



HAL
open science

La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel

Jean-Michel Roux, Laurence Baudez, Gérard Bauer, Nacéra von Veiltheim

► To cite this version:

Jean-Michel Roux, Laurence Baudez, Gérard Bauer, Nacéra von Veiltheim. La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel. [Rapport de recherche] 0065/78, Atelier de recherches et d'études d'aménagement (AREA); Ministère de la Culture / Plan Construction. 1978. hal-03087875

HAL Id: hal-03087875

<https://hal.science/hal-03087875>

Submitted on 24 Dec 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel

Rapport d'une recherche exploratoire menée par Jean-Michel Roux, de l'AREA, pour le Plan Construction, et suivie par le Ministère de la Culture (Direction de l'Architecture) 1978.

14565



3030026124623

ECOLE D'ARCHITECTURE DE
VERSAILLES



U
72.012
CON

LA CONCEPTION DE L'ARCHITECTURE
ET DU PLAN DE MASSE
DANS L'HABITAT INDIVIDUEL

-0-

Recherche exploratoire dirigée par

Jean-Michel ROUX

- Janvier 1978 -

Le contenu de la présente publication n'engage que son auteur.

Avec la participation de :

- Laurence BAUDEZ : Sociologue (qui a rédigé l'essentiel du chapitre IV)
- Gérard BAUER : Architecte
- Nacéra Von VEILTHEIM : Géographe

14565

SOMMAIRE

PAGES

- AVANT-PROPOS 5

- INTRODUCTION 6 A 16

CHAPITRE I : LE CADRE GÉOGRAPHIQUE ET CONJONCTU-
REL DE LA RECHERCHE

17 A 49

1. LES NOUVELLES DONNÉES DE LA PRODUCTION DE LOGE-
MENTS 19

2. LES PROBLÈMES STATISTIQUES 3

3. LE CHOIX DU LOIRET COMME SECTEUR D'ENQUÊTE 1

Ce document rend compte d'une recherche explora-
toire financée par le Plan Construction (95 000 F),
mais suivie scientifiquement par le Ministère de
la Culture, dans le cadre du programme de recherche
architecturale lancé en 1976.

CHAPITRE II : ANALYSES DE DESCRIPTEURS DE PERMIS
DE CONSTRUIRE

10 A 78

1. LA NOMENCLATURE DU TRAITEMENT DES PERMIS DE
CONSTRUIRE 4

Le contenu de la présente publication n'engage que
son auteur.

CHAPITRE III : ANALYSE DE PLANS DE MASSE ET DE RÉ-
GLEMENTS

79 A 99

1. LA STRUCTURE DE L'OPÉRATION 83

2. TRAITEMENT DES ESPACES VERNACULAIRES 92

3. RÉGLEMENTS ARCHITECTURAUX 97

4. LES CONCEPTEURS DES PLANS DE MASSE ET DES RÉ-
GLEMENTS 99

CHAPITRE IV : ENTRETIENS AVEC DES CONCEPTEURS

100 A 129

SOMMAIRE (SUITE)

S O M M A I R E	PAGES
- AVANT-PROPOS	5
- INTRODUCTION	6 à 16
CHAPITRE I : LE CADRE GÉOGRAPHIQUE ET CONJONCTU- REL DE LA RECHERCHE	17 à 49
1. LES NOUVELLES DONNÉES DE LA PRODUCTION DE LOGE- MENTS	19
2. LES PROBLÈMES STATISTIQUES	33
3. LE CHOIX DU LOIRET COMME SECTEUR D'ENQUÊTE.	41
4. PREMIERS TRAITEMENTS STATISTIQUES SUR LE LOIRET	44
CHAPITRE II : ANALYSES DE DESCRIPTEURS DE PERMIS DE CONSTRUIRE	50 à 78
1. LA NOMENCLATURE DU TRAITEMENT DES PERMIS DE CONSTRUIRE.	54
2. LES RÉSULTATS	59
CHAPITRE III : ANALYSE DE PLANS DE MASSE ET DE RÉ- GLEMENTS	79 à 99
1. LA STRUCTURE DE L'OPÉRATION	83
2. TRAITEMENT DES ESPACES VERNACULAIRES	92
3. RÉGLEMENTS ARCHITECTURAUX	97
4. LES CONCEPTEURS DES PLANS DE MASSE ET DES RÉ- GLEMENTS.	99
CHAPITRE IV : ENTRETIENS AVEC DES CONCEPTEURS	100 à 129

SOMMAIRE (SUITE)

PAGES

1. LES PROBLÈMES CLASSIQUES DE CONCEPTION : LE CHAMP DE PRÉOCCUPATIONS DES CONCEPTEURS ET SES LIMITES. 102

2. PERCEPTIONS PAR LES DIFFÉRENTS INTERVENANTS DE LEURS RÔLES ET DE LEURS COMPORTEMENTS MUTUELS. 115

CHAPITRE V : CONCLUSION - UN OBJET CULTUREL MAIS PÉRISSABLE 130 A 144

1. OBJECT CULTUREL. 131

2. LES GROUPES D'INTERVENANTS DANS LA CONCEPTION. 141

3. LE DISCOURS SAVANT OU LA STRATÉGIE FRANKENSTEIN. 143

A N N E X E S 145 A

I. TABLEAUX STATISTIQUES SUR LA CONSTRUCTION PAVILLONNAIRE DANS LE LOIRET 145

II. CARACTÉRISTIQUES DES INTERVIEWS ; CHOIX D'UN ÉCHANTILLON D'INTERLOCUTEURS ET THÉMATIQUE DES ENTRETIENS 151

III. LISTE DES OUVRAGES CITÉS 157

PAGES

AVANT - PROPOS : Résumé des intentions du rapport

102

Ce travail s'inscrit dans le thème III² (l'architecture, la maîtrise d'ouvrage et l'Etat) et accessoirement III³ (la maîtrise d'ouvrage et l'architecture) de l'appel d'offres lancé en 1976 sur la recherche architecturale.

CHAPITRE V : CONCLUSION - UN OBJET CULTUREL MAIS

130 A 131

Notre projet prend acte d'une part croissante de l'habitat individuel dans la construction française de logements. En même temps, le répertoire des formes architecturales utilisées dans les lotissements paraît pauvre, et perd tout style de référence. On essaie de préciser ce dernier point, en mesurant quelques indicateurs quantitatifs du soin apporté à la conception des logements. On cherche aussi certaines causes de la situation actuelle : contraintes de production, idéologies.

ANNEXES

135 A 136

Du travail de conception des maisons individuelles actuellement ou récemment construites en France, on ne retiendra ici que celui portant sur l'extérieur (bâtiments et plans de masse). Le rapport comporte successivement :

- 137
- une brève description des conditions économiques de la production de maisons en France,
 - une description morphologique et fonctionnelle, fondée sur des indicateurs quantitatifs, d'un échantillon de programmes récents de logements individuels, choisi dans le département du loiret. On analyse surtout les plans de masse et l'architecture des bâtiments,
 - une confrontation de ces résultats avec les déclarations de divers intervenants dans le processus de conception.

