

# Habitat individuel et conception architecturale



*Bilan de l'École d'été 2001 à l'Isle d'Abeau*

Mars 2004

**Certu**

centre d'études sur les réseaux,  
les transports, l'urbanisme  
et les constructions publiques  
9, rue Juliette Récamier  
69456 Lyon Cedex 06  
téléphone: 04 72 74 58 00  
télécopie: 04 72 74 59 00  
[www.certu.fr](http://www.certu.fr)

## Avis aux lecteurs

La collection Rapports d'étude du Certu se compose de publications proposant des informations inédites, analysant et explorant de nouveaux champs d'investigation. Cependant l'évolution des idées est susceptible de remettre en cause le contenu de ces rapports.

Le Certu publie aussi les collections :

**Dossiers :** Ouvrages faisant le point sur un sujet précis assez limité, correspondant soit à une technique nouvelle, soit à un problème nouveau non traité dans la littérature courante. Le sujet de l'ouvrage s'adresse plutôt aux professionnels confirmés. Le Certu s'engage sur le contenu mais la nouveauté ou la difficulté des sujets concernés implique un certain droit à l'erreur.

**Références :** Cette collection comporte les guides techniques, les ouvrages méthodologiques et les autres ouvrages qui, sur un champ donné assez vaste, présentent de manière pédagogique ce que le professionnel courant doit savoir. Le Certu s'engage sur le contenu.

**Débats :** Publications recueillant des contributions d'experts d'origines diverses, autour d'un thème spécifique. Les contributions présentées n'engagent que leurs auteurs.

Catalogue des publications disponible sur <http://www.certu.fr>

### Remerciements

*L'association Territoires et Enseignement remercie :*

*Le Ministère de la Culture et de la Communication - Direction de l'Architecture et du Patrimoine*

*Le Conseil Régional Rhône Alpes - Service Culturel*

*L'Établissement Public de l'Isle d'Abeau (EPIDA)*

*Les élus des communes de la Ville nouvelle*

## Avant-propos

**Jean GIRARDON**, président de l'association Territoires et Enseignement, président du CAUE de Saône et Loire et président de la Fédération nationale des CAUE.

L'association "Territoires et Enseignement" existe depuis plus de dix ans et regroupe des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et des établissements d'enseignement - principalement des écoles d'architecture.

Elle a pour but :

- de créer un lieu d'échange d'informations, de formations et de recherches sur les rapports entre établissements d'enseignement supérieur, secondaire ou technique et des projets ou pratiques territoriales menées par les C.A.U.E.
- de favoriser l'établissement de relations entre collectivités ou organismes territoriaux et établissements d'enseignement supérieur, liés à l'architecture, l'urbanisme et l'environnement.
- de promouvoir et valoriser les expériences et les pratiques menées dans ce cadre.

Après deux principaux colloques en 1992 et 1998 à Paris et à Nancy sur les outils d'aide à la décision et sur les échelles des territoires, il a paru opportun de créer un lieu régulier de confrontations ouvert à de jeunes professionnels au travers du concept d'école d'été que nous avons testé en Rhône-Alpes en 2001.

Cette restitution témoigne de la richesse de cette démarche à laquelle ont été associés les élus locaux de la ville nouvelle qui nous accueillait.



## **Préface**

**Bruno LUGAZ**, directeur du CAUE de la Savoie, secrétaire de l'association Territoires et Enseignement.

### **Une formation tout au long de la vie professionnelle.**

La première école d'été 2001 en Rhône-Alpes, fait suite aux nombreuses expériences de pratiques opérationnelles menées par l'association Territoires et Enseignement depuis une dizaine d'années.

Il s'agit de confronter de jeunes professionnels, accompagnés par les équipes de C.A.U.E. et par des enseignants-chercheurs des écoles, à un contexte et une problématique urbanistique, paysagère et architecturale réelle.

Une des conditions requises est l'immersion totale - dans un temps limité - d'une équipe pédagogique et de stagiaires, en contact permanent avec les décideurs et acteurs locaux, régionaux et nationaux.

Le choix du thème, renouvelé en 2003 en Ile-de-France, sur l'habitat individuel, est particulièrement sensible dans un pays où plus de 80 % de la production est standardisé, voire stéréotypé, ce qui est en contradiction avec l'existence même des territoires.

C'est à Jean-Baptiste BUREAUX, jeune architecte et "écolier" actif de cette première école d'été, qu'est revenu ce travail de restitution ; qu'il soit remercié pour la qualité de cette écriture vivante.

J'ai personnellement animé pendant sept jours cette école ; l'expérience a été fructueuse et enrichissante pour tous. Ce travail est là pour en témoigner. Elle ouvre, pour notre association regroupant C.A.U.E. et écoles d'architecture, les voies nouvelles d'une véritable formation permanente des acteurs du cadre de vie.



## Introduction

**Pierre BELLI-RIZ**, architecte, enseignant chercheur à l'École d'architecture de Grenoble, membre de l'association Territoire et Enseignement.

### **Le souffle d'une « première fois », et un *témoignage* comme bilan.**

L'École d'été 2001 de l'association Territoires & enseignement avait tous les charmes d'une première expérience : l'enthousiasme et la motivation des organisateurs, dont j'ai eu le plaisir de faire partie ; l'envie de partager le bénéfice d'un réseau de relations important ; un programme patiemment mis au point et particulièrement dense (trop peut-être ?) ; la disponibilité extraordinaire de tous les intervenants, toujours présents pour des prolongements parfois inattendus.

La belle saison a sans doute aussi permis d'associer à une atmosphère studieuse et concentrée des moments de détente et de convivialité inoubliables.

La région Rhône-Alpes, avec le dynamisme de ses CAUE et de ses Écoles d'architecture, et les multiples coopérations qu'elle a pu nous ouvrir, constituait le cadre presque naturel d'une première de ce genre. Et le contexte particulier de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau, avec l'accueil sympathique de l'EPIDA ou des élus locaux, s'accordait parfaitement au thème d'étude retenu, celui de l'habitat individuel.

Chacun(e) en aura retiré une expérience à la fois commune et singulière, particulièrement enrichissante : les évaluations faites par nos « écoliers » en font foi, elles renforcent en nous le désir de développer ce type d'activité et de la rendre aussi régulière que possible.

Mais avant de passer à autre chose, comment rendre compte de la richesse de cette première École d'été ? Il s'est vite avéré que si certains intervenants, notamment ceux de culture universitaire, avaient d'emblée préparé une contribution écrite, d'autres, issus de cultures professionnelles ou intellectuelles différentes, avaient choisi une forme d'intervention plus improvisée. Les uns comme les autres ont fait vivre leurs exposés avec quantité d'images et de références, dont peuvent rendre compte de nombreuses heures d'enregistrement vidéo et une importante documentation annexe. Mais précisément, comment valoriser une matière première aussi hétérogène que foisonnante ? En m'engageant à diriger ce travail de publication, je savais que la tâche serait rude, et forcément frustrante...

Le choix qui a été retenu en définitive est celui du *témoignage* : celui de la parole d'un « écolier », qui a accepté de replonger dans le souvenir de cette expérience, mais aussi dans l'exploitation de toutes sortes de documents et de points de vue complémentaires.

On l'aura compris, ce bilan échappe aux conventions universitaires du genre, et relève souvent plus du récit que de la compilation ou de l'analyse. Il est de ce fait nécessairement réducteur. Nous prions les intervenants de nous pardonner de n'avoir pu transmettre *in extenso* leurs propos ; les résumés qui en sont proposés, néanmoins, peuvent selon nous servir d'introduction à la recherche ou à la lecture d'ouvrages plus complets, et invitent à de plus amples contacts.

Dans ce choix de privilégier la *réception* du discours ou la *réaction* face à une situation donnée, la part faite à la subjectivité est bien sûr importante ; selon la formule consacrée, les propos développés relèvent surtout de la responsabilité de leur auteur... Mais cette subjectivité est assumée collectivement, nous l'avons jugée suffisamment significative pour pouvoir être largement partagée.

Un grand merci, donc, à Jean-Baptiste BUREAUX, notre « écolier » témoin privilégié, qui a su, avec une grande liberté de parole, rendre cette synthèse particulièrement vivante. Nous espérons, au-delà des manques inévitables, que chacun(e) pourra s'y reconnaître, et surtout y puiser les éléments d'une réflexion plus approfondie...

# SOMMAIRE

<b>1. TABLES RONDES ET CONFÉRENCES</b>	<b>11</b>
1.1 Présentation et problématiques	11
1.2 De la découverte du territoire	14
1.3 Des utopies aux rêves personnels	18
1.4 Du territoire aux déplacements	24
1.5 Des matériaux au développement durable	26
1.6 Des modèles de consommation aux modes de vie	29
1.7 Des marchés aux rémunérations	31
1.8 De l'expressivité à l'innovation	33
1.9 Conclusion	36
<b>2. LES ATELIERS</b>	<b>37</b>
2.1 La ville nouvelle de L'Isle d'Abeau en prospective ?	37
2.2 Exposé de Thierry TOULEMONDE, directeur du service foncier de l'EPIDA	42
2.3 Table ronde avec Bernard MILLERIOUX, ingénieur urbaniste, responsable des études urbaines et prospectives de l'EPIDA	43
2.4 Deux sites de projets	44
2.5 Les travaux de l'atelier	47
2.6 Correction des rendus	66
2.7 Témoignages des "écoliers" : ressentis, pressentis et implications	70
<b>3. CONCLUSION</b>	<b>72</b>
"Un été studieux en faveur de l'habitat individuel", par Bernard HAUMONT	72
<b>DOCUMENTS ANNEXES</b>	<b>74</b>
1 Texte de présentation du projet pour une première Ecole d'été d'architecture de Bernard HAUMONT (1999)	74
2 Texte de l'intervention de Yves BELMONT	78
3 Texte de l'intervention de Bernard MILLERIOUX	81
4 Texte complémentaire de Bernard MILLERIOUX	87
5 Texte de l'intervention de Frédéric BOSSARD	89
6 Article de presse du Moniteur du 6 juillet 2001	91
7 Questionnaire-type envoyé aux écoliers de l'Isle d'Abeau 2001	92
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>93</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>97</b>

*Nota : Les titres et fonctions des auteurs correspondent à la date de l'Ecole d'été (septembre 2001)*



# 1 TABLES RONDES ET CONFÉRENCES

## 1.1 Présentation et problématiques

La première table ronde de la semaine est l'occasion pour chaque participant de mieux connaître les autres. L'assemblée encore discrète cherche le terrain du débat qui correspondra le plus à ses premières attentes.

### TABLE RONDEC

**1.1.1 M. Jean FREBAULT** Conseil Général des Ponts et Chaussées, ancien directeur de l'Architecture et de l'Urbanisme au Ministère de l'Équipement, du logement et des transports, ancien directeur général de l'EPIDA.



### De l'habitat individuel aux enjeux collectifs

Jean FREBAULT lance des pistes de réflexions pour amorcer les débats : quelle densité et quelle mixité pour quel type de ville ? Quel aménagement pavillonnaire pour quel environnement ? Quelle pratique pour lutter contre la banalité de la production des maisons individuelles, notamment au sein des villes nouvelles ? Voici de bonnes questions que peu de professionnels de l'aménagement semblent encore se poser ou mettre en pratique !

À ces questions l'auditoire renvoie d'autres interrogations qui semblent révéler une inquiétude ambiante : quel rôle peut jouer le jeune architecte indépendant dans le secteur de la maison individuelle, dans un contexte de compétition marchande importante ? De quels moyens dispose t-il pour bien faire son travail, tel qu'on le lui a enseigné dans les Ecoles ? N'est-il pas seul contre tout un ordre établi pour aboutir à un projet raisonné tout en restant compétitif ?

Beaucoup de jeunes architectes attirés par le secteur de la maison individuelle et attachés à leur indépendance ont du mal à s'intégrer au système marchand privé dominant depuis plus de 30 ans. Leur savoir-faire conceptuel et pratique, leur éthique professionnelle et leur vision globale semble être loin des seules techniques commerciales conditionnant le succès des leaders de ce secteur. Seul un petit nombre de jeunes architectes choisira de rejoindre un constructeur ou un promoteur afin d'apprendre leur savoir faire spécifique, ou de s'assurer une certaine sécurité de l'emploi... De même, les maisons conçues par un architecte représenteraient moins de 5% du marché total, ce qui le rend bien marginal. L'architecte est-il donc condamné à jouer un rôle de régulateur plus ou moins légitime du cadre bâti, de garant fictif d'un certain intérêt public, voir d'empêcheur de tourner en rond ou bien celui d'artiste créateur de modèles utopiques trop ciblés et trop coûteux ?

### **Partager une culture et organiser des débats publics**

Le malaise des jeunes architectes, devant faire face à la productivité et à une concurrence plus ou moins réglementée, se manifeste par une division et une spécialisation des tâches courantes. Chacun sera alors soucieux de sa légitimité par rapport aux autres acteurs spécialisés et à la valeur de son travail. L'arsenal théorico-critique dont dispose l'architecte lui permet cependant, selon Jean FREBAULT, au moment des remises en causes des grands systèmes de fabrication de la ville, d'avoir son mot à dire. Beaucoup s'accordent pour dénoncer la dérive du "mitage" du paysage rural, la banalité déconcertante des modèles pavillonnaires, ou encore leur incidence sur les problèmes de mobilité et d'économies d'énergies. Reste à faire connaître ces problèmes auprès du grand public et amorcer un débat où il ne s'agira pas d'imposer une idéologie, mais de convaincre par le dialogue en s'appuyant sur des faits historiques et socio-culturels.

La mise en garde de Jean FREBAULT envers les architectes porte justement sur leur aptitude à répondre aux attentes parfois contradictoires du marché en y apportant leur savoir faire reconnu en matière d'intégration au site, de création d'espaces publics, de "plan-masse" (notamment au niveau des implantations sur les parcelles) et de "finitions architecturales".

D'autre part, il nous fait part de son inquiétude envers la tendance du marché de la maison individuelle à se tourner vers un système de lotissements communautaires sécurisés et enfermés sur eux-mêmes. L'art de vivre ensemble (c'est-à-dire en harmonie avec les différentes classes sociales) en milieu urbain dense, avec parcs, jardins et services de proximité, serait-il devenu l'objectif de l'habitat de demain ? Peut-on dégager de cet objectif une valeur commune que les architectes seraient à même de concrétiser avec leurs partenaires (élus, urbanistes, techniciens ...)?



*Table ronde autour de Jean  
FRÉBAULT le samedi  
2 septembre 2001*

## CONFERENCE

## 1.1.2 Jean Vincent BERLOTTIER, architecte\*.

*\* Jean Vincent BERLOTTIER a longtemps travaillé en coopération au Maroc. Il a exposé à Beaubourg sur le thème de l'architecture de terre dans le monde et réalisé plusieurs constructions en terre à l'Isle d'Abeau. Au même moment, au début des années 80, l'atelier de recherche CRATERRE à Grenoble étudiait et cherchait à promouvoir cette architecture alors que le Maroc rejetait cette tradition.*

**L'habitat vernaculaire, une écologie locale parfois oubliée...**

Jean Vincent BERLOTTIER est passionné d'architecture vernaculaire et il sait montrer combien elle est véhiculée par une histoire qui la charge d'intelligence et de justesse par rapport à son environnement proche. Il est facile d'oublier cette intelligence au moment où la technologie permet toute liberté formelle et structurelle. La pertinence d'une habitation est en effet aussi bien liée à son intégration environnementale physique (sur un plan économique et écologique) proche (le site, le quartier, le village, la ville) et lointaine (la région, le pays, le monde) qu'à sa justesse et sa cohérence constructive par rapport à ces mêmes contextes.

Si hier les hommes étaient capables de construire eux-mêmes leur maison, les temps actuels ne le permettent plus, spécialement en milieu urbain. L'habitat individuel est aujourd'hui transformé en un produit normalisé — voir industrialisé— et commercialisé grâce à une imagerie invariablement redondante : une maison de plain-pied, avec jardin tout autour, sur fond de forêt, sans voiture, ni voisin ! L'architecte peut oublier, au travers certains "gestes" formels et en employant des matériaux industriels et synthétiques, l'économie réalisée par une construction respectueuse de l'échelle humaine et de l'écologie locale.

Le savoir-faire vernaculaire peut donc être un outil puissant qui ne doit pas être perçu comme une contrainte ou une technologie préhistorique par les architectes les plus modernistes, mais plutôt comme une intelligence d'adaptation à faire perdurer !

*Jean-Vincent BERLOTTIER  
Jean-Baptiste BUREAUX et  
Stéphan DESGEORGES  
intervenant sur la question du  
savoir-faire régionaliste et du  
néo-régionalisme..*



## 1.2 De la découverte du territoire

### CONFÉRENCE

#### 1.2.1 Daniel LE COUEDIC, directeur de l'Institut de Géoarchitecture de l'Université de Bretagne occidentale.



#### L'imagerie régionaliste, ou le retour du refoulé

Peut-on laisser se généraliser un habitat individuel de mauvaise qualité constructive et spatiale à un prix excessif, favorisant l'exclusion et la division sociale tout en ayant des conséquences désastreuses sur le plan urbain et environnemental ? Aujourd'hui, oui !

Pourquoi et comment cela est-il arrivé ? En mettant en relation les différents besoins immobiliers du 19 et du 20<sup>ème</sup> siècle et les politiques qui les accompagnent, Daniel LE COUEDIC nous révèle comment les lourds enjeux politico-économiques qui régissent encore le marché actuel de la maison individuelle se sont imposés comme une solution désengagée socialement mais plébiscitée par la majorité des décideurs. Depuis les années 1960, le logement individuel touche, en effet, le quotidien d'une partie toujours grandissante de la population et constitue un produit commercial à forte portée politique s'opposant clairement au logement collectif.

En 1973, le secrétaire d'Etat au logement Christian BONNET déclare au colloque de la Revue de la construction que « *les propriétaires de maisons individuelles sont plus conservateurs* » et donc favorables à une politique de droite contrairement aux locataires de logements collectifs ! De ce non-dit enfin exprimé se développera un vaste programme de publicité en faveur de "l'habitat officiel de l'Union républicaine" qui connaîtra un grand succès grâce aux "codes régionalistes" définis, mis en place et diffusés par l'administration. Ces codes seront véhiculés par une imagerie stéréotypée faisant référence aux identités régionales anciennes et séduisant les citoyens en manque de repères identitaires.

Lorsque la sécurité devient une préoccupation politique constante, l'étalement urbain est de rigueur car à la vieille *question* « *comment ne plus rendre dangereuse une population urbaine ?* » il est répondu : en la sortant de la ville ! Mais n'est-ce pas, aujourd'hui et paradoxalement, les populations les plus isolées géographiquement qui se révèlent être les plus sensibles à la question de l'insécurité ?

Ainsi, pour sécuriser les villes, favoriser un électoralat conservateur ainsi que les puissantes filières industrielles, pour (ré)unifier le peuple français grâce à des styles régionaux caricaturés, la solution retenue est celle de la construction massive de maisons individuelles néo-régionales ! La maison individuelle serait un vecteur d'intégration aux valeurs capitalistes (posséder son propre château) dans une société préprogrammée pour son électoralat.

Une cause politique commune, l'idée d'unité nationale, soutenue par un matraquage publicitaire destiné à faire consommer plus de biens que nécessaire, permet alors de créer un secteur économique complet : celui de la maison individuelle néo-régionale.



*Quelques illustrations pour décrire les mécanismes ayant favorisés le modèle pavillonnaire actuel.*

## TABLE RONDE

### 1.2.2 **Henri LE PESQ**, directeur du CAUE des Côtes d'Armor et **Yves BELMONT**, conseiller pour l'Architecture de la DRAC Rhône-Alpes.

#### **Le régionalisme, entre identification et banalisation**

L'architecture bretonne est composée d'une grande diversité de matériaux, de proportions, de silhouettes et de dimensions, preuves d'une multiplicité des traditions liées à la culture de cette région. Elle semble pourtant en voie de disparition au profit d'une architecture néo-régionaliste vulgarisée. Si quelques architectes ont une production en rupture avec les modèles traditionnels, l'offre quasi-exclusive de maisons individuelles se réfère à une architecture néo-régionale stéréotypée et redondante à l'extrême : toits à pentes grises, cheminée et murs blancs, volumes simples.

Pour Henri LE PESQ, la généralisation de choix si uniformes trouve peut-être son origine dans le fait que « *la consultation, (dans les CAUE) vient trop tard, souvent après l'engagement dans le rêve que représente la construction d'une maison individuelle! (...)* ». L'éducation du public consiste tout d'abord à faire comprendre que les questions d'orientation, d'implantation, de vues sont à poser fondamentalement. Cette sensibilisation devrait venir en aval d'une nécessaire culture générale sur l'art de l'habitat et de l'habiter qui donnerait naissance à des projets plus riches et plus divers.

L'architecte conseil, dans son CAUE, se trouve donc régulièrement confronté à des situations où il doit tenter de sensibiliser les maîtres d'ouvrages à un choix cohérent entre liberté d'expression (un choix individuel) et intérêt collectif. Plus généralement, il est dans le devoir éti que de l'architecte de signaler les éventuels risques et danger de tel ou tel choix particuliers.



*Ci-contre : images du néo-régionalisme breton réinterprété inlassablement...*

Yves BELMONT rejoint ce point de vue et souligne que « *paradoxalement et au-delà de la revendication de l'individualisme, la majeure partie de la production est d'une banalité sans précédent* ». Il regrette une certaine noblesse de la "Grande Architecture" à laquelle vient se substituer une architecture légère (dans tous les sens de terme) et éphémère. Les marques dénoncées d'une certaine déliquescence des maisons dites "contemporaines" coïncideraient avec une transformation de la société enfermée majoritairement dans un petit confort de classe moyenne bien souvent conservatrice. Mais la production de cette architecture "contemporaine" semble aussi s'égarer dans des travers stylistiques agaçants. Ainsi, par exemple, en Saône et Loire, le modèle pavillonnaire de la loggia néo-provençale a définitivement remplacé la traditionnelle galerie mâconnaise<sup>1</sup>.

Cependant il est important de rappeler que la mission des architectes en général, et des architectes conseils en particulier est bien, aujourd'hui plus que jamais, de démontrer que leur travail n'est pas qu'une affaire commerciale mais avant tout une affaire d'intelligence par rapport à l'environnement public et naturel, c'est-à-dire une affaire de bien commun et d'intérêt public. Mais les moyens engagés sont-ils suffisants, à l'heure actuelle, pour ne pas transformer les provinces françaises en décor maçonné ou en parc d'attractions touristique pour une population en manque de repères culturels ?

---

<sup>1</sup> Voir texte en annexe de Yves BELMONT « De la surdétermination des types... » Des grandes utopies aux rêves personnels.

## 1.3 Des utopies aux rêves personnels

### CONFÉRENCES

#### 1.3.1 Louis PAILLARD, architecte co-fondateur de l'association *Périphériques*<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> *Périphériques est une association Loi 1901 fondée en 1996 par trois agences d'architectes. Elle est animée depuis 1998 par David TROTTIN & Emmanuelle MARIN-TROTTIN, Louis PAILLARD & Anne-Françoise JUMEAU.*

#### **Le porte-parole d'un avant-gardisme réaliste.**

*« Vous, architectes, devez faire acte de création, de détournement et d'intelligence pour vous positionner durablement face à la chape de plomb qui menace la profession ».*

Le message est clair pour Louis PAILLARD : les temps sont durs, et si les architectes peuvent encore sauver ce qui reste de leur métier, c'est grâce à une position offensive faisant appel au détournement de procédés ou de matériaux afin de décaler, enrichir les perceptions et les usages.

Louis PAILLARD ne veut pas contribuer à ce qui ressemble fort à une dégradation générale de la profession (c'est à dire de la qualité générale du cadre bâti), ni passer pour un acteur passif d'une génération sacrifiée sur l'autel de la médiocrité.

Utiliser les réseaux existants et en dégager son propre réseau professionnel, ne pas rester dans une marge uniquement prospective et faire appel à des techniques de communication fortes, voici la "méthode *Périphériques*".

Le problème de l'accès à la commande des petites agences en quête d'innovation n'est pas une fatalité qu'est prête à subir l'association *Périphériques* : après avoir gagné le concours Europan, l'association (telle qu'elle se présentait en 1997) a contacté les gagnants de ce concours qui correspondaient à leur vision de l'architecture contemporaine. Elle s'est alors engagée dans la conception et la publication de modèles de maisons individuelles à moins de 500 000 FRF (environ 75 000 euros). Le résultat a abouti à un catalogue de 36 modèles de maisons largement diffusés dans la presse spécialisée et auprès du grand public au travers d'expositions. Toucher ce dernier est un autre objectif essentiel pour accéder à la commande et gagner toujours plus en impact médiatique.

C'est en profitant des dispositions de la commune de Rezé-les-Nantes à soutenir une certaine architecture novatrice que l'équipe *Périphériques* réussit à décrocher une commande du maître d'ouvrage Loire-Atlantique Habitations (une société HLM) en 1998 avec un aménageur (Terre Océane) et l'aide du CAUE de la Loire-Atlantique et de la municipalité pour la réalisation d'un lotissement de maisons tirées du fameux catalogue "36 modèles pour une Maison". Cette zone pavillonnaire couvrant 18 hectares est composée des projets des architectes de l'association *Périphériques* mais également de Jacques MOUSSAFIR, de Thierry LACOSTE, du collectif italien STALKER et de l'agence ACTAR.

