit pas être perçue comme dépendante d'un courant ou d'un style architectural.

Déterminer la qualité de l'habitat ne peut se faire par référence à une idéologie utopiste ou encore en faisant appel aux valeurs de l'esthétisme architectural. L'habitat est bien sûr porté par une architecture, mais la qualité de celle-ci n'est pas liée au courant architectural qui l'a influencé. Elle est liée au « génie » de son concepteur. Ainsi, tout courant ou style architectural, qu'il soit « contextualiste », « moderniste » ou « expressionniste », peut être porteur de qualité. Tout dépend de la façon dont l'architecte a su le rendre compatible avec son environnement urbain et avec les modes de vie des habitants.

Notre question de la qualité de l'habitat trouvera plus de réponses dans le développement des techniques environnementales.

En effet, dans le contexte du développement durable, l'habitat écologique prend une nouvelle dimension dont les objectifs s'accordent avec les besoins de l'homme et de son environnement : le bien-être des usagers, la préservation de l'environnement, la maîtrise des déchets, une utilisation économe des matières premières et la réduction des émissions de gaz à

effet de serre. La prise en compte de la qualité environnementale peut s'illustrer par la démarche HQE.

a. La conception HQE

L'association HQE a été créée en 1996 pour regrouper les acteurs du bâtiment, privés et publics, sur la voie de la qualité environnementale. D'abord considérée comme expérimentale, elle tend à se généraliser dans la construction neuve sous la pression des maîtres d'ouvrages et des élus. Les quatorze cibles de qualité environnementale ont été définies par l'association HQE pour aider les maîtres d'ouvrages à structurer leurs objectifs.

Tableau 1 : Les quatorze cibles HQE

Eco-construction	Eco-gestion	Eléments de confort	Objectifs de santé
1 - Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	3 - Gestion de l'énergie 4 - Gestion de l'eau 5 - Gestion des déchets d'activité 6 - Gestion d'entretien et de la maintenance 7 - Création d'un environnement intérieur satisfaisant	8 - Confort hygrothermique 9 - Confort acoustique 10 - Confort visuel 11 - Confort olfactif	12 - Qualité sanitaire des espaces 13 - Qualité sanitaire de l'air 14 - Qualité sanitaire de l'eau
2 - Choix intégré des produits et procédés de construction Chantier à faibles nuisances			

Ces critères suscitent une véritable polémique au sein du Conseil de l'Ordre de l'Architecture, qui s'est retiré de l'association en 2005. En effet, de nombreux architectes se plaignent de la rigidité de cette grille de critères, et la considèrent comme un frein à l'innovation et à la création architecturale. Pour Philippe Madec¹⁷, la HQE traite avant tout « d'art de bâtir environnemental, pas d'architecture ». L'architecture n'est mentionnée nulle part dans la définition de la HQE, ni dans les cibles, ni dans les textes d'accompagnement. La HQE ne concerne que le bâtiment, l'acte de construire. Les professionnels du bâtiment souhaitent poursuivre l'amélioration de cette démarche, d'une part parce qu'elle constitue un repère pour les maîtres d'ouvrage soucieux de la qualité environnementale de leurs projets, et

¹⁷ Ph. Madec, Entretiens sur la haute qualité environnementale, *Urbanisme*, mai-juin 2006, n°348.

d'autre part parce qu'elle représente une initiative à encourager dans le contexte du développement durable, mais certainement à perfectionner.

Aujourd'hui, la HQE se limite à des opérations expérimentales et exceptionnelles, souvent initiées par le secteur public, alors qu'elle devrait être adoptée par la population. Les certifications de qualité environnementale constituent des repères et des garanties, mais l'utilisateur est parfois perdu dans la multiplication de normes et labels. Le rôle de l'Etat est donc d'encourager le développement de la certification environnementale et d'en faciliter la lisibilité, en limitant leur multiplication et en améliorant celles existantes pour favoriser leur appropriation par les professionnels de la construction et par la population.

L'intégration de la haute qualité environnementale à l'habitat devrait être obligatoire aujourd'hui. Mais elle ne constitue pas à elle seule l'ensemble des critères de qualité de l'habitat. Plusieurs aspects de la qualité en sont absents. Les aspects humain, urbanistique, social et architectural sont pourtant essentiels dans la définition de la qualité de l'habitat et pour l'amélioration des pratiques architecturales. Ils serviront à établir une grille de critères de qualité de l'habitat.

b. Etablir des critères de qualité pour l'habitat

Quatre thèmes principaux¹⁸:

La qualité de l'habitat et de l'architecture ont été traitées dans de nombreux ouvrages, parmi lesquels l'abondance de critères prête parfois à confusion. Si l'exhaustivité peut servir à la précision, elle augmente surtout la difficulté de lecture pour la plupart des acteurs de l'habitat. Comme R.-M. Antoni, nous pensons que l'instauration d'un dialogue efficace entre maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre est le moyen de promouvoir la qualité de l'habitat. Dans cette optique, nous avons préféré l'élaboration d'un tableau, certes simplifié, mais plus évocateur sur la qualité de l'habitat, qu'une arborescence complexe de critères.

La construction du tableau s'est faite avec les différents éléments étudiés au cours de nos recherches. Nous en avons tirés quatre thèmes essentiels pour la conception de l'habitat : **favoriser le « vivre ensemble », faciliter l'épanouissement personnel, adapter la conception aux usages des habitants et promouvoir un habitat durable.** Ces thèmes

¹⁸ Ces thèmes ont été définis plus précisément dans notre travail de recherche de fin d'étude. *La qualité de l'habitat collectif et intermédiaire. Une alternative à l'étalement urbain.* Département Aménagement, EPU Tours, 2006.

logements par une grille. Cela protégera l'intimité des habitants et offrira un confort psychologique non négligeable, même si cet espace, sorte d'hinterland, est trop réduit pour un réel usage privatif.

Des parties communes conviviales dans l'habitat collectif : Les architectes cherchent souvent à réduire la taille des parties communes dans leurs opérations, afin de donner plus d'espace aux logements. Ce choix est compréhensible, et n'est pas remis en cause. En revanche, le manque de qualité dont font preuve les parties communes participe pleinement au rejet de l'habitat collectif, et au manque d'intimité. Les promoteurs ont bien compris l'intérêt de valoriser cet espace, qui servira de vitrine au logement pour les visiteurs. Dans les maisons groupées, ou dans le logement intermédiaires, ce sont souvent les parties communes qui sont critiqués. Les habitants acceptent mal de partager une partie de leur logement avec leur voisin. Comme le note Alain Cluzet, *« ils sont dans la situation psychologique inconfortable de celui qui ne peut s'offrir que trois murs et doit donc partager le quatrième »*.

Pour faire oublier cette situation l'habitat collectif possède un grand avantage, la densité. Dans un habitat dense il devient possible d'offrir aux habitants des prestations difficiles à avoir en maison individuelle. Alain Cluzet nous le démontre par son expérience du quartier des Grandes Terres, où il a habité plusieurs années, *« j'ai pu apprécier le bénéfice de multiples jeux d'enfants, de bassins, de terrains de tennis, jardins entretenus, salles disponibles, clubs... Dans ce type de résidence la présence d'autrui n'est pas d'abord synonyme de nuisances »*. Cet exemple est rare en France, où les parties communes sont souvent négligées, et donc mal acceptées. Certains pays, comme l'Espagne, réussissent pourtant à réaliser dans l'habitat collectif, des parties communes de grandes qualités, dont les habitants sont fiers et se les approprient. Ceci explique peut-être pourquoi ces logements n'y sont pas vécus forcément comme une étape transitoire dans l'attente du pavillon.

Favoriser la participation des habitants :

La participation des habitants participe à l'amélioration du « vivre ensemble ». Elle permet une implication de chaque citoyen dans le processus de production d'une ville et d'un habitat durables. La participation des habitants est un gage de sociabilité, car c'est en se côtoyant que les individus apprennent à se connaître et à vivre ensemble. Les concepteurs doivent prendre en compte ce besoin de participation des habitants. L'immeuble doit favoriser la mixité des typologies, le nombre d'appartement doit être limité par palier, pour limiter le sentiment d'une densité humaine subie. La question de l'espace public et des parties communes jouent

également un rôle important dans l'amélioration de la sociabilité au sein de formes denses d'habitat.

Faciliter l'épanouissement personnel :

La préservation de la santé :

La préservation de la santé au sein de l'habitat passe essentiellement par la protection des nuisances extérieures et intérieures. A l'extérieur, l'habitat doit être protégé du bruit, source de stress en milieu urbain, par une meilleure isolation. A l'intérieur du logement, c'est avant tout l'air intérieur qui doit être surveillé. Un air sain passe par plusieurs principes : la ventilation de l'air intérieur, et des matériaux sains. Les polluants chimiques (COV, monoxyde de carbone), physiques (fibres et particules), et microbiologiques (bactéries, moisissures, ...), doivent être prohibés.

Le confort de l'habitat :

Le confort de l'habitat ne fait pas allusion ici à la forme plus ou moins cossue de l'intérieur du logement, mais à son confort environnementale, physique. L'air, l'humidité, la chaleur doivent être régulées au sein du logement, en fonction des activités du ménage et du déroulement des saisons.

Le renouvellement de l'air : Le défaut de la RT 2000 est de vouloir rendre le bâtiment étanche à toute pénétration d'air pourtant nécessaire à la ventilation intérieure du logement. Pour pallier à ce problème la VMC (ventilation mécanique contrôlée) est souvent préconisée, elle aspire l'air par les entrées situées en façade et l'évacue par les bouches d'aération au plafond. L'air intérieur du logement participe pleinement de la qualité de l'habitat, l'air est souvent pollué dans les logements sans que les occupants en soient conscients. Nous passons environ 14 heures par jour en moyenne dans notre habitation, et l'air intérieur peut parfois concentré jusqu'à dix fois plus de polluants qu'à l'extérieur. Car, à la pollution de l'extérieur, s'ajoute les polluants produits dans les locaux par les occupants eux-mêmes, mais aussi par le bâtiment et ses matériaux. La conception de l'habitat doit donc être vigilante sur les matériaux employés, et favoriser une ventilation et un filtrage de l'air performant.

Le confort hygrométrique : la sensation de confort hygrométrique dépend de la relation entre la température et le taux d'humidité de l'air, elle procure un confort de demi-saison souvent peu pris en compte. Ces ambiances doivent être homogènes, ce qui dépend de l'inertie et de

l'isolation thermique du bâtiment, mais aussi du choix des équipements, des systèmes de chauffage et de renouvellement de l'air, et de leur gestion. La ventilation hygroréglable à double flux (VMC à deux vitesses) constitue un correctif important pour maintenir le niveau d'humidité recherché. Son fonctionnement électrique limite en revanche l'approche environnementale, certains pays comme l'Allemagne, privilégient les économies d'énergies, et favorisent les ouvertures manuelles. En France, les normes incitent à l'utilisation de la VMC par frilosité et souci de l'air vicié. Les tenants d'une architecture bioclimatique militent pour une ventilation naturelle, dont la VNAC (ventilation naturelle assistée et renforcée) pourrait être un compromis avec la VMC. Si la ventilation naturelle dépend beaucoup des conditions climatiques et ne permet pas de maîtriser les débits, la VNAC le peut grâce à des registres asservis à des ventilateurs auxiliaires qui ne fonctionnent que quelques jours dans l'année.

Le confort d'été : Limiter les apports solaires durant les journées les plus chaudes fait parti des exigences de la RT 2000, renforcer par la RT 2005. Cette attente vise à empêcher le recours à la climatisation grande consommatrice d'énergie. L'orientation, la compacité du bâti sont partie prenante, mais c'est surtout la circulation de l'air qui importe. Les dispositifs éprouvés pour créer des courants d'air existent dans l'architecture traditionnelle des pays chauds : fenêtre en hauteur, pour permettre à l'air chaud de s'échapper ; patio ou balcon qui créent autant de micro-dépressions atmosphériques ; multiples orientations du logement et configuration ouverte, ou pouvant l'être, des espaces intérieurs ; murs ou matériaux ajourés ou disjoints : végétation ou présence d'eau en mouvement.

La sécurité du logement :

Un logement sûr passe également par une protection de l'extérieur et à l'intérieur du logement. Les accidents domestiques posent un véritable problème de santé publique. Les accidents dus à des équipements mal entretenus sont souvent dramatiques (ascenseurs, portails électriques). La conception du logement doit veiller à créer des conditions d'habitat sûres pour les habitants.

La proximité de la nature :

L'étude de l'évolution des usages dans l'habitat et de la demande des habitants nous a montré l'importance de la présence de la « nature » au sein de l'habitat.

Le désir de nature exprimé par de nombreux citoyens est souvent peu pris en compte dans la conception de l'habitat collectif. Les promoteurs négligent souvent les cours intérieures des immeubles, de peur de décourager les acquéreurs par des charges communes trop élevées ou de ne pouvoir vendre en jardin privatif un espace offert au regard de tous. C'est là un mauvais calcul, car l'importance attachée à la proximité de la nature dans l'habitat leur permettrait de mettre en valeur les logements, et à coup sûr de séduire les acquéreurs. En effet, beaucoup sont prêts à payer pour avoir sous les yeux un espace moins rugueux que la rue ou un parking, même s'ils n'en ont pas un usage direct. Le végétal donne de la qualité urbaine, et diminue l'impression de densité. Nous considérons qu'il est nécessaire pour la qualité de l'habitat aujourd'hui.

La poétique spatiale :

L'habitat est aussi un lieu pour rêver. L'architecte doit être aussi un artiste et aider l'habitant à rêver dans et de son logement, en choisissant un thème particulier selon les modes de vie des habitants (nature, culture, tradition) comme le préconise Ph. Stark ; ou encore donner à l'habitat un concept écologique et artistique, comme le fit Fritz Hundertwasser. Pour Ph. Madec, « *Le logement est un endroit à partir duquel vous pouvez vous recomposer, à la fois où vous vous fabriquez quand vous êtes petit, et où vous vous refabriquez au quotidien. Quand vous rentrez chez vous le soir, c'est pour confier à cette architecture, à votre logement ce qu'il y a de plus fragile en vous. Quand vous vous abandonnez au sommeil, vous êtes dans une situation qui est unique, s'il n'y avait pas ce contexte matériel, ce contexte amoureux, qui vous permette cet abandon, vous sombreriez sans doute au bout d'un certain temps dans une sorte de folie.* »¹⁹ Le lotissement « La maisons des sens » conçues par l'agence d'architectes BCDE pour un organisme de logement social prend en compte la sensibilité des habitants au sein de leur logement. L'ouïe, l'odorat, la vue, le toucher sont mis en valeur dans ces maisons innovantes, pour la plus grande satisfaction des habitants.

Adapter la conception aux usages des habitants :

La qualité de la définition programmatique :

Le maître d'ouvrage doit avoir défini en collaboration avec l'architecte, ses attentions et les points particuliers dont l'architecte devra tenir compte. Rédaction d'un « guide de définition programmatique » comme le font certains maîtres d'ouvrage public. Ce guide est un gage de

¹⁹ Ph. MADEC, faits d'architecture, *La cinquième*.

qualité de l'habitat puisqu'il permet de définir clairement les objectifs de conception, et à l'architecte de donner tout son savoir faire pour y répondre. C'est souvent le manque de clarté dans la définition programmatique qui amène à modifier les conceptions des architectes et à supprimer les éléments de qualité, souvent plus chers.

Favoriser l'évolutivité du logement :

L'idée d'un habitat qui soit facilement adaptable aux changements dans la vie des habitants qu'il héberge est naturellement très ancienne. Le concept d'habitat évolutif a beaucoup intéressé les architectes durant les années 70 – 80 et encore aujourd'hui, l'idée, n'est pas abandonnée. Pour Manuel Periañez, l'habitat évolutif se situe même aux origines de l'habitation : « (...) *l'habitat évolutif peut être considéré comme l'habitat fondamental, au plan anthropologique. Ce n'est qu'après la mise en oeuvre, dans l'Occident du XIX^e siècle, de techniques de construction complexes, ayant entraîné la rigidification du bâti, que l'idée d'un habitat évolutif, "personnalisable", a pu de nos jours nous apparaître comme une innovation. En regardant vers les origines et le vernaculaire il devient évident, au contraire, que l'habitat, même collectif, fut jusque-là assez aménageable; et parfois le réaménagement était prévu dans son principe même, ce qui constitue l'essentiel de l'idée du logement évolutif, au sens moderne. Il y a donc, pour nous, pléonasme à accoler les termes "logement" et "évolutif", la formule évolutive constituant, de fait, le "socle anthropologique" de l'acte d'habiter* ». ²⁰

Comme nous l'avons vu les promoteurs ne considèrent pas le principe d'évolutivité interne au logement avec le plus grand intérêt, même si certains essaient de prévoir des typologies rendant possible la réunion de deux logements. Le succès de la maison individuelle vient aussi du fait que les ménages ont la possibilité d'agrandir leur maison. L'appartement au contraire restreint souvent la famille dans ses possibilités d'évolution, les pièces ne pouvant pas être agrandies. Pourtant, cela est possible, et les maître d'ouvrage en sont conscients, mais agissent peu, car il faut dès la conception étudier la structure porteuse de façon à ce qu'elle favorise l'évolutivité. Selon Paul Koch, maître d'ouvrage d'Ing Real Estate, peu d'attentions ont été portées en France à la « rentabilité » du logement : « *Il faut dessiner un logement pour qu'il puisse évoluer en même temps que la vie de l'occupant : donner la possibilité de le diviser ou de l'agrandir horizontalement ou verticalement. Ce qui revient à réfléchir très tôt à la structure porteuse. Cela n'économise pas une étude socio-économique en amont pour connaître le profil des futurs habitants. On a compris aux Pays-Bas que l'on ne peut pas faire*

²⁰ Manuel PERIÀÑEZ, *L'habitat évolutif : du mythe aux réalités...*, PCA – programme Cité-projets, Paris, 1993.

un plan sans une étude sociologique et démographique préalable »²¹. Pour l'architecte, il n'est pas nécessaire de rechercher au sein d'un même type d'habitat le tout flexible, il faut de la diversité dans les typologies. Aujourd'hui, les architectes croient plus au principe canadien d'allier sur un même plateau un appartement et une pièce autonome, qui peut être louées ou récupérer pour un membre de la famille. En France ce dispositif est difficilement réalisable dans le cadre des aides à l'accession ou de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Il nécessiterait donc une adaptation de la loi en sa faveur.

La distribution interne :

Il devient nécessaire d'adapter le logement à l'usager et à son intimité, en prenant en compte son désir pour des pièces plus grandes, qui permettent de ranger les meubles et l'électroménager. Une amélioration pourrait être d'inclure dans les plans une pièce pouvant servir de bureau, puisque le travail à domicile se développe avec le télétravail. Une pièce doit également pouvoir servir de buanderie pour faciliter le circuit du linge. Enfin, répondre à l'usage individualisé des chambres, en repensant la partition jour/nuit.

La diversification des logements :

L'offre de logement n'est pas assez diversifiée en ville. Elle ne permet pas aux jeunes ménages de rester habiter en ville avec leurs enfants lorsqu'ils souhaitent accéder. Favoriser la diversité des typologies, prendre en compte la diversité des aspirations devient alors un critère de qualité pour l'habitat, au sens où chacun pourrait trouver une réponse à son besoin d'habiter en ville.

L'innovation :

L'innovation fait peur aux maîtres d'ouvrage, à cause des risques qu'elle leur fait prendre. Mais, il serait impensable aujourd'hui de ne pas faire évoluer l'habitat alors que toute la société évolue et que les modes d'habiter aussi. Les besoins de nouvelles formes d'habitat et l'intégration d'équipements favorisant un habitat durable doivent promouvoir un habitat de qualité. Elle permet en outre de réduire les coûts, d'améliorer la culture architecturale des citoyens, comme dans certaines villes d'Europe du nord où la culture architecturale est plus développée.

²¹ Armelle LAVALOU, *Habitat collectif : peut-on encore innover ?*, d'A, n°148, août/septembre 2005.

Promouvoir un habitat durable :

La situation urbaine :

L'intégration urbaine, la proximité des services, l'accessibilité intérieure et extérieure (desserte du quartier), l'orientation, la vue depuis le logement, sont les éléments majeurs de la qualité de l'habitat dans la ville. Et inversement de la qualité urbaine pour l'habitat.

La compacité urbaine :

L'objectif de densité urbaine se trouve dans la volonté de réduire l'étalement urbain, source de pollution. L'habitat dense s'oppose au pavillon et à l'urbain diffus. C'est un critère de qualité au sens où réduire les distances à la ville, et à ses aménités permet de donner plus de qualité à l'habitat en facilitant la vie des habitants et en réduisant la pollution atmosphérique et les consommations d'énergie.

La qualité environnementale :

Le logement en France ne prend pas encore suffisamment en compte le problème environnemental. La démarche environnementale exige des compétences et une culture que les architectes et les maîtres d'ouvrage français n'ont pas encore acquises. La conception doit intégrer une recherche précise du site, un choix critique des matériaux et la recherche en amont de solutions architecturales et constructives innovantes, économes en eau, en énergie et en matière première. La qualité environnementale doit devenir une priorité de tous les concepteurs et maîtres d'ouvrage. Le surcoût de la qualité environnementale est souvent critiqué, mais il pourrait être compensé comme le sont les hausses des prix du foncier. Certains auteurs incitent même à considérer ce surcoût comme un coût normal. *« La qualité a certainement un coût mais ne peut en aucun cas être assimilée à un surcoût. Investir dans l'isolation thermique et les énergies renouvelables c'est à la fois épargner des énergies fossiles en voie d'épuisement et diminuer les dépenses énergétiques à venir. Prévoir des logements accessibles, plus spacieux et mieux insonorisés c'est aussi assurer un meilleur climat, tant entre les membres de la famille qu'avec le voisinage. »*²²

²² Cécile FELZINES, rapporteur du conseil économique et social, chargé du rapport et d'un projet d'avis sur « le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie », le 14 décembre 2005.

Tableau 2 : Les critères de qualité pour la conception de l'habitat

<i>L'habitat collectif</i>	<i>Critères de qualité</i>	<i>Logement</i>	<i>Immeuble</i>	<i>Ilot/Quartier</i>
<u>Favoriser le « vivre ensemble »</u>	La protection de l'intimité	Accès individualisés, jardins et balcons privatifs abrités des regards extérieurs.	Réduction et traitement des parties communes ; isolation acoustique.	Murs de limite parcellaire préservant l'intimité.
	La participation des habitants	Implication de l'habitant dans la conception de son logement.	Participation à la gestion de l'immeuble (ex : Bed zed).	Mise en place d'un conseil de quartier durable.
<u>Faciliter l'épanouissement personnel</u>	La Santé et le confort	Air sain, matériaux sains, l'isolation thermique, lumière naturelle.	Lutte contre le bruit, favoriser l'éclairage naturel.	Tri des déchets ménagers.
	La sécurité	Equipements de sécurité (digicode, interphone, etc.).	Sécurité des équipements (ascenseurs, portes de garages).	Favoriser les déplacements doux aux abords des immeubles.
	La proximité de la nature	Terrasses, balcons, loggias, permettant d'accueillir des éléments végétaux	Jardin privé ou semi-public en pied d'immeuble.	Parc, jardin public.
	La poésie spatiale	Sans le stigmatiser créer les conditions d'une atmosphère apaisante au logement.	L'architecture est un art, dans lequel chaque époque doit trouver à s'exprimer.	Mettre en valeur le <i>genius loci</i> , l'esprit du lieu.

<u>Adapter la conception aux usages des habitants</u>	La qualité de la définition programmatique	Participation des habitants à la conception de leur logement.	Collaboration entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre en amont du projet.	Guide de conception pour définir les objectifs du maître d'ouvrage (ex : îlot Masséna).
	L'évolutivité ou la flexibilité	Favoriser l'unification de pièces mitoyennes par des cloisons sans murs porteurs.	Plan d'étage « souple » permettant l'union de logements contigus.	Laisser des « espaces libres » pour favoriser l'évolution future de l'îlot.
	La distribution interne	Adapter à l'usager et à son intimité.	Eviter les longs couloirs, favoriser les petits paliers.	Circulation interne de l'îlot ouverte sur la ville.
	La diversification des logements	Prendre en compte la diversité des aspirations (tradition, nature, culture).	Favoriser la diversité des typologies (grands et petits logements sur le même palier).	Mixer habitat collectif, intermédiaire et individuel au sein d'une même opération.
	L'innovation	Intégrer à la conception les innovations porteuses d'avenir (ex : la maison communicante).	Diffuser et évaluer les conceptions innovantes.	Promouvoir et récompenser les opérations innovantes.

<u>Promouvoir un habitat durable</u>	La situation urbaine	Adapter le standing et les prestations des logements à la situation urbaine	Intégrer la conception de l'immeuble à sa localisation urbaine	Privilégier la construction autour des polarités urbaines ; favoriser la mixité sociale.
	La compacité urbaine	Eviter les grands volumes inutiles et inchauffables.	Supprimer les dents creuses urbaines en y intégrant de petits immeubles.	Promouvoir la ville compacte, par la densité du bâti autour des pôles urbains.
	La qualité environnementale	Favoriser des logements « durables », économes en énergies et en eau.	Intégrer les énergies renouvelables et des équipements « durables » à la conception.	Mettre en place des quartiers « durables », pour sensibiliser les habitants.

Donner une définition à la qualité de l'habitat s'avère être une gageure. Ce concept ne peut trouver de définition précise, tant il reste dépendant du système de valeur de chaque individu, qui, seul, reste juge et interprète de son espace vécu. Il est pourtant nécessaire d'essayer d'établir un corpus explicite de critères, qui donnera à chacun une référence, une trame d'analyse, facilitant ainsi le dialogue entre spécialistes et non-spécialistes, pour déterminer les éléments de qualité de l'habitat collectif aujourd'hui. Les critères proposés ci-dessus sont le résultat de l'exercice d'analyse que nous avons menés dans ce travail, mais également le bilan des expériences de nombreux acteurs de l'habitat rencontrés (architectes, ingénieurs, promoteurs et constructeurs), ainsi que des habitants. Ce tableau n'a pas la prétention de servir de modèle de conception aux architectes, qui ont déjà suffisamment de normes à respecter. Néanmoins, il constitue une première approche de notre part, dans un objectif de vulgarisation de la qualité dans la conception auprès des acteurs de l'habitat.

2. Une vision différente de la qualité selon les acteurs

Les acteurs du logement rencontrés à Poitiers ont eu chacun l'occasion d'exposer leur point de vue sur la qualité de l'habitat, de l'architecture et de l'urbanisme. Il est remarquable de constater l'hétérogénéité des réponses, illustrant ainsi la diversité des valeurs propres à chaque individu, ou à chaque profession. Pourtant, un constat fait l'unanimité parmi les personnes interrogées, celui de la mauvaise qualité architecturale des constructions actuelles sur l'agglomération, désignant pour la plupart l'architecture pavillonnaire. Pour certain, *« il y a un laisser aller général dans l'agglomération, car on reste dans un classique pur et dur »*, dans le centre *« le règlement est trop rigide pour répondre aux besoins des gens (grandes terrasses, baies vitrées, etc.) »*, puisque les aspects modernes sont proscrits à proximité des édifices patrimoniaux, nombreux dans le centre de Poitiers.