INTRODUCTION

Le choix du sujet est largement opportuniste. Il vient de ce que les lotissements et ensembles pavillonnaires connaissent depuis quelques années un regain de succès à beaucoup d'égards surprenant. Le phénomène est nouveau, mal cerné, foisonnant de sens. Il est intéressant par ses aspects quantitatifs, par les bouleversements qu'il induit dans le secteur productif des logements, par les modes d'habitat qu'il sous-entend, par les nouvelles pratiques d'urbanisme et d'architecture qu'il introduit. Notre recherche est contemporaine du vote de la loi sur l'architecture (3 janvier 1977), de la rédaction de ses décrets d'application, et de la mise en place systématique, sur le territoire français d'organismes d'assistance et de conseils architecturaux (1). Par une information de nature scientifique, on souhaite ici enrichir le débat politique sur ces questions.

(1) La situation actuelle est confuse : d'une part le Ministère de l'Équipement et ses directions départementales ont créé des cellules d'assistance ; d'autre part, la loi du 3.1.77 prévoit la mise en place, sous forme d'associations indépendantes, avec des attributions interministérielles de "conseils départementaux d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement". On ne sait si les premières seront ou non intégrées aux seconds. La précision de langage de notre rapport est affectée de cette incertitude.

AVANT - PROPOS : Résumé de l'essentiel du rapport

Le rôle des concepteurs et leur indépendance :

La multiplication des maisons individuelles pose de nombreux problèmes théoriques. En particulier, elle porte atteinte à la cohérence doctrinale de l'urbanisme et de l'architecture "modernes" ainsi qu'aux pratiques fonctionnalistes qui en sont issues. Conjointement, elle concurrence la structure de production mise en place autour du logement collectif.

INTRODUCTION

Elle incite à penser d'une part que l'évolution formelle de l'occupation du territoire a ses réflexions propres, distinctes des intérêts et de la logique d'une structure de production dominante ; d'autre part que le rôle des concepteurs dépasse l'application de stricts impératifs fonctionnels et contraintes financières. Voilà nos premières hypothèses. La seconde est d'autant plus difficile à avancer que beaucoup d'intervenants dans le processus de conception des logements individuels n'ont, on le verra, qu'un langage négatif : ils excusent leurs oeuvres par les contraintes qu'ils ont subies. Ils répètent sur un mode justificatif le discours de l'architecture dite internationale dont les objectifs explicites, sont essentiellement fonctionnalistes et technico-économiques, ainsi la réussite se mesure à la définition correcte de moyens et besoins et au respect de fonctions d'optimisation entre eux.

Il peut sembler cruel et inutile d'ajouter au concert critique sur cette démarche. Il faut cependant signaler qu'elle est encore commune, même si sa plus grande mode est passée. La loi du 3 Janvier 1977 fait de l'architecture un "service public", comme le téléphone ou le ramassage d'ordures, et de même rationalisable. Elle prétend donc implicitement définir des missions techniques d'architecture, satisfaisant à un intérêt général clairement établi, et naturellement pures de toute préférence idéologique. Ce qui est plus intéressant ici, c'est une brève classification de ces critiques :

- au niveau doctrinal et idéologique, les plaintes du public sont surabondantes, mais elles se traduisent malaisément dans la création ou même l'analyse de formes bâties, comme ont montré les difficultés d'expériences et de recherches sur l'habitat évolutif ou l'urbanisme concerté (1). Les seuls avis explicites et médiatisés sont ceux de techniciens, généralement architectes, convertis à l'historicisme, à l'éclectisme, au néorégionalisme, ou à l'auto-construction. Un des retournements les plus spectaculaires est celui de Chr. Alexander, passant d'un fonctionnalisme total à une radicale attention aux demandes culturalistes des usagers (2). Il s'agit encore d'un mouvement assez marginal.

- sur un plan plus objectif, on trouve le discours des sciences humaines. Il a l'inconvénient de se situer généralement dans d'autres univers que celui des formes, mais plutôt dans l'espace sociologique, économique, linguistique, etc.. Il ne met donc pas vraiment en cause les intentions du fonctionnalisme, mais plutôt les capacités de ses acteurs à dépasser les strictes contraintes du moindre coût. Qui n'a pas lu des études économiques où les formes urbaines sont réduites à l'expression de structures de production ? Si le fonctionnalisme comme objectif est alors jugé naïf, la rationalité du résultat n'est pas mise en cause : elle était cachée, l'approche scientifique permet de révéler sa logique.

(1) On placera dans ce jugement, à un niveau analytique, les difficultés des recherches sur l'image de la cité de K. Lynch, ou sur les espaces intérieurs et extérieurs du logement, c'est-à-dire sur la traduction morphologique d'une demande des utilisateurs. Trente ans de fonctionnalisme dominant, et de dévolution de la création urbaine à des techniciens, n'y sont sans doute pas étrangers.

(2) Ch. Alexander : "De la synthèse de la forme" Dunod-1971 (publié aux Etats-Unis en 1964) puis "Une expérience d'urbanisme démocratique" Le Seuil-1976.

On défendra donc ici la complexité radicale des fonctions remplies par l'architecture ou l'urbanisme comme activités et des intentions exprimées dans l'un et l'autre comme produit. Outre des règles et contraintes prédéterminées et hiérarchisées, elles incluent un "résidu irréductible" (1) important.

L'espace urbain nécessite, pour être produit, des arbitrages et des décisions de nature purement idéologiques, fondés sur des esthétiques et des traditions. Dans ce champ culturel, les impératifs techniques et financiers de production interviennent moins que des stratégies d'autres natures, par exemple des comportements corporatistes dont on parlera en fin du rapport.

Pour plus de développement sur cette question, on doit renvoyer à un rapport récent de notre équipe sur la morphologie urbaine (2).

(1) Cette terminologie empruntée à Max Weber : *Le savant et le politique*.

(2) G. BAUER, A.R.E.A. : *La morphologie architecturale à l'échelle du plan de masse*. CORDA Ministère de la Culture 1977.

Questions posées autour des maisons individuelles

Apparaît en France un phénomène nouveau et massif (1) : le pavillonnaire plus ou moins diffus. Il est depuis longtemps considéré comme un déni de raison, une insulte à l'urbanité, et le symbole de la médiocrité esthétique, par les tenants de la ville moderne. Il n'a pas été prévu, comme on le verra, par les appareils de production qui se sont déployés jusqu'en 1970. Il fait l'objet d'analyses scientifiques peu nombreuses, très hésitantes et contradictoires.

1. L'unicité de l'activité architecturale

L'opposition historique a disparu entre une architecture et un urbanisme monumentaux d'une part, expressions de pouvoirs bien déterminés, et pratiques de spécialistes, et une construction vernaculaire, produit beaucoup moins situé dans ses intentions, ses responsables et ses sources. La distinction même entre l'architecture et l'urbanisme s'est atténuée, en ce sens que la première a investi le second. Tout ceci s'est institué lentement, mais ne s'est généralisé que récemment : la loi attribuant un quasi monopole de la conception architecturale aux architectes n'a que quelques mois en France.

(1) Il s'agit maintenant, comme on le verra, de plus de la moitié de la construction française.

(2) L'opposition culturalisme-fonctionnalisme empruntée à l'ouvrage de J. Choay : "L'urbanisme, utopie ou réalité" La Scaud. - 1965.