Sous réserve de la réussite du lotissement expérimental de Rezé, l'association *Périphériques* réussit à convaincre que la meilleure façon de détourner les tendances déplaisantes de notre système vers des solutions plus ouvertes et variées, reste la capacité de l'architecte à s'insérer dans les réseaux professionnels tout en

multipliant les “images communicantes”. C’est également ce que sait faire l’association via sa casquette d’éditeur, avec les projets IN-EX notamment.

### **Une position assumée**

Le travail entre innovation et popularité reste cependant difficile à rendre cohérent. La maison icône proposée par Louis PAILLARD et Anne-Françoise JUMEAU ne propose pas une remise en cause des pratiques et usages de la maison individuelle indissociable d’une société où la voiture est reine, où l’étalement urbain et l’isolement physique de l’individu est de règle. Le catalogue *Périphériques* renouvelle les catalogues existants, mais aménage en même temps un état de fait de développement de l’habitat, le modèle pavillonnaire, dont la remise en cause serait incompatible avec une visée commerciale.

La clientèle des maisons individuelles ne semble pas attirée par des opérations denses, ni même par des maisons mitoyennes. À quand un second catalogue sur ce thème, car pour changer l’icône commerciale du secteur de l’habitat pavillonnaire, c’est une vision urbaine neuve qu’il faut apporter. Plus qu’une vision, c’est un système cohérent complet et alternatif qu’il s’agit de proposer face aux orientations actuelles ou prévisibles du système libéral : privatisation du marché de l’habitat social, déréglementation des marchés publics, éviction de l’architecte, ignorant les urgences liées à l’environnement naturel local et mondial, notamment au niveau des déplacements automobiles.

Une évidence saute alors aux yeux : l’architecte ne serait-il pas condamné à simplement surfer sur une politique libéralo-conservatrice qui lui échappe, à partir du moment où il la remet en cause ? Un architecte peut-il se passer de faire de la politique ou de la rhétorique s’il veut éviter de tomber dans les clichés dominants ? *Périphériques* joue avec ces derniers pour les renouveler ou simplement les «*customiser*» (personnaliser), comme le propose Louis Paillard.

Quoi qu’il en soit, montrer l’exemple – en terme d’expérimentation– reste un premier objectif pour *Périphériques* qui adopte ainsi une position d’éclairer et d’avant-garde au niveau du marché de la maison individuelle.



*Des références très variées retiennent l'attention des architectes de Périphériques.*

## TABLE RONDE

**1.3.2 Pierre LAJUS**, architecte, ancien directeur de l'Architecture et du Patrimoine, co-auteur de l'étude "L'architecture absente de la maison individuelle" publiée par la DAPA en 1997.



**Les vertus d'un bon modèle**

La profession est entrée depuis déjà longtemps dans une économie de marché, notamment par le biais des mises en concurrence pour l'attribution des marchés publics. Celle-ci oblige de plus en plus les agences à transformer leurs projets en une "image produit" séduisante, et portant si possible la marque de l'architecte ou de son agence. Traditionnellement l'architecte jouait tous les rôles : concepteur, dessinateur, ingénieur, expert, communicant, commercial, bâtisseur, artiste, gérant, coordinateur, prospecteur, ... Mais une architecture rentable est une architecture qui se fait vite et bien, c'est-à-dire qui nécessite une organisation et un partage du travail très pointus. Cette division des champs de compétences oblige l'architecte, d'une part à négocier sans cesse avec toutes les parties, et d'autre part à devenir plus vigilant et offensif envers la concurrence et les spécialistes non-architectes.

Le contexte professionnel des architectes, modifié en partie par le premier choc pétrolier de 1973 et la crise économique et immobilière qui a suivi, le mène pourtant aujourd'hui à regagner favorablement le secteur de la maison individuelle qui s'est toujours bien "tenu" mais qui aurait besoin, semble-t-il aujourd'hui, de renouveau et d'affinités, notamment avec sa tranche d'âge favorite : les jeunes ménages.

La demande pour ce type d'habitat est telle qu'elle concernerait, en effet, de plus en plus les architectes les plus à l'écoute de cette jeune clientèle.

Pierre LAJUS fait partie de ces rares architectes libéraux qui, spécialisés dans la réalisation de maisons individuelles "populaires", ont réussi à en vivre durablement. Son système est simple : quelques modèles basés sur le même principe de structure en bois et parfaitement adaptables à des sites variés (terrains, clients, économie locale, climat). Même si Pierre LAJUS exerçait sa profession d'architecte dans une période où « *le client venait sans qu'on ait besoin d'aller le chercher* », son esprit innovant et empreint de modernité décida son équipe à construire ce qui n'était au départ qu'un habitat de vacances mais qui devint une véritable maison populaire préfabriquée en bois et correspondant véritablement à une époque et à ses attentes. Plus de 700 modèles furent ainsi construits avec un système contractuel incluant l'adaptabilité de *la Girolle* (nom donné à la maison) au site et au client ainsi que le dépôt du permis de construire pour des honoraires variants 3 à 6 % selon les modifications. Une fois ce système mis en route, la multiplication de ce genre de petits contrats ainsi qu'un partenariat avec un entrepreneur fiable suffirent à assurer la rentabilité du procédé, malgré le montant très peu élevé des honoraires demandés.

À la différence de Louis PAILLARD, Pierre LAJUS s'est attaché à la modularité de quelques modèles bien faits, à la manière d'un « *artisan industriel* » adoptant un style effacé et d'allure domestique plutôt qu'un catalogue de formes et systèmes constructifs variés.

Deux systèmes différents dont le premier aura fait ses preuves auprès des clients au point d'arriver à une inquiétante « *girolisation* » du paysage bordelais !...

### **Une mise en garde**

Pierre LAJUS a pris conscience du caractère exceptionnel de sa pratique professionnelle durant le travail d'enquête qu'il a mené pour le Ministère du Logement en 1997<sup>1</sup>. En France, très peu de modèles, malgré les apparences, ont été construits en série sans variante ni adaptation. Les grands entrepreneurs de la reconstruction se sont morcelés en une multitude de petits constructeurs organisés en sociétés présentes dans chaque département. Ils reprennent des modèles existants, qu'ils adaptent à leur savoir faire ou qu'ils interprètent, mais s'emploient surtout à assurer leur livraison « clé en main ». C'est donc visiblement avec ces artisans, parfois eux-mêmes constructeurs très efficaces, que l'architecte doit travailler, à moins qu'il ne devienne lui-même constructeur comme le sont les *Architecteurs*<sup>2</sup>.

L'architecte bénéficie d'un savoir-faire et d'une culture pouvant le sauver dans cette concurrence mais aussi le perdre s'il tend à vouloir être l'homme de toutes les situations. L'architecture constitue une culture qui lui est propre et qui n'est pas sans lui poser de problèmes. En effet l'art d'habiter est aussi une affaire de cultures et de pratiques parfois très variées, populaires ou élitistes, que l'architecte ne peut oublier au profit de ses sensibilités personnelles.

---

<sup>1</sup> L'architecture absente de la maison individuelle (conditions d'intervention de l'architecte sur la conception de maisons individuelles), Pierre LAJUS et Gilles RAGOT, Plan construction et architecture du Ministère du Logement, collection Programmer Concevoir, juin 1997

<sup>2</sup> voir note<sup>2</sup> page 28, Jean-Denis GROLL *Architecteur*



*Quelques exemples illustrant les réalisations de Pierre LAJUS.*

## 1.4 Du territoire aux déplacements : la question du renouvellement urbain

### TABLE RONDE

#### 1.4.1 **Frédéric BOSSARD**, directeur du CAUE du Doubs, directeur adjoint de l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région de Grenoble).



#### **Développement, renouvellement et autres “problèmes urbains”**

Le développement urbain soulève des problèmes de tous ordres et pose, entre autres, la question du renouvellement urbain. Le renouvellement d'une ville montrerait son aptitude à s'adapter à des modes de vie sans cesse changeants car conditionnés par une somme de données fluctuantes, telles que l'économie locale et mondiale, les politiques locales et nationales, la démographie ou encore tout facteur susceptibles de modifier des phénomènes de masse.

Les décideurs travaillant sur les fameux “problèmes urbains” (sécurité, crise immobilière, environnement,...) vont s'appuyer sur un diagnostic correspondant à un terrain d'étude afin d'organiser une série de mesures d'orientation censées influencer sur le développement urbain ; même si, d'une manière générale, toutes ces constituantes sont plus ou moins liées étroitement et convergent toujours vers des problèmes d'ordre économique.

Par ailleurs, le communautarisme dénoncé par l'idéologie républicaine rend compte du danger – pour l'égalité du peuple – que représente le repli intérieur d'un nombre croissant de groupes, minorités ou classes sociales. Cette tendance au repli génère des ségrégations qui créent elles-mêmes des conflits (la loi du plus fort) plutôt qu'une synergie, un renforcement de la société dans son ensemble.

Même si la politique urbaine du zoning a fortement aidé à développer la formation de ghettos humains et “fonctionnels”, les regroupements communautaires ou corporatistes ne datent pas d'hier et semblent normaux tant qu'ils n'érigent pas de barrières outrancières (comme le font certains lotissements sécurisés). Il s'agit plutôt de trouver des moyens de mettre en relation ces groupements communautaires et de les ouvrir coûte que coûte vers “l'autre”.

Afin de permettre la gestion et l'orientation des différentes forces de la constitution urbaine, les outils opérationnels devront combiner des lois et des procédés classiques de la planification, comme par exemple, la création d'une ZAC ou d'un équipement, d'un regroupement de municipalités en communautés de communes, d'un tracé routier ou ferré, d'une identité (vocation spécialisée) ou de la mise en place d'une taxe fiscale. La principale difficulté est l'établissement d'un diagnostic dégageant des problématiques fondamentales et non pas des conséquences apparentes : la ghettoïsation d'un quartier ou son vieillissement peut aussi bien provenir de sa composition sociale que de sa situation géographique ou de son histoire. La réussite des orientations mises en place pour répondre à ces problèmes dépendra de la justesse de ce diagnostic.

### **Le décalage urbain des îlots pavillonnaires.**

Les villes anciennes européennes, caractérisées par leurs remparts, ont gravé dans les esprits une image de centre-ville dense et unifié par une certaine identité régionale. L'habitat pavillonnaire périurbain est totalement à l'opposé de cette image. Il serait issu d'un développement urbain en réseau, lui-même dilaté par les transports rapides (voitures, camions, trains, avions, ...) et cherchant un compromis idéal entre isolement dans un milieu naturel et proximité de services : l'idéal d'une « ville à la carte » rendue possible à coups d'investissements lourds en infrastructures, très coûteuses aujourd'hui, même si elles ont généré beaucoup d'emplois. Si l'habitat pavillonnaire a profité d'un contexte favorable et d'une volonté politique soutenue, la solution qu'il a apporté au problème du logement trouve aujourd'hui ses limites, et nécessite une transformation dans son élaboration qui puisse correspondre à des critères acceptables de développement (pérennité du bien être social et environnemental, par exemple).

### **Densifier ou re-densifier pour préserver les ressources vitales**

Selon Frédéric BOSSARD, le développement actuel est autorégulé par des phénomènes de congestion et génération spontanée des pôles actifs sans limitation d'espace ni de densité. Plus généralement, il semble que les enjeux économiques influent largement sur le développement de ces pôles. À ce jeu-là, les infrastructures jouent un rôle essentiel pour la continuité du développement urbain et semblent renvoyer sa gestion à de simples problèmes de « tuyauterie ». La mixité sociale et les rapports humains seront sans doute les parents pauvres de ce système spatial libéral à vocation économique et à rentabilité globale durablement douteuse. Ce type d'approche urbaine mono orientée serait ainsi le résultat d'un service minimum fonctionnaliste souhaité par beaucoup, notamment par certains services techniques municipaux et bureaux techniques spécialisés en réseaux variés, ou encore par des politiciens locaux sensibles aux pressions économiques.

À un moment où la société française, européenne et occidentale, consomme plus qu'elle ne produit (du fait du vieillissement de la population, de la délocalisation de la production ou de la spéculation financière excessive), où chacun veut conserver ses privilèges durement acquis (difficulté de l'ascension sociale), la tendance générale s'oriente vers un tassement du développement urbain accompagné d'un retour vers les centres-villes. La ville passe d'un développement spatial à un réaménagement de son passif, une optimisation de son foncier, une densification harmonieuse et flexible de son parc immobilier réglé par ses valeurs financières.

Les centres urbains sont devenus globalement plus riches en France et semblent maintenant pouvoir développer un art de vivre plus harmonieux et équilibré que jamais dans le cadre d'une forte densité immobilière. Cet idéal à portée de main peut pourtant être facilement balayé par une politique inconsciente ou mercantile, qui continuera à faire des architectes des boucs émissaires et de la population « ruraine » ou néo-rurale une victime d'enjeux globaux consciencieusement masqués.



*Table ronde autour de Frédéric BOSSARD et du thème du développement urbain .*

## 1.5 Des matériaux au développement durable

### CONFÉRENCE

#### 1.5.1 Gilbert STORTI, architecte ingénieur, responsable de projets CAPEB en région Rhône-Alpes



#### **Le bois entre haute technicité et tradition.**

Le bois est un matériau familier, à connotation chaleureuse et naturelle, décliné en une multitude de produits plus ou moins industriels qui l'inscrivent dans un corpus finalement très technique voire scientifique. Ce matériau vivant nécessite effectivement des connaissances de mise en œuvre très précises (choix possibles et conditions d'utilisations), exigeant généralement la consultation d'experts qualifiés. Gilbert STORTI fait partie de ceux-ci et partage sa passion pour ce matériau qui, selon lui, n'a pas encore dévoilé tous ses mystères !... Les performances du bois peuvent être améliorées par traitements et combinaisons de systèmes permettant de s'adapter au mieux aux projets. Mais avant tout, le choix des matériaux et des systèmes constructifs devront être soumis à des critères de comparaisons et d'évaluation tels que les 14 cibles HQE<sup>1</sup>.

Le coût énergétique global de la fabrication et de la mise en œuvre de chaque matériau de construction le rendra plus ou moins pertinent sur le plan du respect environnemental. Les différences qu'entraîne le choix de tel ou tel système constructif peuvent s'évaluer sur un plan local où il faudra aussi bien observer les ressources présentes sur place (terre crue, bois, carrières, industries) pour économiser des coûts énergétiques de transports, que les compétences professionnelles spécifiques (artisanat, main d'œuvre, savoir-faire divers). Ces ressources et compétences locales pourront alors se développer plutôt que de disparaître au nom de la simple économie financière du projet. Au-delà des qualités environnementales intrinsèques du matériau, sa pérennité, son coût d'entretien, la gestion de ses compatibilités et de ses « *frontières* » avec les autres matériaux ainsi que ses déchets seront à prendre en compte pour maîtriser le projet.

L'industrialisation accrue vers laquelle tend cette filière, malgré les exigences des nouvelles normes et réglementations, n'est pas sans conséquence sur l'exploitation locale des forêts.

« *Le siècle de la hâte* » a entraîné une utilisation excessive de bois jeunes qui travaillent mal et une industrialisation de ses produits dérivés (panneaux agglomérés, lamellé-collé, fermettes,...) qui, au moment des écobilans, ne présentent plus toujours des produits très pertinents ...

Gilbert STORTI pose alors la question de la valeur du choix d'une structure en lamellé-collé de pin norvégien dans un gymnase réalisé en Bourgogne alors qu'il est possible d'utiliser du bois local et des artisans locaux pour un coût global inférieur ! La prouesse technique ou la facilité de conception restent des arguments limités lorsque toute une culture et une écologie du travail du bois se trouvent menacées par l'approche techno-industrielle de cette filière si différente des autres

grandes filières de la construction : le béton et le métal. La compétition à laquelle se livre les puissants de ces secteurs est implicitement dictée par une recherche de coûts minimums pour répondre aux exigences du système du “moins disant” dans les appels d’offres publics et privés, sans prendre en compte prioritairement les coûts globaux.

La passion du bois que Gilbert STORTI est capable de communiquer est d’autant plus engageante qu’elle répond autant à une exigence de confort que d’écologie et d’économie de l’architecture lorsqu’elle est maîtrisée... Ce matériau privilégié a des qualités exceptionnelles, un potentiel considérable, mais exige de maîtriser des contraintes non négligeables comme ses bilans énergétiques et ses difficultés à s’accorder avec des normes conçues pour des “matériaux morts”.

---

<sup>1</sup> Les 14 cibles pour une Haute Qualité Environnementale sont :

Les cibles d’éco-construction

- 1- Une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
- 2- Un choix intégré des procédés et produits de construction
- 3- Des chantiers à faible nuisances

Les cibles d’éco-gestion

- 4- Une bonne gestion de l’énergie
- 5- Une bonne gestion de l’eau
- 6- Une bonne gestion des déchets d’activités
- 7- Une bonne gestion d’entretien et de maintenance

Les cibles de confort

- 8- Un bon confort hygrothermique
- 9- Un bon confort acoustique
- 10- Un bon confort visuel
- 11- Un bon confort olfactif

Les cibles de santé

- 12- De bonnes conditions sanitaires
- 13- Une bonne qualité de l’air
- 14- Une bonne qualité de l’eau

### 1.5.2 Pierre RIEUSSEC, architecte à Chambéry de maisons individuelles en bois.



#### Des maisons en bois sur mesure

Est-il possible pour un architecte de vivre de la maison individuelle sans faire de concessions sur la qualité ?, Pierre RIEUSSEC répond, tout comme Pierre LAJUS : oui, mais... Il faut d'abord un bon entrepreneur fidèle avec qui faire équipe, et mettre au point un procédé technique à coût maîtrisé permettant d'adapter les projets aux clients.

Pierre RIEUSSEC construit environ 10 à 12 maisons cossues et sur mesure, par an, pour une clientèle qu'il choisit de plus en plus souvent. Tels de gros chalets (c'est normal, nous sommes en Savoie), les constructions ont une structure massive en poteaux poutres habillée de panneaux de particules, pour un coût d'environ 1400 € le m<sup>2</sup>. L'architecte peut ainsi se faire plaisir, même si parfois il travaille avec des clients pour qui le choix du bois est plus une question d'image qu'un véritable savoir-vivre. Pierre RIEUSSEC ressemble à ces architectes solitaires et rigoureux qui ne font jamais le même projet mais dont chaque projet ressemble à une variation sur un même thème : un langage s'est mis au point progressivement mais montre des difficultés à se renouveler...



*Exemples de réalisations de Pierre RIEUSSEC.*

## 1.6 Des modèles de consommation aux modes de vie

### CONFÉRENCE

#### 1.6.1 Bernard HAUMONT, sociologue, chercheur au CNRS et enseignant.



#### **Transformation des modes de vie et habitat**

Comprendre le monde et la société dans laquelle on vit paraît fondamental et normal pour travailler sur les villes et ses architectures, mais cela induit une volonté forte d'expliquer, commenter des phénomènes larges pour comprendre des phénomènes particuliers. Chaque problème ou question trouve son interprétation ou sa réponse à une échelle proche et lointaine.

Ainsi, pour comprendre comment nous habitons aujourd'hui et se préparer aux futures façons d'habiter et de vivre en société, il importe de considérer des tendances influentes sur l'ensemble de la société : la démographie et la politique par exemple.

Lorsque Bernard HAUMONT nous parle de sociologie, et plus particulièrement des phénomènes sociaux liés à la maison individuelle, il nous parle en même temps des habitudes imposées par l'élargissement croissant de la sphère marchande du système néo-libéral, et de la natalité nationale, à la fois faible et stable, qui renforce considérablement le rôle de l'enfant. De ces deux thèmes se dégagent trois axes qui influent principalement sur l'habitat actuel : la famille, les réseaux de sociabilité et l'individualisme moderne.

D'une part, l'enfant rare (fruit d'une faible démographie), et donc précieux, affirme son individualité mais se trouve paradoxalement soumis par les règles d'une vaste entreprise (la société moderne au sens large) qui contrôle ses pulsions et ses envies. D'autre part, cette vaste entreprise productrice de marchandises s'adapte grâce à une segmentation des marchés selon des catégories ciblées, identifiables et nommées. La division de la population en classes et catégories regroupe les individus, mais les transforme en cibles commerciales, les inscrit dans un mode de vie contraint par un ensemble de règles (d'intérêts collectifs ou particuliers) et de conventions d'origines variées.

Les phénomènes d'exclusion engendrés par les groupes et leurs sous-groupes diversifient les réseaux de socialité auparavant centrés sur le travail et la famille. Ces réseaux s'étendent aujourd'hui au voisinage, aux amis, aux loisirs et généralisent en parallèle la création de secteurs résidentiels, quartiers et autres zones caractérisées. Ainsi les centres d'intérêt des individus sont multipliés et s'éloignent du foyer familial "primaire". Cet éloignement de la sphère familiale provoque un transfert des investissements initialement consacrés au foyer vers ces autres centres d'intérêts. L'habitat se caractérise dorénavant comme un produit

dont la valeur dépend d'un moment donné et d'intérêts ponctuels qui s'adaptent à la mobilité de ces individus toujours plus isolés et changeants.

**Développer des hypothèses alternatives plus adaptées aux modes de vie du présent**

À partir de ce type d'analyse, il est possible d'avancer des hypothèses sur l'avenir de l'habitat individuel ou sur le rôle de l'architecte. Celui-ci apparaîtrait comme une personnalité compétente pour définir, organiser, donner forme à ces espaces signifiants qui donnent l'impression à chaque individu qu'il est libre de vivre dans l'environnement qui lui correspond et par conséquent lui permet de s'insérer dans une société (trop) planifiée.

Il est également possible de voir la maison individuelle comme un moule préformé à un environnement nécessitant l'usage de transports multiples et variés mais néanmoins ségrégatifs... Le choix d'un modèle d'habitat familial se soumet aux contraintes induites par des hésitations entre l'ancien et le neuf, le rural et l'urbain, l'individuel et le collectif, l'accès à la propriété et le locatif. Mais dans quelle mesure est-il possible de conserver une autonomie, une liberté personnelle par rapport à ces choix courants ?

## 1.7 Des marchés aux rémunérations

### TABLE RONDE

1.7.1 **M<sup>me</sup> DE BUTTET**, juriste du Conseil national de l'Ordre des Architectes, **Jean-Denis GROLL**, architecte, constructeur et promoteur, **Elisabeth CHARQUET**, directrice de l'Association Départementale d'Informations sur le Logement de l'Ain, **Bernard PLAISANTIN**, Représentant régional de l'Union des constructeurs de maisons individuelles (UNCFMI), **Eric JUSTMAN**, du groupe RENOVA<sup>1</sup>.



### Des marchés aux rémunérations

Madame DE BUTTET nous rappelle l'existence des procédures contractuelles qui conditionnent le bon déroulement des échanges entre l'architecte, son client, les entreprises de sous-traitance et l'Ordre des Architectes. Ces procédures permettent de négocier des honoraires et de définir clairement qui fait quoi afin d'éviter, entre autres, des problèmes de responsabilité liés aux sous-traitances. Ces règles concernant le respect de l'indépendance fondamentale de l'architecte suffisent-elles lorsque celui-ci est missionné par un contracteur général ou un constructeur – alors même que cette mission est contestable ?

Souvent juridiquement mal armés et constamment à la recherche de contrats, les jeunes architectes sont particulièrement sollicités par des maîtres d'ouvrages ou des constructeurs leur exigeant de déposer la demande de permis de leur projet déjà conçu. L'indépendance de l'architecte est ainsi trop souvent mise à l'épreuve par les investisseurs voulant imposer leurs modèles pour construire vite et pas cher.

Il est également exposé que le montant des honoraires contractés par l'architecte s'adapte au type du projet : un projet d'équipement public sera négocié entre 8 et 12% de l'enveloppe globale alors qu'un projet de maison individuelle doit pouvoir dégager jusqu'à 25% du coût global si la structure de l'architecte se donne les moyens de fonctionner correctement.

### Vers un exercice plus rémunérateur

Jean-Denis GROLL, architecte constructeur — c'est-à-dire *Architecteur*<sup>2</sup>—semble pouvoir dégager de telles marges car il peut négocier les matériaux de construction et les fournitures à la place des artisans qu'il embauchera. Tout comme le constructeur privé, l'Architecteur ne va pas négocier ses honoraires avec son client car il lui vendra, à prix fixe et dans le budget du client, une maison "clé en main". Denis GROLL architecte et sa société de construction Atelier GROLL Architecture étend encore plus ses marges de rentabilité avec des opérations de promotion lorsqu'il peut acheter un terrain à bâtir bien situé. Jean-Denis GROLL architecte, constructeur et promoteur parvient même à faire, selon ses dires, « *des petits villages qui ont la marque de votre architecture !* ». Construire, sans client, une

architecture personnelle qui se vend bien, voici une situation qui doit titiller beaucoup d'*ego* d'architectes...