Un agent immobilier résume sa vision de la qualité architecturale, *« Pour moi la qualité architecturale d'un appartement, c'est la lumière qui inonde les pièces. J'aime les grandes baies vitrées. Avec une terrasse de 2 m de profondeur pour manger dehors avec des amis. Il faut une très bonne isolation pour se protéger de la chaleur et du bruit, des stores électriques... Mais c'est aussi une porte double battants, encadrée de bois, avec un vrai hall d'entrée. Le problème c'est que le trop beau sort des prix du marché, et il n'y a plus de clients. Si on fait un programme de luxe de 50 logements on est sûr d'avoir 15 clients mais le reste on aura du mal à le trouver. »*

Pour l'architecte conseil de la DDE, M. Gauthier la qualité de l'habitat est simple, mais nécessite d'avoir recours aux services d'un architecte. L'homogénéité architecturale est la clé de la qualité esthétique du bâti, mais le désir des gens de réaliser la maison de leur rêve va parfois à l'encontre de cette volonté. *« Quand c'est homogène dans les bourgs anciens c'est homogène avec l'architecture du voisin. Aujourd'hui il y a la télé, les gens voyagent plus, donc ils ont d'autres idées que celle de leur voisin et veulent des maisons en bois canadien. Ce que les gens ne comprennent pas c'est qu'ils vivent dans une région. Si on construit en bois il faut rester dans les tons. Le seul reproche qu'on peut faire c'est qu'on a laissé croire aux gens que chacun pouvait faire son architecture. Il faut faire comprendre aux gens qu'il faut faire appel aux services des architectes »*.

Beaucoup dénonce l'hégémonie des constructeurs de maisons individuelles et leur rigidité dans la conception architecturale : *« Le problème c'est aussi les constructeurs, qui vendent des maisons comme des voitures. On a discuté avec eux pour qu'ils enlèvent de leur catalogue*

les maisons qui ne correspondaient pas au local. Le gros problème c'est que les constructeurs ne savent pas faire des modifications à leur projet », poursuit M. Gauthier.

La qualité de l'habitat se joue pour certains au niveau de la qualité urbaine, celle-ci est parfois mise en avant à travers quelques opérations « phares », sans que d'efforts soient fait pour étendre cette qualité à l'ensemble de l'agglomération. Pour M. Servouze, responsable de l'antenne régionale du CSTB²³, la qualité dans le bâtiment aujourd'hui, est celle qui favorise le développement durable. L'isolation, un système de chauffage et de ventilation performants et économiques et l'étanchéité à l'air (pour les économies de chauffage) font partie intégrante de cette mise en œuvre d'une qualité « durable ». En outre, selon M. Servouze, le « bois » commence à être une demande des citoyens. Mais ceux-ci ont du mal à trouver des entreprises disponibles ayant le savoir-faire pour construire en bois, c'est pourquoi la fédération française du bâtiment commence à former de plus en plus à la construction bois.

Le problème de la mauvaise qualité architecturale est souvent imputé aux architectes, ceux-ci se défendent pourtant d'en être les responsables. Pour M. Vettier, architecte à Poitiers, la réussite d'un projet dépend en grande partie du choix de l'architecte du maître d'ouvrage, *« Un bon projet c'est d'abord un bon maître d'ouvrage, qui choisira un bon architecte, qui ensuite choisira de bonnes entreprises. Aujourd'hui, celui qui est le plus critiqué c'est l'architecte, c'est sur lui que l'on reporte toute la responsabilité. Mais ce n'est pas normal, ce n'est pas son rôle, c'est le commanditaire qui est responsable »*. Pour M. Servouze, améliorer la qualité de l'habitat, c'est d'abord améliorer sa conception. En effet, pour lui les architectes devraient dès le début établir une conception réfléchie en partenariat avec différents acteurs de la construction : *« Si la réglementation permettait dès la conception de mettre en relation concepteur et réalisateur, on construirait en bonne intelligence »*. Cela est plus efficace si ces mêmes acteurs réalisent ensuite le chantier, mais dans le cas contraire, leur avis pragmatique aura permis de gagner du temps sur les méthodes de construction à employer, les délais et les coûts, tout en permettant à l'architecte de faire évoluer son projet au gré des remarques. Cette méthode de « construction-réalisation » n'est possible que dans le cas d'opérations privées, car le code des marchés publics n'autorise pas cette méthode participative jugée anti-concurrentielle. Pour M. Servouze, cette méthode augmente le succès des opérations. A

²³ Centre scientifique et technique du bâtiment.

Poitiers, l'exemple de « l'îlot des Cordeliers » montre la réussite de cette méthode de coopération, ici entre un architecte et l'entreprise de construction Eiffage.

Donner aux acteurs de l'habitat une éthique de la qualité :

La qualité de l'habitat est une notion plurielle qui dépend comme on l'a vu du système de valeur de chacun. Cela pose problème à la cohérence du débat entre les acteurs du logement, de l'urbanisme et de l'architecture, et à la cohérence de leurs actions pour la promotion de la qualité de l'habitat. Les acteurs ne voit pas la qualité de la même façon d'où un problème d'interprétation et d'exigences. Cela complique le dialogue et la participation de chacun dans l'objectif de qualité urbaine.

Pour remédier à ce problème, nous proposons d'inciter les acteurs de l'architecture, du logement et de l'urbanisme à se regrouper pour initier ensemble une réflexion sur la qualité de l'habitat, qui pourrait les mener à la création d'une charte des bonnes pratiques ou à une éthique commune. Cette démarche a déjà été initiée par la Direction Régionale de l'Equipeement en collaboration avec l'ADEME lors de la mise en place d'une « grille de référence pour des opérations de lotissement en démarche environnementale en Poitou-Charentes ». Cette grille n'a qu'un rôle d'incitation à la qualité, aucun maître d'ouvrage n'a l'obligation de s'y conformer. Néanmoins, elle est un bon exemple pour inciter les pouvoirs publics à mettre en place une grille de qualité de l'habitat en collaboration avec les acteurs locaux

Grille de référence pour des opérations de lotissement en démarche environnementale en Poitou-Charentes :

Pour le lotissement :

- accessibilité interne (dans le logement : circulation, espace) et externe (aux services et équipements, aux transports collectifs ;)
- intégration urbaine de l'habitat dans le quartier et du quartier dans la ville : morphologie, forme et couleur, identité du quartier ou locale,
- sécurité des déplacements piétons, handicapés et deux roues ;
- densité de construction suffisante, compacité de la forme urbaine pour une optimisation de l'espace ;

- intégration du logement social ;
- conception paysagère et choix adapté des essences : végétalisation et qualité de traitement des espaces publics ;
- plan de composition permettant un bon positionnement de la maison sur la parcelle pour une bonne orientation des ouvertures (optimisation des apports solaires plein sud) ;
- règles d'implantation et d'aspect architectural ;
- accès au réseau énergétique existant (gaz, chaleur, ...), voire création d'un réseau de chaleur ;
- traitement acoustique par rapport aux nuisances locales ;
- gestion des eaux pluviales à l'échelle du lotissement et de l'habitat ;
- efficacité énergétique et énergie renouvelables pour les équipements collectifs du lotissement et de l'habitat ;
- prise en compte de la gestion et de la collecte des déchets, voire gestion collective ;
- utilisation de matériaux recyclés et renouvelables ;
- conduite du chantier (chantier vert) ;

Pour l'habitat :

- orientation et bioclimatie (confort d'hiver et d'été), performance énergétiques du bâti ;
- énergies passives et actives renouvelables ;
- récupération d'eau ;
- option matériaux « naturels » recyclables et sains ;
- maîtrise de l'énergie sur les équipements de la maison ;
- maîtrise de la consommation d'eau potable par les équipements de la maison ;
- faciliter la gestion sélective des déchets ;
- chantier vert (minimiser les déchets et rejets polluants lors du chantier) ;

Gestion participative et une évaluation de l'opération :

- concertation et animation des accédants autour du projet ;
- évaluation annuelle partagée entre la collectivité et les propriétaires ;

La conduite de l'opération :

- maîtrise d'ouvrage, mission du maître d'œuvre pour la conception et l'aménagement du lotissement ;

- accompagnement/encadrement se la conception des maisons.

Cette grille de critères d'analyse peut permettre d'appréhender plus facilement les objectifs à atteindre en terme de qualité environnementale pour un quartier. Le Plan Local d'Urbanisme prend déjà en compte de nombreux principes de cette grille. En revanche, au niveau de la construction de logements, la qualité environnementale semble plus difficile à obtenir. Celle-ci est pourtant le premier pas vers un développement urbain durable pour une agglomération.

CONCLUSION PARTIE I

L'agglomération de Poitiers est confrontée à une intense période de construction. Celle-ci est due à l'attractivité de la ville, mais également au soutien de l'Etat aux investisseurs par l'intermédiaire du dispositif de Robien. L'agglomération doit aujourd'hui réfléchir à la qualité de l'habitat qui se construit sur son territoire et qui formera le parc immobilier de demain. Les exigences du développement durable et la volonté d'améliorer les constructions existantes doivent donc inciter les pouvoirs locaux à mettre en place des outils de promotion de la qualité de l'habitat. Déterminer des critères de qualité pour l'habitat peut être une première approche constructive pour faciliter le dialogue entre les acteurs de l'habitat et les administrations. Cela nécessite toutefois d'avoir repéré les dysfonctionnements à l'œuvre sur le territoire, afin de mettre en place les bons partenariats.

PARTIE II. LES PRATIQUES ARCHITECTURALES EN MATIERE D'HABITAT

I. ETUDE DES PRATIQUES ARCHITECTURALES DE L'AGGLOMERATION DE POITIERS

A. TYPES D'ARCHITECTURE RENCONTRES DANS L'AGGLOMERATION

1. L'architecture traditionnelle poitevine

L'architecture traditionnelle poitevine (19^{ème} et début 20^{ème}) est difficile à décrire, le bâti ancien de l'agglomération est composé d'un ensemble d'éléments architecturaux issus de divers zones géographiques, preuve que le territoire poitevin a été influencé au cours des siècles par un fort mélange culturel, dû à l'attraction de la ville et de ses églises, sur tout le territoire français et qui a contribué à ancrer certaines coutumes étrangères dans l'architecture locale. Partant de ce constat, il est possible de dresser un inventaire non exhaustif des particularités les plus fréquentes au sein de l'habitat traditionnel.



Photo 1 : Les matériaux de couverture illustrent la diversité des influences architecturales dans l'agglomération

D'une manière générale, les toitures s'inspirent de la forme commune au sud de la France. Ce sont des toitures à pente douce, le plus souvent couverte de tuile romanes pour les plus rustiques, puisque les gens n'avaient pas les moyens d'utiliser de l'ardoise. Les débords sont relativement faibles.



Photo 2 : Les chainages d'angles sont une des caractéristiques communes aux maisons de ville poitevine.

Les maisons traditionnelles s'inspirent de l'architecture tourangelle pour certains éléments, l'utilisation de la

roche calcaire est fréquente, notamment pour les maisons les plus bourgeoises. Pour les maisons plus modestes, le calcaire est utilisé pour les chaînages d'angle en pierre de taille, que l'on retrouve autour des ouvertures le plus souvent rectangulaires sans arc brisé.

Les façades sont recouvertes d'un enduit traditionnel (parfois recouvert d'un badigeon) ton sable naturel coloré par les ocres contenus dans l'argile.

Les maisons traditionnelles ont fréquemment un étage sous toiture intégré aux combles dont les ouvertures en façade sont soit des fenêtres, de même largeur que les autres mais moins hautes, soit de petits percements de type « œil de bœuf ». Dans les maisons les plus riches, le dernier étage est séparé du reste de l'édifice par une corniche, constituant ainsi un attique. L'œil de bœuf est également utilisé pour éclairer l'entrée et les escaliers montant aux étages.



Photo 3 : Les maisons de ville traditionnelles arborent souvent des tons sables, des étages sous toitures et des œils de bœuf.

Inspirées du modèle tourangeau, les maisons bourgeoises et les bâtiments publics étaient généralement construits en pierre de taille. Les toitures, de formes éventuellement « brisées », étaient recouvertes d'ardoises. Les étages y sont plus élevés, sauf l'attique. Les ouvertures, le plus souvent percées en façade sud, avaient également une hauteur plus importante, ce qui permettait d'éclairer les pièces en profondeur. Les façades nord étaient souvent peu ouvertes. On retrouvait souvent par ailleurs les éléments de détails correspondant aux chaînages d'angles ou d'ouvertures.

Photo 4 : Les maisons bourgeoises utilisent l'ardoise et la pierre de taille plutôt que la tuile et le moellon.



Certains bâtiments peuvent être inspirés de l'architecture berrichonne, même si cela est peu fréquent, on le remarque à travers des caractéristiques particulières. Les ouvertures du dernier étage dépassent au-dessus du niveau de l'égout du toit, les pentes de toiture sont plus importantes et la couverture est faite de tuiles plates.

Ces éléments de l'architecture poitevine se retrouvent sur l'ensemble de la C.A.P., mais rares sont les constructions actuelles à reprendre ces caractéristiques.

2. L'« architecture » pavillonnaire

Les orientations d'aménagement du PLU reprennent, commune par commune, les caractéristiques de l'urbanisation de ces trente dernières années. Les communes de la CAP ont de nombreux points communs : une urbanisation importante des écarts, le plus souvent sous forme pavillonnaire très peu dense, le long des voies. Dans ce paysage rural, cela entraîne la disparition d'une part importante des espaces agricoles, et l'affaiblissement des centres bourgs. L'architecture de ces écarts et des prolongements de bourg est facilement reconnaissable, chaque époque de construction y est identifiable.

La première chose que l'on constate lorsqu'on étudie l'architecture pavillonnaire de l'agglomération est la grande hétérogénéité des constructions. Chaque période de constructions est très identifiable et leur juxtaposition donne une impression déstructurée de l'espace urbain. Le manque d'homogénéité et la diversité des formes architecturales brouillent les repères et donne un sentiment d'obsolescence forte. Le manque de créativité et d'adaptation au terrain porte préjudice à la qualité de l'espace urbain.

La construction des pavillons récents reprend une architecture banalisées par les années, élue au rang de modèle de l'habitat pavillonnaire et reproduite sans originalité par les promoteurs et les constructeurs. Les plus originaux, le plus souvent ceux qui ont les moyens de l'être, font reproduire, d'une façon souvent malheureuse, l'architecture provençale ou toscane. Ainsi, il est fréquent de voir fleurir sur les communes de l'agglomération des maisons à colonnade inspirées du mas provençal et contrastant fortement avec l'architecture locale.

Les communes ne refusent pas ce type de constructions tant qu'elles respectent les règlements d'urbanisme. Les plans d'urbanisme, dans une souplesse affichée, ne permettent pas

d'imposer des règles assez strictes pour contenir les élans « dégénérés » de la construction pavillonnaire.



Photo 5 : La « cité des Castors » à Buxerolles.

Quelques exceptions peuvent toutefois être notifiées. Par exemple à Buxerolles, la cité des Castors a donné le coup d'envoi d'un développement rapide, mais respectueux des caractéristiques architecturales poitevines. La cité a donné une âme à la commune, qui auparavant été constituées de petits villages éparses et n'avait pas vraiment de centre. La cité des Castors présente une certaine qualité architecturale, et le PLU préconise d'en soigner les extensions. L'utilisation des matériaux d'origine, le respect de la simplicité des volumes et des ouvertures sont de rigueur.

Malgré ce bon départ, l'urbanisation de la commune n'a pas résisté au modèle dominant d'urbanisation diffuse.

Par la suite, l'urbanisation de Buxerolles s'est constituée essentiellement par un développement pavillonnaire sur des lotissements ou le long de voies existantes.



Photo 6 : L'urbanisation pavillonnaire s'est effectuée le long des voies existantes.

Bien que partagée avec d'autres formes urbaines moins consommatrices d'espaces, le pavillon est toujours présent dans le développement des communes de l'agglomération. Les périodes de constructions y sont souvent facilement reconnaissables :

- une architecture assez impersonnelle dans les années 1960 et 1970, très fonctionnaliste et minérale, n'utilisant pas de matériaux traditionnels ou seulement en parement.
- Une architecture utilisant davantage les matériaux traditionnels dans les années 1980 et 1990, avec beaucoup de bois et des volumes souvent complexes s'éloignant de l'architecture poitevine.

- La mode est désormais à l'évocation parfois maladroite des architectures provençales ou toscanes : colonnes rondes ou carrées surmontées d'un semblant de chapiteau en béton, arcs brisés surmontant certaines ouvertures seulement. Comme toutes les tentatives de pastiches que l'histoire a connu, celle-ci se révèle souvent pesante et surtout étrangère au paysage de la ville poitevine.

Photo 7 : Le pastiche provençal



La période récente a vu également se développer un habitat compact, constitué de maisons de villes ou de petits collectifs, avec des formes architecturales souvent modernes. La plupart de ces opérations constituent des ensembles agréables. Toutefois, le recours trop systématique à des garages en alignement de rue, rejetant la façade principale sur l'arrière, ne valorise pas l'esthétique de ces opérations. Pour les projets à venir, l'alignement s'il existe, ne devra pas être constitué principalement par des garages.



Photo 8 : Les petits collectifs sont nombreux à Poitiers et participent à la compacité urbaine.

3. L'habitat collectif : des pratiques architecturales peu qualitatives

L'habitat collectif constitue la forme d'habitat privilégié à Poitiers, pour remplacer les maisons de ville ou s'insérer dans le tissu urbain dense.

Le secteur privé montre des immeubles très hétéroclites suivant les périodes de constructions et les modes qui leur sont associées.



Photo 9 : Du petit collectif aux « tours » et « barres » style moderniste, les immeubles collectifs de Poitiers présentent une grande diversité.

Actuellement, les promoteurs favorisent un habitat collectif « sécurisé », qui s'insère dans un enclos grillagé ou muré, à l'intérieur duquel se trouve des espaces verts, un parking et autres équipements communs.

Selon les promoteurs, cette architecture répond à une demande sécuritaire de plus en plus importante. En effet, il est possible que les habitants apprécient que l'entrée de l'immeuble et ses espaces extérieurs soient protégés par une clôture. Cela se rapproche de la clôture du jardin en maison individuelle. Mais de nombreux sociologues mettent en cause la clôture de l'espace comme responsable du sentiment d'insécurité. La clôture peut être perçue comme un phénomène inquiétant, « il n'y a pas beaucoup de disciplines humanistes où l'enfermement ne soit à des degrés divers considéré comme conduisant à des pathologies »²⁴.



Photo 10 : Immeubles collectifs de standing en résidence sécurisée.

Mais, cette tendance doit aussi être comprise comme une logique d'implantation dans un contexte urbain particulier. Le cas des immeubles clôturés se rencontre fréquemment dans des opérations de promoteurs ayant été invités à construire dans des quartiers dominés par le logement social. Dans ce contexte, les promoteurs cherchent toujours à isoler leur opération

²⁴ RAYMOND H., *L'utopie pavillonnaire*, in Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, BRUN, SEGAUD, DRIANT (sous la dir.), Ed. Armand Colin, Paris, 2002.

du reste du quartier en détournant l'orientation du bâtiment du quartier, et en le protégeant par une clôture censée également signifier le statut différent des occupants de l'immeuble par rapport à ceux du secteur public.

Il apparaît que la construction de l'espace urbain par ce type d'architecture, contribue à évincer l'espace public, lieu d'échanges et de rencontres, au profit de l'espace privatif, soi-disant « sécurisé ». En outre, si cet espace privatif « sécurisé » peut paraître valable en situation d'habitat individuel, il est tout relatif en ce qui concerne l'habitat collectif, puisqu'on ne maîtrise pas le comportement de son voisin, comme on ne maîtrise pas celui de l'inconnu qui passe dans la rue. Ainsi, le sentiment d'insécurité peut être aggravé par l'enfermement, même si pendant longtemps les professions intellectuelles ont pensé le contraire, comme Jürgen Habermas, qui affirmait que les réactions à l'insécurité étaient liées à la propension à se renfermer sur son quant à soi, en faisant du « renfermement » une conséquence de l'insécurité. Pourtant aujourd'hui, nombreux sont ceux qui pensent le contraire. Pour H. Raymond²⁵, « [l'enfermement] ne saurait être liée au « sentiment d'insécurité » ; [il] lui est tout à fait préalable ».

La privatisation de l'espace dans ce type d'habitat collectif peut, à cet égard, se rapprocher de celle exercée par l'habitat pavillonnaire, et être critiqué au même titre. Ainsi, pour J. Levy « *Il s'agit bien d'un choix de société, qui, à partir de l'idée qu'on a plus à perdre qu'à gagner du contact de ses semblables, organise la vie quotidienne en évitant au maximum les rencontres fortuites. Ne vivre qu'avec ceux que l'on aime: tel est, en un sens, l'acte I du refus de la société comme un univers politique, où l'enjeu n'est pas d'aimer mais d'abord de supporter et d'accepter l'autre, avant de l'intégrer dans ses projets et d'en discuter avec lui* »²⁶.

Cette privatisation peut aussi avoir une autre cause, comme la volonté de favoriser les relations de voisinage, entre les habitants de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles, dans l'espace délimité par la clôture. Les traitements architecturaux et urbanistiques des rapports de voisinage, objet de peu d'attention durant la construction des grands ensembles, ont été, au cours des dernières décennies, davantage pris en considération par les concepteurs des modèles d'habitat (maîtrise d'ouvrage, architecte, etc.). Cet intérêt s'est traduit principalement par une double démarche de « privatisation » des espaces publics extérieurs à l'immeuble et d'ouverture des espaces intermédiaires sur le domaine public, visant à la fois à favoriser les échanges entre voisins et les relations entre habitants [Authier, Grafmeyer, 1997].

²⁵ Sociologue, professeur émérite, Université de Paris X Nanterre.

²⁶ LEVY J., *Périurbain : le choix n'est pas neutre...*, Pouvoir Locaux, n°561, 2003.

On s'aperçoit pourtant, que les opérations réalisées n'ont pas produit les effets escomptés, comme l'attestent les travaux consacrés à l'architecture d'îlot [Moley, 1990 ; Eleb-Harlé, Vauvray, de Villanova, 1993]. Au contraire, les privatisations de l'espace, et donc la restriction des rapports humains à un espace clos, a entraîné des formes de conflits, entre adolescents et adultes, entre propriétaires et locataires, entre habitants de l'îlot et non-résidents suspectés d'intrusion intempestive [Bousquet, Debourge, Wallez, 1993]. Même si ces expériences ont eu lieu essentiellement dans des immeubles d'habitat social, où l'on peut craindre que les relations sociales soient altérées par la situation de certaines familles défavorisées, il est probable que les problèmes observés se reproduisent dans les immeubles plus cossus des promoteurs. Les conflits intergénérationnels et la xénophobie n'étant pas circonscrite à l'habitat social, loin s'en faut. Il est donc nécessaire de veiller, dans la conception des opérations urbaines notamment, à favoriser le lien social au sein de l'espace public et privé, et donc les relations de voisinage. La rue peut y jouer un rôle important, en recréant un espace propice à l'échange et à la rencontre, ouvert sur la société. Les entrées d'immeuble doivent donc éviter de se trouver en retrait de la rue, ou en impasse, dont l'isolement par rapport à la rue a plus tendance à créer un sentiment d'insécurité qu'à l'annihiler.

Dans la ZAC de Saint-Eloi, la multiplication de résidences fermées a tendance à créer un phénomène de rejet de l'urbanité. Les entrées sont situées dans des impasses, qui n'ont d'autres fonctions que la desserte de l'immeuble et de son parking. La rue, en tant qu'élément de sociabilité, est privée de sa fonction sociale pour ne conserver qu'une fonction distributrice entre les différentes impasses des résidences collectives.



Photos 11 : Immeuble collectif à Saint Eloi, accès parking par voie en impasse.



Photos 12 : Résidence du Grand Breuil à Saint Eloi avec entrée sécurisée.

Aujourd'hui, les valeurs des « sociabilités de proximité » sont remises en cause par les concepteurs et animateurs des politiques de la ville²⁷. Comment ne pourrait-il pas en être ainsi dans une société où la vie sociale est largement placée sous le signe de la mobilité, où les individus sont souvent obligés pour travailler, s'approvisionner, s'éduquer, se cultiver ou se distraire de se déplacer hors de leur voisinage ? Pour des chercheurs comme F. Ascher²⁸, les changements d'échelle de la vie quotidienne, liés tout à la fois aux transformations des espaces urbains, à l'essor des mobilités de toutes sortes et à l'exigence croissante d'individuation des personnes, conduisent inexorablement à un affaiblissement des sociabilités de proximité au profit des « sociabilités de mobilité ». Le quartier apparaît ainsi moins comme un territoire privilégié de socialisation et des « sociabilités » ; et les habitants sont de plus en plus « des voisins qui s'ignorent » [Ascher, 1995].

Pourtant, ce constat doit être relativisé. De récentes recherches, menées dans des contextes urbains très contrastés (dans des quartiers dits « sensibles » de banlieue parisienne ou dans des quartiers anciens centraux de Lyon, Paris, Montpellier, Montreuil, etc.), ont montré que les relations de sociabilités étaient favorisées par le voisinage. Ce qui n'empêche pas pour autant les relations extérieures au quartier. Au contraire, pour Anne Largo-Poirier, « lorsque le citoyen entretient de bons rapports de voisinage ou développe une sociabilité engagée dans son quartier, il investit parallèlement l'ensemble des autres territoires urbains »²⁹.

Ainsi, la rupture créée par la clôture entre l'espace public et l'espace privé n'est pas propice au développement de la sociabilité. Seule l'apparente volonté de protéger l'intimité des habitants peut justifier l'emploi de telles pratiques. Pourtant si la protection de l'intimité est

²⁷ AUTHIER J.-Y. (2002), *Les relations de voisinage*, in Segaud M. et alii, Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin.

²⁸ ASCHER F. (1995), *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob.

²⁹ LARGO-POIRIER A. (1997), « Sociabilités urbaines », in Juan S. et alii, *Les Sentiers du quotidien. Rigidité, fluidité, des espaces sociaux et trajets routiniers en ville*, Paris, L'Harmattan.

un critère essentiel à la qualité de l'habitat, il n'est pas certain que l'emploi de clôtures de nature variée contribue à son épanouissement.