Institutionnellement, le développement de la construction individuelle rompt la continuité de cette évolution. On y reviendra. Esthétiquement, les critiques faites aux réalisations pavillonnaires récentes en France sont nombreuses : désordre urbain, monotonie architecturale, mauvaise insertion dans les sites etc.. Par rapport à ces problèmes, notre recherche n'a pas d'objectif technique direct mais elle pose des questions de fond : cette pauvreté d'invention (à supposer qu'elle existe) est-elle entièrement due au pavillon et à sa structure de fabrication, ou a-t-elle partie liée avec la structure de conception ? Y a-t-il de substantielles différences d'intentions et de réalisations entre les diverses catégories professionnelles intervenant dans cette dernière ? On abordera ces questions, même si on y répond très sommairement, grâce à des analyses statistiques de constructions récentes.

2 . Le progrès technique en architecture et urbanisme

Le débat sur les formes construites, même en ce qui concerne les monuments, s'articulait autrefois sur trois pôles avec les valeurs qui les accompagnent : l'art, la science et la technique (la satisfaction des fonctions), la tradition. Cette dernière a été éliminée du discours officiel. Elle ne réapparaît plus que de manière péjorative (le pastiche) ou rationalisée (c'est toute la problématique de l'intégration).

L'histoire explique l'alliance triomphante mais à première vue saugrenue de l'art et de la fonctionnalité technique dans les doctrines urbaines. C'est, rappelle H. Arendt (1) dans une longue dissertation qu'il faut résumer, que les Grecs et leurs héritiers associent dans un même principe de fabrication les activités industrielles et artistiques, avec en connotation une violence faite à la nature et à l'héritage du passé qui les rendent inquiétantes et nécessitent leur contrôle. Ce qu'opère précisément dans la vie urbaine l'action, essentiellement politique, plus fugace et plus ancrée dans la tradition, à laquelle la fabrication doit être constamment subordonnée. C'est cette hiérarchie que l'urbanisme contemporain a retournée, à cause de la dimension et de la pérennité données aux fabrications, et de la valorisation des méthodes scientifiques qui produisent ces dernières. La technique devient moyen et fin, l'action politique se spécialise et restreint son champ. On a là une clé assez efficace pour comprendre le caractère a-historique, apolitique, "barbare", de nombreuses déclarations d'architectes modernes. Mais leur triomphe diffame les références culturalistes (2) dans le domaine bâti, et les réduisent effectivement à un kitsch pauvre, répétition sentimentale de formes éculées. Rien de surprenant non plus à ce qu'un mot riche de sens comme l'habitat se dévoie progressivement et s'assimile, dans le langage technique, à un terme étroitement fonctionnel comme le logement.

La multiplication des maisons individuelles a néanmoins diversifié le référentiel des concepteurs. Pour s'en convaincre, il suffit d'observer l'insistance avec laquelle les constructeurs se réfèrent

(1) Hannah Arendt : "La crise de la culture" Gallimard 1972, notamment les essais sur "Le concept d'histoire" et "La crise de la culture".

(2) L'opposition culturalisme-fonctionnalisme empruntée à l'ouvrage de F. Choay : "L'urbanisme; utopie ou réalité" Le Seuil -1965.

à la tradition, au choix individuel, et au domaine privé (par opposition à un urbanisme monumental et public). Cette argumentaire, même dans sa formulation la plus mercantile, réhabilite une demande ancrée dans les formes du passé, qu'un concept de "machine à habiter" avait fait sortir des préoccupations des producteurs. Les architectes chargés de l'assistance utilisent de leur côté explicitement des modèles historiques. Mais dans tous les cas, il s'agit de références globales, non détaillées, peut-être à la limite de simples impostures commerciales. C'est pourquoi il paraît utile de sonder la richesse et la complexité de ces modèles. Sont-ils normalisants ou ouverts ? Dans le premier cas, ils débouchent sur un produit amélioré au niveau fonctionnel, rationalisé et relativement standardisé, au moins au niveau régional, autour d'une organisation systématique de la conception. Dans le second, ils peuvent engendrer des formes inattendues, dans une structure de conception plus souple. Cette deuxième série de questions est surtout abordée par des entrepreneurs.

Une recherche empirique

Le champ de la recherche est partiellement idéologique, même si les observations qu'on en fait s'efforcent à l'objectivité. On n'établit pas de hiérarchie entre infrastructures économiques et superstructures idéologiques et on admet que les secondes s'inscrivent dans la réalité, ont leur autonomie, même sous des contraintes économiques ou sociales. On fera donc attention au discours des intervenants dans la conception. Mais s'il est difficile de traduire en formes des contraintes structurelles, il n'est guère plus facile d'établir de rigoureuses relations entre les intentions esthétiques ou fonctionnelles et les résultats concrets, surtout quand on veut travailler sur des ensembles statistiquement représentatifs. On a donc décidé de restreindre la "description" physique des maisons analysées à quelques indicateurs simples, mais

peu discutables, dont on peut mesurer les variations intentionnelles, ou systématiques (1).

Comme les hypothèses et les questions posées sont encore mal structurées, la recherche reste empirique. C'est dire que, dans un matériel de données brutes, on essaye de repérer des classes latentes(2) et des typologies significatives. Naturellement, des hypothèses de départ resserrent l'éventail d'investigation, mais sans le fermer, comme le feraient des présupposés théoriques complets.

L'échantillonnage des constructions analysées est assez ressermé pour tenir compte de moyens matériels limités et surtout d'une capacité de conceptualisation et d'investigation des auteurs bornée par la nouveauté du sujet. Par contre on a essayé de survoler un maximum de sources, pour juger l'éventail des informations disponibles, même au risque de certaines disparités dans les résultats. Ce parti a entraîné plusieurs effets méthodologiques :

- On part des renseignements statistiques de la construction (le système SIROCO) limités par nature, mais encore peu exploités du fait de leur nouveauté. On restreint ainsi l'étude à des objets si communément nommés et délimités qu'ils sont passés dans l'inven-

(1) Ce travail se distingue donc de la recherche déjà citée sur "la morphologie architecturale à l'échelle du plan de masse". Il est plus spécialisé, puisqu'il concerne uniquement les maisons, il est à échelle plus réduite puisqu'il concerne exclusivement des programmes ou lotissements nouveaux, il ne tente pas une description, de tous les aspects formels de ces réalisations. Il ne prend en compte au contraire que ceux qu'on peut relier au processus de conception.

(2) Sur cette notion de classe latente, voir par exemple Paul Lazarsfeld : "Philosophie des sciences sociales" Gallimard 1967 ou Raymond BOUDON : "L'analyse mathématique des faits sociaux" Plon 1967.

taire statistique. En revanche, on en écarte des constructions qui pourraient entrer dans le sujet primitif. Par exemple, le pavillonnaire défini par SIROCO est une maison rigoureusement unifamiliale alors que les bâtiments à 2 ou 3 appartements pourraient facilement rentrer dans une architecture de maisons individuelles. C'est ainsi que les perçoivent d'ailleurs, de nombreuses statistiques étrangères. Par bonheur (cette appréciation est purement technique) les constructions de ce genre sont très rares en France. Un premier traitement, sur un échantillon assez lourd de constructions récentes, dans le département du Loiret, permet une description de celles-ci.

- sur des échantillons plus réduits, on fait une analyse fine de données sur l'architecture des maisons et sur la forme des plans de masse, en les corrélant avec diverses caractéristiques spatiales (l'implantation des constructions par rapport aux agglomérations, la taille de l'opération, etc..), économiques (le type de financement, le statut des constructeurs, etc...) et conceptuelles (la profession des concepteurs, le poids de la réglementation etc..). Les sources sont alors les dossiers de permis de construire puis les autorisations de lotir.