### **Renforcer l'offre de service des architectes**

Le groupe RENOVA, de son côté, se compose d'une société de « *transactions générales* » et d'un magazine du même nom. La société assure à ses clients « *amateurs de belle architecture* » des projets de rénovation de qualité basés sur une relation de confiance entre les acteurs. RENOVA joue le rôle de l'administrateur et du commercial de l'architecte pour une commission de 3% du budget total. Éric JUSTMAN et sa société contractent entre 50 et 60 chantiers en France et par an pour un budget moyen de 61 000 euros par opération. Une formule qui permet donc à l'architecte talentueux et sans réseau de clients de concrétiser des projets de rénovation sans être obligé de revêtir la casquette d'un commercial. L'architecte devra simplement s'engager à tenir ses délais et ses budgets.

### **Informier et comparer les offres du marché**

Cet engagement de l'architecte ou du constructeur à tenir un budget semble décisif pour les clients ayant besoin d'un prêt bancaire, comme l'atteste Élisabeth CHARQUET qui représente l'ADIL du département de l'Ain. Cette association parapublique informe les futurs acheteurs de maisons individuelles sur les différents montages financiers permettant la fameuse accession à la propriété. Élisabeth CHARQUET nous apprend ainsi que le client moyen a 34 ans, qu'il dispose de 2 210 € mensuels, d'un apport de 22 550 € et qu'il souhaite investir un montant de 100 000 €

L'accession à la propriété constitue un rêve pour beaucoup, malgré les risques de surendettement, comme en témoigne le département de l'Ain. Ce sont pourtant les prêts bancaires à l'accession qui assurent la rentabilité aux constructeurs en aidant leurs clients, qui évitent les architectes dans presque 95% des cas...

---

<sup>1</sup> RENOVA « *réseau n°1 d'architectes et d'entreprises du bâtiment en France* » au service des particuliers et garant de qualité architecturale : [www.renova.com](http://www.renova.com)

<sup>2</sup> Le Groupe des *Architecteurs* se compose de trois structures :

- La Compagnie des Architecteurs, propriétaire de la marque, en assure la promotion, fournit à ses associés les outils nécessaires à leur activité d'Architecteur, gère la communication et plus généralement la vie du Groupe. La Compagnie des Architecteurs reste une coopérative : chaque architecteur est membre de la Compagnie et l'esprit de la marque reste inchangé.

- Architecteurs Associés SAS, utilisateur de la marque, devient l'outil de production du Groupe quel que soit le mode de dévolution des commandes : contrat initié par une société d'architecteurs (SAR) ou contrat Groupe initié par le siège. Architecteurs Associés SAS rassemble l'ensemble des moyens dédiés à la production, ceux qui sont au service de la prospective, des filières, des marchés, de la politique des offres. Chaque architecteur est actionnaire d'Architecteurs Associés SAS.

- Architecteurs Bâisseurs France (association loi 1901) regroupe les architectes gérants ou associés des sociétés du Groupe. Elle assure la promotion du métier de contractant général à travers l'École Nationale des Architectes Bâisseurs (ENAB) et sa participation au Syndicat National des Architectes Contractants Généraux (SNACG).

## 1.8 De l'expressivité à l'innovation

### CONFÉRENCE

#### 1.8.1 Jean-Claude VIGATO, architecte, enseignant à l'École d'Architecture de Nancy.



#### De l'influence de certains modèles historiques aux exemples tessinois

L'habitat individuel aurait suivi de nombreux courants et d'influences depuis les temples grecs et avant de prendre la forme d'un pavillon standardisé. Jean-Claude VIGATO nous trace une vision historique de l'habitat individuel originellement aristocratique et isolé dans la nature. Le balayage rétrospectif de la maison individuelle proposé par J.-C. VIGATO commence avec les villas palladiennes du XVI<sup>ème</sup> siècle et finit avec des exemples de villas de LE CORBUSIER et des néo-modernes tessinois Bruno RIECHLIN, Fabio REINHARDT, Mario BOTTA et Livio VACCHINI.

VIOLET LE DUC aurait été, par ailleurs, l'un des premiers à défendre une alternative aux canons rigides qui caractérisent la production préindustrielle de maisons unifamiliales en faisant référence à l'architecture rurale, plus pittoresque et romantique. La liberté architecturale qu'il initiera oppose les villas symétriques "à la française" aux "cottages" anglais se voulant plus "fonctionnaliste" afin de transformer les besoins de la bourgeoisie en une heureuse composition organique. L'attrait souligné par Jean-Claude VIGATO pour le caractère rural et confortable de ces maisons bourgeoises nous renvoie au régionalisme déjà abordé par Daniel LE COUEDIC.

#### Une liberté des formes architecturales conforme aux besoins pratiques

La libération des formes architecturales serait ainsi liée à la prise en compte de l'évolution des modes de vie. Elle semble en effet souvent justifiée par des contraintes d'ordre pratique. Une forme libre ne répondant pas à un besoin déterminé s'écarterait de l'architecture et se rapprocherait de l'art, comme nous l'a rappelé Yves BELMONT en se référant à John RUSKIN (« *Une œuvre d'art arrache les hommes à leur commodité. La maison ne sert qu'à la commodité* » voir l'annexe correspondante). Dans cette même pensée, Bernard HAUMONT compare l'architecte au designer industriel qui ne peut se détacher de l'industrie, des lois du marché et de la consommation.

## TABLE RONDE

**1.8.2 François TRAN**, architecte, enseignant à l'École d'Architecture de Lyon, chercheur du "Laboratoire de l'Analyse des Formes", **Marc DAUBER**, architecte et enseignant, **Catherine GRANDIN**, directrice du CAUE du Rhône, **Bernard HAUMONT**, sociologue.



*De gauche à droite : Catherine GRANDIN, Marc DAUBER, François TRAN, le public avec, au fond, Bernard HAUMONT et Bruno LUGAZ.*

### Un état des lieux de typologies marquées

L'analyse des formes bâties, et notamment de celles des maisons individuelles, permet en les décomposant de mieux les classer et de les interroger. Elle peut se concentrer sur une unité de lieu et de forme comme le chalet de la vallée des Bornes en Savoie ou la maison ouvrière en Bourgogne, pour en extraire les subtiles particularités qu'une « grille descriptive » met en évidence. Ce type de recherche que mène François TRAN n'a pas encore trouvé de conclusion, mais il est vraisemblable qu'elle représente un intérêt historique et culturel dans la mesure où ces typologies particulières tendent à perdre la cohérence qui les constitue encore. La recherche de François TRAN sur la maison individuelle néo-provençale s'avère difficile, tant par l'état avancé des incohérences constructives que par la "sur signification" des nombreux signes qui fabriquent la valeur marchande de ces maisons.

### Expressivité architecturale et contrôle du paysage

De ces analyses, les participants de la table ronde soulèvent une série de questions qui n'avaient pas encore été clairement posées : jusqu'où la forme peut se déconnecter de l'environnement contextuel et "déranger" le passant ? Quelle légitimité peut avoir l'expressivité d'une construction ? La forme, au-delà des contraintes constructives généralement dépassées, est-elle une seule question de subjectivité et d'image ?

La prolifération d'éléments architecturaux déconnectés de leur contexte, ou s'y référant de manière plus ou moins nostalgique, préfigure-t-elle une libéralisation incontrôlable des formes construites dans le paysage ?

Jean Vincent BERLOTTIER se méfie de l'expression d'un architecte ignorant les règles apportées localement par nos ancêtres durant des siècles. Il place sa confiance dans la tradition constructive locale et dans le savoir-faire des simples habitants. Bernard MILLERIOUX en déclarant que seule la qualité de l'espace public est maîtrisable et importe, rejoint Marc DAUBER qui affirme que c'est simplement le "volet paysager" qui reste le point défendable du permis de construire. Le contrôle d'un bâtiment au niveau du permis de construire permet parfois tout juste d'éviter les erreurs les plus grossières, car les critères stylistiques ou culturels ne peuvent sanctionner les projets soulignant l'ego trop important du maître d'œuvre. La sensibilisation et le conseil restent les meilleures armes contre une telle dérive. Dans la mesure où l'orientation des conseils va vers une maîtrise

de l'ensemble des petits groupements de constructions pour maîtriser l'évolution globale du paysage (ou de son image), Marc DAUBER et Catherine GRANDIN insistent sur la difficulté de définir ce paysage.

Cependant, si la forme bâtie est au libre choix du constructeur, la taille des parcelles ainsi que l'implantation du bâti dans les opérations neuves restent des points essentiels et contrôlables par les autorités compétentes... ne serait-ce que pour les lotissements pavillonnaires conçus sans architecte, ni qualité spatiale ou paysagère.

### **Adaptations formelles, production rentable et créations prospectives**

Bernard HAUMONT nous rappelle que c'est à l'architecte de faire des propositions plus plaisantes ou avantageuses que l'offre actuelle. Elles seront, en principe, soumises à la reconnaissance collective ou à la sanction sociale.

Mais où se situe l'évolution formelle de l'habitat ? À part des évolutions liées à la place que prend le corps dans l'espace domestique depuis l'apparition de la pilule contraceptive, très peu de facteurs ont globalement modifié les plans des logements ; du moins dans le secteur de l'habitat individuel, car l'habitat collectif a connu beaucoup plus d'innovations.

Au delà des typologies, l'architecte expérimente, l'utilisateur teste, et le maître d'ouvrage commercialise ensuite les solutions les plus rentables et les plus séduisantes pour son marché. Mais au final le court terme prévaut et les prises de risque sont minimisées. Les espoirs de création prospective de l'architecte se dissolvent lentement dans les ajustements économiques et les canons formels prédominants.

Le point essentiel pour l'architecture de la maison individuelle d'aujourd'hui est peut-être l'idée qu'il est de moins en moins concevable de la voir perdue dans la nature, et qu'elle doit être connectée à la vie urbaine et à ses services pour être vécue durablement. La préoccupation du constructeur est de se relier aux réseaux existants, celle de l'architecte et de l'urbaniste est de créer du lien social et de la cohérence environnementale.

*Marc DAUBER*



## 1.9 Conclusion

### Jean-Baptiste BUREAUX, architecte, "écolier" de Territoires et Enseignement.

Comme l'ont remarqué Pierre LAJUS, Louis PAILLARD ou d'autres, l'environnement professionnel de l'architecte se durcit. Après avoir globalement situé les raisons de ce constat grâce aux propos transversaux de Daniel LE COUEDIC ou de Bernard HAUMONT, il est intéressant de relever les différentes stratégies adoptées par les professionnels de la maison individuelle, et particulièrement par les architectes, pour se préparer au mieux aux difficultés rencontrées quotidiennement.

Ainsi Pierre LAJUS a créé un modèle rentable, chaleureux et familial, tout comme le fait également Pierre RIEUSSEC. Louis PAILLARD publie tous azimuts ses architectures prospectives qui ne s'accommodent pas de la « *médiocrité ambiante* ». L'EPIDA et Jean FREBAULT se raccrochent à un urbanisme insistant sur la qualité des espaces publics plutôt que sur les qualités architecturales des maisons et des équipements qui le composent.

Du côté des constructeurs et des promoteurs, les projets s'enchaînent à un rythme régulier malgré l'affirmation de la concurrence. Celle-ci obligera t-elle les promoteurs à développer des regroupements sécurisés de pavillons banalisés pour se garantir un avenir prospère ? Le risque est réel tant que les propositions avancées par les architectes ne pèseront pas plus pour inverser la tendance. Les projets architecturaux en cohérence avec les problématiques urbaines énoncées durant cette école d'été sont pourtant suffisamment nouveaux et pertinents pour être capables d'amorcer l'offensive souhaitée par la profession, notamment dans le domaine de l'habitat intermédiaire et de la HQE.

Pour ma part, et pour de nombreux jeunes architectes, j'ai compris que la situation professionnelle face au marché de la maison individuelle n'était pas globalement à notre avantage pour s'y investir pleinement et de manière indépendante. Cependant, nous attendons une politique envers l'architecture et la ville favorable à notre travail et encourageante pour croire aux chances de subsistance de notre indépendance dans un tel contexte et à la réalité d'une mission d'intérêt commun. Démolir massivement les grands ensembles modernes pour alimenter un marché pavillonnaire réservé aux plus favorisés ou pour alimenter le nombre de surendettés semble répondre à des objectifs humainement destructeurs : diviser les populations pour mieux régner politiquement et enrichir les grandes entreprises automobiles et routières (ou se rapportant plus généralement aux énergies non renouvelables). Cette politique ne respecte pas les valeurs liées à notre société républicaine – à savoir : offrir un cadre de vie respectueux de l'individu, une bonne santé et un accès à la mobilité, au savoir et à la culture pour tous – qui constituent pourtant un guide indispensable pour avancer durablement.

Ainsi, je profite de cette publication pour témoigner de l'insuffisance des moyens donnés à la jeune architecture, tant au niveau des institutions pédagogiques qu'au niveau de l'accès aux projets publics architecturaux et urbains (concertations, concours et tremplins pour l'accès à la commande publique et privée, ...). Je remercie par ailleurs tous les particuliers qui font confiance aux jeunes architectes par le biais de leurs commandes et aux professionnels du cadre bâti – et particulièrement les membres de l'association Territoires et Enseignement – pour leur aide et leurs conseils précieux à ceux qui se lancent dans l'aventure libérale...

## 2 Les ateliers

### 2.1 L'Isle d'Abeau en prospective ?



#### 2.1.1 Le contexte en chiffres <sup>1</sup>

Le projet de la Ville nouvelle de l'Isle d'Abeau a vu le jour en 1973. Son cadre global de développement, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), approuvé en 1978, couvre 33 communes sur 40 000 hectares.

Le Syndicat Intercommunal d'agglomération nouvelle (SAN), qui regroupe l'essentiel des territoires concernés par le développement depuis le début du projet, est actuellement constitué de 5 communes (L'Isle d'Abeau, Four, Saint-Quentin-Fallavier, Vaulx-Milieu, Villefontaine) sur 6 000 hectares. Elles constituent l'appellation "Ville nouvelle".

La population de la Ville nouvelle est passée de 4 180 habitants en 1968 à 38 633 habitants en 1998. Dans la même période la population du SDAU est passée de 45.000 habitants à 105.000 habitants environ. La population de la Ville Nouvelle se

caractérise par la rapidité de sa croissance (+ 11.150 habitants par an en moyenne) et par sa jeunesse (39% de moins de 20 ans, pour 27% en Rhône-Alpes), selon les données du Recensement général de la population de 1990.

En 1997, 11 392 logements ont été mis en chantier dans le périmètre du SAN dans le cadre du développement de la Ville nouvelle. Ces logements se répartissent à peu près à égalité entre appartements (52%) et maisons (48%). Par contre, un déséquilibre existait entre les logements locatifs sociaux (plus de 70%) et les autres (locatif et accession à la propriété). Une pause dans la commercialisation et dans la construction de logements locatifs sociaux (PLA) rééquilibrera le parc immobilier à partir de 1994.

Sur la Ville Nouvelle, le nombre d'emplois est passé dans les dix dernières années de 6 500 en 1987 à 14 000 en 1997, à un rythme moyen de 500 à 700 emplois supplémentaires par an.

La Ville Nouvelle comptait, début 1998, 350 entreprises parmi lesquelles HEWLETT-PACKARD, IKEA, LAFARGE, VICAT, France TELECOM, PORCHET,... La logistique (50 entreprises, 2 000 emplois), l'électronique et les télécommunications, le traitement des matériaux sont des branches particulièrement bien présentes.

Début 1998, il y avait 10 000 élèves dans 22 écoles, 6 collèges et 2 lycées polyvalents situés dans la Ville nouvelle. La même année, la Ville Nouvelle compte environ 700 étudiants (en IUT, CTA, STS,...).

### **2.1.2 Naissance et développement de la Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau.**<sup>2</sup>

Le Schéma d'Aménagement de la Métropole Lyon, Saint-Etienne, Grenoble - élaboré par l'OREAM et approuvé le 26 mai 1970 - proposait d'organiser la maîtrise de la croissance des grands pôles urbains et d'accueillir dans l'est du territoire de la « Région Urbaine de Lyon » une part de la croissance lyonnaise (dessalement des activités) en évitant l'expansion en « tache d'huile ». Il mettait l'accent à la fois sur le renforcement des pôles urbains existants et sur le développement de l'est de Lyon avec la création du nouvel aéroport de SATOLAS, de la ville nouvelle de L'ISLE D'ABEAU dans le Nord Isère et du parc industriel de la PLAINE DE L'AIN, destiné notamment à l'accueil des industries lourdes. Toutes ces décisions sont prises au CIAT du 26 mai 1970, qui est une des dates historiques de l'aménagement du territoire en région lyonnaise.

L'Etablissement Public (EPIDA) est créé en janvier 1972, et le premier syndicat de communes, le SCANIDA, est créé en décembre 1972. Il comporte, jusqu'en 1979, 21 communes (dont Bourgoin-Jallieu, La Verpillière, Satolas et Bonce).

Des divergences d'appréciation entre l'Etat, le SCANIDA et les communes conduisent à une crise encore perceptible aujourd'hui, avec comme conséquence l'éclatement du syndicat de communes.

L'actuel SAN qui lui succède en 1984 ne comporte plus que 5 communes (Villefontaine, L'Isle d'Abeau, St Quentin - Fallavier, Vaulx - Milieu, Four) sur lesquelles se localise actuellement l'essentiel des opérations d'aménagement (activités et habitat). Le périmètre opérationnel est classé en Opération d'intérêt National (O.I.N. au sens du Code de l'urbanisme).

La Ville nouvelle est aujourd'hui d'abord perçue, par sa situation géographique exceptionnelle, comme un projet d'aménagement du territoire avec une dynamique reconnue en matière de développement économique (activités de niveau métropolitain et international) un équilibre habitat / emplois satisfaisant, la mise en place d'une structure urbaine multipolaire de qualité, valorisant le paysage naturel, et un niveau d'équipement qui se renforce avec la création en cours d'un pôle universitaire.

De même, la vocation principale de L'Isle d'Abeau « *pôle de fixation de la croissance lyonnaise* », n'est plus aujourd'hui d'accueillir prioritairement le desserrement d'industries lyonnaises (bien que le processus de délocalisations vers la périphérie continue à se manifester pour certaines entreprises) mais bien plutôt d'attirer de nouvelles activités, et de favoriser le développement de celles déjà implantées.

C'est le développement économique qui s'est avéré clairement le moteur de la Ville nouvelle (avec les parcs d'activités localisés le long des infrastructures), alors que le logement a accompagné ce développement avec une diffusion sur un territoire plus large et une priorité forte donnée pendant de longues années au logement social dans le périmètre du SAN.

Mais il reste du schéma directeur initial des concepts pérennes dont la pertinence s'est même parfois renforcée aujourd'hui :

- la connexion à l'ensemble des réseaux de communication
- la vocation de « *pôle structurant régional* » se situant au centre de gravité de la Région et au croisement de l'axe Lyon - Alpes et du futur axe Nord - Sud
- l'équilibre habitat - emplois - équipements
- le concept de « *ville verte* » ou « *ville à la campagne* » (avec un fort pourcentage d'habitat individuel)
- la vocation d'une partie du site comme pôle de loisirs pour la région lyonnaise
- la structuration en « *petites unités* » à l'échelle de « *gros villages* » ou de « *bourgades* » « *tout en permettant à l'ensemble d'être perçu et de fonctionner comme un tout* ».

### 2.1.3 Quelle évolution pour le SAN et l'EPIDA ? <sup>3</sup>

Le SAN et l'EPIDA sont les deux outils principaux issus de la création de la Ville nouvelle, qui malgré leur fragilité, jouent un rôle clé dans le développement, l'aménagement et la gestion de leur territoire. Ils sont amenés à accompagner voire anticiper les évolutions futures.

Le sort de l'EPIDA est en partie lié à celui du SAN et à l'émergence de la nouvelle intercommunalité.

L'Etablissement Public (EPIDA), créé par l'Etat le 10 janvier 1972 pour aménager et développer la Ville nouvelle, doit évoluer. Ces évolutions concernent ses missions, son territoire d'intervention, son mode de financement et très probablement ses statuts dans la mesure où les collectivités devront être plus présentes aux côtés de l'Etat. Il convient de remarquer que même lorsque le statut de Ville Nouvelle aura été supprimé, ce territoire aura toujours besoin d'une structure d'études de projets et d'aménagement opérationnel, compte tenu des enjeux de développement concernant durablement ce secteur du Nord - Isère et du Grand Est Lyonnais.

L'EPIDA, selon les évolutions souhaitables de l'organisation institutionnelle pourrait se déployer simultanément sur plusieurs axes :

- intervenant foncier et développeur d'opérations pour compte propre,
- fonction de «développeur économique » pour le territoire élargi, en liaison avec des partenaires comme la CCI...
- opérateur pour le compte de la nouvelle structure de coopération intercommunale d'agglomération, et ensemblier de projets complexes associant public privé au sens large, y compris sur les territoires urbains existants
- agence d'études urbaines pour la future structure de coopération intercommunale (planification stratégique, documents et projets d'urbanisme, etc...), et pour le pays Nord Isérois.

Les ressources de l'aménageur EPIDA ne sont, dans le système actuel, que ses recettes commerciales résultant pour l'essentiel de la vente de terrains. Le volume d'activité, en terme de cessions foncières est actuellement insuffisant pour assurer l'équilibre financier en raison de la crise immobilière, du changement intervenu en matière de prix des terrains industriels, et de la pause du logement social.

Il faut cependant souligner les décalages qui existent entre cette baisse du volume des cessions foncières et la dynamique économique du site qui se traduit par une croissance des emplois, de la base fiscale et des investissements immobiliers. Or ces paramètres n'entrent pas dans l'assiette de rémunération de l'EPIDA, alors que celui-ci contribue fortement à cette dynamique par ses actions de promotion et de développement de la ville nouvelle dans la durée.

Afin de surmonter les fragilités aujourd'hui constatées, il serait nécessaire d'adosser davantage l'EPIDA (comme le sont les autres structures d'aménagement) sur une grande collectivité du type Conseil Général de l'Isère, qui serait son partenaire privilégié avec l'Etat et le SAN ou la nouvelle structure intercommunautaire. Cela implique des évolutions de statuts.

Si un opérateur foncier devait se créer en région Lyonnaise, des synergies sont également à trouver entre l'EPIDA et un tel outil. A noter que des opérations sont à prévoir avec le futur EPOA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) lorsque celui-ci sera créé même si les territoires respectifs sont bien distincts.

Ces perspectives impliquent certainement des évolutions dans les métiers et les cultures professionnelles, et devraient s'inscrire dans une prospective plus large sur l'avenir des outils d'aménagement en région lyonnaise et en Rhône Alpes.

#### **2.1.4 Une trame de ville -parc pour les espaces urbains et résidentiels<sup>4</sup>**

Tournant résolument le dos à la tendance générale du « nappage » urbain en tache d'huile, le projet de ville cherchera à renforcer la trame des continuités vertes, qu'elles soient agricoles ou simplement paysagères, pour favoriser l'émergence d'une structure des noyaux résidentiels en "archipel".

Cette orientation vise à renforcer le contact entre monde urbain et monde rural, objectif confirmé comme essentiel par les études sociologiques prospectives et les enquêtes d'opinion successives.

Concrètement, ceci doit conduire à ce que les nouvelles urbanisations soient réalisées, le plus souvent sous forme de petits hameaux, en lien étroit avec celles qui existent déjà. Il faudra être attentif cependant à offrir les capacités suffisantes dans ces extensions urbaines, faute de quoi la pression de la demande conduirait inévitablement au mitage des espaces ouverts que l'on souhaite maintenir.

Outre les développements autour des espaces urbains importants, la requalification de quartiers existants (programmes d'habitat social ou tissus anciens, en ville nouvelle ou à Bourgoin-Jallieu, La Verpillière ...), l'aménagement des noyaux villageois dans les communes rurales du territoire participeront à la fois à satisfaire les besoins quantitatifs d'accueil de population nouvelle et les objectifs qualitatifs de création de lieux attractifs dans tout "l'archipel".

Une très grande importance devra être accordée à la protection, à la mise en valeur et à la création des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre et l'extension du Plan de Paysage de la Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau pourrait être un outil efficace.

---

<sup>1</sup> extrait du chapitre QUELQUES CHIFFRES CLÉS in : *L'ISLE D'ABEAU 2015, une grande ambition pour une nouvelle agglomération*, J.-M. BUTIKOFER, juin 1998, p9

<sup>2</sup> extrait du chapitre UNE NAISSANCE HISTORIQUE, UNE PREMIERE ETAPE REUSSIE in *L'ISLE D'ABEAU 2015-* in : *L'ISLE D'ABEAU 2015, une grande ambition pour une nouvelle agglomération*, J.-M. BUTIKOFER, juin 1998, p7-8.

<sup>3</sup> extrait du chapitre L'EVOLUTION DES INSTITUTIONS ET DES PARTENARIATS in : *L'ISLE D'ABEAU 2015, une grande ambition pour une nouvelle agglomération*, J.-M. BUTIKOFER, juin 1998, p64-65.

<sup>4</sup> extrait du chapitre PROPOSITIONS D' ACTIONS STRATEGIQUES in : *L'ISLE D'ABEAU 2015, une grande ambition pour une nouvelle agglomération*, J.-M. BUTIKOFER, juin 1998, p52.