B. LA PROTECTION DE L'INTIMITE : SOURCE DE PRATIQUES ARCHITECTURALES PEU QUALITATIVES

La protection de l'intimité peut expliquer la clôture de l'espace privatif de l'immeuble. C'est aussi ce critère qui pousse les habitants à s'entourer de grillages et de haies pour marquer leur limite séparatives. Cette pratique est caractéristique des quartiers pavillonnaires en France. Pourtant, les éléments constitutifs de ces clôtures participent souvent à la dégradation de l'espace public ou privé par leur aspect peu qualitatif. L'exemple des haies et clôture peut en cela être représentatif d'une pratique architecturale peu encline à améliorer la qualité de l'habitat.

1. L'exemple des haies et clôtures³⁰ : des pratiques à améliorer

Le rôle de séparation entre espace public et espace privé dans les espaces périurbains est souvent joué par les haies et clôtures. Celle-ci posent un certains nombre de problèmes pour l'esthétique de la rue et les relations de voisinage.

Un problème récurrent dans l'urbanisation actuelle de l'agglomération est l'absence ou la présence trop marquée ou inesthétique de la limite entre espaces privé et espace public. La matérialisation de cette limite joue un rôle très important dans l'ambiance ressentie de la ville ou des quartiers périphériques.



Photo 13 : Ce nouveau quartier de Buxerolles est dénaturé par l'emploi de clôtures disparates et souvent dégradantes pour la qualité urbaine.

³⁰ Pascal REYSSET et Dominique BIGOURDAN, *Aménager la ville*, coéditée par Foncier Conseil et les Éditions Sang de la terre, Paris, 1997.

En milieu urbain dense, ce seront les façades des immeubles ou des maisons qui dresseront le décor de la rue. La qualité de l'architecture sera alors déterminante, justifiant l'intervention en milieu historique des Architectes des Bâtiments de France.

En tissu vernaculaire villageois, ce sont les clôtures réalisées sous formes de murs hauts qui assureront la liaison entre les propriétés reliant les pignons, les façades et les annexes.

Dans les quartiers périphériques, on observe soit une quasi absence de clôtures dans certains quartiers riches ou les quartiers collectifs HLM, soit une prolifération de clôtures hétérogènes affirmant le caractère individualiste des nouveaux accédants à la propriété. Cette prolifération de clôtures disparates offre un spectacle généralement peu gratifiant qui dévalorise l'image de nombreux quartiers pavillonnaires.

Cette situation se retrouve fréquemment dans les quartiers d'habitat social de logements individuels ou semi-collectifs de l'agglomération.



Photo 14 : Des clôtures de bric et de broc.

2. Comment améliorer l'interface public/privé des logements et leurs limites séparatives ?

Le problème de la création de clôtures par les habitants peut être maîtriser de différentes manières. C'est, en général, à l'aménageur que l'on demandera de prévoir ce problème dès la phase de conception d'une opération. Pour cela plusieurs solutions peuvent être envisagées³¹ :

- L'aménageur peut être chargé de réaliser toutes les clôtures sur les limites parcellaires, avant même la construction des bâtiments. Néanmoins, cette solution prend le risque de l'incompréhension ou du rejet par les bénéficiaires des solutions imposées, entraînant la réalisation d'une clôture supplémentaire par les habitants ;

³¹ Entretiens avec M. Maury, PU2D, CAP et ouvrage de Pascal REYSSET et Dominique BIGOURDAN, Aménager la ville, coéditée par Foncier Conseil et les Éditions Sang de la terre, Paris, 1997

- l'aménageur peut réaliser des éléments de clôture, notamment les murets accueillant les boîtes aux lettres, les coffrets techniques d'électricité et d'eau potable. Cela implique d'entrer en concertation avec les services postaux pour définir l'emplacement des boîtes aux lettres, afin d'éviter des dispositions incommodantes pour la distribution³² ;
- réalisation d'amorce de clôtures encourageant la construction de murets définis par un cahier des charges ;
- plantation de haies d'essences variées en limite de propriété, doublées de clôtures choisies par les habitants.

L'utilisation de haies doit être encouragée, elle donne des paysages champêtres aux rues, sentiment que de nombreux périurbains aimeraient pouvoir retrouver. « Reconstituant un paysage bocager les haies clôtures apportent une unité vivante, accueillante aux oiseaux et changeant de couleur avec les saisons »³³.

Pour obtenir des résultats de qualité, il est nécessaire d'obéir à quelques principes³⁴ :

- utilisation d'essences locales ;
- variété des essences ;
- haies libres de type champêtre ;
- plantation de jeunes plants, sur sol protégé et drainé.

La clôture de l'espace privé de la maison constitue l'élément primordial de l'affirmation de la propriété ; « (...)la clôture est la commencement de l'autonomie ; dans l'utopie pavillonnaire elle indique que le marquage de l'espace est opposable au tiers ; c'est la clôture qui autorise le gouvernement (de la maison) »³⁵.

Cette mode pavillonnaire a donc généralisé la gestion du rapport entre l'espace public et l'espace privé par l'installation de clôture. Abolissant du même coup la rue et son linéaire de façade. Partant de ce constat, on ne peut que déplorer l'absence d'urbanité émanant de cette organisation spatiale, tout en essayant de gérer au mieux la juxtaposition de ces individualismes affichés. Recréer une homogénéité et une harmonie entre les maisons suppose d'organiser au mieux la juxtaposition des clôtures dans les quartiers pavillonnaires. Certaines

³² Selon l'expérience de M^{me} Maury, responsable de l'urbanisme opérationnel à la CAP.

³³ Pascal REYSSET et Dominique BIGOURDAN, *Aménager la ville*, coéditée par Foncier Conseil et les Éditions Sang de la terre, Paris, 1997

³⁴ Idem

³⁵ Henry RAYMOND, *L'utopie pavillonnaire*, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Armand Colin, Paris, 2002, p. 327.

règles devraient être édictées, comme la limitation de la hauteur de la clôture, l'interdiction de certains matériaux. Dans certaines zone, le PADD prévoit pour les clôtures de certains quartiers en projet ou en aménagement l'obligation de respecter certaines conditions : Au Pâtis par exemple, les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre en retrait de 50 cm de la limite du domaine public. La haie pourra être doublée côté intérieur par l'acquéreur d'un grillage vert plastifié à mailles rectangulaires, qui ne devra pas être visible depuis le domaine public. Par ailleurs, le thuya est interdit.

Le PADD inclut dans son règlement des dispositions pour assurer la qualité de l'habitat des quartiers en construction. L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions et prévoit de multiples précautions pour guider l'aménageur et le promoteur vers la qualité urbaine. Seulement, bon nombre de ces règles sont inconnues des habitants, et il est difficile d'imaginer les gens s'enquérir des dispositions prévues par le PADD lorsqu'ils décideront de refaire la clôture de leur jardin, ou de planter une haie de thuyas. Le respect de la propriété privée passe par l'acceptation de la clôture de l'espace privé. Les maîtres d'ouvrage et leurs maîtres d'œuvre doivent donc veiller à préserver l'intimité des habitants dès la conception de l'habitat.

Le respect de l'intimité des logements :

L'interaction entre espace privé et espace public est parfois problématique, à Bel-air, certains logements semi-collectifs (photos 20) offrent un vis-à-vis direct avec la rue aux habitants du rez-de-chaussée. Seule une bande enherbée, ou parfois plantée d'arbustes joue le rôle d'interface. L'intimité des logements est soumise au regard des passants. La réaction des habitants est alors de laisser leurs volets fermés.



Photos 15 : Logements semi-collectifs à Poitiers, quartier de Bel-air.

Ce qui est au départ une volonté de l'architecte - donner aux logements une ouverture sur la rue - se transforme pour les habitants en un désagrément difficile à vivre au quotidien. Même si cette rue n'est pas très passante, les habitants acceptent mal que les voisins et les passants puissent voir à l'intérieur des pièces. Cela les oblige à fermer constamment leurs volets ou leurs rideaux, et à assombrir leur logement, alors que les grandes baies vitrées devraient les baigner de lumière.

La prévision d'une interface de qualité entre les espaces publics et privés assure le respect de l'intimité des habitants leur offre une qualité de vie supérieure. Cette prévision doit être faite dès la phase de conception des logements.

En matière de préservation de l'intimité quelques exemples peuvent être cités :

A l'inverse du précédent ce lotissement du quartier de Bel-air à Poitiers, préserve l'intimité des habitants tout en favorisant la qualité urbaine. Ce quartier d'habitat social, a un parti pris paysagé qui conserve un aspect urbain à la rue tout en laissant une place importante à la végétation. Les fenêtres donnant sur la rue sont ainsi préservées des regards par la végétation, qui donne un cadre intime et rassurant au quartier.



Photos 16 : Le respect de l'intimité, une limite esthétique et agréable au regard entre espace public et espace privé.

Le logement social offre ici deux exemples différents de pratiques architecturales. L'un préserve l'intimité des habitants tout en favorisant la qualité de l'habitat, l'autre semble nier le besoin de qualité urbaine. Alors que le logement social constituait le moyen de faire évoluer la qualité de l'habitat par l'innovation, il semble aujourd'hui qu'il privilégie la banalisation du logement en se calant sur le jeu du secteur privé. L'architecture est certes moins stigmatisante, mais n'incite pas à faire évoluer la qualité des pratiques architecturales.

C. L'URBANISME DES ZAC

Les pratiques architecturales de Potiers peuvent être illustrées à travers les opérations d'urbanisme mise en œuvre depuis une dizaine d'années. La ZAC de Saint Eloi révèle l'évolution de la pensée urbanistique de l'agglomération.

1. La Zone d'Aménagement Concerté de St Eloi

La ZAC de Saint Eloi se situe en continuité de l'urbanisation des plateaux Est de l'agglomération de Poitiers. Elle constitue le plus grand projet urbain de la CAP, avec une superficie de 123 hectares. Son Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) fut commencé en 1985, par l'architecte A. Mélinos.

L'objectif initial était de faire de ce quartier un véritable « morceau de ville » crée ex-nihilo. Elaborée en deux phases, la ZAC est actuellement en voie d'achèvement avec la réalisation de la deuxième tranche. La tranche 1 de St Eloi, réalisée dans les années 80 a permis la création de 1500 logements, essentiellement du logement social.

La tranche 2, en cours de réalisation, prévoit à terme environ 1600 logements, mais les objectifs seront certainement dépassés.

En 2000, un bilan est réalisé en tenant compte de la nouvelle loi SRU et des nouvelles réalités urbaines. Le PAZ est supprimé et la ZAC intégrée au PLU, avec son propre règlement.

a. La tranche 1 : un laboratoire urbain éloigné des réalités urbaines

La première tranche de la ZAC de Saint Eloi a été réalisée sur quinze ans. Véritable laboratoire urbain, la ZAC a accueilli 1500 logements, dont 80 % de logement social en immeubles collectifs. Malgré l'importance accordée à ce projet et la volonté des élus pour en faire la vitrine de l'aménagement urbain de l'agglomération, la première tranche de la ZAC est un échec. Le quartier, conçu ex-nihilo pour être « un morceau de ville », n'a pas su trouver un équilibre entre l'intégration urbaine et la satisfaction des besoins des habitants.

La première tranche de la ZAC est très déficitaire, les équipements réalisés ont coûté chers à la collectivité et le retour sur investissement est très faible, en raison de la grande proportion de logement social. En outre, la faible attractivité du quartier n'a pas incité les commerces et les services à investir les locaux prévus à cet effet.

Cet échec relatif de la ZAC tient à plusieurs raisons. Le manque de qualité urbaine, incluant mixité sociale, qualité du bâti et des espaces publics, en est la principale cause. En outre, la

morphologie du quartier est assez marquée, accentuant volontairement l'aspect urbain par des alignements stricts, laissant peu de place à la création d'espaces verts. Le quartier s'est finalement éloigné de son objectif initial qui était d'en faire un « morceau de ville », sa forme urbaine, trop éloignée de celle des quartiers environnants, n'a pas favorisé son intégration à la ville.

b. La tranche 2 : corriger les erreurs de la première tranche et combler le déficit

La deuxième tranche a pour objectif de compléter le reste de la ZAC³⁶ et de corriger les défauts de la première tranche. La ZAC a encore l'objectif d'être un morceau de ville mais cette fois intégrée à la ville. La mixité sociale est recherchée, ainsi qu'une certaine densité. Les formes d'habitat donnent plus d'importance aux collectifs, semi-collectifs et maisons groupées. Le logement social a cependant une moins grande importance que dans la première tranche. Les concepteurs essaient de redonner de l'attractivité au quartier. La mixité fonctionnelle est recherchée, pour compenser l'erreur de la première tranche qui privilégiait le résidentiel, les commerces pourront s'implanter dans un nouveau pôle de proximité.

La deuxième tranche favorise une conception plus végétale de l'espace public, une coulée verte coupe l'axe central de la ZAC.

Cette deuxième opération prévoit la réalisation de 1600 logements, avec 800 collectifs et 800 individuels, mais l'envolée de l'activité immobilière, due au dispositif de Robien conduira sûrement à dépasser ces objectifs.



Photos 17 : La deuxième tranche de la ZAC de Saint Eloi

³⁶ Le plan d'aménagement de la deuxième tranche de la ZAC Saint Eloi est disponible en annexe.

Le problème de la morphologie urbaine

La ZAC de Saint Eloi devait être un morceau de ville. Le schéma général de l'opération avait un parti d'aménagement très fort, *« après avoir fait des ZUP, comme Baulieu, sur le thème de « la ville à la campagne », on voulait revenir à la ville, en faisant des perspectives, de la densité, des alignements, des services et équipements, en jouant sur les hauteurs »*, précise M^{me} Maury, en charge de l'urbanisme opérationnel à la CAP.

Pour la conception architecturale d'ensemble de la tranche 1, la ville de Poitiers avait bénéficié des services d'un architecte de renom, Alexandre Méliissinos, qui avait beaucoup travaillé sur les caractères morphologiques de la ville. Le plan d'aménagement de zone était propre à la ZAC et il pouvait déroger au POS, donnant la dimension opérationnelle à la ZAC. Mais, ce principe faisait de la ZAC une entité à part et finalement ne facilitait pas à son intégration dans la ville. Seuls les transport en commun connectaient le quartier à la ville, car en terme de morphologie urbaine les concepteurs avaient carte blanche, créant un quartier très peu cohérent avec le reste de la ville, en terme de formes urbaines. C'est ce défaut que corrige la loi SRU. Car si le PLU donne aussi « carte blanche » aux concepteurs, la ZAC devient un vrai projet urbain, qui recherche une cohérence et une intégration à la ville.

Corriger les défauts de la première tranche :

Lors de la réalisation de la deuxième tranche de la ZAC de Saint Eloi, la CAP a essayé de combler au maximum le déficit financier dû à la première tranche de l'opération. L'exercice était difficile dans la mesure où il s'agissait de créer en même temps un quartier de qualité, véritable « morceau de ville » de l'agglomération, avec ses commerces et services. La CAP a donc essayé de jouer sur la qualité des espaces verts en confiant à un architecte la mission de modifier le PAZ, afin d'ajouter plus de diversités, plus d'espaces verts au quartier. En effet, l'absence d'espaces verts dans la première partie de la ZAC porte gravement atteinte à la qualité urbaine du quartier, dont l'aspect minéral n'incite pas à l'appropriation de l'espace public. Ce que reconnaît M^{me} Maury, « Dans la tranche 1, on était trop dans l'alignement, ça a empêché de créer des espaces verts ».

L'objectif de la tranche 2 est donc de corriger les défauts initiaux, tout en assurant une transition douce entre la première forme urbaine et celle préconisée pour la corriger. Les typologies du bâti favorisent la densité au centre du quartier, en liaison avec la première tranche, pour aller progressivement vers des formes d'habitat individuel sur les contours de la ZAC.

Et en créer de nouveaux :

La ZAC prévoit 800 logements individuels, dont la moitié en groupé et le reste en lots libres. Mais, le contexte du dispositif de Robien a modifié la répartition des types de logements prévue initialement. Le collectif a été favorisé par rapport à l'individuel, ce qui en soit ne serait pas un défaut, si les promoteurs avaient réalisé des logements de qualité et adaptés au besoin du quartier, ce qui n'est pas le cas. La densification s'est faite dans un contexte de défiscalisation. Les petits logements ont été favorisés, pour répondre à la forte demande, ce qui a incité les promoteurs à privilégier l'habitat collectif, dans des zones où le semi-collectif était possible, mais moins rentable.

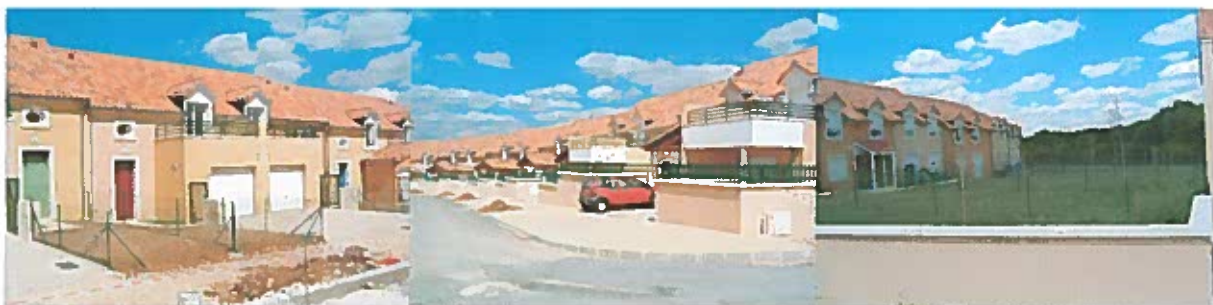
Le problème est que certaines zones, pour plus de souplesse, permettaient de construire soit de l'intermédiaire, soit du collectif. C'est cette souplesse, qui n'a pas été récompensée puisque les promoteurs en ont profité pour densifier au maximum en créant par la même occasion des formes urbaines que l'on ne souhaitait plus voir. Les promoteurs se défendent en répondant qu'ils participent ainsi à l'effort de construction et à la densité urbaine. Mais leurs projets ne favorisent pas la qualité urbaine, les immeubles collectifs sécurisés cassent l'ambiance urbaine, les typologies sont peu variées, la conception architecturale peu innovante, et ne favorisent pas les économies d'énergies. Malgré tout, certaines réalisations concordent avec la volonté de favoriser la compacité urbaine et la qualité de l'habitat, en référence à l'architecture traditionnelle locale.

D. LES PRATIQUES ARCHITECTURALES AU SEIN DE LA ZAC SAINT ELOI

1. Les maisons groupées

Les maisons groupées sont conçues en référence à l'architecture locale : toits en tuiles et à double pente, fenêtres mansardées, couleur ocre, œil de bœuf. Mais l'architecte a su y inclure des éléments de modernité, telle que la terrasse du premier étage. Le retrait par rapport à la voie publique est comblé par un jardin permettant une ornementation future de la rue. L'homogénéité architecturale, la densité du bâti, la préservation de l'intimité et la présence de jardins privatifs donnent à ces logements un attrait fort pour la population de l'agglomération souhaitant une maison en accession, abordable et à proximité du centre-ville de Poitiers. Seuls quelques éléments peuvent être critiqués : la juxtaposition des garages sans démarcations privatives peut paraître difficile à vivre par les habitants soucieux de préserver leur intimité et marquer leur territoire, on peut le voir aussi comme une occasion d'échanges

et de convivialité entre voisins. Un autre défaut est l'absence de prise en compte d'équipements permettant des économies d'énergies, d'eau ou encore le tri des déchets. Ces logements contribueront à la qualité du quartier au niveau de leur conception architecturale, mais la prise en compte du développement durable dans l'opération n'est pas effective.



Photos 18 : Maisons groupées dans la ZAC de Saint Eloi

2. L'habitat collectif

L'habitat collectif est prédominant à Saint Eloi, il présente différentes morphologies, ne dépassant pas le R+3. La conception architecturale des immeubles se fait souvent au détriment de l'espace public, par exemple les façades mettent peu en valeur la rue, la vie de l'immeuble est rejetée à l'intérieur dans les parties privatives communes aux habitants de l'immeuble (cf. précédemment, l'habitat collectif). L'autre aspect négatif de cette conception ne se voit pas directement, c'est l'absence de prise en compte de l'environnement et du développement durable. L'habitat collectif, pourtant propice à la réduction des coûts d'énergie, par la mise en place de réseaux de chaleur en commun par exemple, est réduit à sa vocation d'habitat, sans prendre en compte les futurs besoins des habitants et l'augmentation certaine des coûts énergétiques. Les immeubles sont tous dotés de radiateurs électriques bons marchés, mais chers en fonctionnement. Cette absence de prise en compte du développement durable peut être imputée en partie au dispositif de défiscalisation de Robien. En effet, le phénomène de hausse des prix de l'immobilier qu'il induit conduit les promoteurs à baisser la qualité de leur projet. Cela est dû également au manque de sensibilisation des acteurs de la promotion. Sans volonté affirmée de la collectivité aucune prise en compte de l'environnement ne sera réalisée à court terme par les promoteurs. Alors que la croissance du nombre de constructions nécessiterait que l'on prenne au sérieux un enjeu qui sera essentiel demain.



Photos 19 : Immeubles collectifs dans la ZAC de Saint Eloi

Le cas de la ZAC de Saint Eloi montre les limites de la souplesse du PLU et de la négociation entre les promoteurs, l'aménageur et les élus. La fragilité du quartier créé par la tranche 1, a conduit à une attitude trop permissive, voire laxiste à l'égard des réalisations architecturales. L'absence de cahier des charges de cession de terrain entre la collectivité et l'aménageur n'a pas permis l'instauration de règles architecturales précises, cela s'est fait au gré des négociations, durant lesquelles l'aspect économique était privilégié à l'aspect urbanistique. La souplesse du PLU est pourtant une bonne chose, il permet normalement d'adapter chaque projet à son contexte urbain, ce sont les négociations qui doivent changer pour favoriser la qualité urbaine et celle de l'habitat.

Malgré les enjeux actuels, le quartier et ses logements, ne bénéficient pas de réalisations permettant d'en faire un quartier durable. La liberté laissée aux promoteurs pour leur réalisations n'a pas permis de faire évoluer la qualité du quartier positivement. La prolifération d'immeubles sécurisés, l'absence de qualité environnementale, la faible prise en compte de l'espace public doivent inciter les élus à être plus vigilants vis-à-vis des projets futurs.

II. L'INNOVATION : QUELLES PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT SOCIAL ?

A. LE LOGEMENT SOCIAL ET L'ACTION PUBLIQUE : MOTEURS NECESSAIRES A L'EXPERIMENTATION ARCHITECTURALE

1. L'expérimentation et la qualité : fondements du logement social

L'expérimentation architecturale a toujours intégré la démarche des acteurs du logement social, en vue d'améliorer les conditions de logement des populations défavorisées ou mal logées. Issue de préoccupations hygiénistes l'architecture du logement social a

toujours essayé de favoriser des conditions de logement salubres (air, lumière, espace, verdure, eau courante, salle de bain, cabinet d'aisance,...). Le mouvement moderne mené par les CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne), autour de Le Corbusier, constitue l'apogée de cette vision d'un urbanisme fonctionnaliste, qui initiera la mode des « grands ensembles » lors de la reconstruction.

Dans les années 70, les bailleurs HLM ont cessé de produire des « grands ensembles », devant le constat de la dégradation rapide de ces quartiers aussi bien sur le plan architectural que social. L'urgence du besoin en construction de logements de l'après-guerre n'avait plus lieu d'être. En revanche, la désertion des familles du parc HLM vers l'habitat pavillonnaire, dû à l'encouragement fiscal du gouvernement, incita les bailleurs à encourager une politique d'améliorations des logements, en privilégiant la qualité à la quantité.

2. Les différentes expérimentations du Plan Construction Architecture :

Depuis sa création en 1971, le Plan Construction Architecture (PCA) compte parmi ses préoccupations la question de *l'innovation* et de *la qualité architecturale du logement*³⁷. Les différentes actions et programmes de recherche qui ont porté sur ces thèmes, avaient tous pour ambition de déterminer de nouvelles directions pour la production du logement. Depuis l'abandon de la politique des modèles, dans les années 70 (modèle progressiste), les opérations visant à améliorer la qualité de l'habitat ont été conduites par le ministère de l'Équipement et le PCA (Pan, European, Habitat 88, Rex, Eurorex, Sepia, etc.), mais aussi, de manière plus informelle, par quelques maîtres d'ouvrage intéressés par la qualité architecturale (RIVP, l'Effort Rémois, La Poste, etc.). Ces projets et leurs réalisations ont incontestablement contribué, avec la politique des concours de la maîtrise d'ouvrage publique, au renouvellement et à l'amélioration de l'architecture en France. Mais la production de ces expériences reste peu connue et peu diffusée. Les bilans, qui en ont été tirés, concernent plus souvent le processus ou le déroulement de l'opération que les qualités intrinsèques des logements. Il est alors difficile de connaître les pistes les plus prometteuses et celles qu'il faut abandonner.

Les incitations du plan Construction, devenu, en 1998, le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) montrent la tradition de l'exception culturelle française, dans laquelle l'État s'investit dans la recherche et la modernisation des méthodes de production du

³⁷ Philippe DEHAN, *Qualité architecturale et innovation, Méthode d'évaluation, PUCA*, Mars 1999.

bâtiment au service de la demande sociale. La recherche de l'efficacité et de la rentabilité constructive n'était pas indépendante d'une préoccupation pour les modes d'habiter, et l'amélioration du confort (surface, lumière, chauffage, bains, matériaux) n'était pas dissociée de celle de l'intimité (apparition de la bi-partition jour/nuit).

La mise en œuvre de ces nouvelles méthodes constructives et d'habiter ont souffert par la suite du manque de concertation avec les habitants. La décision du glissement définitif de la salle de bain vers l'intérieur du logement ou l'obligation de ventilation mécanique contrôlée (VMC), par exemple, ont été mal acceptées par les habitants. Cette opposition populaire à la salle de bain aveugle et à la VMC ont montré les limites de l'expérimentation dans le logement, dont « la technicité et l'humanité progressent dans une interaction boiteuse entre les tests des architectes et des ingénieurs, l'écoute mal entendante des habitants et les textes des normalisations censés œuvrer pour le bien public »³⁸.

Ces méthodes sont aujourd'hui abandonnées, les pouvoirs publics ont compris l'intérêt de la participation des habitants à l'élaboration de leur projet. Même si les méthodes de participation ne sont pas encore bien établies, elles montrent le besoin de construire un projet en partageant les expériences techniques, vécues et sociales, entre architectes et habitants.

Les différentes actions menées par le plan Construction ont permis progressivement de franchir les étapes permettant une construction de qualité, en passant des techniques d'ingénierie aux méthodes de participation et à la recherche de qualité architecturale. Chaque appel à proposition du PUCA a apporté « une pierre à l'édifice » à la recherche de qualité dans la construction de logements³⁹. Les améliorations techniques (acoustiques, thermiques et organisationnelles) ont contribué à l'accroissement du confort des occupants. Mais les besoins actuels ont dépassé cette simple notion de confort.