- des entretiens complètent les indicateurs quantitatifs, mais ils sont subordonnés à ces derniers, donc en nombre relativement petit, et fermés sur quelques thèmes. En bonne logique, il aurait fallu alterner les investigations sur les intentions des concepteurs et sur la réalité des réalisations, c'est-à-dire les interviews et les analyses statistiques. Mais en l'absence de toute information fiable préalable sur ces intentions et cette réalité, on a dû, dans une recherche exploratoire, adopter cette démarche linéaire. Au total, on évite un foisonnement non contrôlé de la réflexion, mais on obtiendra des résultats proportionnés à la documentation utilisée : modestes et limités.

Enfin dans le vocabulaire, on s'est efforcé de remplacer l'architecture ou l'urbanisme comme activités par le terme, plus

simple et plus général, de conception. Les concepteurs rassemblent donc tous ceux qui ont vocation à décider de la forme ou de l'implantation des maisons, y compris les futurs habitants. Les architectes n'en sont qu'une catégorie. L'architecture et l'urbanisme seront plutôt respectivement la forme des bâtiments et des plans de masse, sans qu'on puisse garantir toujours l'absence de contamination de notre rapport par les sens multiples que prennent ces termes dans le langage commun.

CHAPITRE I

LE CADRE GEOGRAPHIQUE ET CONJONCTUREL DE LA RECHERCHE

Cette première partie est exempte de considérations théoriques. Son objet est de définir le cadre de l'enquête. On considère la conception des maisons individuelles comme une activité sous contraintes : le marché immobilier, les exigences des maîtres d'ouvrage et des utilisateurs, les procédés techniques employés, les pratiques de rémunération des concepteurs, etc.,

Explicites ou implicites, ces contraintes pèsent sur les programmes de constructions. On va énumérer les principales, celles qui s'appliquent à tous les constructeurs, et les plus nouvelles. Les informations fournies ici ne font pas partie de la recherche proprement dite, mais elles sont si peu diffusées et ordonnées dans d'autres publications qu'il faut les rassembler et les présenter dans le cadre de la recherche. Puis on justifiera le choix du département d'investigation.

CHAPITRE I

LE CADRE GEOGRAPHIQUE ET CONJONCTUREL

DE LA RECHERCHE

Les statistiques de logements terminés ne sont pas très fiables, ni très représentatives d'un volume d'activité annuel.

Si on s'en tient aux logements autorisés, qui reflètent les intentions des promoteurs et leurs réactions à l'environnement.

I. LES NOUVELLES DONNÉES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

en 1975.

Cette première partie est exempte de considérations théoriques. Son objet est de définir le cadre de l'enquête. On considère la conception des maisons individuelles comme une activité sous contraintes : le marché immobilier, les exigences des maîtres d'ouvrage et des utilisateurs, les procédés techniques employés, les pratiques de rémunération des concepteurs, etc...

Explicites ou implicites, ces contraintes pèsent sur les programmes de constructions. On va énumérer les principales, celles qui s'imposent à presque tous les constructeurs, et les plus nouvelles. Les informations fournies ici ne font pas partie de la recherche proprement dite, mais elles sont si peu diffusées et ordonnées dans d'autres publications qu'il faut les rappeler ici, faute de quoi, on multiplierait les contre-sens dans les analyses ultérieures. Puis on justifiera le choix du département du Loiret comme aire d'investigation.

LA CRISE	1973	1974	1975	1976
800	800	800	800	800
500	500	500	500	500
212	212	212	212	212
448	448	448	448	448

(1) Comme on l'expliquera plus loin à l'occasion de l'enquête sur le Loiret.

1. LES NOUVELLES DONNÉES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le brusque renouveau de la construction individuelle, notamment en milieu rural et dans les petites villes, s'inscrit dans une diminution tendancielle de la production globale, une irrégularité de l'activité dans le temps, et un éclatement des structures de production. Dans ces mouvements, des tendances lourdes se dessinent, qu'on va cerner. Mais il est rare que les concepteurs, les constructeurs, et même les autorités chargées du contrôle, tous insérés dans une activité quotidienne, sachent caractériser leur environnement économique autrement qu'en termes d'instabilité et de dynamique instantanée. On le vérifiera dans les entretiens. C'est une perception bien contradictoire avec l'inertie culturelle du concept de maison. Elle n'est pas favorable à la recherche et l'innovation dans la maîtrise d'oeuvre.

1.1. - DIMINUTION DE LA PRODUCTION GLOBALE

Pour la première fois depuis la guerre, la construction de logement semble diminuer pour des raisons non conjoncturelles.

Logements terminés en milliers
France entière

. 1973	500
. 1974	500
. 1975	514
. 1976	448

(Source : Statistiques de la construction)

Comme on l'expliquera plus loin à l'occasion de l'enquête sur le Logi

les statistiques de logements terminés ne sont pas très fiables, ni très représentatives d'un volume d'activité annuel.

Si on s'en tient aux logements autorisés, qui reflètent les intentions des promoteurs et leurs réactions à l'environnement économique, les quantités annuelles sont extrêmement variables. Mais les moyennes quinquennales expriment une nette tendance à la hausse, jusqu'en 1975.

. 1955 - 1959	325 000	logements autorisés par an	
. 1960 - 1964	453 000	"	"
. 1965 - 1969	542 000	"	"
. 1970 - 1974	638 000	"	"
. 1975 - 1976	545 000	"	"

On peut donc estimer qu'une tendance lourde de la production vient de s'inverser depuis deux ans, sans que l'information elle-même ni ses causes aient encore fait l'objet d'analyses très importantes. Toutefois, il est vraisemblable que la récession ou la stagnation dans le secteur a au moins deux origines distinctes :

- La crise économique qui sévit depuis 1974
- L'essoufflement d'une demande quantitative très sollicitée : à la cadence actuelle, on double le parc bâti tous les 40 ans (1).

LA CRISE

On ne fera ici aucun commentaire sur la signification de la "crise", phénomène cyclique ou mouvement structurel. Dans le bâtiment, il est normal qu'elle s'exprime avec retard.

(1) *Le recensement de 1975 donne un parc de 21 millions de logements, dont 17,7 millions de résidences principales. Et on construit environ 500 000 logements par an.*

La production du logement n'a pas, sur courte période (moins de 5 ans) les mêmes cycles que le reste de l'industrie. Quand reprises et récessions se succèdent très rapidement, la construction se caractérise par une grande inertie : plusieurs années se passent entre le dépôt d'un permis de construire et la finition du bâtiment. Ses aspects conjoncturels restent eux-mêmes très particuliers : la politique gouvernementale du crédit, diverses décisions réglementaires ou législatives, les circonstances climatiques y jouent des rôles exceptionnels.

Ainsi dans l'ensemble des branches industrielles, le creux de la production se situe au milieu de l'année 1975. Dans le bâtiment, c'est l'année 1976 qui est plus mauvaise. Plus que le logement autorisé ou terminé, la notion d'équivalent-logement introduite par l'INSEE (1), paraît représentative d'une activité économique. Elle est malheureusement bornée à 1974, mais confirme le déphasage du secteur par rapport aux autres :

	Equivalents logements en milliers	Equivalents logements Base 100 1970	Production intérieure en volume / base 100 1970 (2)
. 1970	478	100	100
. 1971	501	105	105
. 1972	532	111	111
. 1973	550	115	118
. 1974	555	116	122

A ces écarts près dans le temps, il reste vraisemblable que la persistance de la stagnation économique, qui paraît aujourd'hui non seulement réelle mais presque admise sur longue période, va engendrer un tassement de la production de logements.