## PRÉSENTATION

### 2.2 **Thierry TOULEMONDE**, directeur du service foncier de l'EPIDA (Établissement Public de l'Isle d'Abeau)

#### **Un appauvrissement de la qualité de l'offre pavillonnaire**

L'EPIDA a une obligation d'autonomie budgétaire qui lui impose une bonne rentabilité de son foncier. Celui-ci constitue son unique patrimoine, néanmoins public, qu'il sera en charge de vendre au meilleur prix tout en contrôlant la production immobilière et économique de l'ensemble de la ville nouvelle, notamment grâce à des ZAC.

Ce souci de rentabilité va l'amener à faire appel à des promoteurs qui lui feront des offres de lotissements suivant les demandes « *pré senties* » du marché de la maison individuelle. Lors de sa présentation, Thierry TOULEMONDE déclare être très satisfait de la dernière opération de l'EPIDA (2001), « *une opération hyper classique d'habitat individuel promotionnel de marque prestigieuse* » : KAUFMAN & BROAD, maître d'ouvrage !... Cette opération, que nous sommes allés visiter, est située sur le site de Pierre Louve qui constitue l'un des deux sites proposés lors des ateliers dont les travaux sont décrits plus bas.

Thierry TOULEMONDE montre bien que l'offre pavillonnaire évolue d'un modèle plutôt dense et mixte (accession, location, collectif, individuel) des années 1970 vers un modèle monofonctionnel et répétitif, si l'on se réfère à cette fameuse opération de KAUFMAN & BROAD. Les opérations pavillonnaires sur la Ville nouvelle de l'Isle d'Abeau se limitent aujourd'hui "modestement" à environ 200, ou 250 maisons individuelles par an, par rapport à un rythme passé beaucoup plus important. L'EPIDA se concentre en fait prioritairement sur le foncier vendu aux activités économiques qui gagne, lui, en rentabilité.

Par ailleurs, il semble que les heureux petits propriétaires de l'Isle d'Abeau s'opposent de plus en plus aux nouvelles constructions susceptibles de dévaloriser leur patrimoine et alourdir les services déjà mis en place (les écoles notamment). Face à ce constat de situation quelque peu en impasse, nous demeurons perplexes et inquiets pour la suite du programme et particulièrement sur son aspect prospectif... La ville nouvelle de l'Isle d'Abeau est-elle toujours le lieu des expériences urbaines nécessaires à mettre en œuvre pour aller de l'avant ? On peut ainsi se demander pourquoi un tel organisme semi-public n'organise-t-il pas de grands concours et concertations publiques mettant au défi les architectes sur de larges opérations économiquement compétitives ?

## INTERVENTION

**2.3 Bernard MILLERIOUX, ingénieur urbaniste,  
responsable des études urbaines et prospectives de  
l'EPIDA**

L'organisme public autofinancé EPIDA a dorénavant fait tout ce qu'il pouvait en matière de lotissement et d'habitat individuel. Le temps où l'organisme s'est investi dans la recherche d'un habitat de qualité est révolu. Au moment où l'Etat se désengage de la gestion des Villes nouvelles, l'EPIDA se trouve confronté aux dures lois du marché : la rentabilisation du foncier prime avant toute chose, et il se trouve que les quelques opérations immobilières dites "de qualité" réalisées par ses soins étaient déficitaires. Échec ou pas, dorénavant, et plus que jamais, l'activité de l'EPIDA se tourne vers l'aménagement territorial, c'est-à-dire l'achat ou le rachat, la vente ou la revente du foncier constructible pour l'habitat ou l'activité économique.

Dans ces conditions, la maîtrise des plans urbains, plans masse et voiries importe beaucoup pour un aménagement territorial réussi. Peu importe la qualité du bâti car il se fonde en second plan. Ce qui compte et perdure c'est l'espace public, incluant tous les équipements nécessaires : éclairage, végétation, mobilier, clôtures. Pierre LAJUS, dans son rapport ministériel<sup>1</sup>, indique qu'il faut libérer la maison individuelle de ses contraintes réglementaires et formelles. L'aménageur semble ici approuver, à partir du moment où l'habitation est bien implantée derrière sa clôture.

Le résultat est qu'aujourd'hui les opérations réalisées proposent exclusivement aux particuliers des maisons à forte rentabilité et de facture très commerciale. Architecture rime, il faut le croire ici, avec surcoût, c'est-à-dire avec échec des opérations. Notons que l'un des sites proposé pour le travail en atelier durant cette semaine à l'Isle d'Abeau a déjà fait l'objet d'un concours public à l'issue duquel une série de propositions ont retenu l'attention du jury, dont les projets de l'agence *Périphériques* ou de l'architecte Jean Vincent BERLOTTIER. Malgré les coûts d'études investis, rien n'a abouti...

La demi-douzaine de lotissements expérimentaux à composition mixte mis en place en France récemment et évoqués par Pierre LAJUS lors de sa conférence (comprenant celui de Rezé décrits par Louis PAILLARD ou celui de la SOMCO à Mulhouse<sup>2</sup>) peuvent-ils servir de référence pour l'EPIDA ? Comment se contenter de tenir fermement le plan-masse des opérations si aucun projet de logements intermédiaires encouragés par la loi SRU ne peut voir le jour avant que le sacrosaint marché ne le permette ?

En tout cas, il était tout de même important de rappeler que l'EPIDA n'a plus d'obligation envers l'innovation mais doit simplement continuer à fonctionner dans le contexte difficile, d'une part, du partage d'intérêts territoriaux entre le SAN (syndicat de communes de la Ville Nouvelle), la région et l'État, et de l'autre, de la croissance économique plus faible qu'il ne l'était prévu il y a 30 ans...

---

<sup>1</sup> op cit 1997

<sup>2</sup> Cf. La Cité manifeste in *Architecture intérieure*, CREE, 2002, n°302, p.18-19, ou *Arca International*, mars-avril 2002, p.7-19.

## 2.4 Deux sites de projets

L'objectif de l'atelier de cette école d'été est de permettre une application, ou du moins une interprétation formelle, des informations données au cours des conférences et des tables rondes. Deux sites ont été proposés comme support à cet exercice se déroulant ponctuellement tout au long de la semaine. À chaque site correspond des problématiques qu'il s'agira de cerner et d'ouvrir vers des propositions. Ces propositions sont avant tout des supports de discussion autour des thèmes choisis par les jeunes architectes souvent, les représentants de l'EPIDA, les élus locaux ou les intervenants parfois.

**L'Isle d'Abeau** possède encore du foncier constructible pour poursuivre son développement après le retrait annoncé de l'Etat du programme des villes nouvelles. Actuellement près de 50% du foncier n'est pas urbanisé afin de respecter l'idée initiale de « ville - nature » (qui rime aujourd'hui avec "ville - voiture" du fait de son étalement). L'Isle d'Abeau n'a pour ainsi dire pas de centre ville concentrant habituellement les services de proximités ! La promotion immobilière privée semble avant tout préoccupée par un développement urbain économiquement rentable à court terme.

Le défi de notre groupe de travail réuni au cœur de cette communauté de communes est ainsi de saisir ses enjeux urbains et d'esquisser une proposition sur un site de 15 hectares sur la commune de l'Isle d'Abeau et un second dans la commune de Four à 15 km du siège de l'EPIDA.

### Site 1 : le projet de ZAC de Four

Le village de Four est souvent comparé à l'irréductible petit village gaulois par l'EPIDA. Le maire de ce village a en effet toujours refusé de se soumettre aux programmes d'urbanisation de la Ville Nouvelle, à laquelle il appartient de pourtant. Ce refus des élus de Four de voir leur commune planifiée par des responsables territoriaux, empressés de transformer leur environnement en un vaste lotissement dédié à l'individualisme de la voiture et sans contact avec les habitants du village, témoigne du souci de conserver une identité propre à ce petit village.

En refusant les projets de l'EPIDA, la commune de FOUR à, en effet, conservé un caractère très patrimonial et rural qui lui vaut les avances de nombreux promoteurs visant une clientèle lyonnaise.

L'objectif de l'atelier est de proposer des alternatives à ce schéma prévisible qui puisse séduire le maire, ses adjoints ainsi que les habitants de FOUR afin qu'ils acceptent un projet de ZAC qui, au moment de l'école d'été, restait le sujet de discorde.

Il est intéressant de noter à quel point la vraie curiosité du maire vis à vis de l'École d'été et des travaux des jeunes architectes pouvait contraster avec les critiques de l'EPIDA se présentant comme "réalistes".

### Site 2 : la ZAC de Pierre-Louve à l'Isle d'Abeau.

La ZAC couvre 55 hectares en limite de crête d'une colline, offrant un panorama imprenable au sud et au nord-est du site, situé en marge du centre historique de la commune. L'objectif de cette ZAC est la construction d'environ 450 maisons individuelles et d'une cinquantaine de logements collectifs, soit une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare. Le travail proposé aux élèves de l'école d'été est la mise en place d'un plan de développement de ce site.

*Deux sites de projets pour mieux répondre aux problématiques soulevées : la ZAC de Four et la ZAC de Pierre Louve à l'Isle d'Abeau*



*Site de la ZAC de FOUR*



*Site de la ZAC de Pierre Louve*

## 2.5 Les travaux de l'atelier

### 2.5.1 Alexandra SAUVEPLANE

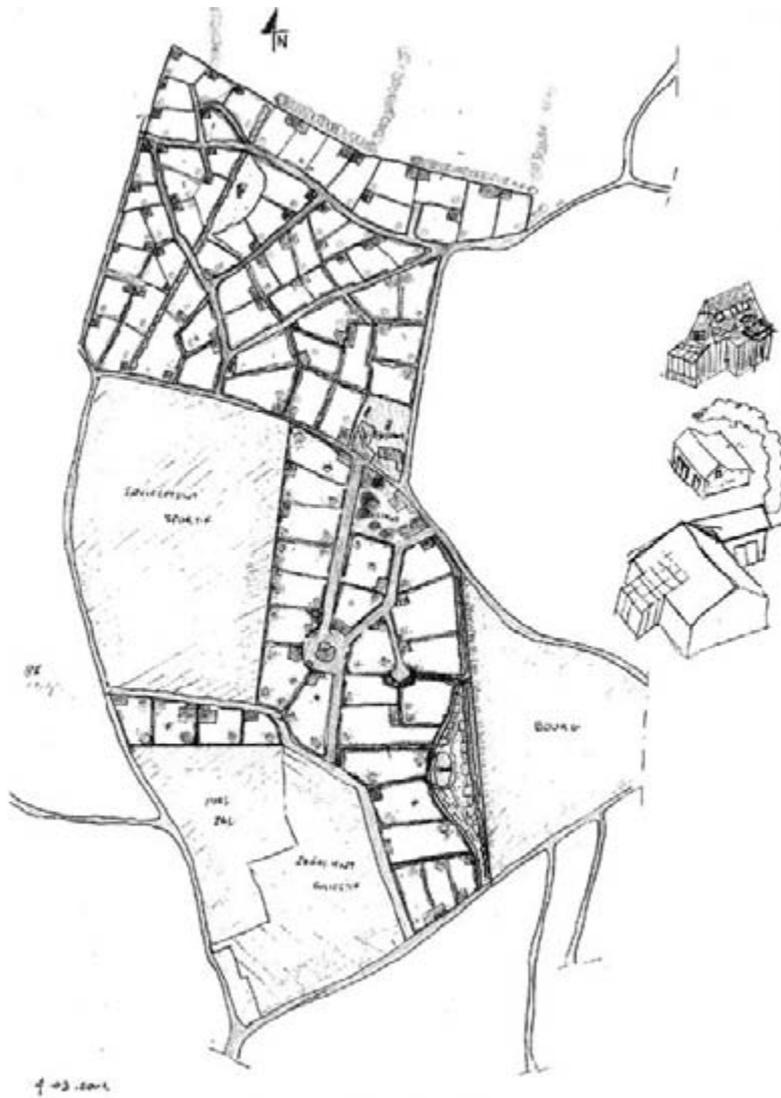


#### *Projet sur la ZAC de Four*

L'approche sensible de ce projet vise à ne pas dénaturer ce site à caractère très "naturel" et agricole déjà fortement "ancré" au village. La problématique posée par Alexandra est bien de trouver les moyens de faire vivre la ZAC projetée par l'EPIDA en harmonie avec le village de FOUR. Pour cela elle propose un nouveau réseau viaire en articulation avec celui déjà présent de manière à dégager des parcelles capables de correspondre à « l'esprit de campagne » recherché par la clientèle lyonnaise des habitations projetées. Ces parcelles irrégulières orientées nord / sud varieront entre 400 et 2000 m<sup>2</sup>.

Les logements sociaux souhaités par la municipalité à hauteur de 20% des habitations neuves viendront compléter les équipements déjà présents en bordure de ZAC et mis en valeur par un système de circulations douces. Ces logements sociaux organisés dans des bâtiments plus importants que les autres maisons individuelles se rapprocheront du volume de la ferme faite de pisé et de pierres de manière à aider leur intégration sur le site.

En bordure de la route la plus passante du site, il est prévu d'implanter quelques petits commerces de proximité.



*Projet proposé par Alexandra SAUVEPLANE*

### 2.5.2 Equipe Sandrine DACQUIN, Camille OUDART et Eric ZIMMERMANN



#### *Projet sur la ZAC de FOUR*

Le travail de ce groupe d'architectes intègre une analyse des données environnementales du site, et du caractère architectural local. Le champ, dont le labour produit des sillons orientés, constitue pour eux une référence contextuelle qui sera interprétée par la mise en place d'une trame parcellaire régulière en lanières (les sillons). Cette trame rencontre des «accidents» (un arbre, un chemin) auxquels elle s'adaptera.



*Plan en volume des lanières imaginées comme base de travail adaptée à la morphologie du site.*

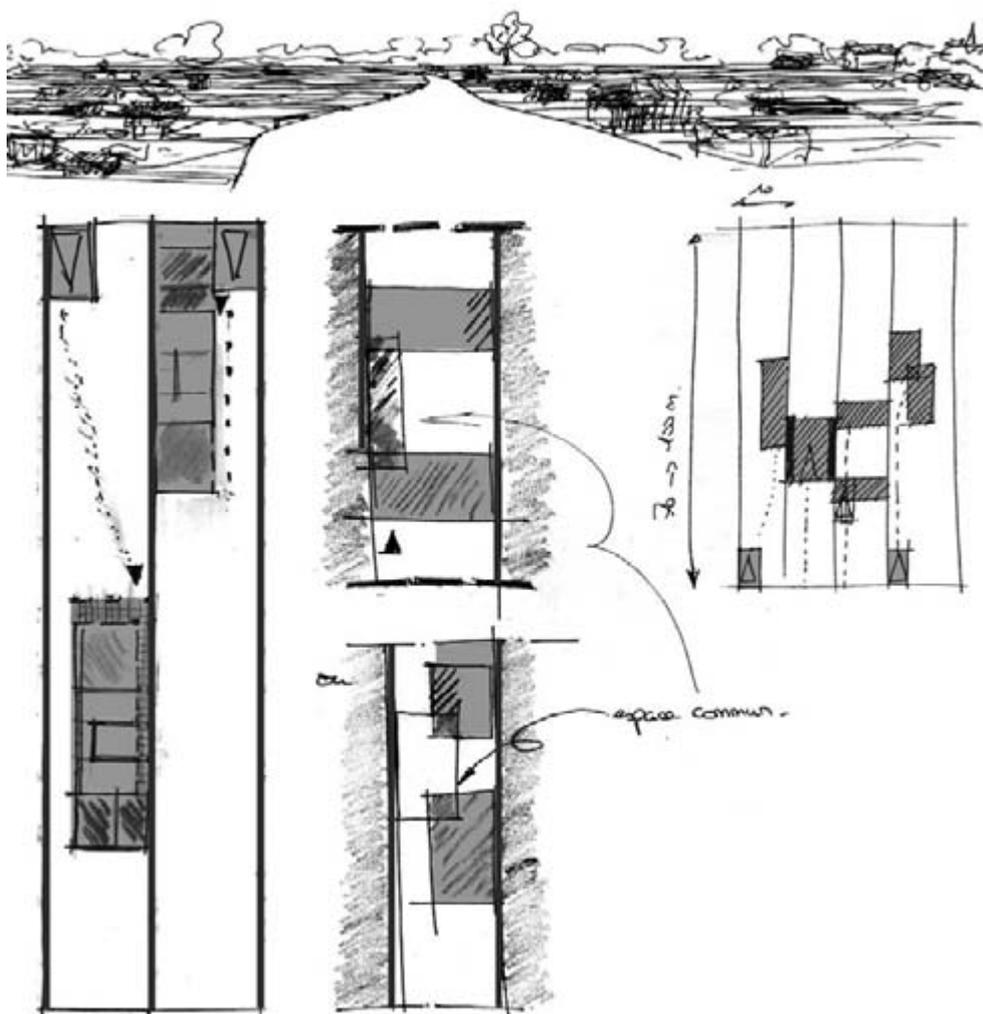
Sur le plan architectural, les habitations constituées d'un ou de plusieurs corps de bâtiments seront agencées de façon à créer une diversité des volumes bâtis perçus depuis les voies de dessertes. Ces volumes glissent progressivement le long des parcelles depuis la rue et vers le fond de celles-ci. Le thème de la « maison à la campagne » sera ainsi formalisé par une gradation rue - maison - jardins - champs - campagne. L'accès à la maison ainsi que l'espace frontal des parcelles, d'une largeur de 10 mètres, seront toujours différents de manière à personnaliser chaque habitation et faciliter les appropriations.



*Plan général du projet*

À l'intérieur des maisons, la flexibilité est de règle pour permettre autant d'extensions et d'appentis que nécessaire. Par exemple, le réseau d'eau propre et eaux sales est facilement raccordable à tout projet d'agrandissement ou de transformation.

L'architecture est faite de bois et de terre et, afin de conserver l'idée du "lotissement – champ" totalement intégré à son environnement, les toitures seront plantées.



*Variation des implantations bâties le long des lanières*

### 2.5.3 Groupe de Marianne BERNAUD, Jean-Baptiste BUREAUX et Stephan DEGORGES

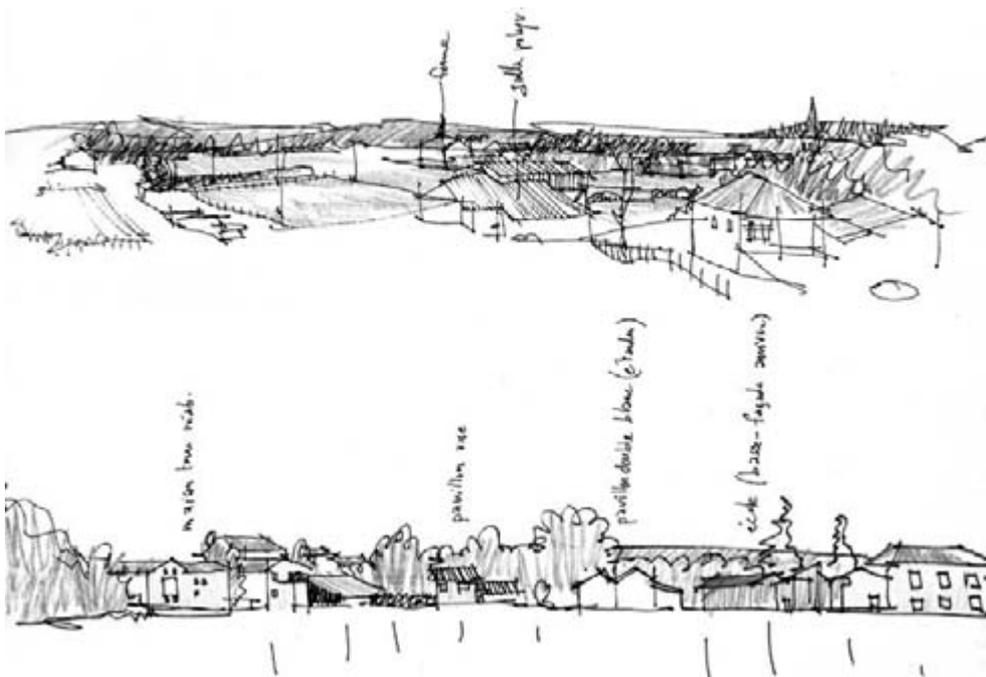


#### *Projet n°1 sur la ZAC de FOUR*

Après une analyse de terrain, 3 éléments ont été remarqués :

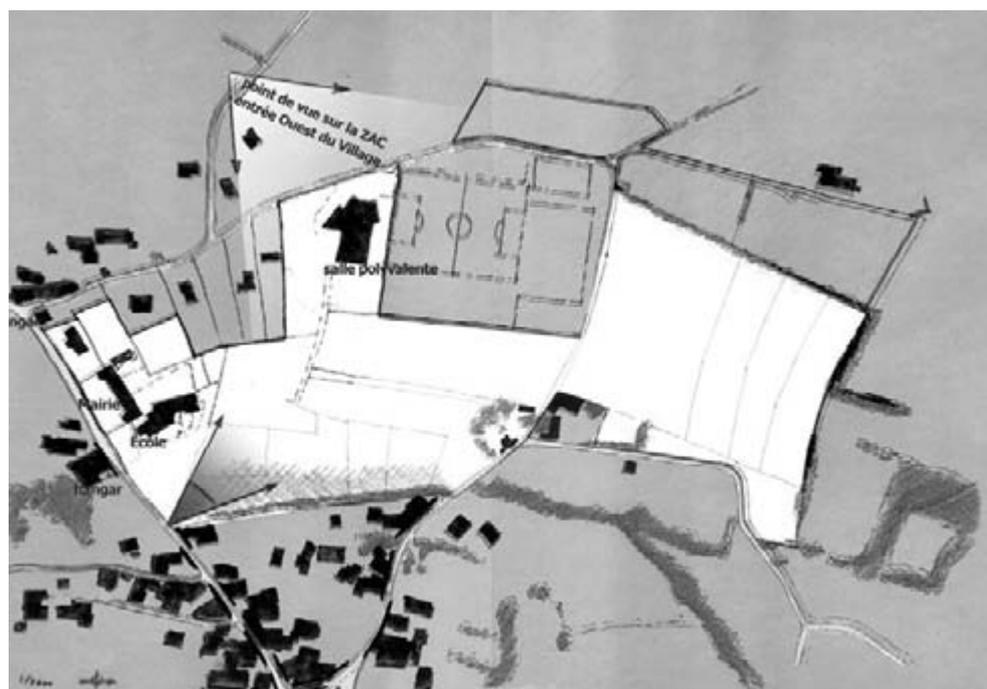
- Une route divise la ZAC en deux parties de surfaces presque égales.
- Le périmètre de la ZAC est visible depuis l'entrée ouest de la commune située sur un point haut (croquis1) duquel il est également possible de remarquer plusieurs gros bâtiments : la mairie, l'école, la salle de sport, un hangar agricole, ...
- Un cours d'eau et sa futaie séparent le corps principal du village de la ZAC.

A partir de ces 3 remarques, 3 systèmes seront proposés : un phasage en 5 tranches de 2 ans chacune, un système d'urbanisation par « amorces » matérialisées par des « halles d'habitations », et un plan à caractère urbain mais intégrant le contexte naturel.

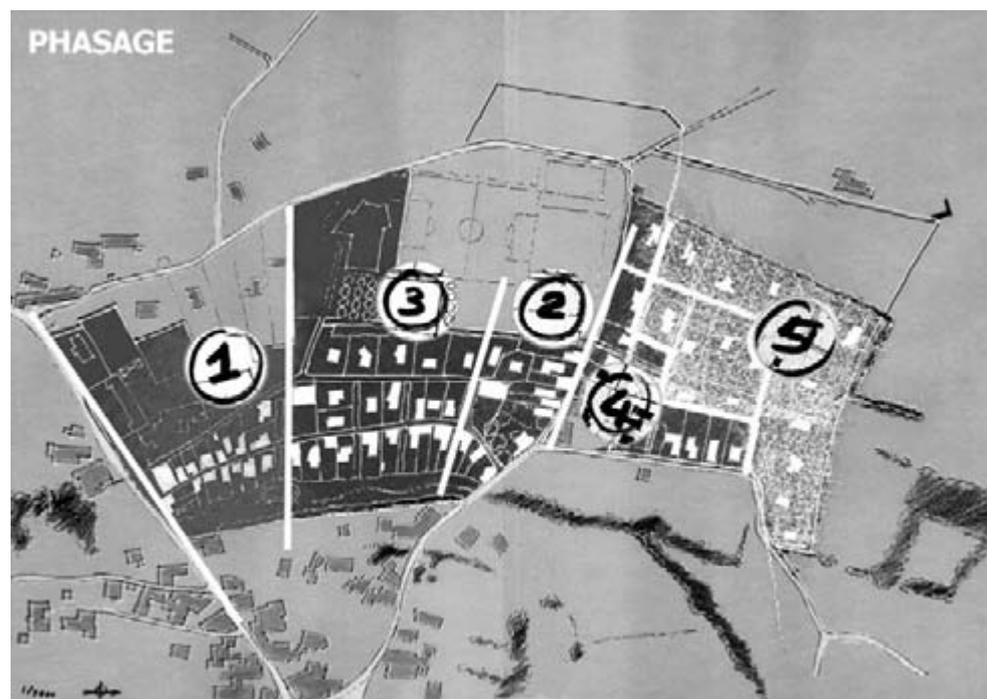


*Vue de la ZAC depuis l'entrée nord du village*

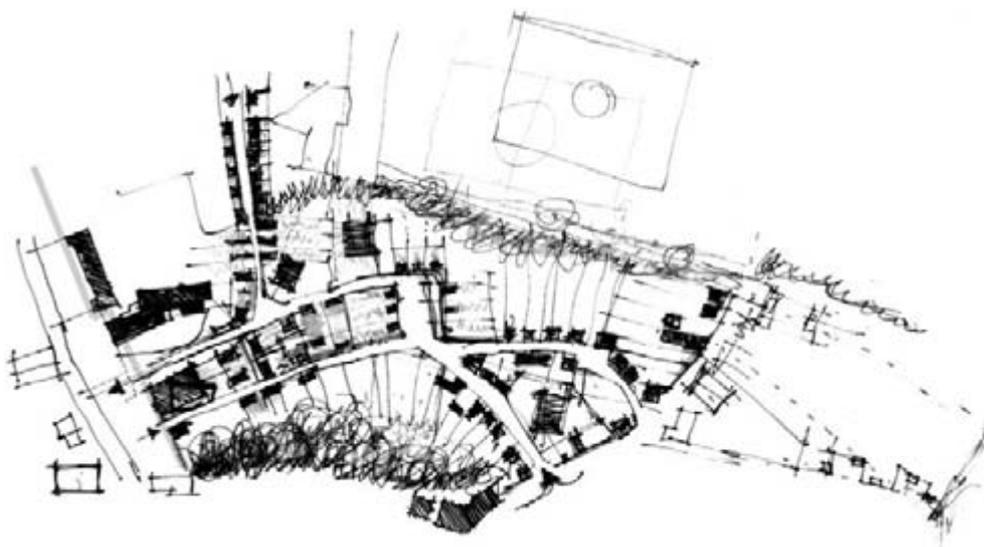
*Élévation du village en limite sud de la ZAC*



*Plan d'analyse du site*



*Plan de phasage*



*Plan des 3 premières phases*

Ces trois “systèmes” ont pour objectif d’éviter le “scénario 0” qui est facile à imaginer de la part d’un promoteur conventionnel (illustration ci-dessous) : les parcelles sont de la même taille, de proportion plutôt carrée avec une maison implantée bien au milieu.