Alors que la plupart des propositions tournent autour de critères prenant en compte, le caractère innovant du projet, le niveau des prix, la conception et la qualité de l'habitat, on s'aperçoit que la diffusion de solutions innovantes restent limitées. Cette limite est due à la restriction des marchés et au refus des industriels de mettre en place des procédés coûteux et risqués, qui supposeraient une restructuration de leur organisation et un changement de mentalité difficile à obtenir. Malgré toutes ces réticences, les termes de Qualité, Besoins et

³⁸ Marion SEGAUD, Jacques BRUN, Jean-Claude DRIANT (sous la dir.), *Expérimentation architecturale, Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris, 2002.

³⁹ Constantin C., Gaultier A., *réflexion sur l'évolution et la transformation en matière de logements*, école d'architecture de Grenoble, 1998.

Modes de vie ont survécu et montrent bien une prise de conscience progressive des éléments qui entourent la conception et la réalisation des logements.

3. L'abandon de l'innovation par le logement social :

La crainte de l'innovation architecturale est aujourd'hui flagrante dans le logement social. L'histoire chaotique des expérimentations passées permet de comprendre l'état d'esprit dans lequel se trouvent les bailleurs sociaux. Les difficultés à gérer un parc social vieillissant, la stigmatisation des grands ensembles issus de l'architecture fonctionnaliste et hygiéniste de l'après-guerre, les expériences décevantes des années 80, incitent les dirigeants à la prudence en ce qui concerne l'innovation architecturale. Les déceptions passées entraînent un refus total ou partiel de conceptions innovantes, présentant le risque d'être mal acceptées par les habitants et donc d'être difficiles à gérer pour l'organisme social.

Alors que dans les années 50 le but était de construire vite et pas cher, on a construit sans qualité architecturale et les problèmes d'habitabilité ont été ensuite dénoncés par les occupants. Depuis 1967, les ZUP sont remplacées par les ZAC. Les logements peuvent encore y être construits à bas coûts en raison de l'absence de pression foncière, mais leur conception reste parfois incompatible avec la volonté de confort de la demande actuelle. Les promoteurs n'ont pas l'air de s'apercevoir des problèmes de conception actuels et risquent d'être confrontés à des difficultés par la suite, comme ont posé problème les logements issus des ZUP. Le problème se pose aujourd'hui en terme d'économie d'énergie. Il devient urgent de sensibiliser les promoteurs et les bailleurs à ce nouvel enjeu, afin qu'ils apportent une réponse, non seulement à la problématique environnementale, mais aussi à la réduction des coûts du logement dans le revenu des français. L'achat d'un logement ou le paiement du loyer seront de plus en plus mal acceptés si les constructeurs ne font pas d'effort pour améliorer les prestations de ces logements en terme de mode de chauffage économique et écologique, de logements spacieux et lumineux, offrant une distribution adaptée aux modes de vie actuels.

B. L'INNOVATION AUJOURD'HUI

1. La banalisation du logement

La conception de l'architecture a connu selon F. Arnold⁴⁰ une véritable régression de 1985 à 1995, où elle constate un manque d'innovation, mais également un retour des plans « bêtes et méchants » aux entrées sombres, aux longs couloirs dévoreurs d'espace, aux cuisines sans ergonomie, aux séjours et chambres difficilement meublables. Pour les architectes, cette régression doit être imputée à une surabondance de normes, une analyse à laquelle on peut ajouter la frilosité des maîtres d'ouvrage et la curieuse dichotomie entre le séduisant travail sur la peau, proposé souvent par les jeunes architectes, et la maigre qualité spatiale des intérieurs – comme s'il fallait choisir entre les deux. Pour Françoise Arnold, l'exemple hollandais est, à cet égard, à la mesure du « formatage » qui nous guette et des beaux habits dont il se dote pour se dissimuler. « *Faire simple au niveau des volumes, est aujourd'hui la seule manière de pouvoir dégager suffisamment d'argent pour construire une façade pérenne. Faire de la qualité est une gageure aujourd'hui* ». La standardisation de l'espace intérieure du logement, empêche la création d'un habitat diversifié, censé répondre à la demande d'adaptation à l'individualisme croissant de la société. Mais cette diversité s'oppose au capitalisme et à la rationalisation des coûts. Ainsi, la production d'un bâtiment de qualité s'oppose à la volonté de faire toujours moins chers pour rivaliser avec la concurrence et maximiser les profits. Dans ce contexte, le logement social pourrait paraître privilégié pour réaliser des innovations dans la conception des logements, mais le désengagement de l'Etat, et son manque d'intéressement à l'innovation depuis la fin des modèles-innovations, l'incite à banaliser sa production pour répondre à une demande sociale avide de références traditionnelles. La banalisation des bâtiments de la promotion privée, a désormais atteint les opérations culturellement valorisées. Nous citerons F. Arnold pour qui, « *produire un logement de qualité relève en quelque sorte aujourd'hui d'un acte de résistance culturel et social* ».

Depuis 1993, l'expérimentation architecturale porte plus spécifiquement sur les techniques de construction favorables à l'environnement. Cette orientation reflète les préoccupations sociétales pour la préservation des ressources naturelles, la diminution des nuisances et des déchets. La filière « HQE » (haute qualité environnementale) est alors critiquée pour ne s'intéresser qu'au seul champ environnemental, cela ne suffisant pas pour

⁴⁰ Françoise Arnold, *Le logement collectif, de la conception à la réhabilitation*, éditions Le Moniteur, 2005.

dynamiser l'ensemble du secteur du logement. Celui-ci est dominé par une maîtrise d'ouvrage privée toujours peu sensible à l'innovation, même écologique. Pour Jean-Michel Léger de l'Institut parisien de recherche : architecture, urbanistique, société (IPRAUS), « *la situation française se rapproche ainsi de la scène internationale, sur laquelle s'éteint le souffle de l'utopie réaliste qui avait concrétisé le pire, mais aussi le meilleur du logement social* »⁴¹. Pourtant, l'actualité semble donner de plus en plus d'importance au respect de l'environnement, y compris dans le logement. Les derniers textes de loi pour le logement intègrent tous la question environnementale, que ce soit avec le service Innovation Qualité Construction (IQC) des Direction régionale de l'Équipement ou avec le programme CQFD, qui soutient le lancement de la maison à 100 000 euros (plan Borloo), par la maîtrise du coût, de la qualité, de la fiabilité et des délais, la qualité environnementale doit désormais intégrer la conception du logement. La nouvelle loi portant engagement national pour le logement ne fera que confirmer cette tendance.

2. Le logement social à Poitiers :

A Poitiers, le secteur locatif social présente de nombreux types de collectif, qui, suivant la période de construction, bénéficient d'une architecture innovante ou expérimentale particulière.

Depuis toujours, le logement social a été un moteur de l'innovation architecturale au service des populations défavorisées. Les conséquences urbanistiques et architecturales de certaines expériences mal vécues ont conduit l'Etat à préconiser des politiques plus douces en matière d'innovation, voir à suspendre cette tradition pourtant primordiale dans l'amélioration du confort et de la qualité de la conception du logement social.

Aujourd'hui, les bailleurs locaux préconisent l'arrêt des expérimentations stigmatisantes sur le logement social, et préfèrent le banaliser au risque de perdre les apports de l'innovation pour le progrès de la conception architecturale.

Cette situation est due selon les acteurs locaux à deux éléments :

- d'une part, le désengagement de l'Etat dans le financement de l'expérimentation architecturale n'incite pas les bailleurs à prendre des risques dans ce domaine lorsqu'ils en ont les moyens ;

⁴¹ Marion SEGAUD, Jacques BRUN, Jean-Claude DRIANT (sous la dir.), *Expérimentation architecturale, Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris, 2002.

- d'autre part, le respect des normes dans la construction de logements sociaux imposent trop de contraintes pour surimposer à celles-ci des exigences expérimentales supplémentaires.



Photos 20 : Cette opération du quartier des Sables montre une architecture innovante qui intègre des jardins aux logements des rez-de-chaussée.

3. Le respect des normes dans la construction du logement social : une contrainte à l'innovation ?

Les organismes HLM sont soumis depuis plus d'un siècle au respect de règles strictes pour la construction du logement social. Idéal égalitaire qui pousse les pouvoirs publics à garantir à chaque citoyen un seuil minimal de qualité et de confort de son logement. Avec le temps, ces normes ont évoluées et se sont complexifiées.

Pour les organismes publics, les normes sont parfois perçues comme trop contraignantes. Elles conduiraient même à rigidifier la conception architecturale. Ce qui apparaît en contradiction avec l'esprit du législateur. Comme le rappelle Olivier Piron, secrétaire permanent du Plan Construction et Architecture en 1998, « *les règlements techniques n'ont jamais eu pour objet de prédéterminer les plans des logements* »⁴².

⁴² Martine PATOU, *Entre normes et usages, Prendre en compte les pratiques des habitants dans la conception du logement, Analyse de plans, PCA, avril 1998.*

Les normes architecturales seraient d'ailleurs moins responsables du déterminisme réglementaire sur la conception qu'une « culture » commune des acteurs de l'habitat entraînant la permanence d'un certain modèle dans la distribution du logement. Christian Moley le fait remarquer dans les conclusions de sa recherche pour le PUCA, s'interrogeant sur les causes de la permanence des systèmes distributifs des logements de taille moyenne depuis le milieu du siècle dernier. Pour lui, la véritable norme du logement serait plutôt à rechercher, au-delà des textes, dans les habitudes culturelles des acteurs de l'habitat : *« l'architecte [ne doit pas être vu] uniquement comme victime mais aussi comme agent de la norme par adoption consentante des conceptions dominantes ainsi que par les propositions normatives ou initialement expérimentales d'une partie d'entre eux »*⁴³.

Dans ce contexte, la banalisation du logement social pourrait être arrêtée facilement par la volonté des acteurs locaux de promouvoir de meilleures pratiques architecturales et de les financer.

4. Le rôle des instances locales dans le financement de la qualité du logement social ?

Les communes et EPCI peuvent désormais disposer d'une délégation de l'Etat pour le financement du logement social.

L'Etat n'est pas obligé d'accorder cette délégation, en effet si le PLH de la collectivité ne concorde pas avec les objectifs de l'Etat, en l'occurrence le plan de cohésion social et le pacte de relance pour la ville, la délégation est refusée. Le PLH de Poitiers est compatible avec le plan Borloo, mais la CAP n'a pas demandé la délégation pour le financement du logement social. Châtelleraut et Royan en ont fait la demande, mais leur PLH n'était pas compatible avec les objectifs du PCS (Plan de Cohésion Sociale).

Le logement social est une compétence de l'Etat concédée aux bailleurs de logement social.

On mobilise beaucoup les collectivités pour les logements sociaux (terrains gratuits, viabilisation et participation), ce qui coûte très cher aux communes et EPCI. Pour celles qui ont un PLH en accord avec le PCS, la délégation signifie qu'elles devront financer seules le logement social avec un contrôle de l'Etat. Un logement social coûte environ 100 000 euros, et l'Etat hors délégation ne donne que 2 500 euros par logement.

⁴³ Christian MOLEY, *L'architecture du logement. Culture et logiques d'une norme héritée*, Editions Economica, collection Anthropos, 1998.

Le secteur bancaire commence à offrir des prêts plus avantageux, comme les taux d'intérêt baissent, les bailleurs ne sont plus obligés de passer par la Caisse des Dépôts et Consignations pour en obtenir.

Pour Bruno Charpentier, en charge de la qualité de la construction à la DRE de Poitou-Charentes, *« la délégation de financement du logement social permet aux collectivités de mieux maîtriser les subventions accordées aux bailleurs afin de choisir les opérations prioritaires. Vu que les EPCI apportent beaucoup il est naturel qu'ils veuillent maîtriser le choix des opérations financées. »*

La délégation permet donc de cibler les objectifs en terme de qualité puisque ce sont les communes et les EPCI qui décident de l'importance des financements attribués aux opérations de construction de logements sociaux.

En outre, les délégations concernent aussi les conventions ANAH, *« quand on transfère, on fait tout à la fois, les subventions pour le logement privé et pour le public ! »*, précise B. Charpentier. Ce qui donne un peu plus de poids à l'action locale dans l'amélioration de la qualité de l'habitat.

Les pouvoirs publics locaux ont donc la possibilité d'améliorer la qualité de l'habitat en ciblant certaines opérations afin de favoriser, par exemple, l'innovation et la qualité environnementale. Mais, il manque encore une réelle volonté politique pour appuyer la qualité environnementale au sein du logement. Pourtant, les nombreuses zones d'aménagement concertées, en construction actuellement, seraient l'occasion pour l'agglomération de montrer sa volonté de promouvoir un urbanisme plus qualitatif et plus durable. Malgré les déclarations d'intention qui portent dans ce sens, il semble qu'il y ait un réel décalage avec les réalisations d'habitat au sein des opérations d'urbanisme.

C. LA DIFFICULTE A PROMOUVOIR LA QUALITE DES PRATIQUES ARCHITECTURALES : ANALYSE DU JEU D'ACTEURS

1. Quel encadrement pour les pratiques architecturales ?

L'encadrement des pratiques architecturales est soumis à un jeu d'acteurs complexe. Les opérations d'urbanisme sont révélatrices de la difficulté à coordonner l'ensemble des professionnels participant à la qualité de l'habitat. Dans le cas des ZAC,

l'enjeu est important pour les élus. Ce sont des zones vierges, utilisées pour créer des quartiers ex-nihilo selon les objectifs du PLH et du PLU. La CAP confie l'aménagement à un SEM (ici la Société d'Équipement du Poitou) chargée de viabiliser les terrains et de sélectionner les projets des promoteurs.

Dans le cas de la ZAC de Saint Eloi l'objectif était de rentabiliser l'opération pour combler le déficit créé par la première tranche. L'opération semblait d'autant plus difficile que Poitiers connaissait des difficultés à attirer des investisseurs depuis sa longue période de déclin entre 1982 et 1990. Lorsque la deuxième tranche a été lancée, les promoteurs intéressés étaient très vite autorisés à réaliser leur projet par les élus. L'aménageur et le PUDD n'avaient pas de cahier des charges concernant la qualité architecturale, et les projets des promoteurs étaient peu contrôlés. Les élus se fiaient au jeu du marché et à l'impératif de rentabilité des promoteurs pour que ceux-ci réalisent des logements de qualité. Il était difficile à la CAP d'imposer des contraintes architecturales, d'une part en l'absence de cahier des charges et d'autre part, en raison de la difficulté à laquelle s'attendaient les élus pour trouver des investisseurs sur ce quartier peu attrayant.

La CAP n'avait pas de véritable regard sur le parti architectural des promoteurs, elle missionnait des urbanistes extérieurs pour définir les programmes des grandes opérations et chargé la SEP de la prise en main de la maîtrise d'œuvre, laquelle faisait appel à un urbaniste pour établir le plan de composition du quartier. Ce plan était soumis à l'avis de la collectivité et de l'aménageur, qui pouvaient ainsi apporter des modifications. Une fois le plan de composition défini, la réflexion se portait au coup par coup, au niveau de chaque îlot ce qui amenait parfois à un manque de cohésion d'ensemble. L'aménageur ne consultait pas le PUDD lorsqu'un projet de promoteur leur était présenté, ceux-ci allaient directement voir les élus pour leur demander et obtenaient rapidement leur autorisation. Si le projet était conforme au code de la construction et au POS, il n'était plus possible aux services de la CAP de demander des modifications.

Voyant que Poitiers attirait à nouveau les investisseurs, la CAP décida de donner plus de directives en terme de conception architecturale, afin de corriger les défauts d'un urbanisme privé et d'apporter plus de cohérence et de qualité à l'espace urbain. Un seul service (le PUDD) fut choisi pour recevoir toutes les demandes et sollicitations des promoteurs, par l'intermédiaire de l'aménageur qui les reçoit. L'objectif est d'intégrer très en amont le PUDD (et les services techniques) à la définition du projet du promoteur, afin que toutes les modifications puissent être effectuées avant le dépôt du permis de construire, qui est souvent déposé trop tôt pour en permettre la modification.

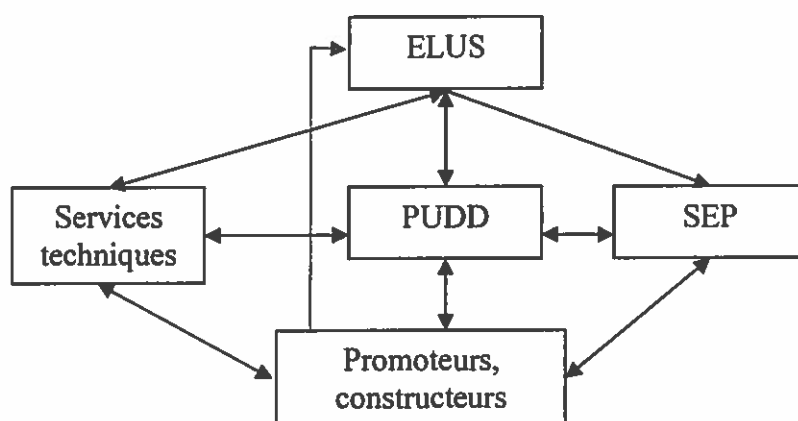


Figure 2 : La réorganisation du PUDD favorise la circulation des informations et la qualité des opérations.

Depuis la loi SRU, les règlements stricts du POS en terme d'alignements, de COS et de prospect ont été remplacés par les règles plus souples du PLU. Selon M. Marcireau⁴⁴, « *Le PLU est beaucoup plus souple que le POS, mais il est aussi beaucoup plus contraignant. Avant il y avait un COS et des interdictions très précises, maintenant c'est beaucoup plus souple, c'est moins limitatif mais c'est plus interprétatif* ».

Le PLU de Poitiers semble très souple. Pour la responsable de l'urbanisme opérationnelle à la CAP, M^{me} Maury, la souplesse du PLU est une bonne chose, elle donne plus de libertés aux promoteurs tout en leur fixant des objectifs qualitatifs. En outre, depuis la réorganisation du PUDD, les projets des promoteurs sont étudiés très en amont, ce qui permet aux services de la CAP d'y apporter des modifications.

Désormais, tout projet de construction dans une ZAC doit être soumis à un cahier des charges de cession de terrain, qui définit les attentes de la collectivité en terme de conception architecturale et d'insertion urbaine. Ainsi, la qualité architecturale, difficilement maîtrisable à travers le PLU, peut être maîtrisée à travers la ZAC et son cahier des charges de cession de terrain. Ce document réglementaire définit les droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur, il est signé à chaque cession de terrain par chaque contractant (constructeur, aménageur, promoteur) et par le maire. Il s'impose au permis de construire et permet d'encourager certaines formes architecturales, en laissant malgré tout des libertés aux acquéreurs. En outre, depuis la loi du 20 juillet 2005, la collectivité n'a plus le choix de l'aménageur pour réaliser ses opérations. Un concours régi par le code des marchés publics doit être organisé pour réaliser le choix d'un aménageur, privé ou public. Le travail préparatoire devient alors plus important pour la collectivité, elle doit définir les programmes,

⁴⁴ Responsable financier chez Ermes Promotion à Poitiers

faire les études préalables et définir les objectifs de l'aménagement avant de lancer le concours de recrutement. Mais en même temps cela lui permet de réfléchir plus précisément sur les attentes en matière d'urbanisme, tout en garantissant la transparence de l'attribution du marché. Pour le PUDD, c'est un gage d'une plus grande qualité des opérations.

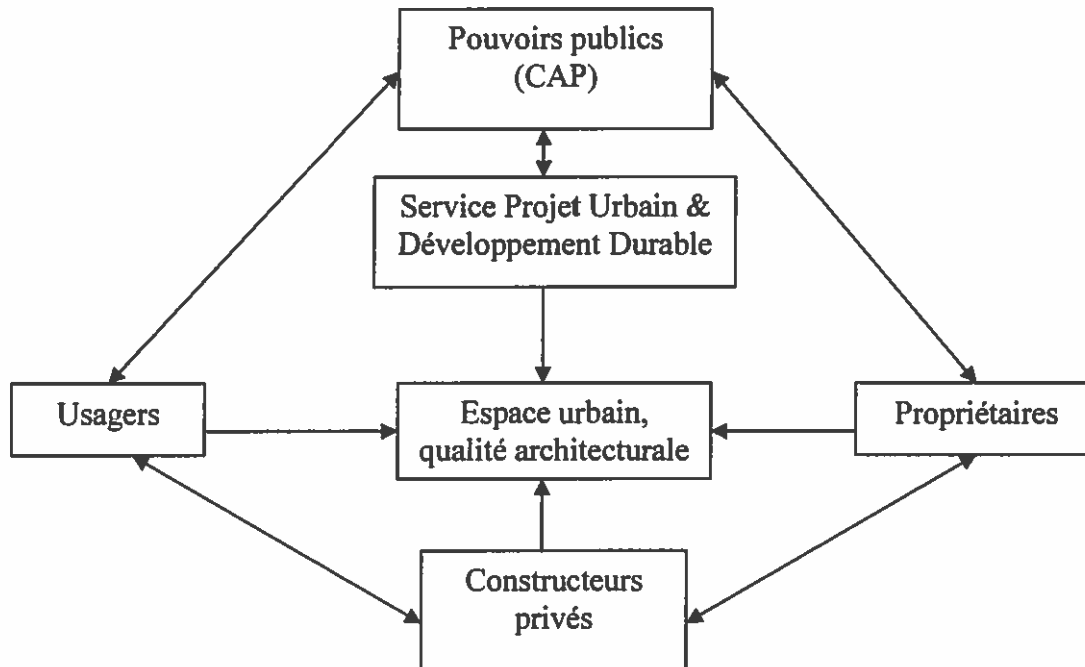


Figure 3 : La qualité de l'espace urbain est soumise à l'influence de nombreux acteurs. En tant que service de la CAP le PUDD a le devoir d'organiser les actions qui modifient l'espace public urbain..

Les élus et les promoteurs ont pourtant des difficultés à adopter ce schéma d'organisation. Pour les promoteurs, le « passage chez l'élus » est systématique pour tout projet. Malgré tout, les élus sont conscients du rôle de la collectivité dans la promotion de la qualité de l'habitat.

« Dans le discours les élus semblent plus sensibilisés pour ne plus accepter n'importe quelles propositions. En plus le PUDD est mieux organisé, et peut voir plus tôt les projets avec l'aménageur et le promoteur. On fait réaliser des esquisses, on demande les typologies, on regarde l'implantation sur la parcelle, l'orientation du bâtiment, la taille des logements...

Le problème aujourd'hui se pose avec la qualité des équipements du logement. Le chauffage notamment pose un sérieux problème. Les promoteurs font installer du chauffage électrique à moindre coût à la pose, mais qui s'avère très onéreux comme système de chauffage pour le locataire et en plus anti-développement durable », constate M^{me} Maury.

2. Le rôle de la Communauté d'Agglomération dans la qualité des pratiques architecturales : la vision des acteurs

La municipalité de Poitiers a eu le temps de mûrir son projet d'agglomération. Certains élus, en place depuis près de trente ans, sont pourtant soumis à l'impératif électoral et mènent des projets sur le court terme sans penser le moyen et le long terme. Le phénomène de gestion d'une ville à la façon d'une entreprise, apparu dans les années 80, entraîne avec lui des projets urbains réalisés à la va-vite, responsable d'une mauvaise qualité urbaine (cf. St Eloi). Car il y a une contradiction entre une stratégie à moyen terme et le rythme, beaucoup plus court, de la vie municipale. La qualité urbaine et de l'habitat tend à se soumettre à une vision économique de la ville, qui laisse de moins en moins place à l'expérience et à la diversité. M. Lussault souligne cette évolution de la gestion de la cité : *« Les villes, si elles ne sont pas des entreprises au sens strict, sont de plus en plus conçues comme des organismes économiques complexes, des « multi-entreprises » pour reprendre le mot de Jacques Santrot, maire de Poitiers et initiateur du mouvement des « villes intermédiaires ». La gestion urbaine d'essentiellement politique et spatiale, tend à devenir avant tout économique, s'alignant ainsi sur la diffusion de l'économisme à tous les niveaux de la société (dite d'ailleurs société civile, cette adéquation au vocabulaire du libéralisme n'étant pas fortuite) »*. La qualité urbaine souffrent de ce manque de cohérence comme le constate P. Merlin et P. Ingallina, *« Le projet urbain, dans ce cas, ne peut être (traité) à une échelle stratégique et se situe parmi les actes du maire qui essaie de négocier avec ses électeurs et de se légitimer. Les rapports directs qu'entretiennent les élus avec leur mandants, bénéfiques dans bien des domaines, risquent d'inhiber les projets à long terme et font le jeu des groupes d'intérêts. Les trop nombreuses opérations des POS, la création de ZAC opportunistes affaiblissent la planification. »*⁴⁵

Les dirigeants de la CAP sont pourtant conscients du rôle qu'ils ont à jouer dans l'encadrement des pratiques architecturales. Pour M. Barreau, la CAP « a un rôle à la marge, mais qui n'est pas négligeable ». Les projets de constructions doivent être contrôlés sans pour autant entrer dans un dirigisme trop strict. Il est nécessaire de laisser un libre arbitre aux promoteurs, et que leurs efforts soient issus de leur sensibilisation. Pour M. Barreau, directeur du développement urbain, il est nécessaire de garder une relation équilibrée avec les promoteurs, sans les forcer à modifier leurs projets. Les promoteurs ne doivent pas se sentir pris au piège en venant discuter leurs projets à la mairie. « Il ne faut pas le vexer, sinon ils

⁴⁵ Article de Patricia Ingallina, Marcel Roncayolo (projet urbain) sous la direction de Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, Dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme, PUF, Paris, 2000. p. 678.

déposeraient leur demande de permis de construire sans venir nous voir, et on perdrait un rôle de levier », ajoute le directeur du développement urbain.

Pour M. Barreau l'amélioration des pratiques architecturales passent par deux points :

- le respect des préconisations du PLU
- et la sensibilisation du public et des professionnels

Ce deuxième levier est le rôle des politiques publiques, qui doivent informer la population, réglementer les pratiques et créer les conditions financières d'améliorer la qualité de l'habitat par des subventions.

La sensibilisation apparaît pour beaucoup comme la clé d'une meilleure qualité des pratiques architecturales. Pour C. Maury, responsable de l'urbanisme opérationnelle à la CAP, *« Il faut que la collectivité se forge une idée de la forme architecturale et d'habitat qu'elle souhaite, et qu'elle communique pour dire ce qu'elle veut »*. La communication auprès des acteurs de l'habitat ne doit pas se faire de manière déconnectée du terrain, pour C. Maury *« il faut qu'ils y voient leur intérêt sur du concret »*. Réfléchir en amont des projets avec l'ensemble des acteurs concernés, et créer une culture commune de qualité sont pour M^{me} Maury les moyens de mettre en place une ville durable.