(1) R. BROCARD et Ch. HESSE : *Les comptes du logement en base 1971*. INSEE - Avril 1976.

(2) *Tableaux de l'économie Française INSEE 1976*.

La seule possibilité pour que cette prévision soit infirmée serait que l'Etat, dans les investissements qu'il engage pour relancer la production et repousser les limites de la demande, mise prioritairement sur la construction de logements(1). Ce projet a été esquissé au cours de la préparation du 7ème plan. S'il correspond aux désirs des constructeurs, il s'en faut que ces derniers le prennent pour une réalité. Dans l'immédiat, c'est surtout une destabilisation du marché qu'il faut en attendre, avec de forts à-coups annuels, le logement étant un secteur privilégié d'intervention pour les politiques conjoncturelles de contrôle du crédit, de relance ou freinage de la consommation.

LA DEMANDE QUANTITATIVE

L'essoufflement de la demande est sensible dans le nombre de logements neufs invendus, qui fait actuellement l'objet d'une enquête du Ministère de la Construction. Il a des causes purement économiques et structurelles (inadapta- tion de l'offre à la demande) mais il exprime aussi une sa- turation quantitative du marché. Le recensement de 1975 ré- vèle par exemple une croissance rapide des logements va- cants, et justement dans les zones où on construit beaucoup :

	% des logements vacants dans le parc Français	% des logements urbains dans les logements vacants
. 1962	5,2	41
. 1968	6,6	57
. 1975	7,7	63

(Source : R.G.P.)

(1) Sur ce problème, on peut consulter un article de Marc GUILLAUME : "Investissement et avenir des sociétés industrielles". Annales des Mines - Juillet 1977.

C'est que le rythme de croissance des ménages, occupants potentiels d'un logement, est limité : l'INSEE estime les besoins de constructions neuves et réhabilitées entre 480 000 et 510 000 logements par an pour le 7ème plan, suivant que la conjoncture économique sera défavorable ou pas, en calculant lourdement (1). Ce chiffre cumule des demandes de nouveaux ménages, de décohabitation, et de renouvellement ou de réhabilitation du parc existant. C'est au mieux une réduction de la construction actuelle. C'est aussi la position prise par la plupart des pays voisins.

	Rythme de construction de logements neufs pour 1 000 habitants, par an	Prévisions 1976-1980
. ALLEMAGNE.	7,75	6,4
. BELGIQUE	9,6	5,4
. DANEMARK	5,5	6,6
. FRANCE	9,5	9,4 (Objectif 7e plan)
. ITALIE	4,4	3,4
. ROYAUME UNI.	5,6	5,3

(Source : BIPE)

Constructeurs et concepteurs subissent donc une tendance générale de réduction de leur activité. Sur très longue période, la baisse de la natalité et l'arrêt de l'immigration nette induisent une diminution sensible du nombre des ménages français à partir de 1990-2000. C'est une prévision encore peu popularisée, mais qui ne peut être sans effet sur le marché des logements, aggravant les phénomènes déjà observés.

(1) 7ème plan : Rapport du Comité du Bâtiment et des Travaux Publics. La documentation française 1976. Le comité lui-même majore ces chiffres, à titre d'objectifs.

1.2. - LE RENOUVEAU DE LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE

L'individuel prend le pas sur le collectif, qui subit seul la réduction de la production.

		FRANCE ENTIERE			
		Logements collectifs autorisés	Logements individuels autorisés	Pourcentage individuels sur le total autorisé	Pourcentage individuels dans le total terminé
	1960	264 000	109 000	29	4,8
	1965	439 000	155 000	26	
	1970	381 000	212 000	33	13,3
	1971	386 000	248 000	39	
	1972	368 000	269 000	42	
	1973	381 000	289 000	43	40
	1974	392 000	283 000	42	42
	1975	287 000	253 000	47	42
	1976	260 000	315 000	55	45

(Source : Statistiques de la construction)

Ce retournement n'a rien de surprenant si on connaît la situation d'autres pays industriels européens. Il existe un modèle de l'habitat individuel, venu surtout d'Europe du Nord.

C'est que le rythme de croissance des ménages, occupants potentiels d'un logement, est limité : l'INSEE estime les besoins de logements par an pour 1 000 000 de personnes à 400 000 et 510 000 en 1981 et 1982.

<u>PAYS :</u>	<u>% de maisons unifamiliales dans la construction de logements neufs (1)</u>	<u>Année de référence</u>
. ANGLETERRE et PAYS DE GALLES...	72	1975
. PAYS BAS....	78	1974
. ALLEMAGNE FEDERALE ..	44	1971
. SUEDE	63	1975
. BELGIQUE.....	65	1973
. ITALIE	27	1973

Le mouvement est porté par une demande persistante favorable à la maison individuelle, et par un ensemble de mesures financières qui rendent solvable cette demande : elles vont de l'institution des prêts à long terme pour l'habitat, il y a maintenant plus de 15 ans, à la récente réforme du financement du logement. Comme on le répètera plus loin à propos de la structure de production, ce rôle de la demande paraît beaucoup plus déterminant que toutes les interventions des constructeurs. Mais pour plus d'arguments sur ce thème, nous préférons renvoyer le lecteur à un ouvrage déjà publié(2).

Le renouveau de l'habitat individuel accompagne (ou induit, ou est provoqué par) une intense dispersion de la population urbaine française dans les zones rurales périphériques des villes. Deux phénomènes sont sous-jacents (et explicatifs) des principales migrations : l'exode rural persistant et la plus récente "rurbanisation".

(1) Cette définition très restrictive met dans les collectifs les maisons de ville de 2 ou 3 logements, très fréquents dans les pays cités.

(2) G. BAUER et J.M. ROUX : "La rurbanisation ou la ville éparpillée" Editions du Seuil - 1976.

SOLDES MIGRATOIRES DE LA POPULATION FRANCAISE

EN TAUX MOYENS ANNUELS DE 1954 A 1975

(% DE LA POPULATION TOTALE)

Définitions 1968	Taux moyen 1954-1962	Taux Moyen 1962-1968	Taux Moyen 1968-1975	Population totale 1975 en millions d'habitants
Agglomération parisienne	+ 1,2	+ 0,5	- 0,4	8,4
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	+ 1,2	+ 1,2	+ 0,6	13,3
Unités urbaines de 5 000 à 100 000 habitants	+ 1,1	+ 1,1	+ 0,6	12,7
Unités urbaines de moins de 5 000 habitants et communes rurales à peuplement industriel et urbain	- 0,1	+ 0,3	+ 1,1	7,8
Communes rurales hors régions urbaines	- 1,2	- 0,9	- 0,3	9,9

(SOURCE R.G.P.)

1965 53
1970 54
(1) Définition INSEE : Moins de 2 000 habitants agglomérés. Cette
définition est très restrictive par rapport à la définition adminis-
trative qui comprend les communes des Ministères de l'Agriculture
et de l'équipement. Sous cette dernière, toutes les communes de
moins de 2 000 habitants sont traitées, ainsi que les communes de
2 000 à 5 000 habitants dont la croissance démographique est modeste.
Enfin, le Crédit Agricole vient d'adopter l'autorisation de pousser
ses interventions, notamment en matière de financement de logement,
dans les communes de moins de 2 500 habitants.