La phase 1 du projet met en place un “front bâti d’accroche” sur la route traversant le village, dans le prolongement de l’école et de la mairie. Ce “front” est principalement constitué d’une première halle pouvant accueillir un premier programme (habitation, activité ou mixte). Une voie d’accès en “U” permet de desservir les premiers lots constructibles.

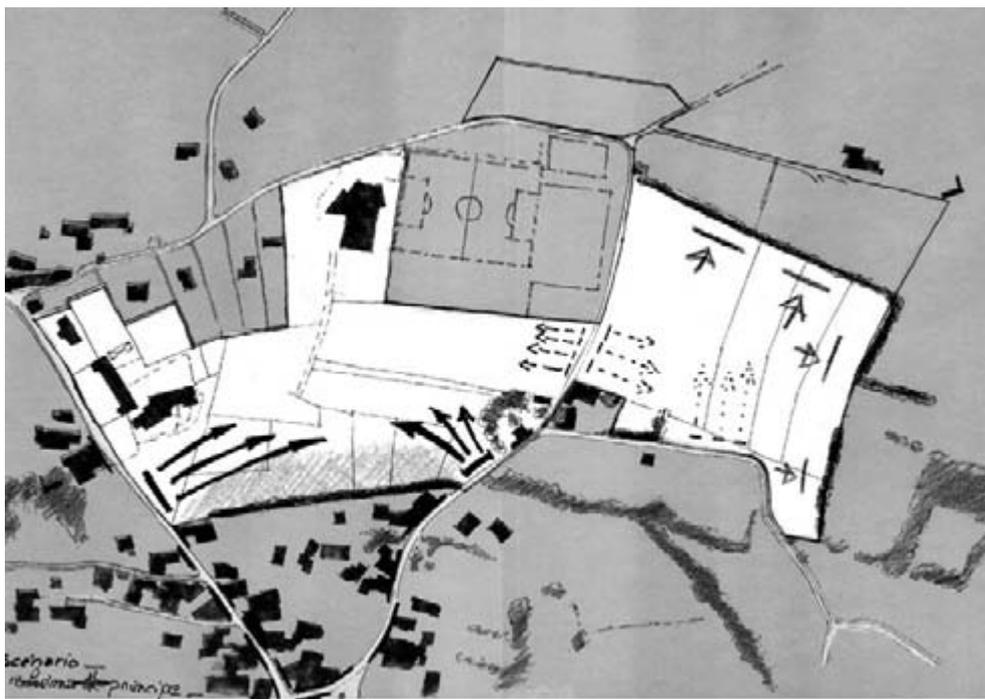
La phase 2 concerne la construction d’un second front (face à la ferme) et d’une seconde halle à l’opposé de la première moitié de la ZAC déjà construite en phase 1.

La phase 3 raccorde les deux “U” de voirie construites en phase 1 et 2 afin de poursuivre l’urbanisation avec 20 maisons supplémentaires. Une vingtaine de maisons sont prévues par phase. Une phase prend deux années pour être réalisée.

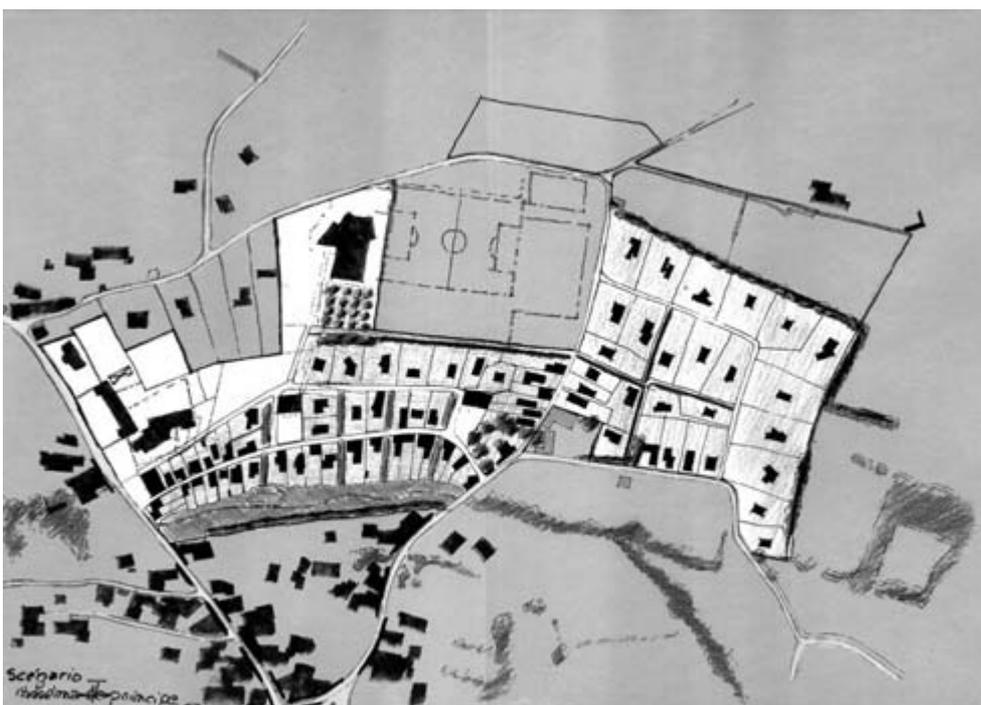
Les phases 4 et 5 sont destinées à urbaniser la seconde partie de la ZAC, même si l’équipe ne le souhaite pas. En effet, ces phases arrivant à la fin du programme, il sera conseillé de densifier les phases précédentes ou de reculer autant que possible l’urbanisation de ce secteur ouvrant la ZAC sur le paysage rural. Le secteur de la phase 5 est effectivement le plus bucolique de la ZAC !

Le secteur du ruisseau constitue également un cadre naturel à mettre en valeur. Un aménagement est prévu dans ce sens, accessible par l’extrémité des parcelles en lanières (5 à 10 mètres de large sur ce secteur) de manière à ce que ces parcelles se fondent dans la futaie du ruisseau comme l’urbanisation de la ZAC doit se fondre dans le paysage.

Un travail de cheminement et de coupe (ci-dessous) sur la première partie de la ZAC va permettre, entre autre, de révéler les halles qui constitueront un repère important pour celle-ci. En effet, de par l’importance du volume d’une halle et l’innovation que représente son programme (l’imbrication de volumes habitables), elles marqueront à elles seules l’identité du projet.



*Stratégies de développement bâti du site*



*Urbanisation de la ZAC à son terme offrant une variété de parcelles et de typologies en fonction des particularités du site et du phasage proposé.*

Un dernier point concernant l'intégration durable du projet sur le site à poussé l'équipe à développer un système de fossés drainants, de bassins filtrant et de constructions en pisé et en pierre.

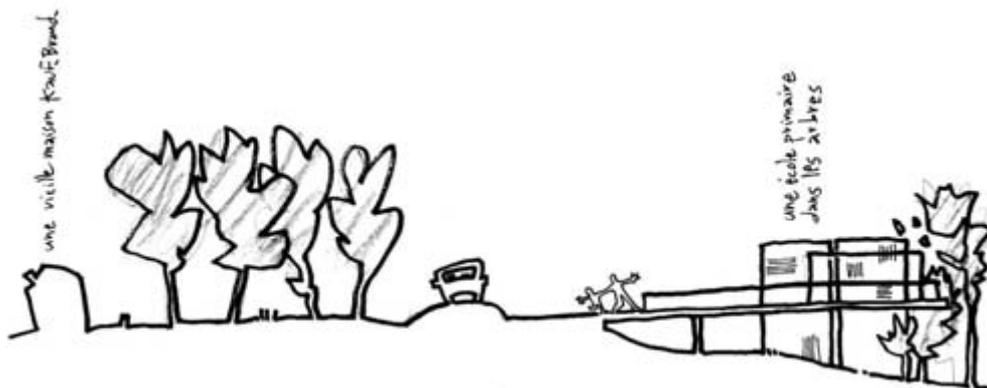
*Projet sur la ZAC de Pierre Louve à l'Isle d'Abeau*



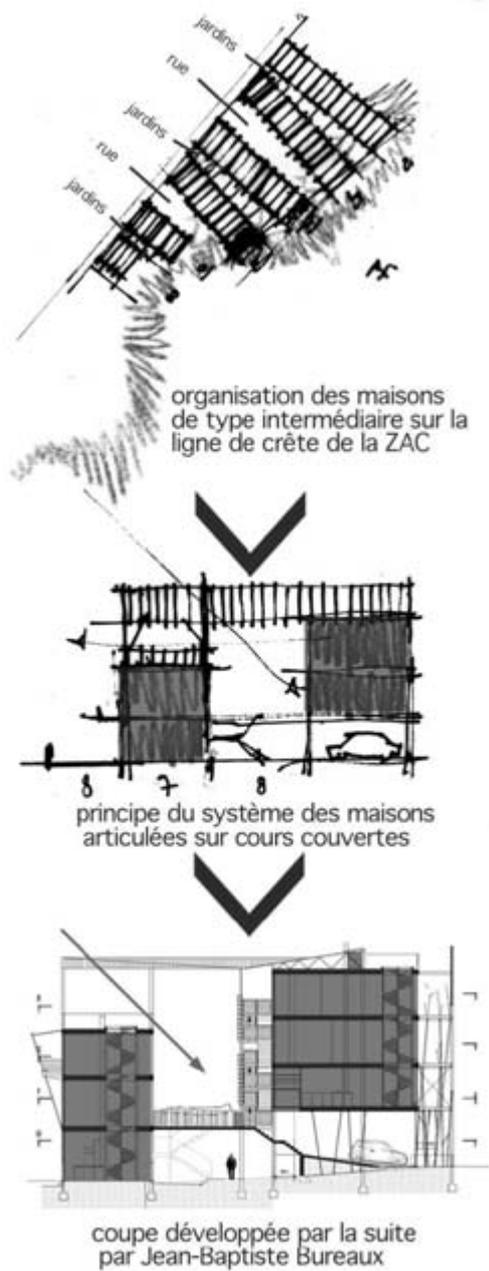
Le projet proposé pour cette seconde ZAC se concentre sur la pente principale du site, face aux montagnes, sous la ligne de crête. Le programme est constitué à 90% d'habitations (500 habitations réparties sur 55 hectares) et à 10% de commerces, services, et équipements. Le parcellaire en lanière orienté dans la pente se "déroule" depuis le mail -déjà mis en place par l'EPIDA comme espace public structurant- jusqu'en bas de la pente. Celle-ci est divisée par trois nouvelles voies de dessertes suivant les courbes de niveaux. La voie centrale, la plus large (variant de 8 et 16 mètres) est consacrée aux circulations douces de part et d'autre desquelles la végétations des jardins de bout de parcelles sera largement visible et profitable.

L'objectif est de mettre ainsi à profit le terrain en pente constituant un balcon sur les massifs montagneux du Mont Blanc grâce à une certaine densité garante d'un caractère urbain. Pour cela les habitations seront majoritairement implantées en alignement de voirie pour laisser la place à des jardins de milieu d'îlots.

*Profil en travers schématique du mail aménagé en bordure de la première opération Kaufman & Broad. Proposition visant à implanter des équipements sur celui-ci.*



Sur la pointe nord-ouest de la ZAC un ensemble d'habitat intermédiaire, en R+1, 2 et 3 est préconisé pour la "raccorder" à l'urbanisation du village.



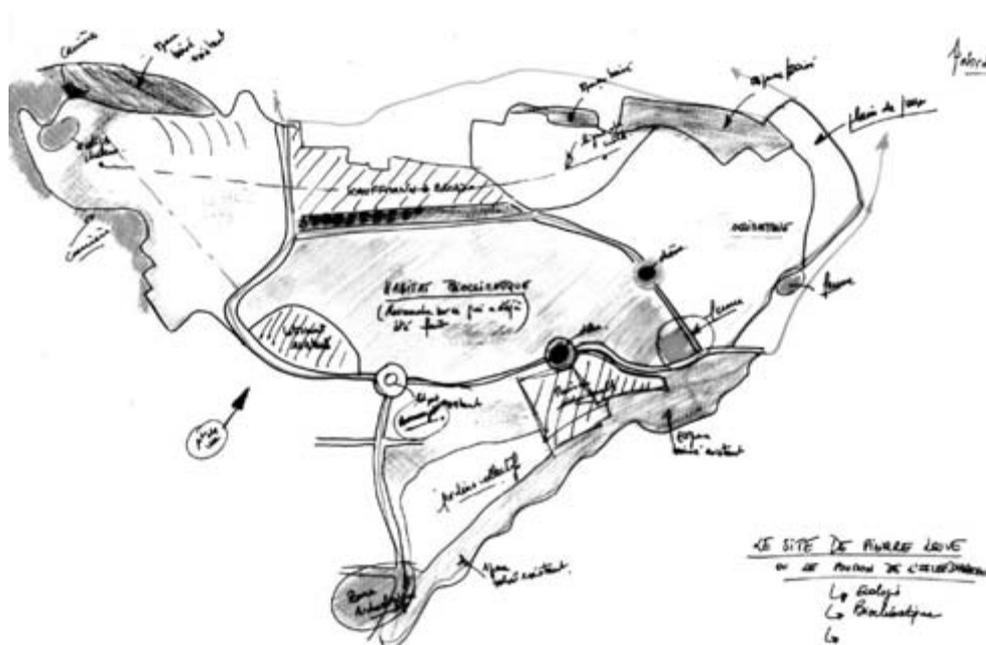
### 2.5.4 Equipe de Thomas DUPONT, Delphine DROUSSENT et Delphine GEERAERT



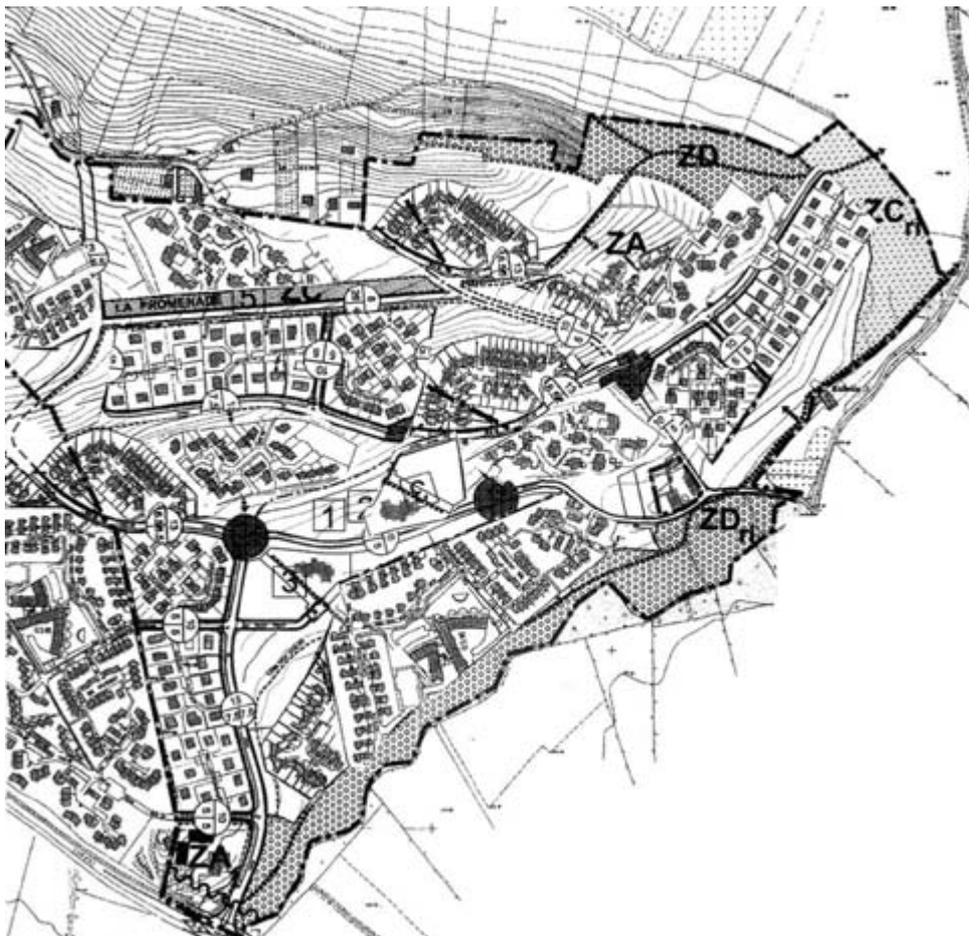
#### *ZAC de PIERRE LOUVE à l'ISLE D'ABEAU*

Le travail de ce groupe propose des solutions d'implantation du nouveau quartier résidentiel de manière à l'accorder avec les opérations existantes et le terrain en pente.

L'équipe remarque que l'objectif de la ZAC est de construire environ 300 habitations. Elle estime qu'il est possible de les concentrer dans la pente centrale de la ZAC afin de dégager la ligne de crête pour un aménagement culturel en relation avec le site archéologique gallo-romain présent à cet endroit. Les architectes remarquent également que les lignes de niveaux issues du relief naturel du site et de ses aménagements de voiries créent un découpage sectoriel pouvant correspondre à des implantations et des typologies différentes. Ce découpage apporterait les prémices d'une trame urbaine raisonnée, correspondant à la volonté d'obtenir «une implantation de bon sens».



*Plan d'analyse du site*

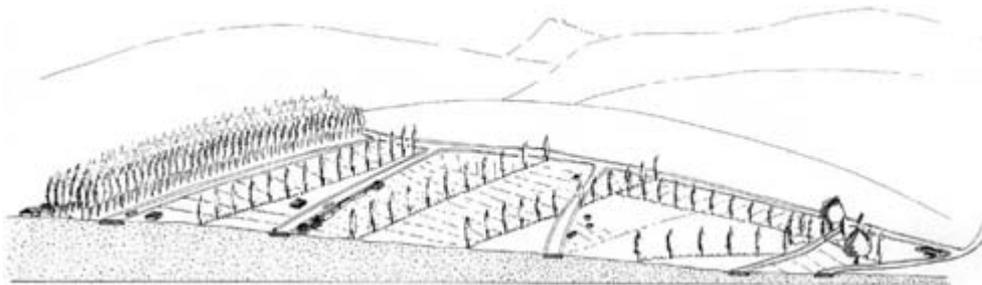


*Scénario 0 ! (collage réalisé à partir d'opérations voisines)*



*Plan général de voiries*

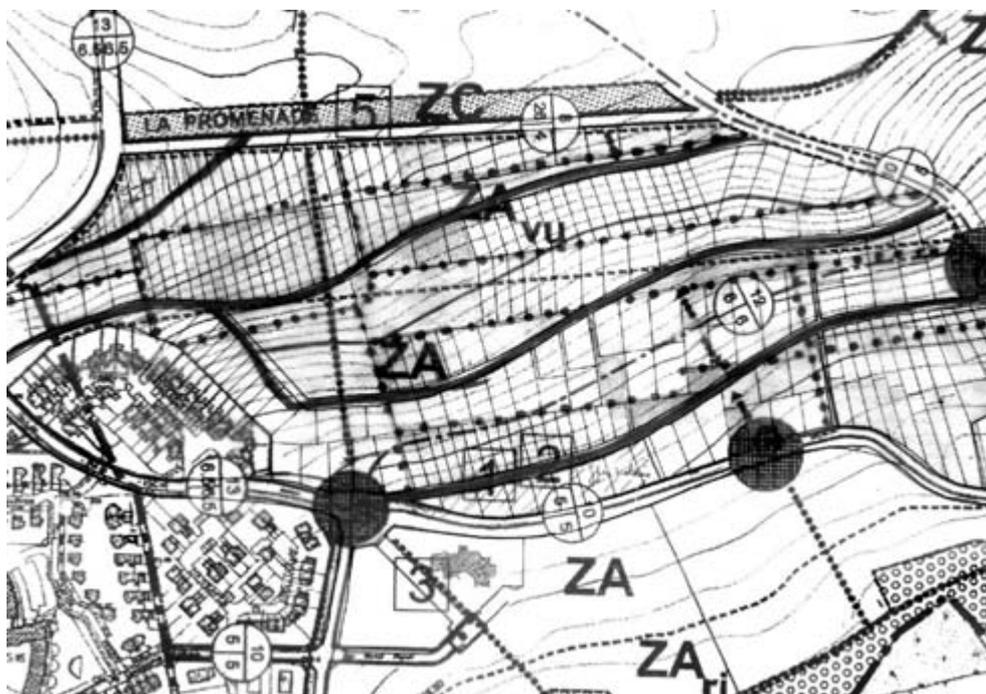
*Coupe nord-sud du projet*

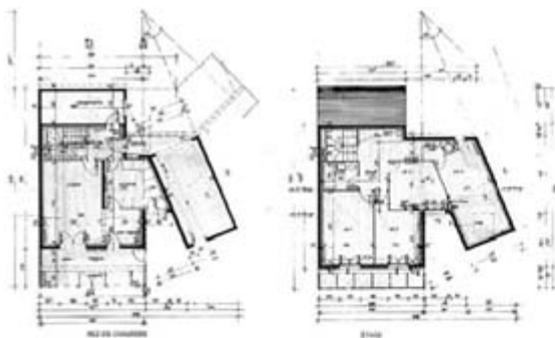


Une fois le parcellaire mis en place, des rangées ponctuelles d'arbres de haute tige permettraient de faire de l'ombre en été sans obstruer la vue offerte par le site.

Ce site semble propice au développement d'une architecture solaire, c'est pourquoi les architectes ont retenus une série de projets architecturaux issus d'un concours de 1980 ayant choisi ce thème de l'énergie solaire. Les typologies retenues sont en correspondance avec les orientations et les parcelles très variées définies par le projet urbain.

*Plan de découpage parcellaire proposé*





## CHANTEPIE

### L'ÉQUIPE

Architecte:  
J.-F. Champeaux.  
Thermicien:  
O.T.H. Loire-Bretagne.  
Constructeur:  
Aiguillon Construction -  
Le Foyer moderne, avec le  
concours de l'Entreprise  
générale Sotraco.



## LES RUELLES

### L'ÉQUIPE

Architecte:  
André de Sébe.  
Thermicien:  
Sénec  
Constructeur:  
Bouygues.

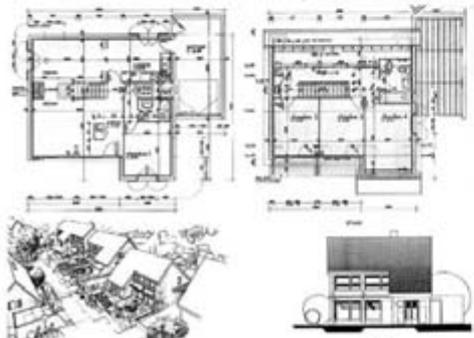


## PLEXUS

### L'ÉQUIPE

Architectes:  
S.C.P. d'architecture Baly -  
Argaud - Cereau-Villanneve  
- Béman - Fosse - Baly.  
Constructeur:  
Société des Maisons Florilège.

Thermicien:  
Centre de recherche  
E.L.F. - Solaze;  
M. Gires, ingénieur-consultant;  
M. Garlier, architecte-consultant.