Pour les acteurs de l'habitat (architectes, promoteurs, DDE), il manque une réelle volonté politique à l'agglomération pour promouvoir des pratiques architecturales de qualité, notamment sur le plan environnemental. Pour M. Vettier, architecte, *« il faut une synergie, une ambition politique pour promouvoir des pratiques de qualité et durables »*. Pour lui, *« il n'y a pas de volonté de la part de la commande, des techniciens et des entreprises »* pour améliorer la qualité. Le rôle de l'architecte n'est pas selon lui le facteur déterminant, *« l'architecte ne peut pas tout faire, si le maître d'ouvrage ne croit pas au projet ça ne marche pas, puisque c'est lui qui paie »*. Le discours sur le développement durable est perçu comme opportuniste, sans réelle ambition politique. *« Aujourd'hui on parle de développement durable, c'est un discours très médiatique. On a l'impression qu'on a tout dit, qu'on a compris le problème, mais à mon avis c'est plus un discours opportuniste »*, ajoute M. Vettier.

Pourtant, les promoteurs se disent de plus en plus concernés par le développement durable. M. Marcireau, responsable à Ermes promotion, nous confie la prise de conscience progressive du secteur privé de l'habitat. *« Dans les grands principes on voit bien qu'il y a les problèmes de l'eau, de qualité environnementale, donc on essaie de faire un effort pour mettre en place des systèmes un peu plus environnementaux (récupération des eaux). De toute façon la*

réglementation évolue dans ce sens. Mais c'est aussi une démarche de notre part. On commence à réfléchir sur le chauffage ». M. Marcireau regrette lui aussi le discours ambiant sur le développement durable, qui ne se traduit par rien dans les faits par manque de soutien politique. *« Dans la construction on n'a pas évolué dans l'innovation depuis 20 ans. Il faudrait qu'on ait des axes d'une politique nationale. A l'avenir notre communication va se baser sur le respect de l'environnement, l'écologie, l'économie d'énergie, donc il faut des actes pour montrer que ce n'est pas que des paroles »*. Les acteurs sont un peu désabusés par le manque de prise de responsabilités de l'Etat pour la promotion d'un habitat durable. Mais beaucoup d'entre eux admettent que le soutien politique pourrait déjà émaner du pouvoir local, ce qui permettrait une action de sensibilisation auprès de la population.

Le secteur privé est aussi représenté par les petits constructeurs de maisons individuelles et leurs clients pas toujours ouverts à répondre aux exigences de qualité de la DDE. Pour M. Gauthier, architecte conseil de la DDE de la Vienne, les habitants qui font construire rechignent à suivre les conseils prodigués et sont appuyés par leur constructeur. Devant les faits l'architecte conseil désespère de sensibiliser les habitants, *« Pour moins de 170m² on peut construire sans architecte, mais il y a des projets de 300m² qui sont construits sans architectes quand même. J'essaie d'apporter une aide aux clients, mais ils viennent avec un constructeur et n'essaient pas de penser à l'intégration dans le paysage »*.

Pour M. Lancerau, architecte à Poitiers, le manque de qualité dans les pratiques architecturales relève d'un problème local. *« A Poitiers, il y a un problème de dimension de la ville. La promotion est assez basique, il n'y a pas de petits promoteurs régionaux qui font des opérations de qualité »*. En effet, la difficulté à promouvoir une architecture de qualité est due en partie à l'inertie des constructeurs, et de leurs clients. Les constructeurs de maisons individuelles et agréés en architecture se partagent le marché porteur de la construction de maisons. Avec plus de 3500 logements individuels commencés en 2005 en Poitou-Charentes⁴⁶, les constructeurs locaux se portent bien. Pourtant, c'est sur eux que se concentrent toutes les critiques sur la mauvaise qualité des pratiques architecturales actuelles.

En l'absence de leader, capable de montrer l'exemple en matière de qualité de l'habitat, la collectivité comprend l'importance de son rôle moteur dans la promotion d'un habitat de qualité. Selon M. Barreau, *« Aujourd'hui la collectivité a un rôle à jouer sur la*

⁴⁶ Source : Direction Régionale de l'Équipement de Poitou-Charentes.

promotion de la forme urbaine, de la qualité architecturale. A la Mérigotte, le moyen qu'on a trouvé c'est d'essayer de faire une zone exemplaire, sans perdre de vue les coûts. Il faut que tout le monde puisse se payer les maisons qu'on va y construire, sinon ça revient à faire de la recherche expérimentale ». La responsable de l'urbanisme opérationnelle, M^{me} Maury, confirme cette nouvelle orientation « *Il faut maintenant porter notre attention sur des opérations comme celle de la Mérigotte, qui sera une sorte de zone HQE, même si toutes les opérations ne sont pas HQE* ».

La Communauté d'Agglomération de Poitiers souhaitent de plus en plus porter attention à la qualité environnementale de son territoire. Elle développe des stratégies urbaines afin de se conformer aux exigences d'une ville plus compacte et plus écologique, même si ce dernier point met du temps à voir le jour.

CONCLUSION PARTIE II

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Poitiers est soumis à des pratiques architecturales souvent peu qualitatives. L'expansion pavillonnaire multiplie les références à des architectures étrangères au territoire quand il faudrait justement renouer avec des caractéristiques plus locales pour favoriser l'homogénéité bâtie et la qualité urbaine. Les opérations d'aménagement publiques pourraient permettre d'améliorer ces pratiques, pourtant elles ont été jusque là incapables d'encadrer véritablement la qualité urbaine. Le cas de la ZAC de Saint Eloi est révélateur de ce dysfonctionnement. Pourtant les services de l'agglomération et les élus ont la volonté d'améliorer ces pratiques architecturales et la qualité de l'habitat. La réorganisation de leur service peut permettre d'aller dans ce sens en favorisant la circulation des informations. Mais la qualité de l'habitat doit être portée par une réelle volonté politique, notamment lorsqu'il s'agit de montrer de nouvelles méthodes d'urbanisme, prenant en compte le développement durable. C'est l'un des enjeux de la CAP.

PARTIE III. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

I. UN HABITAT « COMPACT » ET DE QUALITE POUR L'AVENIR DE L'AGGLOMERATION

A. LE RETOUR VERS DES FORMES URBAINES PLUS COMPACTES

Les nouveaux principes de l'urbanisme sont apparus avec le développement « durable ». La préservation de l'environnement de notre planète passe par une organisation différente de nos villes. Limiter l'étalement urbain, générateur de déplacements pendulaires, est devenu une priorité pour réduire la pollution de l'air. Le concept de ville compacte est alors apparu comme la solution. Créer une ville « des courtes distances » impose de promouvoir de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espace et insérées dans la ville, afin d'éviter la périurbanisation. Selon les acteurs rencontrés, la compacité est acceptable si elle est accompagnée de la qualité de l'habitat, prenant en compte les besoins des habitants et ceux de la ville.

1. Conjuguer densité et qualité résidentielle

Promouvoir la qualité résidentielle s'articule aujourd'hui autour de deux notions : densité et diversité. Utilisées sous de multiples acceptions, elles expriment tantôt les qualités d'un espace physique (densité bâtie, diversité architecturale), tantôt celles d'un espace social (densité de relations, diversité des origines sociales et des styles de vie)⁴⁷.

Mais la réalisation concrète de ces notions abstraites apparaît plus difficile. La confrontation d'objectifs contradictoires complique les projets, qui doivent articuler et jouer avec les principes et se positionner entre « les effets souhaités » : proximité ou éloignement, exposition ou intimité de chaque logement, confrontation à la ville ou repli dans un écrin résidentiel.

⁴⁷ Emmanuel Redoutey, *Analyse de la septième session du concours European en France. La qualité résidentielle : commande des villes et réponses architecturales. Réflexions autour des notions de densité et de diversité*, juin 2005.

2. Densifier l'habitat individuel

Comment résoudre le problème de la maison individuelle consommatrice d'espace en conservant la qualité de vie dans ce type d'habitat, voir même en l'améliorant, tout en densifiant le bâti, en économisant l'espace, en clair en respectant un développement durable ?

La qualité de l'habitat est intimement liée à sa position géographique, à son accessibilité à la ville, à l'emploi, comme aux commerces ou aux services. Elle est également liée à la forme urbaine du quartier dans lequel elle s'insère, un quartier aux espaces publics mis en valeur sera plus valorisant.

C'est pourquoi, créer la qualité de l'habitat, passe par créer de la qualité urbaine. L'habitat doit s'inscrire dans un milieu qui le met en valeur et lui offre un cadre de vie de qualité. Aujourd'hui, les habitants cherchent à allier la qualité de vie urbaine avec la qualité du cadre de vie à la campagne et participent en cela à l'étalement urbain. Seulement, ce mode d'urbanisation diffuse n'est pas viable, le transport individuel coûte de plus en plus cher, et la pollution induite par l'automobile est de plus en plus pointée du doigt. Les périurbains ont adopté des modes de vie urbains mais n'acceptent pas de vivre en ville, refusant la densité, le manque de verdure et la promiscuité. Pourtant, il est possible de créer des formes urbaines capables d'offrir les mêmes avantages qu'un pavillon en périurbain, tout en permettant la proximité des aménités urbaines. Mettre en place des formes d'habitat, mieux organisées, plus compactes, pour mieux aménager l'espace environnant serait une possibilité facilement réalisable.

B. L'HABITAT BAS A HAUTE DENSITE : UNE ALTERNATIVE A LA MAISON

1. Le concept d'habitat intermédiaire

Pour Dominique Gauzin-Müller, « *Le défi de l'aménagement des villes aujourd'hui est la création d'un habitat urbain assez sain, convivial et attractif pour que les ménages ne rêvent plus de s'installer en banlieue dans une maison avec jardin dès qu'ils en ont les moyens* »⁴⁸. La volonté de réorganiser l'expansion urbaine, promue par la loi SRU en vue d'un développement durable, introduit des formes d'habitat plus compactes. Le terme d'intermédiaire désigne une conception intégrant la densité de l'habitat collectif avec les aspects de la maison individuelle. L'habitat collectif est repensé pour permettre d'introduire

⁴⁸ *Ville compacte, ibid.* p.218.

les caractéristiques de l'habitat individuel (entrées individualisées, parties communes limitées, jardin, hauteur limitée à deux ou trois étages, etc.). Le succès des opérations d'habitat intermédiaire est révélateur d'une nouvelle demande d'habitat offrant la proximité de la ville et l'intimité de la maison périurbaine. Peu avant la mise en place du projet Villa Urbaine Durable, A. Cluzet pressentait le succès de ce type d'habitat : *« Actuellement, de nouvelles expériences se développent d'habitat intermédiaire ou alternatif destiné à offrir les prestations de la maison individuelle sans les contraintes du collectif. La première caractéristique de ces logements, dont la volumétrie globale et la densité réelle ne s'éloignent pas du collectif habituel, est d'offrir des entrées individuelles et de limiter au strict minimum les accès communs habituels qui imposent le contact d'autrui, à un moment non choisi, et qui sont rarement traités de façon à inciter un échange convivial. Ces logements intermédiaires sont devenus de vrais produits d'appel pour les citoyens attachés à la vie en ville, mais rétifs à la promiscuité, soucieux d'éviter le vis-à-vis, le regard d'autrui, la rencontre non-souhaitée. Mais, au même titre que les maisons mitoyennes, ils ne connaîtront un succès durable que si les contraintes qui demeurent sont compensées par des avantages pécuniaires et des services communs de qualité ».*

Le concept :

- ***une volonté de ne pas trop densifier*** : lorsqu'il s'agit d'aérer un quartier, déjà densément peuplé et bâti, l'habitat intermédiaire est une solution permettant de conserver une certaine densité sans donner l'impression d'un enfermement que provoquerait des immeubles hauts. L'habitat collectif en bande a souvent été préconisé dans ce type de situation. Il permettait d'installer des entrées individuelles pour chaque logement.
- ***accès individualisés*** : il représente le principe élémentaire de l'habitat individuel, et participe au sentiment de protection de l'intimité des habitants. La typologie du collectif en bande permet d'isoler les plus grands appartements, ce qui peut correspondre à une volonté de standing ou de prévention des nuisances. Mais l'accès individualisé coûte cher, ce qui explique que l'on trouve généralement cette approche couplée à un système constructif très répétitif.



Figure 5 : Accès individualisés de logements intermédiaires, quartier des Deux Lions, Tours.

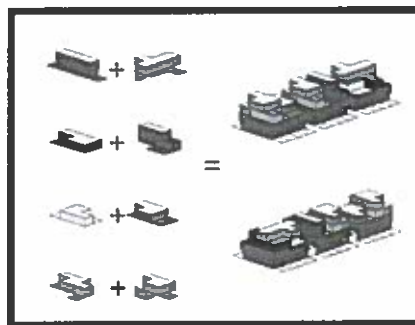


Figure 4 : Système combinatoire d'habitat intermédiaire à Gand aux Pays-Bas.
Architectes : Neutelings & Riedijk

- **imbrication des logements** : la réalisation d'habitats intermédiaires suppose de raisonner en système combinatoire, de manière à associer les logements au sein d'un même bâtiment de la meilleure façon possible. L'exemple des 120 logements sociaux de l'agence hollandaise Neutelings & Riedijk à Gand en Belgique en est un bon exemple. Les logements sont tous traversant, les architectes ont fait le choix peu fréquent d'implanter les duplex en partie basse et les simplex en hauteur. Les bandes sont conçues à partir de la répétition d'un groupement dit « bloc ». Chacun comprend en partie basse quatre duplex alignés, au deuxième étage un trois-pièces, et au troisième étage un deux-pièces. Soit sept logements par bloc de trois.

Exemple d'habitat intermédiaire :

Le concept des architectes Maria Colomer et Adrien Dumont : Associer habitat individuel et usages collectifs.

Historique du projet :

Lauréat du concours des jeunes architectes en 2004, les architectes Maria Colomer et Adrien Dumont ont repris le concept d'habitat intermédiaire pour créer des logements adaptés à la ville par leur densité, et capable de répondre aux aspirations individuelles. En 2002, ils remportaient un concours à Tourcoing pour la construction de 17 maisons individuelles. Actuellement achevé, le quartier propose une alternative à l'étalement urbain à retenir. Le concours de Tourcoing était ouvert par des promoteurs privés, chose assez rare pour être citée, qui souhaitaient innover sur les nouvelles manière d'habiter et de construire les maisons. Le projet a été soutenu par la ville, ce qui pour les architectes est le gage de l'inscription du projet dans la durée, car les intervenants sont très nombreux et les idées se diffusent mieux. En outre, la ville a cédé les terrains aux promoteurs, et prend donc à cœur de suivre le projet. Le projet compte dix promoteurs privés, la plupart sont des constructeurs du Nord de la France, et trois promoteurs sociaux. Au départ, il s'agissait d'une réflexion sur le renouvellement des villes, pour trouver des solutions à l'étalement urbain. Pour les architectes, la question concernait avant tout des questions d'usage et d'environnement, habiter la ville avec le confort d'aujourd'hui

S'inscrivant dans un projet réel, les architectes ont profité du programme très précis qui leur était imposé pour étudier des solutions viables, qui auraient sûrement été différentes s'il n'avait s'agit que d'un simple concours d'idée. Leur impératif était de renouveler l'habitat en ville.

Réalisation :

Le site dévolu à l'opération était relativement peu dense, cela a permis aux architectes de réaliser des jardins traversant pour chaque maison et ainsi de les ouvrir sur la ville. Répondant au principal désir du « pavillonnaire » : bénéficier d'un jardin au pied de sa maison. Pour les architectes, il s'agissait d'« *intégrer le jardin de la maison à la ville* », « en quelque sorte nous avons fait revenir le jardin de l'intérieur de l'ilot vers la ville. Les maisons sont conçues pour faire alterner le vide et le construit, le jardin est composé de plusieurs parties différentes, et la maison suit les formes de ses surfaces, *« Quand on est dans la maison, la vision de l'extérieur varie : il n'y a pas qu'une seule orientation »*. Les architectes ont cherché à rompre avec la forme de la maison traditionnelle au risque de déplaire aux conservateurs d'un style néo-régional, *« la maison doit résulter d'un travail du vide, nous n'avons pas cherché une forme absolue de la maison – au contraire du pavillon aujourd'hui, qui est une icône. Les usages des espaces extérieurs sont très importants, pour aboutir à un confort véritable il fallait donc partir de là »*.

L'interaction entre l'environnement et les maisons est un objectif clairement affiché dans l'opération. Un espace public, sorte de coulée verte, a été conçu comme un élément de détente pour le quartier, à la fois comme terrain de jeu pour les enfants, mais aussi espace d'échange entre les habitants du quartier qui peuvent s'y promener où y organiser des événements. Le respect de l'environnement est un critère qui a évolué grâce aux normes environnementales mises en place au cours du projet. Les circulations d'eau ont été optimisées grâce à la déclivité des parcelles et par les plantations. Pour les architectes, « s'intéresser aux espaces extérieurs c'est déjà avoir un respect pour l'environnement. L'essentiel est de considérer le projet dans son contexte ». L'intégration au contexte urbain s'est faite par le choix de matériaux rappelant les rues des cités minières, ou les rues anglaises, « nos maisons se matérialisent donc avec de la brique, mais pas partout. Elles se composent d'une partie en brique et d'une partie supérieure en bois. Cette association renforce l'idée de mouvement. Cela n'aurait pas été réaliste de faire appel à des matériaux optimisés pour la haute qualité environnementale, par exemple, mais utilisés rarement ou sur des sites complètement différents. Et les entreprises ne veulent pas utiliser des produits pour lesquels elles ne peuvent garantir la maîtrise : c'est pourquoi on a renoncé au bois rétif ».

La difficulté à mettre en place la Haute Qualité Environnementale relève, selon les architectes, du manque de compétences des entreprises locales, « la méthode constructive est traditionnelle. Il fallait faire travailler les entreprises locales, ce qui est limitant. Il n'était pas question de parler de chantier 100 % propre : les entreprises impliquées ne possèdent pas les techniques nécessaires ».

Le parti pris :

L'opération était l'occasion pour les architectes de tester leur concept d'habitat intermédiaire, dans lequel ils essaient « d'associer la maison individuelle et les usages collectifs ». « *Il y a sur les parcelles un espace collectif, mais l'habitat est individuel. Il y a un parking commun, des boîtes aux lettres collectives, mais des venelles privatives : c'est l'idée d'habitat intermédiaire. Pourquoi ? Parce que si des maisons se font à l'extérieur de la*

ville c'est en partie à cause du prix des terrains. A Tourcoing, l'idée était de donner les moyens d'acheter une maison en ville au prix de la périphérie ».

Les logements offrent un jardin, un patio et un grand séjour au logement du bas. Celui du dessus bénéficie d'une grande terrasse sur le toit, pour les architectes c'est le moyen de satisfaire des demandes différentes, avec un usage qui reste individuel. Reste à savoir si ce mode d'habitat ne présentera pas des conflits d'usage entre voisin, notamment pour l'utilisation du jardin collectif au rez-de-chaussée. Ces logements parient sur la sociabilité et le « vivre ensemble » pour faire accepter ce type d'habitat. Mais, il est peu probable que l'espace puisse être partagé sans conflit d'usage entre des habitants qui, en France, reste très attachés à la propriété individuelle. Dans les pays d'Europe du Nord, comme l'Allemagne, la cohabitation et le « vivre ensemble » sont souvent bien acceptés par les habitants, et le partage des espaces collectifs s'y fait naturellement. Ces comportements urbains, ne se retrouvent pas encore dans les attitudes de la majorité des français. Il est plus courant en France de réserver la totalité de l'espace à l'un des logements, le jardin à celui du rez-de-chaussée par exemple.

Pour nous, le concept mériterait d'être amélioré en conservant une marge d'adaptation des usages français à ce type d'habitat. La délimitation des espaces pourrait rendre plus facile la cohabitation entre les modes de vie des habitants parfois divergents. Le toit terrasse pourrait être accessible aux deux logements et séparé par un muret, et le jardin également, afin que chacun ait un accès aux deux espaces. Le duplex serait une bonne solution, évitant ainsi l'accès à la terrasse par un escalier extérieur pour l'un des logements.

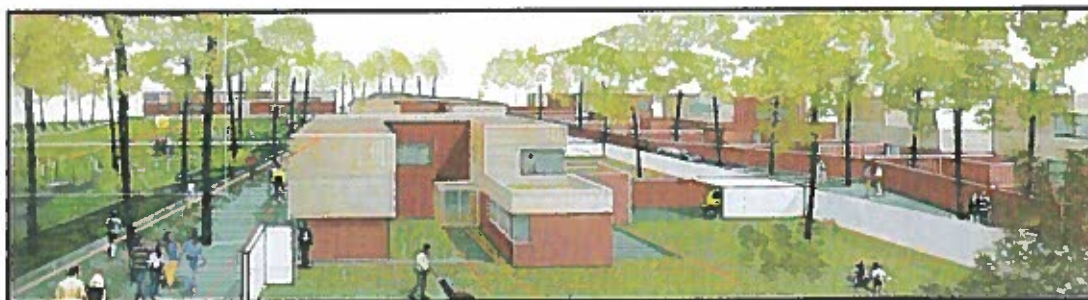


Figure 6 : Projet de maisons semi – collectives à Tourcoing, architectes Colomer et A. Dumont.

2. La Villa Urbaine Durable, un concept séduisant

Initié en 2001 par le Plan Urbanisme Construction Architecture, le programme Villa Urbaine Durable (VUD) avait pour ambition de répondre aux enjeux de politique publique pour le logement, inscrits dans la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » : la maîtrise de l'étalement urbain, la mixité sociale et urbaine dans l'habitat ainsi que la haute qualité environnementale et l'efficacité énergétique des constructions. A cet effet, l'appel à projets lancé auprès des maîtres d'ouvrage et des concepteurs poursuivait trois objectifs principaux :

- **rechercher** de nouvelles formes d'habitat intermédiaire alliant les qualités de l'habitat individuel et les densités de collectif dans une visée d'économie du foncier ;
- **promouvoir** des opérations mixtes de logement social et d'accession à la propriété ;

- **généraliser** des méthodes de projets où conception, réalisation, usages et maintenance s'inscrivent dans les perspectives du développement durable.

Aujourd'hui, quatorze opérations expérimentales ont vu le jour ou sont en cours de réalisation. Plus de 500 logements ont ainsi vu le jour et devront être des références dans la recherche de nouvelles formes d'habitat. Les projets VUD sont conçus comme des opérations urbaines, s'intégrant dans un environnement urbain à l'échelle locale. Les tailles des opérations sont comprises entre 30 et 50 logements, et toutes cherchent à favoriser la mixité sociale et architecturale. Les opérations sont élaborées dans le but de maîtriser le développement urbain, mais également de satisfaire des demandes de logements abordables et bien situés. La densification des quartiers n'y est pas systématique. Elle répond à un besoin analysé selon la densité pré-opérationnelle du quartier. Si le quartier est déjà dense les projets chercheront à introduire un bâti moins dense, offrant des espaces extérieurs communs permettant d'« aérer » le quartier. La qualité des logements tient aussi à celle de leurs espaces extérieurs. Créer et réussir de nouveaux espaces suppose de les inscrire dans une continuité d'usage avec le tissu urbain existant, et d'en évaluer les besoins (ouverture ou fermeture de l'espace public ; place, jardin ou espace vert ?).

Malgré l'implication de nombreux acteurs dans les projets VUD, les problèmes lors de la mise en chantier des opérations ont souvent remis en question les principes élaborés dans la conception, remettant en cause le succès des réalisations VUD.

En bilan de l'opération, le PUCA répertorie trois points particuliers qui sont soit source de problème, soit des avancées à renforcer⁴⁹ :

- **la difficulté de concilier qualité, équilibre financier et offre sociale** : les surcoûts dus aux exigences de qualité urbaine, d'usages et environnementales sont toujours des freins à la qualité. Si les aides accordées au logement social permettent d'équilibrer les opérations, l'accession, quant à elle, ne bénéficie pas de modes de financement compensant les surcoûts. Ainsi, les logements VUD en accession sont de grandes qualité, mais les acquéreurs potentiels ne sont pas ceux attendus : peu de primo-accédants ont disposé de moyens financiers nécessaires à leur achat. De ce fait, la partie accession n'a pas porté ses fruits pour empêcher l'étalement urbain, en retenant les ménages les plus susceptibles de partir s'installer en périurbain, alors qu'ils travaillent en ville mais ne peuvent y trouver un logement adapté à leurs besoins.

⁴⁹ Colloque du jeudi 13 octobre 2005, *Villa Urbaine Durable : premiers enseignements et perspectives*, Maison de l'architecture- couvent des récollets, 148 rue Faubourg Saint-Martin, Paris.

- **des choix énergétiques encore peu favorables aux énergies renouvelables** : les surcoûts déjà mentionnés ont obligé à réduire les exigences environnementales. Les études et les travaux spécialisés nécessaires pour les techniques énergétiques ont empêché leur réalisation. Les choix des équipements est conditionné par le retour sur investissement, notamment dans l'accession, où le prix est la condition première de la commercialisation. Le gaz a souvent été préféré aux énergies solaires, dont le retour sur investissement serait trop long pour la clientèle visée, même si les coûts d'exploitation auraient été avantageux sur le long terme. Le chauffage solaire n'a pas pu être réalisé et seules quelques opérations, dont les maîtres d'ouvrage étaient les plus engagés, ont pu inclure les systèmes solaires pour l'eau chaude.
- **une affirmation des principes de conception durable** : l'intégration de matériaux innovants lors de la conception des projets a permis de réaliser des avancées notables dans l'utilisation de certains procédés pour la construction de logements. Les méthodes d'éco-construction et d'éco-gestion ont réalisé des progrès, les choix constructifs ont intégré les aspects relatifs à la gestion et à la maintenance. Les matériaux légers, les principes de construction industrialisée et l'isolation par l'extérieur affichent des prévisions de performances bien supérieures à la réglementation thermique en vigueur. Ce travail comparatif entre différentes solutions techniques a donné lieu à un renouvellement des modes de collaboration, dont on peut espérer qu'ils marqueront les pratiques.



Figure 7 : « Villas Dunkerquoises, entre ports et dunes », Maître d'ouvrage : Marignan, architectes : Agence RVA.

Les perspectives pour les Villas Urbaines Durables sont bonnes, malgré les difficultés rencontrées lors des premières opérations. Un deuxième appel à projet a été lancé en février 2006. Les échecs relatifs des réalisations sont dus à la mauvaise mobilisation des maîtres d'ouvrages dans un contexte économique tendu. C'est pourquoi, cet appel privilégiera

l'implication des collectivités locales, des maîtres d'ouvrage et de leurs partenaires le plus en amont possible, de façon à prévoir au plus tôt les éventuelles complications et de préparer au mieux tous les acteurs du projet, dont la coopération et l'organisation restent les premiers facteurs de la qualité des opérations.

Exemple de Villa Urbaine Durable :

L'opération de Creil en Picardie par A. Pesso (architecte) et la SA HLM Picardie Habitat (60).