Les nouvelles migrations se dirigent vers des zones plus campagnardes (au sens paysager) que rurales (au sens social). Elles évitent les campagnes "profondes", isolées des villes, mais gagnent massivement des petites villes où subsistent de larges espaces libres. C'est ce qui ressort aussi de la distribution dans l'espace des constructions neuves.

Année	Logements autorisés dans les communes rurales (1)		Logements autorisés dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants	
	TOTAL	% du total français	TOTAL	% du total français
1960	73 000	20	69 000	19
1965	155 000	26	86 000	14
1970	142 000	24	80 000	15
1975	154 000	30	93 000	20

(Source : Statistiques de la construction. Les résultats ultérieurs ne sont pas disponibles sans traitement spécial.)

(1) Définition INSEE : Moins de 2 000 habitants agglomérés. Cette définition est très restrictive par rapport à la définition administrative séparant les compétences des Ministères de l'Agriculture et de l'Équipement. Sous cette dernière, toutes les communes de moins de 2 000 habitants sont rurales, ainsi que les communes de 2 000 à 5 000 habitants dont la croissance démographique est modérée. Enfin, le Crédit Agricole vient d'avoir l'autorisation de pousser ses interventions, notamment, en matière de financement du logement, dans les communes de moins de 7 500 habitants.

Mieux même, l'habitat neuf est un moteur pour ces migrations.

	Communes rurales définition 1968		Unités urbaines définition 1968				
	moins de 1000 ha	plus de 1000 ha	5000h	5 000 à 20 000	20 000 à 50 000	50 000 à 200 000 plus de 200 000	
% des logements auto- risés dans le total français en 1975	15	15	6	11	9	15	29
% de la population dans le total fran- çais en 1975		29	5	10		23	33

(Source : RGP et SIROCO (Résultats provisoires))

Il faut ajouter qu'en 1975, 84% des logements autorisés en commune rurale sont individuels. Par conséquent, un certain nombre de tendances s'impose désormais aux concepteurs de logements, pour quelques décennies au moins, quoiqu'on puisse idéologiquement ou théoriquement en penser. La "demande de conception" s'oriente vers des opérations de logements individuels assez diffuses, de plus petite taille qu'auparavant, comme l'indique le tableau suivant :

% de logements autorisés
en programme de plus de
50 logements

1965	53
1970	51
1974	45

(Source : Statistiques de la construction.)

1.3. - LES STRUCTURES DE PRODUCTION

La substitution du pavillonnaire au collectif peut se lire comme une stratégie de branche productive, cherchant à maintenir son activité dans un marché saturé et frappant ainsi d'obsolescence ses productions antérieures. Cette lecture de la réalité est assez explicative globalement, encore que le déplacement de pareilles masses de population parait hors du pouvoir d'un groupe capitaliste non relayé par l'Etat. Or, l'administration a longtemps combattu les constructions pavillonnaires et n'y est pas encore gagnée (1). Surtout on ne rend pas compte ainsi du bouleversement qu'ont connu les structures de production, et du déclin qu'ont subi les entreprises qui, précisément, auraient pu élaborer cette politique.

Historiquement, les premières réalisations pavillonnaires, sous les formes qui sont maintenant généralisées, ont été le fait d'habitants faisant construire, ou de promoteurs marginaux et nouveaux (souvent américains) habiles à suivre une demande mal écoutée (2). Qu'en est-il actuellement ?

(1) Ce n'est vraiment qu'en 1977 que les pouvoirs exécutifs et législatifs ont commencé à prendre en considération le phénomène pavillonnaire. Ce n'est pas toujours avec faveur: des établissements financiers publics et des structures administratives sont largement engagés dans la politique du logement collectif, subissent son échec commercial, et ne peuvent s'en dégager. Parmi les dispositions récentes, on citera les lois sur l'urbanisme (31.12.76) la réforme du financement du logement (1.1.77), l'architecture (3.1.77), la protection de la nature et les études d'impact (10.7.76) dont les décrets d'application, en général publiés au second semestre 1977, concernent les maisons individuelles. De plus, on vient de créer une mission d'étude RCB sur les problèmes de l'habitat individuel périurbain (mission Mayoux) qui définira pour la première fois une position officielle sur le sujet, en dehors de déclarations politiques sans grande portée opérationnelle.

(2) Voir A. Meistersheim : "village expo" Dunod 1972 et G. BAUER et J.M ROUX "la Rurbanisation" (op. cité)

On sait que les constructeurs de logements sont inclus statistiquement dans la branche d'activité bâtiments et travaux publics, qui regroupe des activités très variées. Il y a encore moins de possibilités de connaître la structure des entreprises travaillant plus spécifiquement dans les maisons individuelles. Toutefois, en regroupant diverses statistiques, publiques ou professionnelles, on peut en avoir des approximations. En 1975, sur 238 000 logements individuels terminés, la responsabilité et la charge technique des constructions (1) se répartissaient ainsi :

	<u>%</u>
. Logements réalisés sous la responsabilité du futur propriétaire avec ou sans maître d'oeuvre, dont la maîtrise d'ouvrage appartient à des entreprises artisanales.	46
. Maisons construites sur modèles, ou sur catalogue, le constructeur ayant un rôle d'entrepreneur maître d'ouvrage.	29
. Maisons construites par des promoteurs constructeurs publics (2).	12,5
. Maisons construites par des promoteurs constructeurs privés (2)	12,5

(Source : Statistiques de la construction, SMI, CIMINDI)).

(1) *La distribution de cette responsabilité correspond bien à une structure de production. Mais elle est distincte de la structure des maîtrises d'ouvrage ou d'oeuvre. Par exemple, les constructeurs de maisons sur modèles travaillent pour le compte d'un propriétaire de terrains, dans le cadre d'un contrat de construction. Mais c'est bien eux qui disposent des prérogatives et des obligations du producteur, et qui pratiquement ont l'initiative de la qualité et de l'esthétique du pavillon. Dans cette procédure, le constructeur sur modèle supporte par exemple le poids de la garantie. Au contraire le promoteur, tout en sous-traitant en général à des entreprises la maîtrise d'ouvrage, conserve la responsabilité de la production grâce à son rôle financier. Mais il existe des chevauchements de ces procédures exceptionnellement, des constructeurs sur modèles interviennent comme promoteurs (ou pour des promoteurs) ; ou, à l'inverse, des promoteurs se dotent d'une structure intégrée de production, avec des modèles, et peuvent parfois intervenir comme constructeurs sur catalogue. Cette statistique n'est donc pas exempte d'imprécision.*

(2) *Il s'agit exclusivement des maisons dont la réalisation technique est sous la responsabilité du promoteur à la différence du cas cité ci-dessus.*

On sait que les constructeurs de logements sont inclus statistique-

Même imprécis, ces chiffres montrent le poids relativement faible des grandes entreprises capables de diriger le marché, et indiquent que jusqu'à présent, la demande précède une offre atomisée (1). Quelques régions seulement font exception à la règle, notamment l'Ile de France, quand leur caractère résidentiel affirmé et leurs contraintes réglementaires et foncières freinent la construction isolée, tout en permettant une activité régulière aux réalisateurs d'opérations importantes.