## DIOGENE

### Architectes:

J. Kainz - F. Doppot.

Thermicien:  
Nestling groupe C.G.E.

### Constructeur:

Société Générale  
d'Entreprises.



*Modèles d'habitat bio-climatique choisis comme possibilités architecturales adaptées au site.*

### 2.5.5 Equipe de Florence AMIAUX, Carole PEZZOLI et Sébastien TEYSSIER

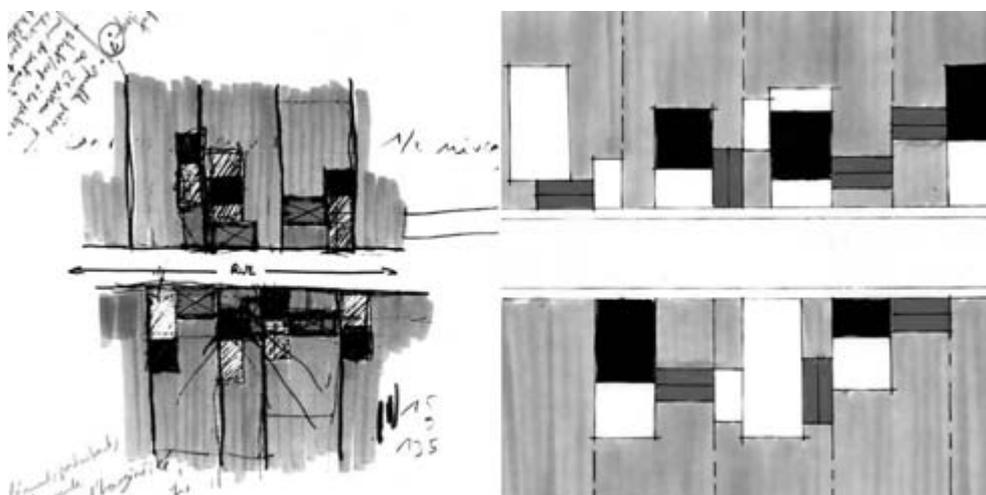


#### *ZAC de PIERRE LOUVE à l'ISLE D'ABEAU*

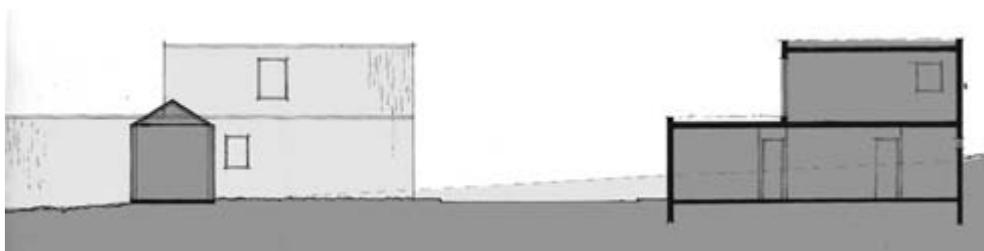
Le programme cette ZAC largement dédié à l'habitat induit la question des lieux de convivialités et d'échanges, aussi bien dans les espaces privés que publics. L'équipe propose de travailler sur cette question à l'échelle architecturale. Leur travail se concentre sur des propositions de compositions irrégulières de maisons simples et économiques s'articulant avec une «annexe». Cette annexe, donnée à chaque maison et ouverte sur la rue, sera une occasion d'appropriation pour les habitants qui pourront alors, s'ils le désirent, bricoler aux yeux des voisins et des passants. À l'échelle de la rue, l'agencements architectural varié sera le vecteur d'une certaine sociabilité qui pourra se développer au rythme des appropriations rendues possibles.

L'économie du projet souhaite se rapprocher des contraintes définies par l'habitat social pour maîtriser une mixité sociale établie en réseau autour du système formel de la rue étroite.

Les parcelles sont conçue en lanières pour favoriser le glissement des volumes architecturaux mitoyens ou non, en retrait par rapport à la rue (schéma ci-dessous).



*Recherche d'une variation irrégulière des différents volumes qui constituent une adresse.*



*Coupe transversale sur la rue de desserte.*

Au niveau du plan, les « pièces de vie » sont toujours implantées au sud, qu'elles soient disposées au rez-de-chaussée ou à l'étage. Des systèmes de cloisons mobiles et de larges percements permettent d'ouvrir les espaces intérieurs sur le paysage rural. Les annexes ont toutes une surface de 18m<sup>2</sup> et une structure simple en poteaux et poutres de bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Cette proposition, questionnant le rôle de l'architecture dans la réussite d'une opération sur le plan social, semble séduisante mais se heurte aux préoccupations bien différentes des opérateurs immobiliers auxquels l'équipe s'adressait. L'enjeu soulevé par les trois architectes semble si important qu'il sera difficile à faire passer en premier plan.



## 2.6 Correction des rendus

Invités : **Sylvie CLAVEL**, conseillère pour l'architecture auprès de la Ministre de la Culture, **Jean GIRARDON**, président de l'association Territoires et Enseignements, **Nicole SINGIER**, directrice du CAUE de l'Ain, **Roger DESBIENS**, directeur du CAUE de Seine et Marne, **Jean-Paul DUMONTIER**, directeur adjoint du CERTU, , responsable des études urbaines et prospectives de l'EPIDA, ainsi que **Yves BELMONT**, conseiller pour l'architecture à la DRAC Rhône-Alpes, **Serge GROS**, directeur du CAUE de l'Isère, **Bernard HAUMONT**, sociologue et **Bruno LUGAZ**, directeur du CAUE de la Savoie.



Après une présentation des projets des cinq équipes, Sylvie CLAVEL observe la qualité des propositions, notamment sur leur flexibilité, leur évolutivité et leur intégration paysagère selon des modalités très différentes. Elle remarque cependant qu'une seule équipe a vraiment recherché le rapprochement du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, même si l'exercice n'était pourtant pas une situation de simulation mais plutôt un accompagnement dans une réflexion plus large sur un secteur qui échappe à l'architecte à près de 95%.

Équipe de  
Sandrine DACQUIN,  
Camille OUDART et  
Éric ZIMMERMANN.



Équipe de  
Marianne BERNAUD,  
Jean-Baptiste BUREAUX  
et Stephan DEGEORGES.

Le Maire de la commune de Four a relevé trois points intéressants : les tracés de voiries, l'aménagement des rives du ruisseau et la possibilité d'adopter un phasage très progressif. Ces pistes éclaireront, nous dit-il, ses choix futurs.

L'adjoint à l'urbanisme de Four apprécie également ces projets contrastant avec tous les permis de maisons individuelles qu'il a pu signer jusqu'à présent et qu'il juge « *très classiques* », même s'il ne les imagine pas très bien dans sa commune... Peut-être l'aspect constructif local — pierre et terre crue — n'a-t-il pas été assez pris en compte ?

Nicole SINGIER est, elle, frappée par le sens de l'économie des projets, tant sur le plan des voiries que sur celui des dimensions et des proportions architecturales. C'est peut-être aussi l'intérêt porté aux économies d'énergies (chauffage solaire passif, matériaux bois, traitement naturel des eaux, ...) qui a séduit la directrice du CAUE de l'Ain. Ces projets sont pour elle, la démonstration qu'il est à nouveau possible de faire « *un embryon urbain* » avec une petite opération de 40 logements.

Bruno LUGAZ, qui a su être présent et à l'écoute des jeunes architectes tout au long de la semaine, rappelle au jury que l'atelier, ayant été mené en plus des conférences et des tables rondes, parfois jusque tard dans la soirée, ne pouvait prétendre apporter des solutions complètement abouties. D'autant plus que les

participants, pour la plupart, ne connaissaient même pas la ville deux semaines plus tôt. Il était encore moins réaliste de prendre en compte les désirs des riverains à l'issue d'une concertation, comme le suggérait Jean GIRARDON.

Mais cette remarque n'empêche pas Jean-Paul DUMONTIER de se demander pourquoi voit-on souvent, dans les projets présentés, des parcelles en bande de 10m de large, selon lui ingérables pour le stationnement, plutôt que des garages doubles et attenants aux maisons ? De même, alors qu'il cherche pourquoi tous les projets présentés ne sont pas réalisables, Jean GIRARDON s'interroge aussi sur la « *question centrale* » de la place de l'automobile et des déplacements pour les clients des maisons individuelles...



Équipe de Thomas DUONT, Delphine DROUSSENT et Delphine GEERAERT



Équipe de Florence AMIAUX, Carole PEZZOLI et Sébastien TEYSSIER

Stéphan DEGEORGES répond à cette question de la place donnée à la voiture en précisant que l'ensemble des projets s'est attaché à régler ce problème du stationnement, même si les réponses avancées « *n'étaient pas aussi visibles qu'un gros parking au milieu du projet.* »

« *L'optimisme* » envers les travaux présentés est partagé avec le point de vue de Bernard MILLERIOUX de l'EPIDA, qui les trouve « *généreux mais difficiles à aboutir* ». « *Mais ne vous épuisez pas à les défendre* », ajoute-t-il avant de préciser qu'il se réfère strictement au contexte précis de son travail à l'EPIDA. Un seul exemple lui est apparu comme intéressant car réalisable à terme : le système de la halle abritant des maisons, compris comme « *un germe* » urbain laissé sur le projet qui permet une souplesse et une évolution de l'opération et l'empêche ainsi « *d'être rasée entièrement dans quinze ans* »<sup>1</sup>. Bernard MILLERIOUX cite Pierre LAJUS « *libérer l'architecture en tenant l'espace public* » mais nous laisse entendre qu'il souhaiterait voir plus de projets d'habitats souhaités par le contexte professionnel et économique : des projets sans mitoyenneté, ni parcelles étroites.

<sup>1</sup> Voir projet de l'équipe BERNAUD, BUREAUX, DEGEORGES sur Four

La conclusion est amenée par Sylvie CLAVEL qui ressent un profond appétit de la part des jeunes architectes pour ce secteur abandonné par la profession. Elle insiste à nouveau sur le fait qu'en quelques heures de travail au cours de la semaine, de nombreuses idées « cohérentes, prospectives et proches de la réalité du contexte » ont été apportées, soulignant l'apport qualitatif des jeunes architectes dans le secteur de la maison individuelle.

Bernard HAUMONT termine en remarquant combien la qualité du contenu et de la présentation générale était positivement impressionnante. Il ajoute que la position délicate de l'architecte ne vient pas du fait de savoir s'il doit être plus un urbaniste ou plus un paysagiste qu'un « *architecte strict* » comme le reprochait Bernard MILERIOUX. Cela proviendrait plutôt de la récente complexité du découpage du temps de la société (flexibilité des horaires, schémas spaciaux temporels mobiles et changeants, ...) qui produit souvent, face aux difficultés que cela entraîne, des réactions décalées et des gestions inadéquates avec la situation réelle. C'est pourquoi il faut aujourd'hui accompagner vivement ces projets « *entre ciel et terre* » (entre rêve et réalité) - comme les nomme Jean GIRARDON - car comme le dit la maxime : « *l'utopie est le réalisme de demain* »...



*Le jury et ses intervenants critiques et partagés ...*

## 2.7 Témoignages des “écoliers” : ressentis, pressentis et implications

### Le bilan des “écoliers” architectes, deux ans plus tard...<sup>1</sup>

La période séparant l'école d'été 2001 de la publication de son bilan a certes suscité des impatiences, mais a également servi à observer les positions prises par les principaux intéressés par l'initiative de Territoires & Enseignement : les architectes fraîchement diplômés et entamant leur carrière.

<sup>1</sup> se référer à l'annexe 7  
“questionnaire aux  
anciens écoliers de l'Isle  
d'Abeau 2001”

La curiosité et le besoin d'informations complémentaires à leur savoir ayant motivé ces jeunes architectes à participer à cette école ont été rapidement rejoints par le plaisir d'échanger des connaissances et des points de vues parfois assez différents. Aucun ne regrette cette expérience enrichissante, même si la majorité a cependant préféré l'apport de connaissances issu des conférences et des tables rondes à l'approche jugée trop scolaire des ateliers destinés à donner une dimension pratique aux interventions d'ordre plutôt théoriques. Ces ateliers, clôturés par une “correction” d'un jury composés de “personnalités” de notre institution, étaient supposés apporter des réponses opérationnelles à des problématiques liées à des situations trop précises et complexes pour être traitées si rapidement.

Il est cependant apparu qu'une telle initiative permet à chacun de faire une pause dans son activité afin de réfléchir collectivement aux problèmes liés à notre profession. Une fois cet espace de débat créé il semble indispensable de le développer au-delà d'une semaine pour qu'il soit pleinement bénéfique. Le travail effectué doit ainsi être diffusé largement afin d'intégrer le débat public, comme le souligne Stéphane DÉGEORGES, sur l'aménagement du territoire notamment : « *Un tel travail ne peut rester dans des cartons s'il veut être validé et se renouveler* ».

Au delà d'une semaine intense et exigeant énormément d'attention et d'énergie tout au long des journées, commencées à 9 heures pour ce terminer à l'hôtel après un dîner en commun généralement bien prolongé, la convivialité de l'organisation fût le point fort unanime.

### Le temps d'une pratique professionnelle avisée

Plutôt optimistes sur l'avenir de leur profession, les jeunes architectes ont aujourd'hui conscience que leur environnement professionnel est plutôt agressif. Il est apparu que certains ont préféré un emploi en agence, même dévalorisé (statut de dessinateur - projeteur conservé malgré un élargissement des compétences et des responsabilités), un poste d'architecte conseil dans un CAUE les écartant de la pratique du projet, ou un poste d'enseignant dans l'Éducation nationale plutôt qu'une activité en libéral. Ces postes impliquent personnellement les architectes dans des missions touchant directement aux questions architecturales, sans les engager dans des responsabilités trop lourdes. Cette situation est souvent vécue comme temporaire mais s'installe généralement, surtout à l'arrivée d'un premier enfant.

Cependant, les jeunes architectes ayant opté pour l'activité libérale, plus risquée ne semblent ne pas le regretter. Ils remarquent parfois, comme Stephan DÉGEORGE, que la clientèle semble évoluer vers une profitable ouverture de leur sensibilité architecturale. Le travail de l'Ordre des Architectes et des CAUE porte-t-il ses fruits ? Ou est-ce l'effet de campagnes publicitaires comme celles de Leroy

Merlin qui ouvrent des perspectives sur ce qu'il est possible de faire ? Quoi qu'il en soit, à partir du moment où l'architecte est respectueux des contraintes dictées par le client, ce dernier semble, que ce soit en Haute-Savoie ou en Alsace, de plus en plus ouvert aux propositions du maître d'œuvre. Les jeunes architectes seraient-ils devenus plus accessibles et moins prétentieux que leurs aînés ?

Le travail ne semble pas manquer pour les jeunes architectes établis en exercice libéral, mais comporte de nombreux pièges souvent liés à la faiblesse des contrats entre l'architecte et son client. Beaucoup, comme Simion MILITY à Ris-Orangis (91), sont sollicités par des entrepreneurs privés souhaitant mettre le jeune architecte au service de leurs projets, au-delà du cadre légal (certains se déclarent même « *en avance sur la Loi* » !). Ces entrepreneurs de la maison individuelle font comprendre à l'architecte que la concurrence est telle qu'il ne leur est pas difficile de trouver un autre jeune diplômé par le gouvernement pour effectuer et signer les permis des projets contractés par eux-mêmes.

De même, tous les jeunes architectes en libéral ont l'expérience de se voir refuser un paiement sans raison valable. La commande publique est, de son côté, une sécurité de paiement (malgré les délais à rallonge) lorsque les contraintes de mise en œuvre ne sont pas une barrière comme en témoigne Carole PEZOLLI à Strasbourg (67).

Quelle que soit l'orientation prise par les anciens "écoliers" de l'école d'été de Territoires et Enseignement, la demande d'informations techniques et de raisonnement de fond s'est avérée confirmée par le recul pris par ces deux années de pratiques, même si elle ne concerne pas précisément le domaine sur lequel chacun travaille quotidiennement. En effet, si tous les architectes présents à l'Isle d'Abeau en septembre 2001, s'intéressaient de près ou de loin, peu aujourd'hui gagnent leur vie dans le secteur de la maison individuelle, même partiellement.

### 3 Conclusion

#### “Un été studieux en faveur de l'habitat individuel”, par Bernard HAUMONT

##### Une première Ecole d'été pour les architectes

Cela n'est pas habituel des architectes qui sacrifient leurs vacances pour retourner à l'école, ailleurs qu'en Grèce ou à Rome ou dans les mecques actuelles de la création architecturale. Et pourtant cela s'est vu, puisqu'à l'initiative de l'association Territoires & Enseignement, une Ecole d'été destinée à des jeunes diplômés en architecture et tournée vers les questions de l'habitat individuel s'est tenue à L'Isle d'Abeau du 1er au 8 septembre 2001. Encadrée principalement par des membres et des responsables des CAUE de la Région Rhône-Alpes (N. Singier / Ain, S. Gros / Isère, B. Lugaz / Savoie, ...) et par des enseignants de diverses Ecoles d'architecture (Grenoble, Lyon, Nancy et Paris-Val de Seine), cette Ecole d'été a rassemblé une quinzaine de jeunes architectes. La Ville nouvelle a offert un échantillon de réalisations (et de supports à des réflexions, y compris critiques), puisqu'elle s'est consacrée bon gré mal gré à l'habitat individuel au nom même de son slogan paradoxal de “la ville à la campagne”, dont les émules d'Alphonse Allais ne nous ont pas encore montré toutes les vertus. Cette situation a fourni un excellent terrain d'exercice pour une Ecole d'été consacrée à l'habitat individuel, puisque s'y côtoient des expériences diverses (dont notamment un Village de terre) et de nombreux programmes plus récents de ZAC et de lotissements, d'origine publique ou privée.

Un ensemble de conférences, de tables rondes et aussi d'exercices pratiques a mobilisé de façon intensive les stagiaires de cette Ecole d'été. Ils en sont, d'après leurs propres appréciations, très satisfaits, et surtout prêts à tenter une aventure similaire sur un autre thème.

Concentrer sur une semaine des interventions savantes et théoriques (D. Le Couédic, J-P. Volle, B. Haumont, J-C. Vigato...), des tables rondes animées par des praticiens (P. Lajus, G. Storti, P. Rieussec, ...) ou des personnalités engagées dans la production (UNCMI, Renov, Adil...), et des exercices encadrés (M. Dauber, F. Tran, P. Belli-Riz...) constitue une première en France, en matière de formation tournée vers de jeunes praticiens. Alors que dans beaucoup de pays voisins se pratiquent déjà et souvent depuis longtemps des *summer schools*, des *workshops* ou des ateliers allant dans le même sens.

Organisée par journées thématiques allant de la maison aux marchés, en passant par les techniques, l'environnement et les modes de vie, cette première école d'été a permis aux stagiaires de mieux considérer les diverses composantes de l'habitat individuel, fréquemment présentées comme contradictoires, alors qu'elles ne sont que problématiques et éthiques. Y compris vis-à-vis des modes de rémunération !

Parce qu'il n'y avait pas de vraies grandes stars, qui bien sûr auraient favorisé la venue de certains, mais qui auraient sans doute détourné les objectifs poursuivis par Territoires & Enseignement qui s'inscrivent entre réalisme, projet et utopie, cette première Ecole d'été a été finalement studieuse en même temps que productive.

C'est d'ailleurs ce qu'ont souligné les élus locaux conviés à la présentation finale des travaux, puisqu'ils y ont trouvé du "grain à moudre" alors que les représentants de l'EPIDA ou du CERTU n'y voyaient que des propositions irréalistes. Les fossés entre techniciens et élus s'approfondiraient-ils ? Et si oui, quelle place et quels rôles pour les praticiens en général, et pour leurs médiateurs en particulier ?

Nouvelles questions, contradictions, contrastes... à propos desquels l'équipe enseignante a fourni informations et explications et Mme S. Clavel, conseillère de la Ministre de la Culture, Mme C. Tasca, a pu engager un débat concernant la formation des professionnels et des praticiens, en soulignant qu'une expérience de ce genre devait être répétée, voire élargie.



*Chaque soir, le restaurant du golf est l'occasion d'une autre façon d'échanger ses expériences*

## Documents annexes

### Annexe 1

#### **Texte de présentation du projet pour une première Ecole d'été d'architecture de Bernard HAUMONT**

26.11.1999

TERRITOIRES & ENSEIGNEMENT

Projet pour une École d'été sur l'habitat individuel

*A ce jour, divers Instituts ou UFR d'urbanisme, d'aménagement ou encore de droit ont marqué leur intérêt pour participer à cette association, mais ils n'ont pas encore concrétisé cet intérêt par leur adhésion.*

L'association Territoires & Enseignement rassemble des Ecoles d'architecture, des CAUE et des organismes publics d'études, d'aménagement et de conservation qui développent des coopérations dans les domaines de la formation, de la pratique opérationnelle et expérimentale, de la recherche et de l'insertion professionnelle. À ce titre, elle organise régulièrement des colloques permettant à des praticiens, des chercheurs et des enseignants de confronter leurs expériences et leurs points de vue et de s'enrichir ainsi mutuellement tout en faisant progresser l'état des savoirs; elle favorise également des actions pédagogiques de pratique opérationnelle confrontant les étudiants à des problèmes réels et débouchant sur des formes renouvelées de coopération entre les Écoles, les CAUE et les responsables des collectivités territoriales; elle organise enfin un affichage des stages, obligatoires ou non dans les divers cursus d'enseignement de l'architecture et de l'urbanisme, proposés par des collectivités ou des regroupements de celles-ci...

#### **Une École d'été**

Dans le prolongement de ces initiatives et de ces actions, l'association Territoires & Enseignement souhaite organiser des Ecoles d'été thématiques et intensives permettant à de jeunes diplômés ou à des étudiants en fin d'études de compléter et d'approfondir leurs compétences en rapport à des thèmes ou à des champs particuliers de la conception architecturale, urbanistique et paysagère.

Il s'agit de la sorte, en s'appuyant sur les capacités conjointes des Écoles d'architecture et des CAUE et sur les compétences qu'elles peuvent aisément mobiliser en leur sein ou dans leurs environnements propres, de proposer des périodes intensives et collectives de formation et surtout d'approfondissement.

Le choix d'une École d'été, comme forme organisationnelle et didactique, n'est pas indifférent aux objectifs visés puisqu'il s'agit de proposer aux stagiaires une insertion dense et collective en référence aux thèmes et questions abordés. Il en est attendu des formes d'échanges, de dialogues et de distributions des savoirs et des expériences plus ouvertes, plus réactives et plus partagées que celles qui existent habituellement dans les institutions d'enseignement et qui régissent nécessairement leurs schémas et pratiques pédagogiques. Le fait de s'adresser prioritairement aux jeunes ou récents diplômés, susceptibles donc d'avoir déjà engagé de premières expériences professionnelles, constitue également une dimension singulière de ce projet, puisqu'il ne peut y être question de dispenser *ex cathedra* des savoirs peu ou malaisément discutables. De plus, envisager une École d'été où les participants sont

engagés à plein temps permet d'envisager un renouvellement des relations entre des approches générales et théoriques et d'autres plus instrumentales et pratiques, voire réalistes.

Pour cette première initiative, l'association Territoires & Enseignement a choisi le thème de l'habitat individuel qui pourra être abordé en juillet 2000, pendant 9 jours consécutifs (du samedi au dimanche), dans la région Rhône-Alpes (L'Isle d'Abeau) qui offre de très nombreux exemples de volontés concourant à des organisations territoriales et paysagères de l'habitat individuel, voire même à l'instauration de villes à la campagne. Cette première Ecole d'été pourrait rassembler une vingtaine de participants.

D'autres thèmes (architecture d'infrastructure, grands équipements...) seront susceptibles d'être abordés les années suivantes, dans des perspectives associant toujours des problématiques architecturales ou urbanistiques et d'autres plus territoriales, contextuelles et paysagères.

Le thème de l'habitat individuel a été retenu pour cette première Ecole d'été parce qu'il représente une part importante du secteur du logement, où les architectes sont actuellement faiblement actifs, mais à propos duquel l'association Territoires & Enseignement considère qu'il peut être "reconquis", dès lors qu'une meilleure compréhension de ses fonctionnements serait acquise et que des processus et des modalités de travail et de conception plus adaptées à ces derniers seraient mis en oeuvre.

#### Une première concrétisation : l'habitat individuel

##### **L'organisation pédagogique générale**

Le principe pédagogique retenu est relativement simple, puisqu'il vise à favoriser les échanges entre les intervenants et les stagiaires autant qu'entre les stagiaires eux-mêmes, dans des phases alternées de débats et d'exercices formalisés, et de discussions beaucoup plus ouvertes et libres.

Dans ce sens, les journées seront thématiques, les matinées étant consacrées à des exposés et à des conférences tandis que durant les après midi des exercices et des travaux par très petits groupes (3 ou 4) et des visites mobiliseront les participants. Les soirées, introduites par des praticiens ou des experts reconnus, permettront d'engager des débats collectifs et ainsi de préciser certains aspects ou certains termes des questions apparues.

Chacune de ces journées sera présentée la veille (fin d'après midi) afin que les participants se familiarisent avec le thème abordé le lendemain, et puissent réagir aux documents qui leur auront été préalablement distribués.