Le projet de Creil est particulièrement intéressant dans sa volonté d'intégrer une réflexion sur la mixité urbaine, mais également sur la flexibilité des logements. Deux éléments de qualité pour l'habitat collectif sont donc mis en valeur dans cette opération.

Objectifs annoncés de l'opération :

- revaloriser l'image des agglomérations confrontées à la ségrégation sociale inhérente à la localisation d'ensembles dans les quartiers défavorisés ;
- apporter une réponse avec des opérations mixtes associant maisons de villes et petits collectifs, et une mixité sociale ;
- un parti constructif commun aux différents projets permettant une liberté totale de conception architecturale, de flexibilité et d'évolutivité des constructions ;
- s'inscrit dans une démarche HQE.

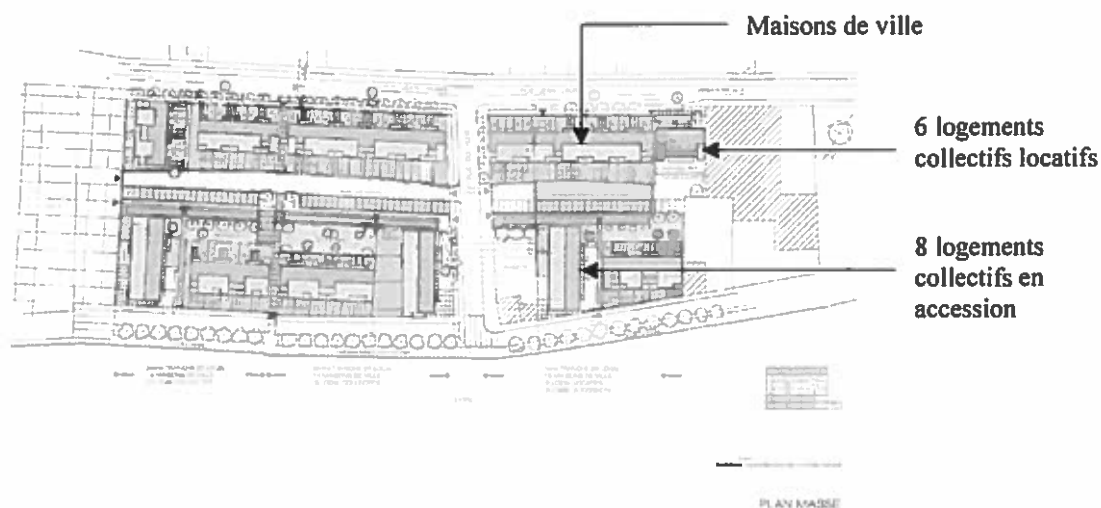


Figure 8 : Plan masse des îlots de l'opération, la première tranche se situe à droite.

Description du site :

Le terrain est situé le long de l'Oise, face à un site paysager exceptionnel. La bande de terrain, de 75 mètres de large sur une longueur de 220 mètres, est orientée vers le Sud du côté de l'Oise. L'opération se situe dans le périmètre du GPV sur le secteur du Quai d'Aval, qui couvre un territoire d'une dizaine d'hectares. Le terrain abrite des ateliers municipaux et une friche industrielle et appartient en partie à la ville. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, prévue en trois tranches, pour la réalisation de 75 logements dont 45 maisons de ville et 30 logements collectifs. Seule, la première tranche implantée sur le foncier communal, représentant 29 logements, fait l'objet de l'appel à proposition « Villa Urbaine Durable » du PUCA.

Le plan de masse vise à constituer un îlot avec des bandes de maisons de ville, un immeuble R+3 de 6 logements collectifs et un autre immeuble R+2 de 8 logements collectifs. Le COS est de l'ordre de 60 logements à l'hectare. L'opération porte sur 29 logements : 15 maisons de ville en accession sociale, 6 logements collectifs locatifs PLUS et 8 logements collectifs en accession ou en locatif PLS. Les maisons de ville font quatre pièces en R+1+combles et 95 m² de SHOB. L'immeuble collectif de six logements fait trois étages + combles. L'escalier collectif est extérieur en façade. Il distribue deux T3 au premier et au deuxième étage, et deux T5 duplex au troisième étage. Le rez-de-chaussée est réservé pour les commerces et les activités. L'immeuble collectif de 8 logements est en R+2+combles. L'escalier et la coursive sont extérieurs, décollés de la façade, et donnent sur deux paliers et trois logements : deux T3 et un T4.

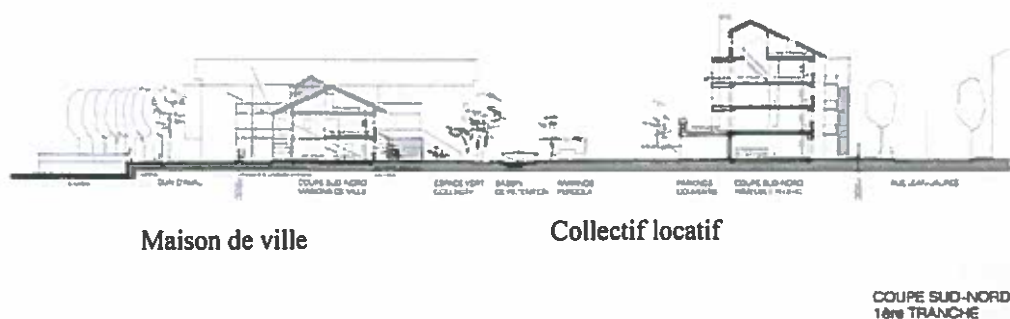


Figure 9 : Coupe sud-nord de l'opération Villa Urbaine à Creil.

Le parti constructif retenu pour tous les types de logements individuels ou collectifs, fait appel à des produits industriels assemblés à sec lors du montage sur le chantier. Il est constitué principalement d'une structure en béton armé de poteaux, de poutres et de planchers en dalles alvéolaires qui portent de façade en façade, jusqu'à 9 mètres sans appui intermédiaire, et d'une façade légère, montée à sec. Cette façade est constituée de bardage en terre cuite, d'une ossature verticale en bois, de laine minérale, d'un parement en plaque de plâtre, de menuiserie en bois comportant des vitrages innovants à isolation thermique renforcée. L'isolation extérieure a donc été privilégiée, ce qui semble être un choix pertinent, puisque de récentes études ont montré qu'elle était la plus efficace.

Ce projet met en avant différents éléments de qualité pour l'habitat collectif, il crée de petits immeubles, en variant les typologies et les modes d'occupation, concourant de la sorte à la mixité sociale de l'opération. L'isolation est également un point fort de ce projet, les matériaux utilisés et leur agencement garantissent un confort thermique et acoustique supérieur.

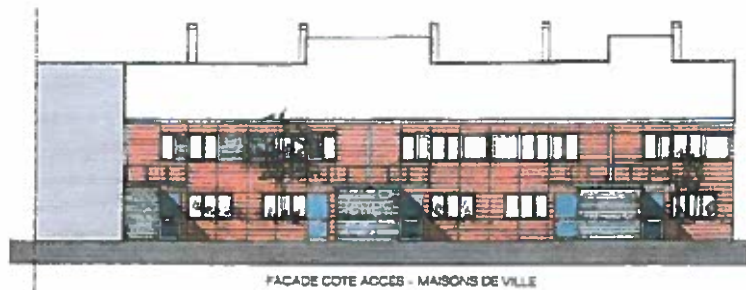


Figure 10 : Façade des maisons de ville, architecte : A. Pessoa.

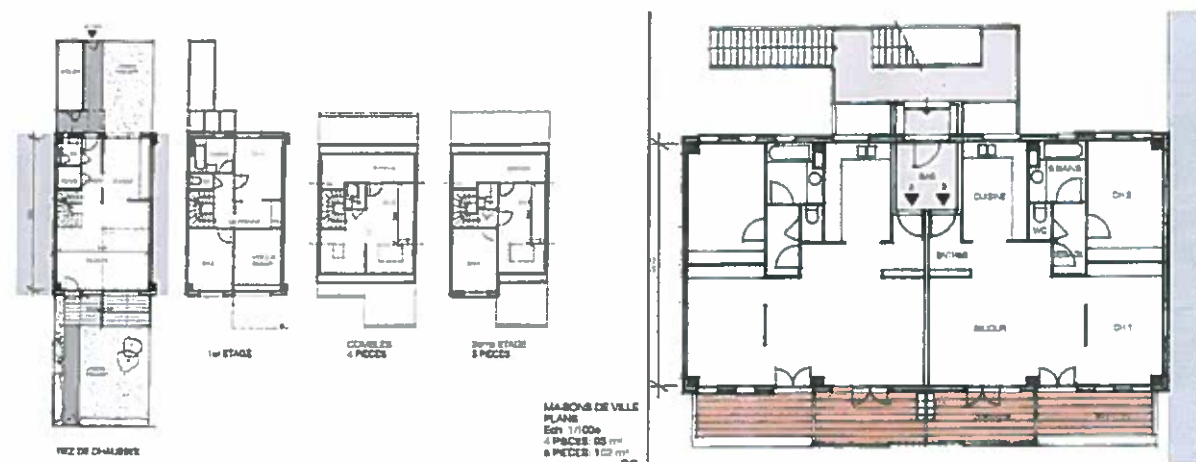


Figure 11 : Plan type des maisons de ville et plan des logements de l'immeuble collectif locatif

L'opération de Creil illustre bien la plupart des projets de Villa Urbaine Durable. Il diversifie les types de logements. Collectifs bas et individuels denses alternent dans le plan de composition des îlots, pour créer une mixité bâtie. La diversité est vue comme le gage d'une plus grande qualité urbaine. Les espaces végétalisés sont individualisés, même si l'on peut regretter l'absence d'un espace vert commun, étant donné l'étroitesse des parcelles. Les espaces collectifs sont réduits, le parking sous pergola végétalisée permet un accès libre depuis l'extérieur pour les maisons individuelles. Les logements collectifs ont des parkings sous leur immeuble.

Le programme VUD a remis au goût du jour des réalisations d'habitat intermédiaire auprès des responsables locaux. Toutes les grandes agglomérations ont aujourd'hui un programme de logements intermédiaires en cours. Ceux-ci sont utiles pour réaliser des secteurs d'habitat transitionnels entre la banlieue pavillonnaire et l'habitat collectif plus dense

du centre de l'agglomération. Sortes de zones tampons, ces secteurs n'en sont pas moins très prisés par la population et conduisent les collectivités à réitérer leur initiative.

C. DENSIFIER LA VILLE : LA MAISON EST-ELLE ANTI-URBAINE ?

1. Faire la ville avec des maisons

En ville, la pression foncière incite à densifier les formes d'habitat. Dans cette logique, l'habitat collectif, souvent haut et dense, s'avère être le type d'habitat le plus approprié au besoin de rentabiliser le foncier. Mais cette densité est limitée par les règlements d'urbanisme. Pour conserver une homogénéité bâtie, les bâtiments doivent respecter des limites de hauteur. Cela limite donc leur capacité à densifier l'habitat. Dans ce cas, d'autres formes de bâti peuvent concurrencer l'habitat collectif en ville, lorsque la morphologie urbaine le permet. L'histoire des villes française a montré qu'il était possible de constituer un tissu urbain de qualité à partir de maisons individuelles. De la fin du XIX^e siècle aux années soixante, les lotissements populaires conjuguent habitations individuelles et modes d'habitat citadin (petites parcelles, mitoyenneté, jardins clos de hauts murs). Si le pavillon est exclu de la ville, il existe d'autres formes d'habitat individuel capables d'assurer la densité nécessaire au contexte urbain. Les maisons de ville sont des formes denses mais elles requièrent en général des surfaces importantes d'urbanisation pour créer une homogénéité bâtie. En revanche, L'habitat collectif s'adapte mieux à la diversité du contexte urbain, et à son besoin de densité. De plus, construire des maisons de ville ou autres formes d'habitat à basse densité, suppose une maîtrise foncière préalable de la maîtrise d'ouvrage, sans quoi l'opération ne pourrait suffire à rentabiliser le coût du foncier. Pour autant, la maison n'est pas anti-urbaine. Les villes sont d'ailleurs le résultat d'un agrégat de maisons dans des hameaux qui au fil du temps ont été remplacées par un habitat plus dense et plus haut. Aujourd'hui, certains chercheurs tentent de savoir si l'on ne pourrait pas revenir à une forme d'habitat basse mais dense dont la maison serait l'élément constitutif. Cela participe pour Marc Lemonier « *du droit de chacun à choisir son mode de vie et l'économie de son espace* »⁵⁰. Pour Gérard Bauer, les lotissements denses étaient caractéristiques de nos villes jusque dans les années 50 où ils représentaient 90 % de l'habitat individuel en France. Mais depuis les années soixante la généralisation de l'automobile permet aux citadins de réaliser leur rêve de maison sur des parcelles bien plus grandes, moins chères, mais plus lointaines. Reproduire des lotissements

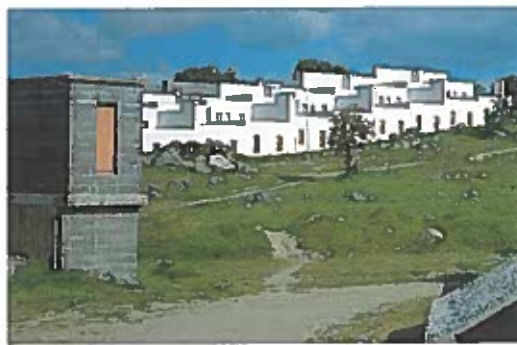
⁵⁰ Marc Lemonier, *Refaire la ville avec des maisons*, Diagonal, n°152, octobre-décembre 2001, p. 28.

denses aujourd'hui apparaît alors comme anachronique, compte tenu des facilités de déplacements offertes par les technologies. Pourtant, il semble que l'avenir de nos villes se dessinera dans la densité de l'habitat. D'autres contraintes apparaissent aujourd'hui, et si les déplacements sont facilités par leur rapidité, leurs effets sur l'environnement et sur la vie des ménages excentrés, plaident en faveur d'un retour vers un urbanisme plus compact. Les maisons de villes des anciens lotissements urbains présentent des caractéristiques communes : leur densité moyenne se situe toujours aux alentours de trente-cinq logements par hectare et les parcelles, de 300m² environ, en forme de quadrilatères très allongés, ouvrent sur les rues par des façades de 6 à 10 m de large. Leur morphologie a été dictée par l'organisation des réseaux. Il est plus facile de desservir des maisons proches les unes des autres. Les jardins à l'arrière, entourés de hauts murs, garantissent l'intimité. Ces maisons de lotissements denses, comme à Tours, les *Particuliers*, ou à Bordeaux, les *Echoppes*, sont devenues très prisées par la population. « *Les nouveaux résidents, affirment Gérard Bauer, se déclarent ravis de vivre dans un type d'habitat qui répond à leur double aspiration : avoir une maison individuelle et vivre en ville* ». En 2001, le sociologue et architecte, Jean-Michel Léger, s'étonnait qu'aucune alternative entre le collectif vertical et la pavillonnaire en nappe n'ait été réellement proposée dans notre pays, citant comme exemple étranger le quartier de la Malagueira d'Alvaro Siza à Evora au Portugal. Aujourd'hui, les appels à projets du PUCA et leur médiatisation ont porté leurs fruits. Le concept de Villa Urbaine Durable (VUD) a donné une nouvelle dimension à l'habitat intermédiaire. Les villes comprennent l'intérêt de remettre au goût du jour les lotissements denses. Leur réalisation permet également d'en faire des quartiers expérimentaux de haute qualité environnementale. Même si ce dernier point est encore difficile à mettre en œuvre sur le territoire français.

Photo 22 Les murs hauts protègent l'intimité de la cour du logement.



Photo 22 : Le quartier de la Malagueira à Evora (Portugal), architecte : Alvaro Siza.



2. Le concept de « maison de ville »

L'habitat dense ne doit pas seulement être illustré par l'habitat collectif ou intermédiaire. Dans un objectif de compacité urbaine, les maisons de ville offrent une alternative au pavillon. Par ailleurs, elles peuvent être dans certains cas un outil d'urbanisme efficace pour donner de la qualité à un quartier en dédensifiant une opération composée essentiellement d'habitat collectif. Ce concept est d'ailleurs largement exploité par les programmes de rénovation urbaine, dans leur volonté de mixité urbaine et sociale. Mais la qualité des maisons conçues dans le cadre des ORU est souvent décevante sur le plan de l'innovation et ne fait pas progresser la conception architecturale. Au contraire de certains pays, comme l'Allemagne, qui montrent que la maison peut être source de progrès, en lui donnant une forme contemporaine et les équipements techniques qui donnent plus de qualité à l'habitat (ventilation autorégulée, récupération de l'eau de pluie, etc.). La limite au développement de la maison de ville est son coût relativement élevé, grevé par le foncier. La réalisation d'une opération de maisons de ville dans les centres urbains suppose dans la plupart des cas une forte implication des pouvoirs publics. Leur intervention rend alors possible une plus grande exigence qualitative, notamment environnementale. Ce qui est encore trop rare en France.

L'exemple de Hambourg :

L'opération a lieu dans l'aménagement d'un nouveau quartier expérimental à Harbourg, commune rattachée à la ville de Hambourg, dans le cadre d'une exposition sur les bâtiments solaires (Solar-Bauausstellung) menée par la ville. Tous les bâtiments sont conçus pour être respectueux de l'environnement en favorisant l'économie d'énergie et la qualité de l'habitat. L'aménagement privilégie la variété des types d'habitat, les maisons individuelles côtoient les immeubles collectifs de trois étages, selon un rythme dégressif, de la rue où l'habitat est haut et dense vers l'intérieur du quartier composé de maisons individuelles. Le quartier est construit sur le thème de l'énergie solaire (Solarbauhaustellung) et présente différents types d'habitat utilisant l'énergie solaire.

Panneaux solaires



Photos 23 : Les immeubles collectifs du quartier sont équipés de panneaux solaires, dont certains passent inaperçus, et les autres sont intégrés à l'esthétique du bâtiment, comme le montre la photographie de droite.

L'opération présentée ici est constituée de maisons individuelles groupées de deux étages plus un toit terrasse accessible. Les logements sont grands et accueillent des familles avec de jeunes enfants. Les habitants s'inscrivent dans une démarche expérimentale, et acceptent volontiers la rencontre avec les étudiants de la TUHH (Technische Universität Hamburg-Harburg) qui analysent l'intégration urbaine de ce type d'habitat dans le quartier, et l'appropriation des habitants de cette nouvelle forme d'habitat, dense et durable.

Les familles rencontrés expliquent qu'elles avaient un peu peur de venir dans ce quartier de Hambourg, à mauvaise réputation, car l'opération est située dans un quartier habité par de nombreux ménages d'origines Turcs, et les Hambourgeois gardent une image négative de ce quartier pourtant très proche de la prestigieuse université Technique de Hambourg. Les personnes rencontrées avouent maintenant que le quartier est en réalité très agréable, à proximité de nombreux services (écoles, commerces, administrations, S-Bahn, etc.) et aux portes de Hambourg. Pour bénéficier d'un tel logement, ils auraient dû normalement choisir un quartier beaucoup plus excentré.

La conception des maisons est simple : le premier niveau comprend l'entrée, le séjour, la cuisine, et une pièce d'eau. Le deuxième et le troisième niveau accueillent les quatre chambres et les salles d'eau. Tous bénéficient d'une terrasse au rez-de-chaussée avec un jardin en prolongement. La terrasse sur le toit peut également être aménagée en espace de détente. Un espace de rangement est prévu à l'extérieur et sert de séparation avec la terrasse voisine, il permet de ranger les vélos et les accessoires de jardinage.



Photos 24 : La couleur « brique » des maisons mêlée au bois leur confère un caractère particulièrement chaleureux.

Le plan de « Heimfeld » est intéressant à tout niveau : il réunit les qualités architecturales, environnementales, et urbaines.

Les appartements sont conçus pour de jeunes couples en accession avec enfants. Ils sont spacieux, avec plus de 137 m² pour un T5, un jardin de 25m² en prolongement d'une terrasse au rez-de-chaussée, plus une sur le toit. L'espace intérieur est lumineux grâce à de grandes baies vitrées. Les chambres sont spacieuses, puisque pour un logement dense la plus grande offre 16,62 m² et la plus petite 11,93 m². La salle d'eau comprend deux lavabos, une douche et une baignoire. La maison a deux WC, un au rez-de-chaussée et un à l'étage dans la salle d'eau. La terrasse du rez-de-chaussée est protégée du vent et des regards par un cellier de rangement de 3,34 m² pour le jardin, cela permet de faire une séparation avec la terrasse voisine. L'innovation environnementale est importante également puisque le logement comprend un système de filtrage de l'air, et des panneaux solaires pour chauffer l'eau. L'entrée donne dans un couloir et non directement dans une pièce principale, depuis l'entrée

on peut accéder soit à la cuisine, soit au salon, ce qui permet de garder l'intimité du foyer lors de visites imprévisibles. Cela donne également l'impression de découvrir le logement au fur et à mesure de la progression dans celui-ci, on ne peut pas découvrir tous les éléments du premier coup d'œil, l'effet de surprise est conservé. Les logements n'ont ni garage, ni parking, l'usage du vélo est favorisé. Cela est compensé par la proximité d'un réseau de transports rapides (Métro et bus) et de pistes cyclables qui permettent une circulation aisée dans la ville. La sécurité est d'ailleurs renforcée par cette interdiction de la voiture puisque les jeunes enfants peuvent jouer sans danger sur la voie publique devant leur maison. Situés en périphérie de la ville de Hambourg ces logements s'intègrent néanmoins dans un tissu très urbain. La forêt et la nature ne se trouvent pourtant pas loin, puisque le quartier de Harburg est le dernier espace urbain avant les vastes zones rurales entourant la ville d'Hambourg. La maîtrise précoce du développement de leur ville, en favorisant des formes d'habitat denses et une qualité urbaine indiscutable, a permis aux allemands de prendre beaucoup d'avance sur la France en terme de développement urbain durable.

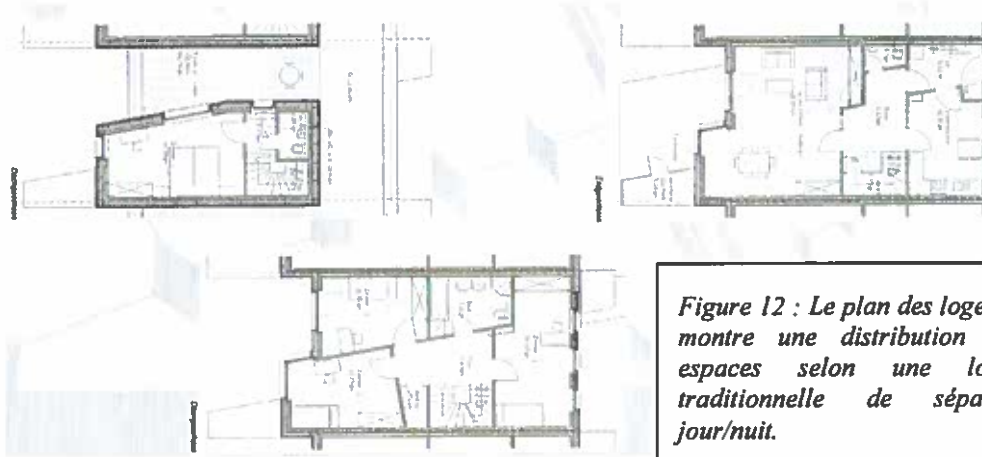


Figure 12 : Le plan des logements montre une distribution des espaces selon une logique traditionnelle de séparation jour/nuit.

3. La maison de ville à Poitiers : un habitat adapté au contexte local et à l'exigence de compacité

La maison de ville est la forme d'habitat la plus répandue dans le centre de Poitiers. La compacité de sa forme crée un tissu urbain compact, nécessaire lorsque les remparts limitaient la croissance de l'urbanisation au sein de la ville. En outre, le relief du promontoire obligeant l'habitat à s'adapter à la forme des coteaux, conférait à la maison de ville un avantage particulier par rapport aux autres types d'habitat.

Photos 25 : Le relief escarpé du promontoire met en valeur l'alignement des maisons de ville.



Les photos ci-dessus illustrent la construction étagée de l'habitat le long des coteaux du promontoire. L'architecture de la maison de ville crée un rythme dynamique, grâce aux décrochements des toits et à la légère variation des façades (couleur, forme), comme on peut le voir en second plan.

Les maisons de ville situées sur le boulevard Achard présentent une certaine diversité architecturale, tout en formant un ensemble homogène. La photographie n°26 montre un lotissement de maison de ville du XIX^e siècle. Les linteaux sont plus larges que la plupart des autres maisons, et les pieds-droits des fenêtres et des portes ne présentent pas de chaînages d'angle.



Photo 26 : Lotissement de maisons de ville

Photo 27 : Malgré la pente, les maisons garde une ligne de toit similaire

La photographie n°27 illustre la capacité d'adaptation de la maison de ville sur un terrain en pente. Malgré des tailles différentes, les maisons présentent des caractéristiques similaires : chaînages d'angle, couleur ocre de la façade, linteaux fins, bandeaux de limite d'étage distinctifs, toit en ardoise. Même si l'on note quelques différences : entrée de garage et mansarde pour certaines, des élévations verticales variables (R+2+combles, R+2, R+1+comble, R+1).

Cet exemple illustre la capacité de la maison de ville à créer un ensemble urbain cohérent et harmonieux, tout en favorisant la compacité. Cette forme d'habitat permet en outre une certaine diversité architecturale, même si la forme, la couleur et les matériaux des maisons présentent des caractéristiques similaires. Les maisons de ville doivent garder ces caractéristiques pour conserver une homogénéité du bâti essentielle à la qualité urbaine. Avec une conception plus contemporaine prenant en compte la qualité environnementale, cette forme d'habitat mériterait d'être plus développée sur le territoire de la CAP,.

D. LES ORIENTATIONS DU PADD POUR FAVORISER LA QUALITE ET LA COMPACTE URBAINE

Depuis quelques années, les urbanistes ont pris conscience des effets pervers des règlements de lotissements et de POS qui encouragent la discontinuité et la monotonie des formes.

On cherche à rompre avec les plans répétitifs aux parcelles régulières pour favoriser la densification et une utilisation plus urbaines des parcelles. Ceci suppose un assouplissement des règles (de taille minimale de parcelle constructible, de mitoyenneté, de constructibilité par rapport aux limites séparatives, de reculement par rapport à la rue). Ces choix remettent en cause certains préjugés culturels comme l'attachement à la maison individuelle en milieu de parcelle. Le résultat est un retour à la continuité du front bâti et l'organisation des éléments bâtis autour d'une cour centrale qui permet une densification (densités doubles ou triples des densités moyennes des lotissements classiques).