Un seul groupe d'entreprises serait en mesure, par sa taille et son organisation, d'élaborer des politiques complexes sur la maison individuelle.

Il s'agit des constructeurs de maisons individuelles sur catalogue (PHENIX, BRUNO-PETIT, CHALET IDEAL, etc ...) qui prennent grand soin de se distinguer des promoteurs constructeurs (2). Mais de leur propre aveu, ils se sont contentés jusqu'à présent de suivre une demande surabondante, sans guère se poser de questions sur la localisation et l'insertion de leurs produits. Leur expansion est très récente.

Ils s'adressent à une clientèle non seulement solvable, mais disposant de temps et d'initiative, capable par exemple de choisir et d'acheter un terrain.

Leur croissance rapide les amène à des positions de plus en plus affirmées, sinon agressives sur le marché. Mais leur puissance financière reste faible si on la compare à celle des grands promoteurs. Leur principale organisation, le Syndicat de la Maison Individuelle (SMI) représente un peu plus de 30 000 logements par an. Le plus important d'entre eux, et de très loin, PHENIX,

(1) Encore que ces termes d'offres et de demandes, strictement connotés par un raisonnement économique, ne soient pas bien adaptés à la question du logement : c'est probablement la persistance d'une forte charge affective et culturelle dans le choix de ce dernier qui explique le succès de la maison.

(2) Ils appartiennent à la Fédération Française BTP, alors que les promoteurs ont leur propre fédération.

a réalisé avec ses filiales 11 000 logements en 1976. Il a donc le chiffre d'affaires d'un promoteur de 6 000 à 7 000 logements, puisqu'il n'assure sauf exception ni l'achat du terrain ni la commercialisation du programme. C'est beaucoup, mais récent, et encore inférieur aux activités des plus grands groupes de promotions publics ou privés, qui interviennent surtout dans le logement collectif (1).

Longtemps, l'attention s'est fixée sur les phénomènes de concentration financière dans le secteur de la construction, et sur l'intégration des intervenants dans les entreprises de promotion. Autour de 1965, au plus haut point de la construction de collectifs en France (en nombre absolu de logements), les grands investisseurs (promoteurs, sociétés spécialisées), fortement intégrés à des réseaux bancaires, contrôlaient près de 70% du marché du logement.

Logements autorisés en % dans le total français

	1964	1965	1976
• Promoteurs HLM	25	25	21
• Autres promoteurs	33	33	27
• Sociétés nationalisées, d'économie mixte, immobilières d'investissement, Etat, Départements, Communes, collecteurs du 1% patronal, etc.	69	68	53
• Particuliers	11	10	5
	31	32	47

- Source : Statistiques de la construction

(1) La SCIC, la plus importante, représente environ 18 000 logements par an.

Les analyses n'ont alors pas manqué pour voir dans cette structure le signe d'une modernisation capitaliste du secteur (1). Plus de 10 ans après, on observe au contraire une relative atomisation des producteurs. Tout se passe comme si des groupes financiers à vocation monopolistique avaient laissé échapper une part de leur marché, ou du moins de son contrôle (puisqu'ils interviennent encore comme banquiers). Les promoteurs en valeur relative, réalisent moins de 50 % des logements en 1976, et leur activité globale a diminué.

Les causes de ce surprenant échec ne peuvent être analysées à partir d'une esquisse aussi sommaire. Mais il est vraisemblable qu'elles tiennent, au moins partiellement, à une filière technique de construction (la préfabrication lourde) associée à un type de produit (le grand ensemble) qui n'ont pas été des succès économiques, sociaux et commerciaux. Or, dans ce fourvoiement, la place des concepteurs des logements, et notamment des architectes, est centrale. Ce rappel justifie l'intérêt qu'on porte maintenant à la conception des maisons individuelles, avec ses contraintes objectives et ses présupposés idéologiques.

L'offre sur le marché immobilier du début des années 1960 était, de l'avis général, d'une extrême paresse conceptuelle. Les programmes relevaient de comportements statiques et répétitifs (2). La prise en compte de la demande pavillonnaire a fait éclater la structure de production. Mais, inversement, la fabrication des maisons s'intègre et se concentre à son tour. Il n'y a

(1) Voir par exemple Ch. Topalov : *les promoteurs immobiliers* - Mouton 1974.

(2) Une bonne description de cette situation est donnée par G. MERCADAL (devenu depuis un des dirigeants de la SCIC). Peut-on tirer un enseignement des essais français de modélisation du développement spatial urbain ? *Revue économique* Novembre 1972.

donc pas contradiction à juger en même temps :

- que l'appareil productif des logements individuels dans une région est "moderne", capable de croissance et de fusions d'entreprises,

- mais que cet appareil productif "pavillonnaire" reste beaucoup plus dispersé que celui, plus ancien, d'ensembles collectifs. Les axes de concentration du premier sont d'ailleurs spécifiques, industriels et techniques plus que bancaires, comme on va le voir.

1.4. - LES FILIERES TECHNOLOGIQUES

On parlera d'industrialisation de la construction dans ce rapport en opposant deux archétypes classiques :

- Une filière lourde, essentiellement à base de béton coffré sur le chantier, parfois associée à la préfabrication de panneaux ou éléments importants, permettant une simplification des tâches techniques de gros oeuvre. Elle intéresse surtout le logement collectif.

- L'assemblage sur le chantier de composants industrialisés de petite taille, parfois préassemblés, dans le cadre d'une industrialisation ouverte, mêlant alors second oeuvre et gros oeuvre. Dans les deux cas, le travail de chantier est complexe et qualifié, même s'il peut être rationalisé et raccourci.

Naturellement, c'est le second type de technologie que privilégient les constructeurs de maisons individuelles, qu'ils aient ou non des modèles sur catalogue.

Presque tous partent de composants simples. S'ils se lancent dans la production d'éléments complexes (panneaux de façades, éléments de planchers, etc..), c'est plutôt dans une étape intermédiaire

en atelier, entre l'usine de composants et le chantier, sans qu'on puisse parler de véritable industrialisation ouverte en France. Nous sommes en train d'adopter une filière "américaine" plutôt qu'une filière "scandinave".

Dans tous les cas, et sauf exception en France, les constructeurs apparaissent surtout comme des monteurs artisanaux, mais bien organisés de composants industriels, même s'ils atteignent comme entreprise une taille respectable. Certains sont intégrés par leur fournisseur : Saint-Gobain Pont-à-Mousson, par exemple, contrôle Phénix et Balancy. Tous sont confrontés à des fabricants de composants beaucoup plus puissants qu'eux, capables de leur imposer leurs techniques, leurs prix, leurs délais. On remarquera que cette intégration industriel-constructeur est très différente de la chaîne établissement financier-promoteur-entrepreneur qui prévaut dans le logement collectif. Elle ressemble par contre aux rapports qui s'établissent, dans l'agriculture, entre exploitants et industriels fournisseurs.