##### **L'organisation pédagogique quotidienne**

première journée, samedi : elle est une journée d'accueil qui, outre les questions matérielles et d'intendance qui devront être nécessairement abordées, visera à présenter les objectifs et les modalités de cette Ecole d'été, d'une part, et à permettre à chacun de se présenter et de faire connaissance avec les autres participants.

Une conférence inaugurale, par un architecte ou un maître d'œuvre reconnu, devrait nourrir la soirée et ouvrir le champ des questions et des problèmes ainsi que celui des analyses et des critiques rapportées à des esquisses de réponses ou à des solutions.

Les journées suivantes sont thématiques (selon le principe général d'organisation retenu et évoqué ci-dessus):

seconde journée, dimanche : thème: des utopies collectives aux rêves personnels...

Seront abordés les enjeux historiques, économiques, sociaux et culturels à partir desquels la question de l'individualisation du logement et de l'habitat s'est construite, et les façons dont les sociétés européennes y ont répondu (Foucault, Guerrand, Paquot). Seront également abordées les principales réponses apportées ces dernières années et les typologies architecturales et urbanistiques auxquelles elles ont conduit (Bedarida, Frey).

Des visites seront organisées l'après midi (lotissements, ensembles programmés, habitats groupés et dispersés...), tandis que la présentation de propositions "innovantes" sera faite dans la soirée, pour ouvrir les débats sur l'habitat individuel et ses relations à l'autarcie, aux technologies nouvelles et aux évolutions des modes de vie.

troisième journée. Lundi : thème: des matériaux au développement durable...

Seront abordées les évolutions récentes et en cours concernant les matériaux simples ou composites, leurs performances et leurs mises en œuvre, dans des perspectives de coûts directs ou indirects (entretien, durabilité...) en rapport avec des préoccupations d'environnement et de paysage (site, écologie...), de coût global, et de satisfaction des utilisateurs (Alluin, CSTB, FNB...).

L'après midi sera consacrée à des exercices de résolution de problème et de simulation (études de cas) mettant en jeu et en scène des solutions constructives contrastées, vis à vis de leurs performances propres comme vis à vis de leurs acceptabilités économiques et culturelles.

La soirée sera l'occasion de présenter des solutions originales ou innovantes dans leurs rapports aux modes de vie et à leurs évolutions.

quatrième journée. Mardi : thème : des modèles de consommation aux modes de vie...

Seront abordées les évolutions majeures caractérisant les modes de vie contemporains (mobilités, famille, travail,...) dans leurs relations au logement et à l'habitat d'une part et aux équipements et aux services (y compris touristiques ou d'infrastructures) d'une autre. Les questions de l'individualisation des rapports sociaux et de leur marchandisation seront également abordées (Bres, CREDOC, Croizé, Eleb, de Singly).

L'après-midi sera consacrée à des visites et/ou à des exercices de simulation mettant en scène (topologie, morphologie et expression plastique) des situations familiales et sociales contrastées.

La soirée sera l'occasion de présenter des solutions originales ou innovantes participant des marchés et de leurs contraintes.

cinquième journée. Mercredi : thème : des marchés aux rémunérations...

Seront abordées les façons dont les marchés de l'habitat individuel sont structurés et segmentés, et surtout construits à partir de la production du foncier et des formes diversifiées de programmes et de lotissements en fonction de publics ciblés. Les

modalités de la commercialisation ainsi que celle de la formation des coûts (et des rémunérations) seront traitées (Caron marketing, Géomètres, SNAL, SA HLM, pavillonneurs...).

L'après midi sera consacrée à des visites.

La soirée portera sur un premier bilan collectif des aspects jusqu'ici abordés (et éventuellement du programme de l'Ecole d'été).

sixième journée. jeudi: thème : des acteurs aux partenaires...

Seront abordés les divers systèmes d'interaction, de négociation et de compromis qui régissent l'élaboration et la conception de l'habitat individuel, qu'il soit groupé ou disséminé. De la maîtrise d'ouvrage professionnalisée à celle qui reste occasionnelle, il s'agira d'appréhender les régimes de gouvernance, de médiation et d'arbitrage (public et privé) ainsi que les compétences qui orientent les activités des maîtres d'ouvrage et des divers experts mobilisés (Gaudin, Mariolle, Novarina, élus locaux, SNAL...).

L'après midi permettra d'ouvrir l'atelier qui se poursuivra jusqu'au dimanche et qui mettra les participants, par groupes de 3 ou 4, en situation de devoir répondre à une situation simulée de commande, où il sera fait appel à des jeux de rôles et à des pratiques de simulation (ou à des situations concrètes, si quelques maîtres d'ouvrage acceptent de s'y prêter).

La soirée sera consacrée à une exposition et à une démonstration (si possible pratique) des possibilités et des contraintes que les outils informatiques et médiatiques permettent.

septième journée. Vendredi : thème: l'urbanité, des dispositifs spatiaux aux cadres sociaux...

Seront abordées les multiples relations qu'entretiennent les dispositions conventionnelles, normatives ou réglementaires de l'habitat et du paysage aux contraintes urbanistiques et pratiques et aux aspirations des populations directement ou indirectement concernées : agriculteurs, ruraux, rurbains, banlieusards...(Bauer, Jaillet, Tapie...).

L'après-midi sera consacrée aux ateliers.

La soirée sera consacrée à des situations et des exemples étrangers, où l'habitat individuel est très fortement représenté et où il connaît des expressivités et des contextualités contrastées (Le Couédic/Québec, Rousseau/Pays Bas, Symes/Grande Bretagne...).

huitième journée. Samedi : thème: de l'expressivité à l'innovation...

Seront abordées les diverses dimensions de l'habitat individuel dans leurs relations à la création plastique et à l'innovation urbanistique ainsi qu'aux conditions de réalisation : opérations groupées, lotissements parcellaires.

L'après-midi et la soirée seront consacrées aux projets développés dans les ateliers.

neuvième journée. Dimanche : présentation et analyse collectives des différents projets élaborés par les divers groupes de travail.

## Annexe 2

### Texte de l'intervention de Yves BELMONT

Sur la maison individuelle  
Ecole d'été de l'Isle d'Abeau  
Septembre 2001

#### De la surdétermination des types...

A la question "quelle architecture pour la maison individuelle", dont les corollaires sont "quels architectes pour quelle maisons individuelles" et "quelle politique publique en faveur d'une architecture de la maison", on répondra ici de façon pragmatique, en portant un regard a posteriori sur "ce qui se fait", et en se tenant en retrait d'une position normative et a priori visant à traiter "ce qui devrait se faire".

Force est de constater, en première lecture, à quel point le domaine est, en dépit de tout ce qui concourt à personnaliser l'habitation – il n'est pas, aujourd'hui, deux intérieurs qui se ressemblent – recouvert par des types. Ces types, qui assimilent en une commune structure la distribution des appartements et des maisons individuelles, sont surdéterminés. Basés sur le principe du "trois pièces cuisine salle de bain" avec séparation des "parties jour et des parties nuit", ils témoignent, contre toute attente, de la prégnance, plus que des traditions – l'habiter tel que nous le connaissons résulte de profondes métamorphoses – de fondements anthropologiques que l'individualisme ambiant dissimule avec soin.

L'architecture de promoteur, à décliner sous les termes de celle de pavillonneur, trouve ici, sans détour et de plein droit, sa place, et on ajoutera qu'elle se déploie sous les auspices de l'interchangeabilité : tout ce que l'on achète – de même tout ce que l'on construit – doit pouvoir être revendu.

Cette prégnance ne fait pas obstacle au foisonnement des variantes, qui restent pour la plupart d'entre elles, passablement codifiées, et parmi lesquelles figurent des objets aussi peu convaincants et grossiers, pour ne pas dire triviaux, que des ailes en retour à 45 degrés, ou des maisons en trièdre, avec un étage formant une tour carrée sur l'angle...

Que dire, face à un tel constat, de l'architecture des architectes lorsqu'elle s'applique à la maison individuelle, sinon qu'elle n'est guère plus satisfaisante ? La rencontre d'une certaine aisance et d'une relative liberté d'expression tend davantage à accuser le trait, en accord avec un « kitsch » triomphant, qui ne connaît pas de frontières, qu'à faire œuvre, dans le meilleur sens du terme, tel qu'il nous est donné par les réalisations emblématiques du Mouvement Moderne. Les lotissements qui entourent le lac du Bourget, ou qui dominent le site de Chambéry, et que nous avons eu à connaître, en témoignent largement, la dispersion des modes d'expression y est patente, sans que l'on parvienne à y trouver ce degré d'aboutissement, cette concision ou cette correction qui retiennent l'attention et forcent sinon l'admiration, une certaine forme de complicité.

La prise en compte de l'héritage culturel n'est pas mieux servie. Qu'on nous permette à cet endroit de rendre compte des mésaventures de la "galerie

mâconnaise", dont nous avons eu à suivre les tribulations. La galerie mâconnaise est le motif emblématique des maisons de vigneron. Elle se définit avant tout par son déploiement tant en largeur, par la répétition de travées, qu'en hauteur, avec une disposition à étages liés tout à fait caractéristique et savoureuse. Elle présente, sous une constante unicité du motif, une diversité surprenante, tant au regard du degré d'élaboration, en raison de la condition des propriétaires, que des variantes diachroniques, que l'on peut suivre jusqu'à la Reconstruction. Ce motif est aujourd'hui totalement abandonné au profit de galeries courtes, basses, sans ampleur et franchies par des linteaux de béton cintrés empruntés – au dire même des élus – de la Côte d'Azur et vulgarisés, à n'en point douter, par les revues de décoration.

Il n'y en aurait plus désormais que pour la *firmitas* et la *comoditas* vitruviennes. La *venustas* a déserté l'habitation rendue à ses premiers attributs. Devra-t-on dire, derrière Loos <sup>(1)</sup> que non seulement la maison ne soit pas une œuvre d'art, mais que l'art en soit exclu et qu'il est, au mieux assujéti au déploiement d'un confort réévalué et porté au rang d'une esthétique "adhérente". Quel sens donner aujourd'hui aux affirmations prophétiques de Ruskin <sup>(2)</sup> dont les propos alarmistes dénonçant un monde nomade ne se voient compensés que par le déploiement de ce même confort ?

On s'en tiendra en réponse à ce pragmatisme ambiant à l'improbable "maison Ikea" que notre imagination place à cet endroit, qu'il est néanmoins permis d'inventer et que la filière bois est en passe de promouvoir.

Bibliographie: *Maisons individuelles, marchés particuliers*, DAPA\CAUE 45, 46, 77 et 93, 2001

<sup>(1)</sup>« *La maison doit plaire à tout le monde. C'est ce qui la distingue de l'œuvre d'art, qui n'est obligée de plaire à personne. L'œuvre d'art est l'affaire privée de l'artiste. La maison n'est pas une affaire privée. L'œuvre d'art est mise au monde sans que personne en sente le besoin. La maison répond à un besoin. L'artiste n'est responsable envers personne. L'architecte est responsable envers tout le monde. Une œuvre d'art arrache les hommes à leur commodité. La maison ne sert qu'à la commodité. L'œuvre d'art est par essence révolutionnaire, la maison est conservatrice. L'œuvre d'art pense à l'avenir. La maison au présent. Nous aimons notre commodité. Nous détestons ce qui nous arrache à notre commodité et vient troubler notre bien être. C'est pourquoi nous aimons la maison et détestons l'art. Mais la maison ne serait pas une œuvre d'art ? L'architecture ne serait pas un art ? Oui, c'est ainsi. Il n'y a qu'une faible partie du travail de l'architecte qui soit du domaine des Beaux-Arts : le tombeau et le monument commémoratif. Tout le reste, tout ce qui est utile, tout ce qui répond à un besoin, doit être retranché de l'art.* » (Adolf Loos, *Malgré tout*, 1900 – 1930, Vienne ; réédition Paris, 1994.)

<sup>(2)</sup> « *Ces pitoyables concrétions de chaux et d'argile élevées avec tant de hâte gâchée dans la plaine défoncée autour de notre capitale - carcasses maigres, chancelantes, sans fondations, faites d'éclats de bois et de fausses pierres - sombres rangées où présida la mesquinerie, sans différence et sans rapport entre elles, aussi uniques qu'elles sont pareilles – je les regarde non seulement avec le dégoût de cet outrage, non seulement avec la douleur de voir le paysage profané mais avec le pressentiment pénible, à les voir négligemment enfoncées dans le sol natal, que les racines de notre grandeur nationale ne soient profondément rongées ; le pressentiment que se propage un grand esprit de mécontentement populaire, et la crainte qu'elles ne marquent l'heure où tout homme aspirera à une sphère plus élevée que sa propre sphère naturelle et n'aura que du dédain*

---

*pour sa vie passée, l'heure où les hommes bâtiront dans l'espoir de quitter de qu'ils auront bâti et vivront dans l'espoir d'oublier les années qu'ils auront vécues ; l'heure où le bien être, la paix, la religion de la demeure ne seront plus des choses que l'on sentira, et où la multitude des habitations d'une population luttant et affairée ne se distinguera plus des tentes de l'Arabe et du Bohémien que parce qu'elles seront moins salubrement ouvertes à l'air du ciel et que moins heureux sera le choix de leur emplacement sur cette terre, parce qu'elles auront sacrifié la liberté sans donner le repos et sacrifié la stabilité sans offrir l'attrait du changement ».* (John Ruskin, *Les sept lampes de l'architecture*, Londres, 1855 ; traduction de G. Elwall, revue et complétée par J.P. Le Dantec, Paris, Denoël, 1987).

## Annexe 3

### Texte de l'intervention de Bernard MILLERIOUX, EPIDA

**LE DEVELOPPEMENT DURABLE  
COMME PRINCIPE D'ACTION :**  
**de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau à l'agglomération nord-iséroise**

**Quelque éléments de réflexion**

... qui n'engagent que leur auteur

Bernard MILLERIOUX, responsable de l'Atelier d'Etudes Urbaines et de Prospective à  
l'EPIDA

---

**Quelques cadres théoriques.**

---

Le concept de «développement durable » apparaît dans les années 1980, dans des débats de stratégie internationale initiés à la fois par des organisations en charge d'actions de développement (FAO, OMS) et des associations soucieuses d'environnement (UICN= Union Internationale pour la conservation de la nature et de ses ressources)

C'est en 1987 que la notion se vulgarise grâce au rapport *Bruntland*<sup>1</sup> de la Commission mondiale pour l'environnement et le développement, instituée par les Nations unies :

*« Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de satisfaire leurs besoins.»*

Puis l'idée se répand, s'affine et même se diversifie puisque, selon les auteurs, on englobe maintenant dans le concept de « développement durable » des contenus aussi variés que :

- Le triptyque de Christian Brodhag<sup>2</sup>, qui consiste en l'intégration des 3 E : économie, écologie, équité sociale, cherchant à éviter les dérapages, parfois extrêmes, des options «tout économique » ou «tout écologique» de systèmes de pensée sans nuances,

- La capacité de résilience qui tient, selon Olivier Godard<sup>3</sup>, au fait que le développement d'un système est durable (au sens d'acceptable) s'il garde la ville, le pays, capable de résister à des perturbations économiques, sociales, écologiques imprévues, quitte à devoir s'adapter à cette occasion. Notons ici que la résilience<sup>4</sup> (capacité de résistance aux chocs) n'est donc pas un simple retour à l'identique.

Cette vertu correspond à une prise de position idéologique forte, très explicite chez Olivier Godard<sup>5</sup> pour qui «nous n'avons pas à optimiser les choix économiques et politiques pour les générations futures, seulement à leur transmettre des conditions de choix que nous pouvons juger humaines et dignes de l'héritage que notre génération a elle-même reçu »..

- La gouvernance qui, pour Christian Brodhag<sup>6</sup> encore, consiste à rechercher des solutions contractuelles, ouvrant des espaces de coopération et de mutualisation des expériences.

C'est ce qu'exprime également Michel Joras<sup>7</sup> pour qui le « plan » doit faire place à des « principes », des guides, des projets et des chartes, la décision technocratique s'incliner devant la concertation et le débat public; la précaution évacuer la certitude.

Pierre Calame et André Talmant<sup>8</sup> proposent la définition de la *gouvernance* la plus complète à mon sens: la gouvernance serait la «*capacité des sociétés humaines à se doter de systèmes de représentation, d'institutions, de processus, de corps sociaux, pour se gérer elles-mêmes dans un mouvement volontaire* ».

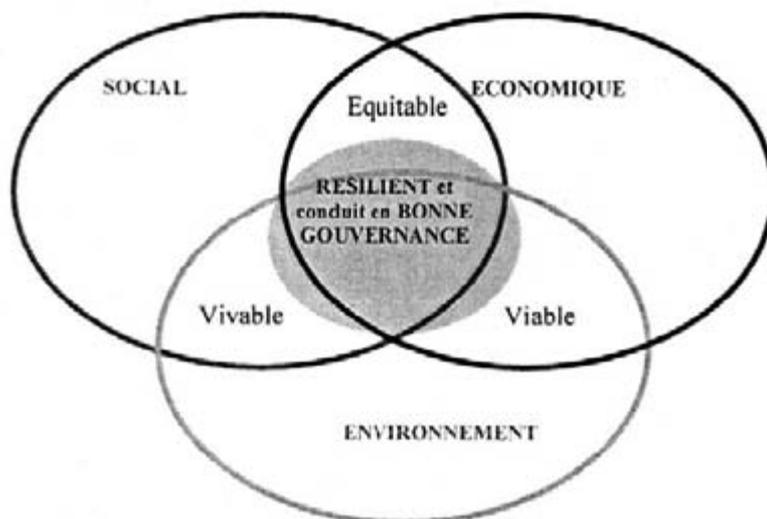
Pour Christian Lefèvre<sup>9</sup>, la nouvelle attitude qu'est la gouvernance va encore plus loin puisqu'elle consiste à introduire « *les valeurs de négociation, de partenariat, de volontariat et de souplesse dans le processus même de la constitution des nouvelles structures* » d'administration des territoires.

On observe ainsi une convergence croissante pour faire reposer le développement durable sur l'intégration de quatre éléments : la préservation de l'environnement, le développement socioculturel, le développement économique et un processus de décision adapté au nouveau contexte, appelé la «*bonne gouvernance*».

Ce qu'illustre le schéma ci-dessous, inspiré de celui créé par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement<sup>10</sup>:

*Le développement est durable "au sens d'acceptable" si*

- *il est conçu de manière à conjuguer trois objectifs fondamentaux complémentaires : la préservation de l'environnement le développement économique le développement socio culturel*
- *il a une bonne capacité de résilience*
- *il est conduit dans des processus de "bonne gouvernance"*



---

<sup>1</sup> Rapport Brundtland - publié en 1987 par la commission Environnement et Développement de l'Organisation des Nations unies (ONU) sous la direction du Premier ministre de Norvège, Mme Gro Harlem Brundtland.

<sup>2</sup> Christian Brodhag, Président de la Commission pour le Développement Durable

<sup>3</sup> Olivier Godard, directeur de recherche au CNRS - *Le développement durable et le devenir des villes / Bonnes intentions et fausses bonnes idées* - in Futuribles n° 209; mai 1996

---

<sup>4</sup> Résilience = capacité de résistance aux chocs - Larousse

<sup>5</sup> Olivier Godard - *Développement durable, projets et recompositions par les échelles territoriales* - Pouvoirs Locaux, n°34, 1997

<sup>6</sup> Christian Brodhag - *Les enjeux de l'environnement et de la démographie -développement durable et question sociale* - Journées prospectives du Grand Lyon, 23 avril 1998

<sup>7</sup> Michel Joras, Auditeur social, Directeur de l'Institut de l'Environnement Léonard de Vinci- Séminaire APDD de St Etienne, 2 décembre 1998

<sup>8</sup> Pierre Calame et André Taimant - *Le mécano de la gouvernance* - L'Etat au cœur - 1997

<sup>9</sup> Christian Lefèvre - *Gouvernements métropolitains et gouvernance dans les pays occidentaux* --in *Politique et management public*, vol. 16, n°2, 1998

<sup>10</sup> Appel à projets «*Les outils et démarches en vue d'agendas 21 locaux*» : - Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - juillet1997

## Au crible de la grille du développement durable, l'examen des écarts entre intentions et réalisations

---

### 1. Economie

---

- **Ce qu'on a voulu faire** (= intentions de départ)
  - Une « vraie ville » avec autant d'emplois que d'actifs
  - Une certaine autonomie ( autarcie ? )
  - Une « décentralisation » des activités hors de Paris et aussi de Lyon
  - Des activités non polluantes
- **Ce qui a été fait** ( au début de l'année 2000 )
  - 15 000 emplois
  - 400 entreprises => résilience - dans des « zones » spécialisées, loin de l'habitat
  - peu d'emplois de production
  - beaucoup ( trop ? ) de logistique
- **Questionnement**
  - Oui à la logistique, mais jusqu'où ?
  - Peut-on espérer encore le développement des PME/PMI ?
  - Y a-t-il une meilleure mixité géographique possible entre emploi et habitat ?
  - Est-ce souhaitable ?
  - Et Bourgoin dans tout ça ?

### 2. Ecologie

---

- **Ce qu'on a voulu faire**
  - Une ville à la campagne
  - Avec au moins la moitié de l'espace non urbanisé
  - Un réseau de parcs, d'étangs et de bois créant une trame territoriale
  - Une plaine agricole protégée et dynamisée
  - Des urbanisations peu polluantes et économes en énergie
- **Ce qui a été fait**
  - Beaucoup ( trop ? ) d'espace non bâti ( plus de 50% )
  - Des espaces protégés : réserves naturelles, ZPPAUP,...
  - Des acquisitions publiques de bois et de prairies... dont certains sont en rapide dégradation
  - Une agglomération «tout automobile»
  - Des infrastructures de «circulation douce» bien maillées à Villefontaine
  - Des quartiers « tout électrique »
- **Questionnement**
  - Comment gérer tout cet espace soustrait à ( où délaissé par ) l'agriculture, avec des moyens publics limités ?
  - Y a-t-il des voies de contractualisation entre ville et campagne ?
  - Quelles limites à la sacralisation de la nature et à l'envahissement par le «vert ?» (cf. Meylan ,banlieue de Grenoble)
  - Et si on contrastait plus violemment les choses: du très urbain au très rural ? au lieu de rester dans la « médiocrité » (= la moyenne)
  - Comment concilier désir d'espace ( cf demande de maisons individuelles), développement de la mobilité et faisabilité de transports collectifs ?

- L'homme fait-il partie intégrante de l'écosystème ? ou doit-il être considéré uniquement comme un prédateur ?
- La ville-nature, ville-mobile est-elle compatible avec des objectifs de meilleure qualité environnementale globale ? ( cf étalement Urbain, automobile )

---

### 3. Equité sociale

---

#### • Ce qu'on a voulu faire

Une ville pour tous, où chacun pourrait avoir :

- La vue sur le paysage ( cf Servenoble)
- Les moyens de se déplacer (cf TCSP)
- L'accès à la maison individuelle
- Du travail pas trop loin
- Les services publics et privés à proximité

Bref, UNE VILLE IDEALE !!!

#### • Ce qui a été fait

- Des quartiers où les habitants revendiquent la ville - nature ( cf. pratiques de promenade, de sports, de contentieux anti-urbanisation, ... )
- Un parc constitué à 2/3 de logements sociaux ... ce qui motive en partie la passation d'un contrat de ville ( qui inclut aussi Bourgoin-Jallieu et La Verpillière)
- Un réseau de bus ... utilisés par les seuls captifs
- Un territoire où il fait bon être piéton, jogger, cavalier, cycliste, mais surtout automobiliste
- Mais où il est dur d'être chômeur, ado, femme sans emploi, adepte des TC

#### • Questionnement

- La générosité est-elle bonne conseillère ?
- La «ville-nature » est elle une ville équitable ?
- Comment rendre les différents pôles de l'agglomération accessibles à tous ?
- A quelles conditions la diversification de l'habitat, qui passe ici par une pause de la construction de logements sociaux, amène-t-elle plus d'équité sociale ?
- Y a-t-il des moyens d'influer sur le développement économique pour que les emplois soient mieux adaptés aux actifs ? Est-ce souhaitable ?
- Ne vaut-il pas mieux prendre acte de la croissance

---

### 4. Gouvernance

---

#### • Ce qu'on a voulu faire

- Une ville autogérée ( cf milieu associatif)
- Une sorte de démocratie directe où les limites administratives, institutionnelles et politiques seraient adaptées au fonctionnement social et non l'inverse (en ignorant, à l'époque, que la décentralisation allait intervenir en 1983).

#### • Ce qui a été fait

- Un syndicat intercommunal représentant 40 000 habitants dans un système de représentation au second degré ... qui ne favorise pas l'émergence de préoccupations réellement intercommunales
- Sur un périmètre qui n'a pas de sens réel au regard du fonctionnement de l'agglomération qui regroupe près de 100 000 habitants

- 30 ans de statut « d'exception »: celui des villes nouvelles, avec des structures spécifiques: SAN, EPA; et le maintien d'une relation directe à l'Etat central
- la perspective du retour au droit commun (Loi Chevènement)
- la mise en place de structures visant à ce que le destin de ce territoire soit défini et conduit par les acteurs locaux ( cf SATIN, Conférence des Maires, loi SRU et nouveaux Schémas de Cohérence Territoriale)

• **Questionnement**

- A quelles conditions le passage à la communauté d'agglomération ira-t-il vers plus de «gouvernance»?
- D'ores et déjà, un « projet de territoire » s'élabore; il implique des acteurs multiples aux intérêts variables : DDE, EPIDA, Syndicat d'Etudes, etc...  
Quelles sont les conditions de base pour que ce projet soit partagé et conduit dans un système de « gouvernance »?
- Quid de la relation entre Directive Territoriale d'Aménagement (DTA, édictée par l'Etat) et projet de territoire ( élaboré localement) ?
- Et les habitants dans tout ça ?