Ces objectifs de densification, d'urbanité et de complexité expliquent le succès d'opérations réutilisant les parcellaires existants avec leurs contraintes stimulantes (le modèle faubourien par exemple). Ils impliquent aussi une meilleure prise en compte des rapports entre tissu urbain constitué et lotissements, notamment dans les cas des bourgs et villages périurbains (coupure totale soulignée ou non par un espace vert, juxtaposition avec ou sans couture, c'est-à-dire prolongement des maillages et des types de bâti)⁵¹.

⁵¹ Rémy ALLAIN, Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville, édition Armand Colin, Paris, 2004.

1. Typologie de l'habitat attendu

Afin de corriger l'impression confuse qui ressort des pratiques architecturales le PADD propose une typologie de l'habitat s'adaptant aux nouvelles conditions d'urbanisation.

Pour la commune de Buxerolles, par exemple, le PADD préconise de revenir à des formes d'habitat plus compactes, moins consommatrice d'espace que le pavillon habituel. *« La typologie d'habitat à privilégier est en général la maison de ville ou le petit collectif, surtout quand il s'agit de renforcer un pôle de proximité. La modernité du bâti se prête particulièrement au développement de formes urbaines plus modernes alliant une certaine compacité et le respect de l'intimité des habitants, comme par exemple l'individuel sur deux niveaux ou la maison patio. Le pavillonnaire, toujours très consommateur d'espaces naturels, sera réservé aux espaces de frange urbaine. Il pourra ainsi constituer un lien avec les espaces naturels. »*

Les orientations du PADD privilégient un habitat plus urbain et plus compact. La difficulté réside sans doute dans la capacité à concilier cet objectif avec la volonté de revenir à des formes architecturales plus traditionnelles que le pavillon.

2. L'architecture de l'habitat préconisée par le PADD

La Communauté d'agglomération souhaite renouer avec une architecture traditionnelle locale, mettant en valeur les éléments d'architecture communément rencontrés dans le patrimoine architectural poitevin. Bien que cette identification à un style architecturale soit assez confuse en raison du manque de caractéristiques architecturales propres au territoire. En outre, le PADD ne souhaitent pas restreindre la création architecturale à des formes uniquement passéistes, l'innovation architecturale est vivement encouragée, dans la mesure où elle permet de faire progresser la qualité de l'habitat sur le territoire.

La solution proposée par le PADD :

La solution n'est pas la reproduction à l'identique de l'architecture locale traditionnelle. Au contraire, il s'agit d'innover en conservant des éléments d'architecture qui font les caractéristiques de l'habitat traditionnel local. Cet humble défi pour les architectes et les promoteurs paraît pourtant difficile à faire appliquer. Le modèle pavillonnaire banal s'est ancré au cours du temps dans les esprits et impose aujourd'hui sa suprématie. Les rares innovations paient vite leur originalité, et rares sont aujourd'hui les promoteurs à soutenir une construction plus innovante et plus qualitative.

Dans ce contexte, il apparaît pourtant possible de promouvoir la qualité architecturale. Deux pistes peuvent être proposées :

- Favoriser la qualité architecturale en s'inspirant de l'architecture traditionnelle : simplicité des volumes et des toitures, tuiles romanes en couverture, pentes de toiture faibles, ouvertures à formes régulières et simples, enduits ton sable, ocre jaune ou ocre rouge...
- Favoriser la qualité architecturale en concevant des bâtiments résolument modernes, sans pour autant tomber dans l'étrange et l'incohérent, mais sans constituer des plagiat d'une architecture étrangère comme il se fait actuellement. L'architecture devra également évoquer par ses volumes, par ses détails ou par les matériaux utilisés, l'architecture poitevine.

La qualité des pratiques architecturales passe par des typologies plus homogènes et peut-être plus locales. Mais, elle dépend également de l'intégration du bâti sur la parcelle. Or, les alignements des constructions dans le bâti ancien sont souvent irréguliers (successions de pignons et de façades, hauteurs variables...) et interrompus par des constructions en retrait ou des terrains non bâtis. L'objectif n'est donc pas de systématiser le recours à l'alignement en front de rue, sauf dans des cas particuliers où il existe une forte volonté d'imposer une présence urbaine. C'est en particulier le cas pour les secteurs de renforcement des pôles de proximité.

3. Les règles d'implantation pour la qualité de l'habitat

Chaque secteur du PLU en fonction de sa caractéristique se voit attribué des règles d'urbanisation propres, mais celles concourant à la qualité architecturale et paysagère sont relativement similaires pour les zones d'habitat. On peut les rapporter aux articles suivants :

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines. En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera

suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien.

Article 9 : Emprise au sol.

Sans objet.

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Toutefois, si le bâtiment est visuellement isolé, les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants sont autorisées jusqu'à une hauteur de 9 mètres (12 mètres pour les pôles de proximité) s'ils contribuent à affirmer l'identité de ces espaces

La hauteur est calculée à partir du sol jusqu'à l'égout du toit. Lorsque les façades sont en pente, elles sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 15 m de longueur.

Il n'est possible de construire que tout ou partie d'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Les édifices monumentaux d'intérêt public pourront déroger à la règle.

En outre, ces règles ne s'appliquent pas pour des raisons techniques à certains équipements tels que les châteaux d'eau.

Article 11 : Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Pour les zones résidentielles : Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte.

Le règlement du PLU apparaît plus souple que le POS en ce qui concerne l'implantation des constructions. Il doit permettre aux communes de faire plus attention aux

pratiques architecturales qui ont lieu sur leur territoire, afin de favoriser la qualité de l'habitat, mais aussi la qualité urbaine et paysagère. Malgré son règlement le PLU montre parfois des limites dans la promotion de la qualité des pratiques architecturales. Sans une étroite collaboration avec les acteurs locaux, l'agglomération aura des difficultés à réaliser les objectifs du PLU. La DDE du Puy-de-Dôme peut en cela être un bon exemple de partenariat entre public et privé grâce au travail réalisé par François Granet.

E. L'EXEMPLE DE LA DDE DU PUY-DE-DÔME (63)⁵²

1. Le projet « Granet »

Créer une synergie entre tous les acteurs du logement apparaît comme une priorité dans la promotion de la qualité de l'habitat. Le travail réalisé par la DDE de Clermont-Ferrand peut être cité en exemple. L'objectif était de réunir les acteurs du territoire, issus des secteurs de la construction, de la finance et du logement, afin de réfléchir à une forme d'habitat plus durable, compacte et agréable, ainsi qu'aux moyens de le réaliser. Les concertations de professionnels, agissant à tous les niveaux de la création d'un logement, créèrent un climat de coopération propice à l'émergence d'une dynamique locale centrée sur la problématique du logement. Ce travail de coopération aboutit à la création d'une plaquette informative, réalisée en collaboration avec des architectes, permettant d'expliquer aux habitants, aussi bien qu'aux professionnels, les formes d'habitat préconisées. Au-delà de la sensibilisation, qui résulte de ce travail, c'est tout le processus de concertation, de coopération, qu'il s'agit de mettre en évidence. La portée réelle de cette action se trouve dans la réalisation d'un travail collectif entre des acteurs, issus du privé et du public, qui malgré des objectifs différents, ont réussi à travailler ensemble et à créer un climat de confiance et d'écoute. C'est sur ce climat que se basera le début d'un partenariat durable et efficace. Le groupe de travail a réussi établir un nouveau concept d'habitat, intégrant dans sa démarche des principes aussi bien économiques que sociaux ou environnementaux. La qualité de l'habitat se trouve alors dans la compacité. En raccourcissant les distances, des éléments de contact et d'interface favorisent les échanges et enrichissent le lien social. En diminuant la superficie des terrains pour des surfaces équivalentes, les zones bâties forment des ensembles plus denses, plus resserrés, plus compacts. Ce qui permet, du point de vue économique, outre

⁵² D'après le travail de François Granet, responsable de la cellule d'urbanisme de la périphérie clermontoise et pilote du projet, DDE du Puy-de-Dôme.

la gestion du foncier, à une économie de réseaux et de déplacements. Avec la réduction des distances et la proximité des services, le besoin de mobilité forcée diminue. Ce travail a permis de trouver des formes d'habitat évolutives et durables, s'adaptant aux habitants et à leurs modes de vie. Les objectifs étaient bien définis, et la collaboration entre professionnels a permis aux nouveaux critères élaborés de trouver une transcription en règlements d'urbanisme. Nous présenterons ici les objectifs et les éléments du projet d'habitat compact.

Objectifs pour parvenir à un habitat compact de qualité adapté au contexte local :

- Etablir un dialogue entre tous les acteurs de l'habitat : élus, constructeurs, promoteurs et propriétaires, architectes, Conseil architecture, urbanisme et environnement, conseil général et régional, pavillonniers et aménageurs afin de les sensibiliser au problème.
- Ne pas construire systématiquement la maison au milieu du terrain, rapprocher la maison de la rue en conservant un espace cour devant (respect des règles de lotissement et d'urbanisme et favorise la transition espace public/espace privé) ce qui permet la création d'un jardin plus grand et plus intime à l'arrière.
- Jouer sur la conception du logement sur son terrain pour optimiser l'espace, la qualité de vie et l'intimité, en jouant sur les volumes, la relation à l'environnement, l'intégration du bâti dans le quartier et dans le paysage, économie d'énergie...

Pour le promoteur – constructeur, il s'agit donc de créer de nouveaux produits, ou encore de développer des innovations porteuses, qui n'ont été réalisées que sur quelques opérations ponctuelles. Pour François Granet : *« Il n'est pas facile de faire comprendre à certains qu'on peut construire autre chose qu'une « maison de Blanche-neige » (nous jouons avec une sensibilité humaine acquise au cours du siècle et la modifier rapidement est vain) au cœur d'un grand terrain, les gens sont souvent conditionnés par cette image, mais nous avons eu des réactions positives de la part de personnes qui ne veulent pas d'un grand espace, seulement d'un petit jardin pour faire jouer les enfants. Ils voient leurs parents s'escrimer à passer la tondeuse sur 3000 ou 4000 m² et ne veulent pas reproduire ce schéma. Par ailleurs habiter, à 20 ou 30 km de leur lieu de travail et devoir affronter les encombrements quotidiens ne leur dit rien qui vaille... »*⁵³

⁵³ François GRANET, responsable de la cellule d'urbanisme de la périphérie clermontoise, pilote du projet « Qualité de l'habitat individuel. Des formes nouvelles, des règlements adaptés », DDE du Puy-de-Dôme.

Les éléments de la réussite du projet Granet :

1. Espaces intimes : des éléments annexes construits en limite des maisons et des plantations judicieusement placées ménagent des espaces intimes permettant d'oublier la ville.
2. Espaces privés : pour éviter la mitoyenneté, le mur pignon de la maison voisine ménage un espace à l'abri des regards.
3. Articulation maison-terrain : la réflexion sur l'habitat individuel dense tient davantage compte de l'articulation maison-terrain. La maison n'est plus au milieu du terrain ; le jardin devient central. L'enveloppe architecturale peut donc être déclinée sans nuire à la qualité de vie de l'ensemble.
4. une bonne gestion de la promiscuité : le principe de densité oblige à prendre en compte dès la conception les vis-à-vis et la promiscuité qu'ils génèrent. Les ouvertures et l'emplacement des pièces doivent tenir compte du voisinage.
5. La révision des règlements d'urbanisme permettant de répondre aux objectifs définis entre professionnels du privé et du public.
6. La sensibilisation par la communication : une plaquette grand public a été remise aux communes et aux subdivisions. L'objectif : interpeller les futurs propriétaires sur les notions d'implantation et de hiérarchisation de l'espace.



Figure 13 : Plaquette distribuée par la DDE du Puy-de-Dôme pour améliorer les pratiques architecturales.

Le concept peut se définir en quelques mots :

- Réorganisation des lotissements
- Densification du bâti
- Disposition/agencement du bâti préservant l'intimité
- Meilleure gestion de la relation entre espace privé/espace public (clôture, disposition du bâtiment, courette et jardin privatif)

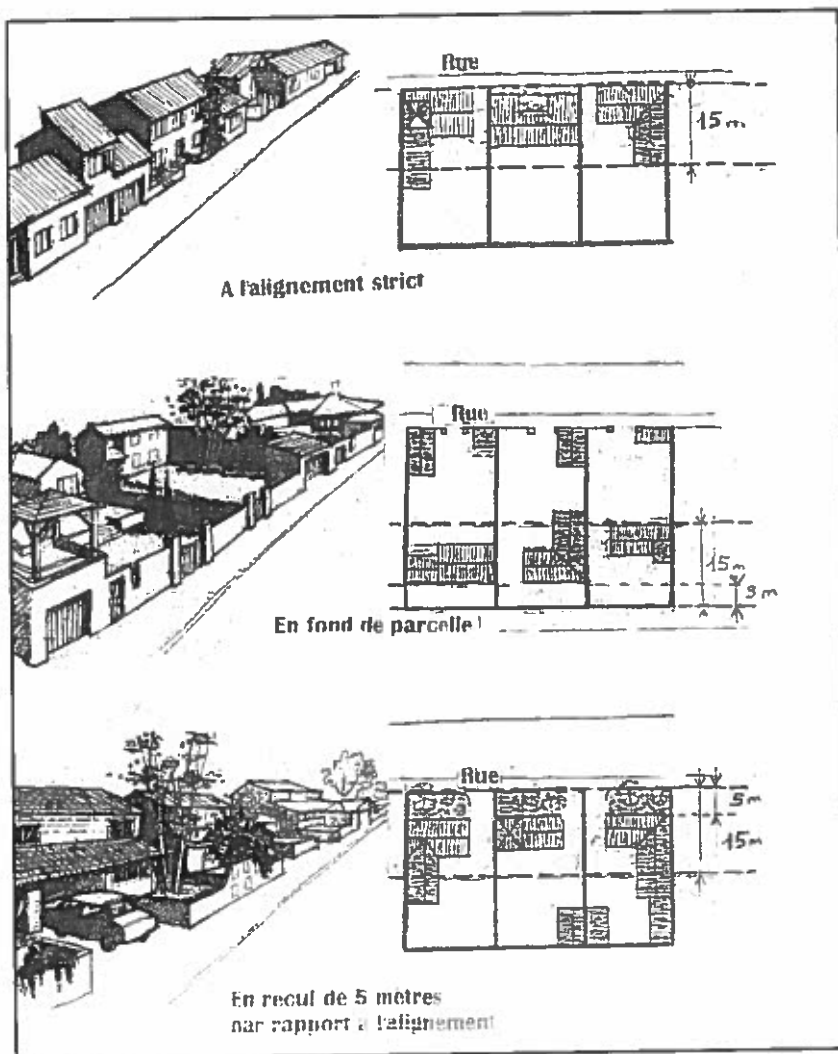
2. Propositions pour une meilleure implantation du bâti sur la parcelle

La maison individuelle est une demande de la population que l'on ne peut plus ignorer. Il convient donc d'en maîtriser les effets sur le développement de la ville, en favorisant des formes plus urbaines et moins consommatrices d'espaces. La conception des lotissements doit également être repensée, pour permettre l'évolution future de la maison suivant l'évolution des besoins de la famille. Favoriser l'intimité du logement et des ses espaces extérieurs, apparaît également comme un objectifs essentiel pour la qualité de vie des habitants.

De même, optimiser l'orientation du logement permet de garantir un maximum d'ensoleillement dans les pièces à vivre, de limiter la consommation d'énergie en chauffage, et favorise la santé de la famille.

- **Alignement et continuité des espaces bâtis :** Sur des parcelles plus petites, il devient essentiel de bien réfléchir au positionnement de la maison et du jardin. Celui-ci étant plus petit, il faut faire en sorte qu'il confère un maximum d'intimité, tout en permettant un agrandissement futur de la maison. Pour cela, la construction en limite de parcelle permet de placer le jardin au centre du terrain, et favorise ainsi la création d'un espace d'intimité devant ou derrière la maison, et la possibilité future de construire une annexe à la maison. Il faut revoir le règlement d'urbanisme pour qu'il permette la construction en limite parcellaire. Cette disposition revient au mode de conception de l'habitat dans les anciens bourgs de villages ou de la maison de ville.

Figure 14 : Favoriser la continuité du bâti pour recréer la rue.



- **Veiller au respect de l'intimité du logement** : La préservation de l'intimité du jardin ou de la terrasse est un élément essentiel pour la qualité de voisinage, et la condition *sine qua non* de la densification de l'habitat. L'édification de murs hauts peut être une solution, comme le montre la réussite du quartier de la **Malaguera** d'Alvaro Siza à Evora au Portugal. Les habitants se protègent en même temps de la chaleur, ce qui n'est pas forcément une nécessité à nos latitudes. C'est pourquoi, il serait plus raisonnable de réfléchir à des implantations du bâti favorisant l'intimité par rapport au voisinage, afin de prévenir tout conflit ultérieur.

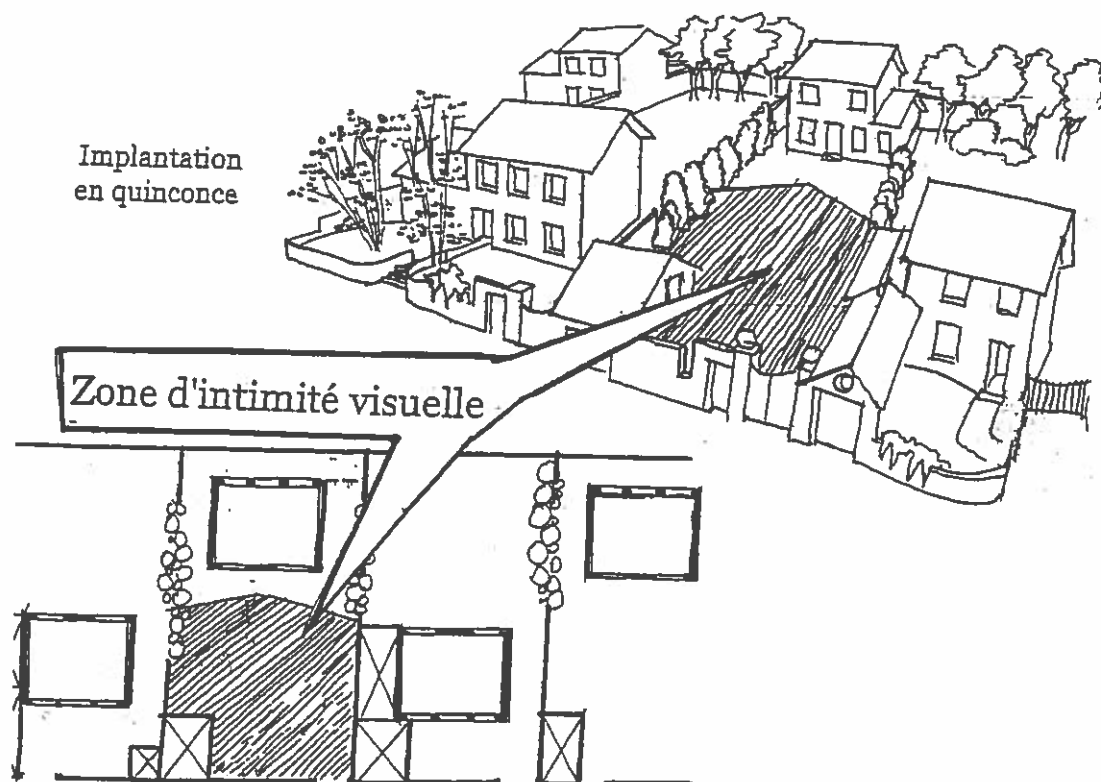


Figure 15 : L'implantation en quinconce protège l'intimité du logement.

Source : DDE du Puy-de-Dôme.

- **L'ensoleillement** : il est indispensable pour la qualité de l'habitat. Les concepteurs doivent veiller à ne pas créer des conditions « d'enfermement » derrière de hauts murs lorsque les parcelles sont étroites. Les murs séparatifs de 2,50 m de haut, réduisant la co-visibilité ne doivent être conçus que sur de faibles profondeurs, celles nécessaires à l'intimité. Le reste pourra être planté d'une haie, sans thuyas bien sûr !
- **la qualité des espaces collectifs** : l'espace central autour duquel s'ordonne les différentes constructions doit être valorisé comme un lieu de rencontre, facteur de lien social. De même, les façades privées côté rue constituent le décor de la ville, elles expriment l'image de marque de toute la communauté. Chaque construction a une portée sémantique et donne au paysage urbain son identité de lieu. La collectivité doit donc veiller à la préservation de l'homogénéité d'aspect du paysage urbain.
- **Prévoir l'évolution du bâti sur la parcelle** : En fonction de son évolution, une famille peut avoir besoin d'agrandir son logement ou de construire un bâtiment annexe. Cette possibilité reste un atout indéniable et contribue à la qualité d'un logement. Une nouvelle

forme d'organisation de l'espace permettrait d'envisager ces évolutions ultérieures, ce qui est rarement possible pour un pavillon dont la géométrie parfaite du volume se prête mal à des extensions organiques qui se grefferaient sur les façades. Le concepteur doit envisager dès le départ l'agrandissement futur de la maison. Il doit imaginer des extensions possibles ou exclues de telle façon que l'organisation initiale soit la moins bouleversée. Plusieurs phases peuvent être envisagées, ce qui intègre le souci de temporalité dans l'évolution du bâti.

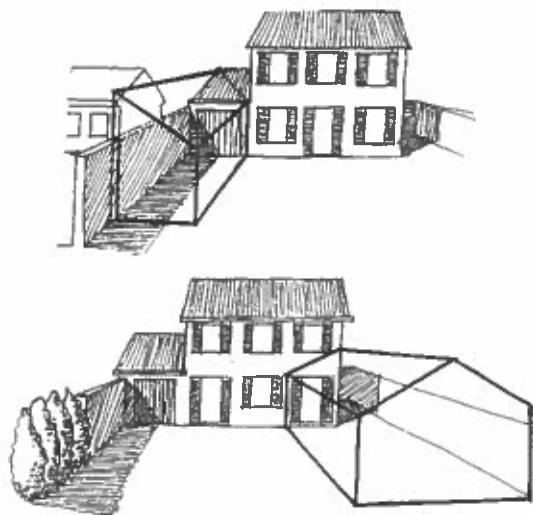


Figure 16 : Envisager l'évolution future du bâti dès la phase de conception.

Source : DDE du Puy-de-Dôme.

- **la hauteur des constructions** : elle doit être réglementée pour que l'ombre projetée ne gêne pas l'ensoleillement de la parcelle voisine. Une hauteur limitée à 7,50 au faîtage, correspond à un bâtiment de type R+1 pour les toitures à pentes faibles, comme à Poitiers. Les constructions annexes en limite séparative ne devront pas dépasser 4 m de haut pour la même raison. La DDE du Puy-de-Dôme préconise de réglementer des bandes d'implantation du bâti sur la parcelle, afin de favoriser la densité, tout en préservant la qualité de vie des habitants par l'ensoleillement. Ainsi, elle propose de limiter la construction à une bande de 10 m de large parallèle à la voie d'accès principale, sur une profondeur de 15 m par rapport à la rue ou en fond de parcelle, selon l'orientation. Une bande libre de 5 m devant la maison est proposée pour l'installation d'un jardin, d'une cour ou encore de places de stationnement. L'interface extérieur/intérieur ou public/privé est favorisée par ce recul et contribue à une meilleure appropriation du logement.

Cependant, l'instauration de bandes d'implantation revient à favoriser une forme de maison « carrée », ce qui limite peut-être la création architecturale, mais permet en contrepartie une réduction des coûts de construction, puisque le carré est la forme la plus simple à concevoir par un architecte, et une plus grande homogénéité morphologique du paysage urbain.

- **Le parcellaire :** l'habitat urbain s'accommode mieux de parcelles quadrangulaires. Alors que les lotissements hâtivement tracés créent souvent des parcelles triangulaires ou trapézoïdales. La forme allongée des parcelles, convient mieux à un habitat, qui s'implantant en limite, restitue la continuité bâtie du côté de la rue, tout en autorisant la création d'un petit jardin à l'arrière.

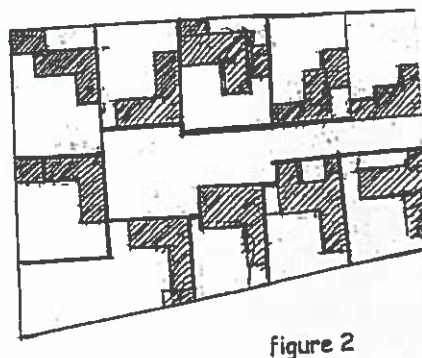
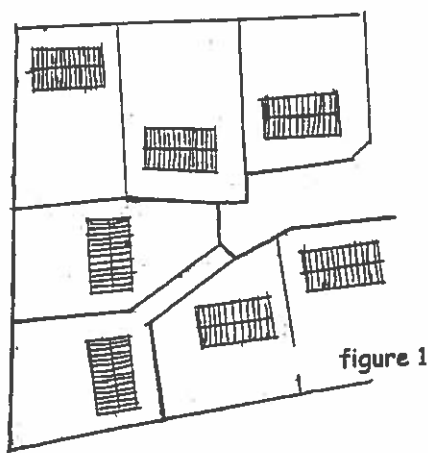


Figure 18 : Parcellaire trapézoïdal et parcellaire quadrangulaire.

- **Paysage urbain :** La morphologie urbaine constitue un élément essentiel du paysage urbain. Afin de le percevoir d'une façon agréable, l'homme a besoin de repères, d'une continuité et d'une logique dans le paysage qu'il regarde. C'est pourquoi l'homogénéité urbaine paraît nécessaire pour favoriser la qualité urbaine. L'homogénéité architecturale ne doit pas être confondue avec la monotonie, elle porte sur des formes qui ont quelque chose en commun mais qui ne sont pas forcément similaires. Ce phénomène de répétition concerne aussi bien l'implantation par rapport à l'alignement, la hauteur des façades, la couleur des matériaux, le débord des toitures, que d'autres aspects visuels. Même si chaque construction change par rapport à la suivante, il reste un fond commun, un code, une sorte de langage plastique légiférant l'espace bâti.

Cette collaboration, dès la phase de réflexion, entre la DDE du Puy-de-Dôme et un constructeur local, a permis d'améliorer l'urbanisme quotidien, en montrant qu'il était

possible de construire autrement. La réorganisation des lotissements est un premier pas vers la densification urbaine et la réduction de l'étalement urbain.

Mais ce travail reste exceptionnel, tant il est difficile de faire travailler main dans la main administrations et promoteurs. Les mauvaises habitudes empêchent souvent de faire changer les méthodes. Les promoteurs sont conscients de l'importance de leurs investissements pour la commune, et l'administration rechigne à imposer des règles trop strictes vis-à-vis des promoteurs. Dans ce cas, comment inciter à construire des logements plus respectueux de la ville, des habitants et de l'environnement ? Les éléments du projet Granet nous donnent quelques réponses, dont celle d'instaurer un dialogue entre l'administration et les professionnels dès la phase de réflexion d'un projet de construction.