---

**5. Pour ouvrir le débat**

---

- La logistique est elle un développement économique « durable » ?
- La ville-nature est-elle un système écologiquement acceptable ?
- L'équité sociale ne suppose-t-elle pas le refus du « tout social » ?
- Et si l'Etat ne se mêlait plus de rien, la « gouvernance » de territoires comme ce Nord-Isère serait-elle mieux garantie ?

Bernard MILLERIOUX - Etablissement Public d'Aménagement de l'Isle d'Abeau -  
Etudes Urbaines et Prospective

29/05/01

## Annexe 4

### Texte complémentaire de Bernard MILLERIOUX, EPIDA

#### Habitat individuel et Ville nouvelle de l'Isle d'Abeau

##### 1. Etat des lieux quantitatif

L'habitat individuel représente dans l'agglomération Nord-Iséroise globalement 33 000 logts. sur 50 000 environ,

- soit 2/3 de l'habitat
- 28% en ville centre ancienne ( Bourgoin)
- 55% en Ville nouvelle
- et plus de 95% dans les communes périphériques

##### 2. Habitat Individuel et évolution de la production urbaine :

- **Les débuts de la Ville nouvelle, site d'expérimentation technique et sociale.**
- **Habitat Individuel et utopie sociale**
  - Maisons HLM en 70/80: qualité technique de l'habitat, audace architecturale ...
  - mais n'a pas empêché les phénomènes de ghettoïsation ... encore que ...
  - Pas de vacance dans le parc individuel
  - Lotissements « bon marché » ... et dérive sociale surendettement
- **Le retour aux « dures lois du marché » :**
  - Le durcissement du système de production et l'appauvrissement des réponses
- **Un retour à plus d'exigence avec la loi SRU ?** Combattre l'étalement urbain, mais comment le faire avec l'habitat individuel ?

##### 3. Habitat Individuel à l'Isle d'Abeau :

- 10 opérations « remarquables » en fiches
- Points communs : ce qui fait la qualité (selon ceux qui en ont parlé), c'est :
  - très souvent, l'espace public, les clôtures et la végétation, pas le bâti. Ce sont même les seuls facteurs en lotissement de terrains à bâtir
  - parfois, mais toujours en permis groupé, la qualité du plan de masse, donc de l'assemblage des éléments de bâti entre eux, pas la qualité intrinsèque de chaque élément
  - rarement, et presque exclusivement en financement PLA, la qualité architecturale des bâtiments

##### 4. Habitat Individuel et Développement Durable : la quadrature du cercle ?

- Qualité « sociale » mais ...
- Consommation d'espace
- Déplacements « tout automobile »

- Les tentatives de propositions « commercialement acceptables » pour le lotissement dense : Foncier Conseil; expériences étrangères (Angleterre)

### **5. Habitat Individuel et qualité urbaine: retour sur les études du Plan Construction et de Pierre LAJUS - 1997 à 2000**

a) **L'architecture des maisons d'aujourd'hui a besoin d'être libérée** pour retrouver sa créativité perdue. **Ceci est possible ...**

b) si, à une échelle supérieure, un certain ordre est respecté dans le lotissement, dans le quartier, dans la ville, c'est à dire si l'espace public a été fortement et intelligemment constitué.

- Le parcellaire => le découpage foncier

- La qualité de l'espace public ou commun => le dessin et l'aménagement extérieur

A long terme, ce sont ces 2 éléments qui persistent et font la qualité ou la médiocrité d'un lieu, beaucoup plus que le bâti lui-même

Conséquence : Pour la production d'habitat individuel, on a besoin de:

- Architectes créateurs pour le bâti
- Surtout d'urbanistes paysagistes pour le parcellaire et l'espace public

### **6. Autres sujets en vrac :**

- La maison évolutive
- L'habitat individuel pour les seniors ( et non plus les familles)
- Habitat individuel et NTIC : domotique, travail à domicile = alternative au déplacement? )
- Les quartiers "sécurisés" : le culte de l' «entre-soi» = l'individualisme partagé avec ceux qui nous ressemblent exactement.

## Annexe 5

### Texte de l'intervention de Frédéric BOSSARD

#### ENTRE TERRITOIRES FONCTIONNELS ET TERRITOIRE INSTITUTIONNELS : LES TERRITOIRES DE LA MOBILITE

Depuis la décentralisation, deux notions sont devenues centrales lorsque l'on parle d'urbanisme.

1/ La ville ou tout du moins l'urbain

2/ Le "local"

En effet, aujourd'hui 90 % de la population française vit sur 10 % du territoire. 119 villes ont plus de 50.000 habitants et 29 agglomérations atteignent ou dépassent 200.000 habitants. Les deux derniers recensements témoignent de l'effet de "métropolisation" c'est-à-dire que les agglomérations de plus de 200 000 habitants croissent plus vite que les villes de taille moyenne.

Ce phénomène est accompagné d'une extension géographique des agglomérations qui a fait baisser leur densité moyenne de 494 à 467 habitants/km<sup>2</sup> entre 1982 et 1990.

La réalité des pratiques se situe bien au-delà des limites communales. L'accès à l'emploi, les services, les loisirs s'organisent à une échelle supracommunale. Tous les habitants, bien au contraire, n'habitent pas le ville-centre mais les communes périurbaines et les lotissements qui se déroulent à perte de vue et dans l'indifférence générale. La ville historique, celle qui réactive les nostalgies n'existe plus. Elle est englobée dans de vastes ensembles urbanisés que l'on nomme agglomération, conurbation, métropole. Cependant un trait majeur se distingue. Le mode de vie des populations y est identique et est caractérisé par la mobilité. Aujourd'hui le périurbain représente 50% de l'agglomération et devrait augmenter les années à venir.

Malgré l'augmentation des vitesses de déplacements (18,9 km/h à 25,3 km/h soit +34%) l'augmentation des distances domicile-travail d'environ 30 % en 15 ans (de 17,6 à 22,3 km) la durée moyenne des trajets reste d'environ 60 minutes. Ce qui confirme que les aires sous influence sont de plus en plus vastes, que ces agglomérations sont en expansion continue. La conséquence est une spécialisation de l'espace avec une ségrégation socio-spatiale (les personnes âgées, les étudiants et les précaires en centre ville, les classes plus aisées en banlieue plus ou moins proche selon la catégorie socioprofessionnelle. Cette péri-urbanisation entraîne la création de nouvelles centralités aux portes des villes, toujours à mi-chemin entre le travail et le lieu de résidence (foncier disponible à coût raisonnable). Ces nouvelles centralités (centre commercial, zone de chalandise, complexe de loisirs ou de cinémas) transforment la façon d'appréhender la ville.

La société elle aussi a évolué; beaucoup plus de divorces, de familles recomposées ou monoparentales. Autant de trajectoires résidentielles différentes des modèles

établis. Entrée tardive dans la vie active, allongement de l'espérance de vie, tous ces phénomènes entraînent des demandes différenciées en logement, transport, accès à la consommation ou à la culture ; une façon renouvelée d'appréhender la ville.

Ces phénomènes ne sont pas sans conséquences pour la ville. L'accroissement de la mobilité, c'est-à-dire de la possibilité d'aller plus vite pour un coût moindre a engendré l'étalement et l'accentuation des phénomènes de ségrégations.

De leur côté, les institutions n'évoluent pas au même rythme. Les espaces toujours plus vastes à géométrie variable des pratiques sociales - les territoires institutionnels. Cette différenciation est encore accentuée par les échecs successifs depuis la fin des années 1960 des réformes sur l'intercommunalité.

Il s'agit ici de comprendre quelles sont les interactions entre évolutions sociales, développement urbain et pouvoir local.

Frédéric BOSSARD, 04 septembre 2001

## Annexe 6

### Article de presse du Moniteur du 6 juillet 2001

#### Une université d'été consacrée à l'habitat individuel

Près de 150 000 maisons individuelles sont construites chaque année en France, dans leur immense majorité sans intervention d'un architecte. «Or, on constate que ce qui se construit est d'une grande pauvreté architecturale», déplore Bruno Lugaz, secrétaire de l'association Territoires et Enseignement

Afin de sensibiliser les jeunes architectes aux enjeux et aux potentialités de ce marché, cette association, qui regroupe des écoles d'architecture, des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et des organismes publics d'études, d'aménagement et de conservation, organise une première école d'été consacrée à l'habitat individuel, à L'Isle d'Abeau (Isère), du 1<sup>er</sup> au 8 septembre prochain. «L'objectif de cette formation est de convaincre de jeunes architectes à la recherche d'une clientèle de se lancer sur ce marché, mais aussi de cerner ce qui leur manque éventuellement pour y être performants », précise Bruno Lugaz.

#### Nouvelles aspirations

C'est pourquoi elle mixera la réflexion sur l'habitat individuel, les attentes des Français en la matière, le régionalisme, les nouvelles aspirations environnementales, les nouveaux modes de vie (mobilité, famille, travail) et leurs répercussions sur l'habitat individuel mais aussi les marchés, les rémunérations, les partenariats qui régissent ce secteur d'activité, etc.

Les journées de formation thématiques se partageront entre des matinées consacrées à des exposés et à des conférences et des après-midi d'exercices et de travaux par petits groupes. Les débats seront réservés pour les soirées.

Les interventions seront assurées par des enseignants, des chercheurs, des membres des CAUE et des architectes, comme Rudy Ricciotti ou Pierre Lajus, qui ont fait tout ou partie de leur carrière sur le marché de l'habitat individuel et qui pourront faire part de leurs expériences, des difficultés propres à ce marché, mais aussi de ses facilités... Une participation de 1600 francs (243,92 euros) est demandée pour les huit jours de formation, l'hébergement et la restauration

Territoires et Enseignement espère accueillir une trentaine de participants pour cette formation qui pourrait être encore plus pertinente dans le cadre d'une nouvelle loi sur l'architecture abaissant sensiblement la surface maximale de construction sans intervention d'architecte, aujourd'hui fixée à 170m<sup>2</sup>.

CAROLINE VUILLEROT

## Annexe 7

### **Questionnaire-type envoyé aux écoliers de l'Isle d'Abeau 2001, ayant servi de base au chapitre 2.7 Les écoliers : ressentis, pressentis et implications.**

Nom :

Age :

Statut professionnel :

Ville d'exercice :

#### **Général**

Dans quel domaine de l'architecture travailles-tu ?

Ce domaine te satisfait-il pleinement ?

Si non, vers quel autre secteur aimerais-tu t'orienter ?

Quelles évolutions dans la profession as-tu observés en 2 ans ?

Quelle position personnelle par rapport à la profession, au marché ?

Sens-tu ta situation professionnelle précaire ?

Quelles attentes, quels regrets (profession- expériences personnelles) ?

#### **École d'été**

L'école d'été a-t-elle correspondu à tes attentes ?

Quelles ont été les surprises de cette école ?

-Les bonnes

-Les mauvaises

L'école d'été t'as-t-elle révélé des problématiques que tu ignorais ?,ou des règles et des pièges que tu ne connaissais pas ?

As-tu eu besoin de renseignements complémentaires aux interventions de l'école par la fin de celle-ci ?

Estimes-tu que le travail fait durant les ateliers était-il nécessaire ou utile ?

Quel avenir vois-tu pour la maison individuelle ?

As-tu gardé des contacts avec les personnes rencontrées durant l'école d'été ?

## BIBLIOGRAPHIE

### Références générales :

*Architectures de terre ou l'avenir d'une tradition millénaire*. Europe, Tiers Monde, États-Unis. Paris, Ed. Centre de création industrielle, 1981, 191 pages.

Association Des Etudes Foncières, *Colloque du 7 mars 2000 : La ville aux champs*, Paris, ADEF, sd, 190 pages.

*Maisons individuelles, marchés particuliers*, Ministère de la Culture et de la Communication / DAPA – CAUE 45, CAUE 77, CAUE 93, nov.2001

J. DREYFUS, *La société du confort : quel enjeu, quelles illusions ?* Paris, L'Harmattan, 1990.

DUPUY Gabriel, *L'auto et la ville : un exposé pour comprendre, un essai pour réfléchir*, Paris, Flammarion, 1995

Nicole HAUMONT, *Les Pavillonnaires*, Paris, Ed. Centre de recherche d'urbanisme, 1966, 245p.

Albert LAPRADE, *Architectures de France à travers les croquis d'Albert Laprade*, Paris, Ed. Berger-Levrault, 1980 (1ere édition : VINCENT, 1944), 413 pages.

Henri RAULIN, *L'architecture rurale française, Corpus des genres, des types et des variantes : Dauphiné, Dauphiné*, Paris, Berger - Levrault, 1977, 277p.

### Périodiques

Monique ELEB, *Regard sur une enquête (quel est le logement idéal ?)* in Le Moniteur, déc. 1999.

Léandre VAILLAT, *La Renaissance des Villages de France* in L'Illustration n°5124 "Construire", 24 mai 1941.

Moniteur AMC n°117 juin-juillet 2001, p.110 à 113

*Les ensembles de logements individuels et semi-collectifs* in Cahiers de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne, décembre 1974, Vol. 36-37.

*Les maisons de demain dans les régions libérées* in L'Illustration n°3908, 26 janvier 1918.

*L'habitation* in Science et Vie, hors série n°74, 1966.

*Des habitants du Var protestent contre la construction d'un « ghetto pour millionnaires »* in Le Monde, 22 août 2001.

### Références Le COUEDIC

Jean BAUDRILLARD, *le système des objets*, Paris, Éd.Denoël-Gonthier, 1982, 288 pages.

Jean BAUDRILLARD, *La société de consommation : ses mythes, ses structures*, Paris, Éd.Denoël-Gonthier, Coll. Folio Essais 35, 1970, 318 pages.

Jean-Pierre EPRON, *L'architecture et la règle : essai d'une théorie des doctrines architecturales*, Bruxelles, Éd. Pierre Mardaga, Collection Architecture + Recherches, 1987, 293p.

L. KROLL, *Bio psycho socio éco : écologies urbaines*, Paris, Éd. L'Harmattan, Coll. Habitat & société, 1997, 240p.

Henri RIVIÈRE, *Almanach de l'architecture moderne, folklore pour notre temps* (1926)

J-P LENCLOS, G.-H. RIVIÈRE, *Les couleurs de la France : maisons et paysages*, Paris, Le Moniteur, 1990, 271 pages.

Jean-Claude VIGATO, *Architecture régionaliste : France 1890-1950*, Paris, Norma / Institut Français d'Architecture, 1994, 392p.

#### Références Yves BELMONT

F.CHOAY, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Le Seuil, 1999, 271 pages.

F. CHOAY, *L'urbanisme, utopies et réalité : une anthologie*, Paris, Le Seuil, 1965, 448 pages

John RUSKIN, *Les pierres de Venise*, Éd. Hermann, 1983, 254p

P.DIEUDONNÉ, V.BRADEL, J.-C. VIGATO. *Existe t-il une architecture de la maison individuelle ?* Nancy, EA Nancy, Laboratoire d'Histoire de l'Architecture contemporaine, Secrétariat de la Recherche Architecturale, 1985, 353 pages.

#### Références Louis PAILLARD

Périphériques, *36 modèles pour une maison*, Paris, Éd. Périphériques, 1997, 223p.

Périphériques, *Domesti(city) 8 projects by Périphériques Architects*, Paris, Éd. In-Ex, 2001, np.

Périphériques, *Beaucoup M.I.N.E.S.O.T.A*, Paris, Éd. In Ex, 2000, 296p.

Périphériques, *Rezé* in Le Moniteur H.S., Paris, Éd. Le Moniteur 2001.

#### Références Pierre LAJUS

BOURDIEU, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Édition de Minuit, Coll. Le sens du commun, 1979, 670p.

Pierre LAJUS, *L'architecture absente de la maison individuelle*, Paris, La Défense : Plan Construction.1997.

H. RAYMOND, M.-G. RAYMOND, A. HAUMONT, H. LEFEBVRE, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de Recherche d'Urbanisme, 1971, 146 pages.

H. RAYMOND, *L'architecture ; les aventures spatiales de la Raison*, 1984.

#### Références Frédéric BOSSARD

François ASCHER, *La République contre la ville : essai sur l'avenir de la France urbaine*, La Tour d'Aigues, Éd. de l'Aube, 1998, 197 pages.

François ASCHER, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Éd.O Jacob, 1995, 345p.

F. ASCHER, *La ville émergente*, La Tour d'Aigues, Ed. de l'Aube.

BLANQUART Paul, *Une histoire de la ville*, Paris, Éd. La Découverte, 2000, 199p.

CHALAS Yves, *L'invention de la ville*, Paris, Éd. Anthropos, 2000, 199p.

DUPUY Gabriel, *Le Territoire de l'automobile*, Paris, Éd. Anthropos, 1996, 216p.

HALL Peter, *Cities of Tomorrow*, Oxford, Éd. Basil Blackwell, 1988.

PUMAIN Denise & MATTEI Marie-Flore, *Données urbaines 2*, Éd. Anthropos, 2000, 471p.

---

WIEL Marc, *La transition urbaine*, Éd. Mardaga, coll. Architecture+recherches, 1999, 149p.

Références Gilbert STORTI

*Histoire de l'industrialisation au Moyen-Âge.*

*Maisons à ossature bois ou à colombage* in Cahier du centre technique du bois et de l'ameublement n°117, sept.1993 (3<sup>ième</sup> Éd.).

Références François TRAN

B.DELOCHE, B.DUPRAT, M.PAULIN, F.TRAN, *L'architecture régionale du moulinage de la soie, modèle savant, types et variantes de l'Ardèche, la Drôme et la Loire*, Paris, Bureau de la Recherche Architecturale, 1990, 251 pages.

Références Marc DAUBER

Dominique ROUILLARD, *Construire la pente : Los Angeles 1920-1960*, Éd. École d'Architecture Paris Villemin, Coll. In Extenso, 1984-166p.

Références Bernard HAUMONT

M.CHALEIX ET C.MADINIET, *Des logements plus grands et confortables*, INSEE PREMIERE n°750, nov.2000, 8p.

L.OMALEK, M.NEISS, D. Le BLANC, *Confort de l'habitat et cycle de vie*, INSEE PREMIERE N°727, juillet 2000, 5p.



## Table des matières

<b>1. TABLES RONDES ET CONFÉRENCES</b>	<b>11</b>
1.1 Présentation et problématiques	11
1.1.1 M. Jean FREBAULT Conseil Général des Ponts et Chaussées, ancien directeur de l'Architecture et de l'Urbanisme au Ministère de l'Équipement, du logement et des transports, ancien directeur général de l'EPIDA.	11
1.1.2 Jean Vincent BERLOTTIER, architecte*.	13
1.2 De la découverte du territoire	14
1.2.1 Daniel LE COUEDIC, directeur de l'Institut de Géoarchitecture de l'Université de Bretagne occidentale.	14
1.2.2 Henri LE PESQ, directeur du CAUE des Côtes d'Armor et Yves BELMONT, conseiller pour l'Architecture de la DRAC Rhône-Alpes.	16
1.3 Des utopies aux rêves personnels	18
1.3.1 Louis PAILLARD, architecte co-fondateur de l'association <i>Périphériques</i> .	18
1.3.2 Pierre LAJUS, architecte, ancien directeur de l'Architecture et du Patrimoine, co-auteur de l'étude "L'architecture absente de la maison individuelle " publiée par la DAPA en 1997.	21
1.4 Du territoire aux déplacements : la question du renouvellement urbain	24
1.4.1 Frédéric BOSSARD, directeur du CAUE du Doubs, directeur adjoint de l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région de Grenoble).	24
1.5 Des matériaux au développement durable	26
1.5.1 Gilbert STORTI, architecte ingénieur, responsable de projets CAPEB en région Rhône-Alpes.	26
1.5.2 Pierre RIEUSSEC, architecte à Chambéry de maisons individuelles en bois.	28
1.6 Des modèles de consommation aux modes de vie	29
1.6.1 Bernard HAUMONT, sociologue, chercheur au CNRS et enseignant.	29
1.7 Des marchés aux rémunérations	31
1.7.1 M <sup>me</sup> DE BUTTET, juriste du Conseil national de l'Ordre des Architectes, Jean-Denis GROLL, architecte, constructeur et promoteur, Elisabeth CHARQUET, directrice de l'Association Départementale d'Informations sur le Logement de l'Ain, Bernard PLAISANTIN, Représentant régional de l'Union des constructeurs de maisons individuelles (UNCMI), Eric JUSTMAN, du groupe RENOV	31
1.8 De l'expressivité à l'innovation	33
1.8.1 Jean-Claude VIGATO, architecte, enseignant à l'École d'Architecture de Nancy.	33
1.8.2 François TRAN, architecte, enseignant à l'École d'Architecture de Lyon, chercheur du "Laboratoire de l'Analyse des Formes", Marc DAUBER, architecte et enseignant,	

Catherine GRANDIN, directrice du CAUE du Rhône, Bernard HAUMONT, sociologue.	34
1.9 Conclusion de Jean-Baptiste BUREAUX, architecte, "écolier" de Territoires et Enseignement.	36
<b>2. LES ATELIERS</b>	<b>37</b>
2.1 L'Isle d'Abeau en prospective ?	37
2.1.1 Le contexte en chiffres	37
2.1.2 Naissance et développement de la Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau.	38
2.1.3 Quelle évolution pour le SAN et l'EPIDA ?	39
2.1.4 Une trame de ville -parc pour les espaces urbains et résidentiels	40
2.2 Exposé de Thierry TOULEMONDE, directeur du service foncier de l'EPIDA (Établissement Public de l'Isle d'Abeau)	42
2.3 Table ronde avec Bernard MILLERIOUX, ingénieur urbaniste, responsable des études urbaines et prospectives de l'EPIDA.	43
2.4 Deux sites de projets	44
2.5 Les travaux de l'atelier	47
2.5.1 Alexandra SAUVEPLANE	47
2.5.2 Equipe Sandrine DACQUIN, Camille OUDART et Eric ZIMMERMANN.	49
2.5.3 Groupe de Marianne BERNAUD, Jean-Baptiste BUREAUX et Stephan DEGORGES.	52
2.5.4 Equipe de Thomas DUPONT, Delphine DROUSSENT et Delphine GEERAERT.	59
2.5.5 Equipe de Florence AMIAUX, Carole PEZZOLI et Sébastien TEYSSIER.	63
2.6 Correction des rendus	66
Invités : Sylvie CLAVEL, conseillère pour l'architecture auprès de la Ministre de la Culture, Jean GIRARDON, président de l'association Territoires et Enseignements, Nicole SINGIER, directrice du CAUE de l'Ain, Roger DESBIENS, directeur du CAUE de Seine et Marne, Jean-Paul DUMONTIER, directeur adjoint du CERTU, , responsable des études urbaines et prospectives de l'EPIDA, ainsi que Yves BELMONT, conseiller pour l'architecture à la DRAC Rhône-Alpes, Serge GROS, directeur du CAUE de l'Isère, Bernard HAUMONT, sociologue et Bruno LUGAZ, directeur du CAUE de la Savoie.	66
2.7 Témoignages des "écoliers" : ressentis, pressentis et implications	70
<b>3. CONCLUSION</b>	<b>72</b>
"Un été studieux en faveur de l'habitat individuel", par Bernard HAUMONT	72

---

<b>DOCUMENTS ANNEXES</b>	<b>74</b>
1 Texte de présentation du projet pour une première Ecole d'été d'architecture de Bernard HAUMONT (1999)	74
2 Texte de l'intervention de Yves BELMONT	78
3 Texte de l'intervention de Bernard MILLERIOUX	81
4 Texte complémentaire de Bernard MILLERIOUX	87
5 Texte de l'intervention de Frédéric BOSSARD	89
6 Article de presse du Moniteur du 6 juillet 2001	91
7 Questionnaire-type envoyé aux écoliers de l'Isle d'Abeau 2001, ayant servi de base au chapitre 2.7 Les écoliers : ressentis, pressentis et implications.	92
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>93</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>97</b>

*Nota : Les titres et fonctions des auteurs correspondent à la date de l'Ecole d'été (septembre 2001)*

---

**Couverture : Photographie Pierre Belli-Riz - ZAC de Pierre Louve à l'Isle d'Abeau**

© ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer  
centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement du Certu est illicite (loi du 11 mars 1957).  
Cette reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal.

Reprographie: CETE de Lyon ☎ (+33) (0) 4 72 14 30 30 (décembre 2004)  
Dépôt légal: 4<sup>e</sup> trimestre 2004  
ISBN: 2-11-095298-9

**Certu**  
9, rue Juliette-Récamier  
69456 Lyon cedex 06  
☎ (+33) (0) 4 72 74 59 59  
Internet <http://www.certu.fr>