II. INSCRIRE LE LOGEMENT DANS LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. L'INTEGRATION D'UNE NOUVELLE DONNEE DANS LA QUALITE DE L'HABITAT : LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

1. De nouveaux principes d'urbanisme

Les nouveaux principes de l'urbanisme engendrent une vision nouvelle de la qualité architecturale, basée sur le développement durable.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (décembre 2000) préconise la construction de la ville sur la ville. Malgré les critiques qui peuvent être faite à ce type de démarche, il est important de constater la prise de conscience des pouvoirs publics de la nécessité de promouvoir une croissance urbaine maîtrisée, afin de limiter la pollution due au déplacement automobile. Cette vision nouvelle de l'urbanisme fait apparaître le rôle de l'habitat dans la préservation de l'environnement. Si certains pays sont en avance dans la promotion d'un urbanisme et d'un habitat plus écologiques, la France comme d'autres pays du Sud de l'Europe ont du mal à changer leurs habitudes et à faire évoluer leurs méthodes de construction. La sensibilité du public à la préservation de l'environnement devient pourtant de plus en plus importante, et les collectivités qui s'engagent dans ce domaine n'ont guère à craindre d'opposition de la population. Elles ont un rôle moteur à jouer pour inciter les promoteurs et constructeurs de maisons individuelles à en faire de même. La sensibilisation de la population et des acteurs de l'habitat fera évoluer les pratiques de construction, et incitera à une plus grande qualité architecturale.

Aujourd'hui, la question environnementale doit être primordiale. La réduction de la consommation énergétique des bâtiments doit devenir une priorité. La conception d'un bâtiment doit penser dès l'esquisse du projet à favoriser des équipements réduisant l'impact écologique de la construction et l'économie d'énergie de son fonctionnement. La conception ne doit pas se limiter pour autant à l'aspect technique du projet pour le placer dans un objectif de développement durable. La priorité accordée aux préoccupations environnementales a parfois conduit certains de nos voisins européens à une conception techniciste, voire idéologique, de l'environnement souvent traité sans lien explicite avec les enjeux sociaux de la rénovation urbaine. Il est évident qu'un développement durable implique une vision systémique et globale de la ville, dans laquelle les thématiques sociales, économiques et environnementales doivent être traitées en synergies entre responsables locaux, professionnels de l'habitat et habitants.

Certains pays européens ont pris de l'avance dans ce domaine. L'Angleterre, par exemple, a expérimenté un programme de logement selon une conception écologique et durable. L'opération Bedzed constitue un exemple à suivre en matière d'habitat durable.

2. L'opération Bedzed

Bedzed : un exemple d'habitat collectif durable

L'opération « BedZed » (Beddington Zero Energy Development) est un exemple de qualité environnementale dans la conception de l'habitat collectif. Ce lotissement a été réalisé à contre-courant des conceptions anglaises habituelles en privilégiant la densité. L'opération a été réalisée dans la banlieue de Londres par l'architecte Bill Dunster. Sa conception opère une démonstration à toutes les échelles. L'association habitat – travail permet de limiter les déplacements et la pollution. Les toitures sont végétalisées pour donner une meilleure isolation, et favoriser l'écosystème. Les eaux de pluies sont récupérées, pour l'arrosage et les toilettes, dans de grandes cuves enterrées, ce qui permet 60 % d'économie d'eau. L'orientation au sud utilise le solaire passif pour chauffer les appartements avec de grandes baies vitrées. La ventilation naturelle remplace la VMC et l'air entrant est réchauffé par un système de cheminées/gaines à double flux. L'ensemble des bâtiments est chauffé par une chaudière collective à copeaux de bois, secondée par des panneaux solaires. Ceux-ci fournissent également l'électricité nécessaire à 40 voitures, à raison de 10 000 km par an. L'ossature des bâtiments est en béton précontraint, le parement en chêne vert sans traitement est d'origine locale. Les matériaux ferreux sont constitués à 70 % au moins à partir du recyclage, et l'épaisseur de l'isolation est de 30 cm. Seuls les vitrages ne

sont pas de haute qualité par nécessité économique. Cet exemple de conception environnementale a nécessité un surcoût de 40 %.



Photos 29 : BedZed, un quartier écologique de référence, qui offre également une conception de qualité des logements.

L'opération BedZed constitue un modèle de quartier durable. Les concepteurs ont su combiner avec succès le respect de valeurs environnementales, économiques et sociale à des choix architecturaux et techniques très convaincants.

L'exemple de Bedzed a montré au monde entier qu'une volonté politique forte pouvait faire émerger un quartier durable, alors que rien ne l'y prédestinait. La CAP s'est d'ailleurs intéressée au projet. Elle envisage de construire un quartier exemplaire en matière de développement durable.

B. LA ZAC DE LA MERIGOTTE⁵⁴

La ZAC de la Mérigotte est l'une des dernières vastes zones encore libres à Poitiers. La CAP entend profiter de sa proximité avec le centre ville pour en faire un quartier exemplaire en matière de développement durable. Un aménagement de haute qualité environnementale y est prévu et le service PUDD prend à cœur de définir les projets très en amont afin de mieux collaborer avec les promoteurs. L'enjeu de la ZAC sera également de s'intégrer au grand quartier dans lequel elle s'insère, objectif qui fait défaut aux autres ZAC déjà réalisées sur le territoire. Pour la CAP, ce nouveau quartier doit devenir la vitrine d'un urbanisme durable, compact et qualitatif. Pour M. Barreau, cette ZAC doit être exemplaire tant dans l'urbanisme et l'habitat qu'elle propose, que dans le processus de sa réalisation. Une fois l'aménageur défini, ici Ataraxia, la CAP s'est donc occupée de rassembler les acteurs

⁵⁴ Les plans de la ZAC sont disponibles en annexe.

locaux autour du projet. Un cahier des charges de cession de terrain sera rédigé pour la première fois, et permettra ainsi à la collectivité de s'assurer une certaine maîtrise sur la qualité des opérations réalisées sur le site. Conformément aux objectifs du développement durable, la mixité et la qualité environnementale intègrent la conception de la ZAC. Pour la SIP, bailleur social à Poitiers, l'enjeu est de taille. Elle doit concevoir des logements écologiques et évolutifs, en les rendant abordables par des populations à faibles revenus. Pour cela la CAP a instauré un partenariat avec des organismes privés pour assurer le financement et la réalisation des opérations. Ce processus est essentiel aux yeux de M. Barreau, « *Nous c'est le processus que l'on veut reproduire. On s'est associé avec des aménageurs, des banquiers, des promoteurs pour se mettre d'accord sur des objectifs et proposer des maisons abordables et écologiques. C'est à travers des actions comme celle-ci que l'on arrivera à sensibiliser les constructeurs de maisons individuelles, ils verront que c'est possible de construire autrement et qu'il y a une demande. S'ils voient qu'ils pourront vendre ils seront intéressés, pas avant. Il faut prouver aux gens qu'au-delà du discours c'est faisable, techniquement réalisable et économiquement viable.* »

Le développement durable a été pris en compte par des études poussées du site et de ses potentialités. Cela a permis d'étudier les possibilités d'utilisation du solaire, et d'écoulement des eaux afin de limiter les aménagements, et d'aménager de façon raisonnée. Ce nouveau quartier doit aussi être compact. Pour cela la densité de l'habitat a été poussée à un minimum de 450 logements. « *La densité se fera soit sur la taille des parcelles, soit dans la forme des logements, en privilégiant les petits collectifs par exemples.* », confirme M^{me} Maury.

Mais, le véritable point fort de ce processus est d'avoir su intégrer intelligemment et précocement l'ensemble des habitants concernés à la conception du projet. Cela fut essentiel à l'acceptation du projet et évita de nombreuses complications. Même si au départ la participation des habitants n'était pas assurée. « *La création d'une ZAC est très réglementaire. Il y a eu différentes phases. D'abord la concertation avec les riverains, car ils ne voulaient pas que la zone s'urbanise et encore moins qu'on la densifie. Le problème c'est qu'au début le bureau d'étude qui a mené la concertation n'a pas su expliquer nos objectifs aux riverains, qui n'ont pas compris les intérêts du projet et ont donc mal réagi. Mais par la suite, on a travaillé avec le conseil de quartier de la Piquetterie et avec le conseil de développement durable de la CAP et ça s'est arrangé. Le bureau d'étude n'a pas su dire que densifier le*

quartier permettrait d'apporter des transports en commun. Une fois que les habitants y ont vu leur intérêt ils ont accepté de participer. »

La CAP veut un objectif plus ambitieux que la maîtrise des coûts par le prix du foncier. La conception de ce quartier, doit prendre en compte et réaliser les objectifs du PLU pour l'urbanisation, c'est-à-dire ramener des ménages dans le centre de Poitiers.

Pour bien définir les besoins, l'aménageur a du investir dans des études plus poussées qu'habituellement. Les bureaux d'études ont fait des propositions « très intéressantes » selon M^{me} Maury. La diversité des typologies permet d'adapter l'habitat au relief et aux voies futures. « *Sur les pentes fortes, ils ont préféré de l'individuel groupé car ça permet de mieux maîtriser les formes urbaines, d'imaginer une composition urbaine au niveau de l'îlot mieux adapté à la pente. Les lots libres vont être en vente directe aux particuliers. Sur les 121 logements sociaux il y aura 1/3 en collectifs, mais ils ne sont pas encore identifiés* », explique M^{me} Maury.

Le quartier de la Mérigotte montre la volonté de l'agglomération d'utiliser ses réserves foncières urbanisables dans la promotion d'un genre d'habitat nouveau et innovant, mais surtout adapter aux exigences d'un développement durable. La volonté de favoriser la qualité des pratiques architecturales se manifeste également par la création d'une charte des bonnes pratiques en aménagement, qui devra être signée par les aménageurs et les promoteurs. Cela permettra à la collectivité de choisir préférentiellement ceux qui s'engagent dans cette démarche, même si ce ne sera pas le seul critère de choix. Pour M. Duballet, responsable du PUDD, l'important reste de travailler beaucoup en terme de communication, d'échanges d'informations avec les aménageurs, les architectes, les bureaux d'études techniques, afin de sensibiliser au maximum les acteurs locaux aux objectifs de ce futur quartier durable.

C. SENSIBILISER LES HABITANTS DE L'AGGLOMERATION A DES PRATIQUES ARCHITECTURALES PLUS QUALITATIVES

Comment promouvoir des pratiques architecturales plus qualitatives au sein de l'agglomération ? Deux réponses principales ressortent des entretiens avec les acteurs de l'habitat :

- Ils souhaitent que la collectivité montre l'exemple par des actions remarquables sur le plan qualitatif et financier ;

- Et tous prônent la nécessité de sensibiliser la population de l'agglomération à la qualité architecturale.

La première solution du problème sera probablement réalisée par le projet en cours sur la ZAC de la Mérigotte. Seulement, la population de l'agglomération ne sera pas nécessairement informée de cette opération innovante. C'est pourtant elle qui, selon les acteurs rencontrés, doit être mobilisée pour changer les pratiques architecturales. Par exemple, les constructeurs de maisons individuelles ne changeront leurs pratiques (et leurs modèles) que si leurs clients en expriment la demande de plus en plus fréquemment. Il est donc nécessaire de créer de nouvelles valeurs architecturales auprès des habitants, en médiatisant certaines opérations innovantes et en les incitant à s'informer auprès de spécialistes avant leur projet de construction. La difficulté réside aujourd'hui en l'absence d'un interlocuteur unique et librement consultable au sein de l'agglomération. L'architecte conseil de la DDE n'a pas le temps de conseiller les habitants sur les diverses possibilités qui s'offrent à eux et la Vienne ne disposent pas non plus de CAUE. Il est donc compréhensible que la plupart des gens fassent appel aux constructeurs de maisons individuelles, qui eux sont disponibles et facilitent les modalités d'accession à la propriété.

Il serait donc dans l'intérêt de l'agglomération de mettre à disposition des habitants un organe consultatif gratuit qui puisse leurs faciliter la tâche d'accession, tout en leurs donnant des conseils d'architecture, capables par exemple de les dissuader d'accéder à un pavillon en périurbain.

La création d'un tel outil relève bien entendu d'une décision politique. Ce serait le moyen, pour la CAP, de confirmer sa volonté d'améliorer la qualité urbaine de l'agglomération, en participant à l'amélioration des pratiques architecturales.

CONCLUSION PARTIE III

Améliorer la qualité de l'habitat nécessite de repenser en profondeur l'ensemble des pratiques architecturales. Mais aujourd'hui, cette qualité passe aussi par la prise en compte des objectifs du développement durable et de la loi SRU. Réduire l'étalement urbain et favoriser des modes de constructions plus respectueux de l'environnement imposent de nouveaux principes d'urbanisme. L'habitat ne doit plus être pensé seulement en terme d'intégration urbaine, il doit désormais favoriser des formes urbaines plus compactes. Les normes environnementales

imposent des procédés plus qualitatifs, mais les maîtres d'ouvrage refusent le plus souvent d'intégrer des équipements plus écologiques que ne le prévoit la loi. Le recours aux énergies renouvelables par exemple ne fait pas encore l'unanimité. Pourtant, les habitants sont de plus en plus soucieux d'économiser l'énergie, qui est aussi de plus en plus chère, et de préserver leur environnement. Le développement de l'Eco-habitat en Poitou-Charentes montre d'ailleurs que de plus en plus d'habitants s'intéressent à des conceptions plus écologiques de leur habitat. Devant l'inertie des pouvoirs publics en la matière, la Communauté d'agglomération doit jouer un rôle de soutien aux innovations et à la qualité de l'habitat. L'amélioration des pratiques architecturales et la qualité de l'habitat participeront de la sorte à la constitution d'une qualité urbaine exemplaire.

CONCLUSION

Il faut une volonté politique forte pour porter un projet qui permettrait de rendre Poitiers encore plus attractive. Par la qualité de son habitat et de son environnement, par l'attractivité liée à son dynamisme économique et culturel, l'agglomération doit être porteuse d'avenir. Elle doit montrer l'exemple à travers des projets de construction innovants, qui feront sa renommée de demain, comme l'a fait le Futuroscope et ses bâtiments futuristes.

La qualité des pratiques architecturales est un élément essentiel de la qualité urbaine. La difficulté à promouvoir aujourd'hui un habitat plus qualitatif, malgré les exhortations à la qualité émanant de toutes parts, vient sans doute du fait que le marché du logement connaît de nos jours une crise profonde et durable. Certes, une crise économique, puisque les finances manquent toujours pour faire plus de qualité, comme le montre le dispositif de Robien, mais sûrement moins qu'une crise sociale et culturelle. Une crise sociale due à une offre insuffisamment diversifiée du marché immobilier, qui incite les ménages à s'exiler en périurbain dans de modestes pavillons. Le manque de logements sociaux participe pleinement à ce contexte. Mais c'est également la pénurie de grands logements dans le centre des villes, et l'absence de petits logements dans leur périphérie, qui incitent les familles à faire construire en périurbain, et poussent les jeunes dans les villes. Une crise accentuée par un appauvrissement des valeurs culturelles propres à l'habitat, peu à peu grignotées par la banalisation des pavillons au style néo-régional. Le pastiche des constructeurs appauvrit le patrimoine français en même temps qu'il participe au mitage des campagnes et à la pollution visuelle des espaces naturels aux abords des villes.

C'est donc un manque de diversité qui fait grief à nos villes. Un manque de diversité des typologies de logements qui devraient s'adapter aux évolutions des familles. Et un manque de diversité architecturale, avec la multiplication de pastiches néo-régionaux étrangers au territoire et « produits » en série..

La Communauté d'Agglomération de Poitiers souhaite pourtant relever le défi de cette crise de l'habitat, économique, sociale et culturelle. Son projet d'agglomération le lui en donne les moyens. Le PLU par sa souplesse est un outil précieux de construction de la ville. Son aspect volontairement peu restrictif, lui donne le moyen d'être plus interprétatif, et cela bien sûr, à la faveur d'une participation accrue des habitants et des acteurs au processus

d'urbanisation. De nombreux projets donnent l'occasion aux services de la CAP et des communes de l'agglomération de mettre à profit leur connaissance pour participer à l'amélioration des pratiques architecturales. Encore faut-il qu'il y ait une volonté commune d'aller dans ce sens. Trop peu d'acteurs partagent aujourd'hui les mêmes valeurs en ce qui concerne la qualité de l'habitat. Il nous semble donc nécessaire d'instaurer une éthique commune de la qualité de l'habitat auprès de tous les acteurs du logement de l'agglomération, et de mettre en place des fiches de bonnes pratiques entre les administrations et les acteurs de la construction. Seul le partage de valeurs communes sera le point de départ d'un dialogue constructif en faveur de la qualité des pratiques architecturales.

La sensibilisation à la qualité doit se faire par la communication entre les habitants et les professionnels de l'habitat. L'aménageur par son statut est bien placé pour effectuer ce rôle d'interface entre les acteurs et promouvoir la qualité de l'habitat. Les opérations d'urbanisme sont le meilleur moyen d'instaurer des règles de qualité, telles que le cahier des charges de cession de terrain. Celui-ci permet depuis peu au service de l'agglomération de contracter avec l'aménageur et les promoteurs pour engager chaque partenaire dans des pratiques plus transparentes et plus qualitatives.

Mais la sensibilisation à des pratiques architecturales plus qualitatives viendra plus lentement auprès de la population, dont les seules références sont les « modèles » de pavillons des constructeurs. Le développement durable ne progressera pas tant que ces derniers ne feront pas évoluer leurs « produits ». La qualité de l'habitat dépendra en effet de plus en plus de la prise en compte des exigences environnementales pour contribuer à un développement qui se veut durable. La réduction des consommations d'énergie, si vitale demain, est à ce prix.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux :

ALLAIN Rémy, *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, Paris, 2004.

ARNOLD Françoise, *Le logement collectif*, Paris, Le Moniteur, 2005.

ASCHER François et alii, *Le logement en question*, L'Aube, 1995.

ASCHER François, *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, L'Aube, 2004.

ASCHER François, *Ces événements qui nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs, Essai sur la société contemporaine*, L'Aube, 2001.

AVRIL Bertrand, ROTH Bernard, *La promotion Immobilière. Construire pour autrui*, Paris Presses des Ponts et Chaussée, 1997.

BELLANGER François, *Habitat(s). Questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*, L'Aube, 2000.

BERTRAND Jean-René, CHEVALIER Jacques, *Logement et habitat dans les villes européennes*, L'Harmattan, collection Géographie sociale, 1998

CLUZET Alain, *Au bonheur des villes*, L'Aube, 2002

DEHAN Philippe, *Qualité architecturale et innovation, méthode d'évaluation*, PUCA, 1999.

EDOU Emmanuel, *Le logement en France. Economie, politique et société*, édition Economica, 1996, Paris, 110p.

ELEB Monique et CHÂTELET Anne-Marie, *Urbanité, sociabilité et intimité des logements d'aujourd'hui*, Les Éditions de l'Épure, Paris, 1997.

FOUCHIER V, CADIOU N., *Les densités urbaines et le développement durable, le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*, édition du Secrétariat Général des Villes Nouvelles, 1997.

FOUCHIER Vincent, MERLIN Pierre, *Les fortes densités urbaines : une solutions pour nos villes ?*, Institut Français d'Urbanisme, Hong Kong, 1994.

LACAZE Jean-Paul, *Les Français et leur logement*, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris, 1989.

LACAZE Jean-Paul, *Le logement au péril du territoire*, L'Aube, 1996.

LUSSAULT M. (1993), *Tours : image de la ville et politique urbaine*, Collection Science de la Ville n°3, Maison des Sciences de la Ville, Université François Rabelais, Tours.

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris, 2000.

PINSON Danièle, *Architecture et usage*, Paris, L'Harmattan, 1993.

SEGAUD Marion, BRUN Jacques et DRIANT Jean-Claude (sous la direction de), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, 2002.

SEGAUD Marion, BONVALET Catherine, BRUN Jacques (sous la direction de), *logement et habitat, l'état des savoirs*, éditions la découverte, Paris, 1998.

TAPIE Guy (Dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, L'Aube, 2005.

TRIC O., *Conception et projet en architecture*, Paris, L'Harmattan, 1999.

VAUGOYEAU J. (2000), *Le développement durable appliqué à des territoires : l'approche quartier*, CSTB/ADEME, rapport de stage du Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, Tours.

Revue :

Urbanisme, Entretiens sur la haute qualité environnementale, n°348, mai-juin 2006.

Science & Vie, 2005 – 2015 Les révolutions de la maison individuelle, Hors-série, décembre 2005.

D'A, Dossier réalisé par Armelle LAVALOU, *Construire : la qualité en danger (1)*, n°144, mars 2005.

D'A, , Dossier réalisé par Armelle LAVALOU *Construire : la qualité en danger (2)*, n°145, avril 2005.

D'A, , Dossier réalisé par Armelle LAVALOU *Habitat collectif : peut-on encore innover ?*, n°148, août-septembre 2005.

D'A, , Dossier réalisé par Armelle LAVALOU *Construction et environnement : les blocages français*, n°153, mars 2006.

Le Monde, *Les pistes pour des bâtiments moins énergivores*, 17 juin 2005.

Rapports :

CONSTANTIN C., GAUTHIER A., *Réflexion sur l'évolution et la transformation des besoins en matière de logements*, Mémoire de séminaire, Ecole d'Architecture de Grenoble, 1997-1998.

DEBARRE Anne, *Professionnels de la conception : analyse des pratiques et de leur rapport à la qualité architecturale et à l'innovation dans quatre sociétés de promotion privée*, PUCA, Paris, 1998.

FELZINES Cécile, *Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie*, rapport pour le Conseil Economique et Social, 2005.

KERBOURC'H Anne, *Structure verte et forme urbaine durable : étude de la ville compacte*.

Mémoire de DEA, Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, 1999.

QUEFFELEC Christian, *La conception de l'habitat, Interrogations sur les multiples facettes de la qualité*, Ministère de l'Equipeement, des transports et du logement, CDU, septembre 2003.

Colloques :

Colloque de Marly, *Qualité de l'habitat, comment améliorer la qualité de l'urbanisme quotidien ?*, 14-15 juin 1977, CDU.

Développement Durable : *Quel logement pour la ville de demain ?*, mardi 8 octobre 2005, OPARC, Maison des architectes de Poitiers.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Cartes :

Carte 1 : Age du bâti de l'agglomération.	29
Carte 2 : L'espace urbain Poitiers-Châtelleraut.....	34
Carte 3 : Territoire de la Communauté d'Agglomération de Poitiers en 2005.....	36

Figures :

Figure 1 Prix des logements en euros de trois quartiers de Potiers et de deux communes de l'agglomération.....	19
Figure 2 : La réorganisation du PUDD favorise la circulation des information et la qualité des opérations.	100
Figure 3 : La qualité de l'espace urbain est soumis à l'influence de nombreux acteurs... ..	101
Figure 6 : Projet de maisons semi – collectives à Tourcoing, architectes Colomer et A. Dumont.	111
Figure 7 : « Villas Dunkerquoises, entre ports et dunes », Maître d'ouvrage : Marignan, architectes : Agence RVA.	113
Figure 9 : Coupe sud-nord de l'opération Villa Urbaine à Creil.	115
Figure 10 : Façade des maisons de ville, architecte : A. Pessoa.	116
Figure 11 Plan type des maisons de ville et plan des logements de l'immeuble collectif locatif	116
Figure 14 Favoriser la continuité du bâti pour recréer la rue.	131
Figure 15 : L'implantation en quinconce protège l'intimité du logement.....	132
Figure 17 La hauteur des construction détermine leur emplacement sur la parcelle.	134
Figure 18 : Parcellaire trapézoïdal et parcellaire quadrangulaire.....	135

Photos :

Photo 1 : Les matériaux de couverture illustrent la diversité des influences architecturales dans l'agglomération	71
Photo 2 : Les chaînages d'angles sont une des caractéristiques communes aux maisons de ville poitevine.	71
Photo 3 : Les maisons de ville traditionnelles arborent souvent des tons sables, des étages sous toitures et des oeils de bœuf.	72
Photo 4 : Les maisons bourgeoises utilisent l'ardoise et la pierre de taille plutôt que la tuile et le moellon.	72
Photo 5 : La « cité des Castors » à Buxerolles.	74
Photo 6 : L'urbanisation pavillonnaire s'est effectuée le long des voies existantes.....	74
Photo 8 : Les petits collectifs sont nombreux à Poitiers et participent à la compacité urbaine.	75
Photo 9 : Du petit collectif aux « tours » et « barres » style moderniste, les immeubles collectifs de Poitiers présentent une grande diversité.....	76
Photos 11 : Immeuble collectif à Saint Eloi, accès parking par voie en impasse.....	78
Photos 12 : Résidence du Grand Breuil à Saint Eloi avec entrée sécurisée.	79
Photos 15 : Logements semi-collectif à Poitiers, quartier de Bel-air.	83
Photos 16 : Le respect de l'intimité, une limite esthétique et agréable au regard entre espace public et espace privé.	84
Photos 17 : La deuxième tranche de la ZAC de Saint Eloi	86
Photos 18 : Maisons groupées dans la ZAC de Saint Eloi	89

Photos 19 : Immeubles collectifs dans la ZAC de Saint Eloi.....	90
Photos 20 : Cette opération du quartier des Sables montre une architecture innovante qui intègre des jardins aux logements des rez-de-chaussée.....	96
Photos 23 : Les immeubles collectifs du quartier sont équipés de panneaux solaires, dont certains passent inaperçus, et les autres sont intégrés à l'esthétique du bâtiment, comme le montre la photographie de droite.....	119
Photos 24 : La couleur « brique » des maisons mêlée au bois leur confère un caractère particulièrement chaleureux.	120
Photos 25 : Le relief escarpé du promontoire met en valeur l'alignement des maisons de ville.	122
Photo 26 : Lotissement de maisons de ville	122
Photo 27 : Malgré la pente, les maisons garde une ligne de toit similaire	122
Photos 28 : Plantations à l'entrée de maisons dans le quartier Baulieu.	134
Photos 29 : BedZed, un quartier écologique de référence, qui offre également une conception de qualité des logements.....	138

Tableaux :

Tableau 1 : Les quatorze cibles HQE	53
Tableau 2 : Les critères de qualité pour la conception de l'habitat	63

ANNEXES

Annexe 1 : Les quartiers de la ville de Poitiers ;

Annexe 2 : Plan d'aménagement de zone de la ZAC Saint Eloi ;

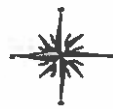
Annexe 3 : Plan de situation de la ZAC de la Méricotte ;

Annexe 4 : Schéma général d'urbanisation de la ZAC de la Méricotte ;

Annexe 5 : Principe d'implantation des constructions, variante 1 ;

Annexe 6 : Principe d'implantation des constructions, variante 2 ;

Annexe 7 : Principe d'implantation des constructions, variante 3.



Les quartiers de la ville de Poitiers