Dans cette organisation, les principaux gains de productivité à obtenir se situent sur le chantier, puisque les composants font déjà l'objet de fabrications industrielles. On peut choisir une croissance sensible de la qualification, donc du salaire des travailleurs. Il faut alors renverser une tendance issue de la préfabrication lourde, sensible surtout depuis la guerre (1). On peut au contraire préférer une simplification des tâches, la maison étant alors le produit d'une sorte de chaîne de fabrication mobile, mais probablement au prix d'une certaine répétitivité des formes architecturales. Les principaux "pavillonneurs" français semblent avoir opté pour la seconde stratégie

(1) Rappelons qu'en France, les salaires horaires des ouvriers du bâtiment sont un peu inférieurs (5 % environ) à ceux des autres branches à niveau de qualification égal. Aux Etats-Unis, au contraire, ils sont supérieurs de plus de 50 %. Comme le prix de revient des logements au m² semble à peu près comparable, il faut que la filière américaine (comparable à la filière française des maisons individuelles) s'appuie sur de forts gains de productivité sur le chantier. En 1976, on évaluait à moins de 1 500 F/m² le prix de revient d'une maison californienne de qualité moyenne, bâtiment seul (voir San Francisco examiner : Home resists tremor jolts (15.8.76). Tandis qu'en France, le prix de revient moyen du logement pour 1974 est déjà de 1 650 F/m², dont 1 530 F/m² pour les logements primés, à peu près équivalents à la qualité moyenne américaine (INSEE, Les comptes du logement, 1977).

(1), avec de notables exceptions : toutefois, ils ne constituent qu'une minorité de la construction de logements individuels.

1.5. - LES CONDITIONS D'INTERVENTION DES CONCEPTEURS DANS L'HABITAT INDIVIDUEL

D'un point de vue architectural, le choix de l'industrialisation par composants laisse très ouvert le choix des formes. C'est ce qui ressort de précédents travaux de l'A.R.E.A. (2), d'entretiens que nous avons pu avoir avec des fabricants de maisons (3), ou plus concrètement des catalogues de fabricants américains utilisant ces techniques. Par conséquent, le caractère répétitif des pavillons "industrialisés" est moins dû à leur technique de production qu'à leur structure de conception. Les stratégies de firmes dont on vient de parler n'ôtent rien à la généralité de cette affirmation. Aller plus loin justifierait une étude particulière.

La conception des logements individuels distingue le plan de masse du terrain et l'architecture des maisons. Souvent l'aménagement intérieur est en outre laissé au choix de l'habitat, à travers des combles ou garages aménageables. A chaque stade correspond, au moins dans la procédure du lotissement, un maître d'oeuvre et une réglementation. Les concepteurs se dispersent donc le long de la chaîne de production : il est fréquent par exemple qu'un plan parcellaire de lotissement soit fait par un géomètre, mais qu'un architecte étudie le mobilier urbain et les terrains collectifs, que des maisons sur catalogue soient ensuite implantées sur les lots, etc ... Dans le collectif, au contraire, une équipe de concepteurs, liée au promoteur, contrôle en général tout le programme depuis le découpage du terrain jusqu'à la décoration des appartements.

(1) Pour convaincre de l'existence de ces deux options, il faut rappeler que le plus grand "pavillonneur" américain, National Home met à son catalogue plusieurs centaines de modèles sans compter les variantes (plus de 50 pour la seule exportation). Sa taille (40 000 maisons par an environ) n'explique pas seule cette diversité, ni ses procédés de construction, ni plus ni moins souple que celui de fabricants français.

(2) B. HAMBURGER, J.L. VENARD : Série industrielle et diversité architecturale. La documentation française 1977.

(3) Qui malheureusement ne peuvent être relatés ici, n'ayant aucune forme publiable et scientifique.

D'une façon générale, on retiendra que les particularités de l'individuel ne sont pas favorables à l'intervention des architectes. Une étude récente (1) portant sur près de 6 000 permis de construire, observe qu'ils sont relativement peu représentés dans les projets concernant l'habitat individuel. Naturellement, leur stratégie de corps prend acte de cette menace. L'étude citée insiste beaucoup sur la mauvaise qualité des projets sans architecte et sur la nécessité qu'il y aurait à rendre leur intervention systématique.

La loi sur l'architecture du 3 Janvier 1977 lui donne partiellement raison, puisqu'elle impose le recours systématique à un conseil d'architecture pour une construction neuve, et l'appel direct à un architecte pour tout permis de construire dépassant "une construction de faible importance" c'est-à-dire pratiquement une maison isolée et hors modèle.

(1) *Sous la direction de M. LACROIX : La qualité architecturale au stade du permis de construire. DAFU, Octobre 1976.*

2. LES PROBLÈMES STATISTIQUES

Les statistiques de la construction sont maintenant rassemblées dans un système informatisé, SIROCO (1). Son extension a été progressive, en sorte que dans certaines régions les résultats ne sont disponibles qu'à partir de 1976. Dans la région Centre, ils le sont depuis 1974, et réellement fiables depuis 1975. Néanmoins, sur quelques indicateurs simples, on peut obtenir des séries chronologiques longues, en utilisant les anciens fichiers manuels.

Mais les définitions et les méthodes de collecte ont varié dans le temps. Les longues séries locales ou même régionales ne vont donc pas sans incohérences ni sauts quantitatifs, faute d'homogénéité des filières d'information. Même les séries nationales présentent ces inconvénients : on trouve souvent des chiffres différents sous la même rubrique dans divers documents officiels. On peut en tirer des tendances générales, mais plus difficilement des résultats détaillés ou localisés.

Les résultats de SIROCO sont fournis pour les constructions autorisées, mises en chantier et terminées. On peut se demander pourquoi on rend plutôt compte, dans les tableaux ci-dessous des logements autorisés que des logements terminés. C'est d'abord que les premiers permettent d'anticiper les tendances de la construction sur les réalisations réelles. C'est aussi qu'un grand nombre de permis de construire, tout en étant effectivement réalisé, ne font l'objet d'aucune déclaration d'achèvement. Les statistiques de logements terminés sont donc biaisées, et pour une proportion qui n'est pas très bien connue. Les résultats sont assez fiables pour les dernières années, mais beaucoup moins pour les précédentes.

(1) *Système informatisé répertoriant les opérations de construction. Sur ces problèmes de statistiques voir aussi INSEE : Statistiques des entreprises, Sources 1977.*

C'est surtout vrai dans les logements individuels qui, moins que les autres, font appel à des primes ou font jouer des garanties de maître d'ouvrage. Le Ministère de l'Équipement essaie de remédier à ces erreurs mais n'y est pas encore parvenu.

Tel quel, avec ses imperfections, le fichier statistique est un nouvel outil de travail très utile. Mais sa manipulation est coûteuse : il a donc fallu mesurer l'ampleur des traitements.

La grande innovation, outre la possibilité de multiplier tableaux et croisements, est l'enrichissement des informations sur les permis de construire. Par exemple, les anciens fichiers s'intéressaient surtout aux modes de financement, c'est-à-dire à l'action de l'État sur la construction. SIROCO améliore la nomenclature des constructeurs. La description physique des constructions (surfaces, nombre de bâtiments, etc...) est aussi beaucoup plus poussée.

La nomenclature des constructeurs nous intéresse particulièrement. Elle comporte 9 rubriques désignant le pétitionnaire du permis de construire (1).

- 1. HLM OPAC
- 2. HLM Office
- 3. HLM Société Anonyme
- 4. HLM Coopérative
- 5. Etat, Département, commune
- 6. Société d'économie mixte
- 7. Société de construction (promoteur non HLM)
- 8. Société industrielle ou commerciale
- 9. Particulier

(1) Qui est en principe le propriétaire du terrain (Art. R421.1. du code de l'urbanisme).

Si on rapproche cette liste des distinctions faites ci-dessus entre les différents réalisateurs de maisons individuelles, on trouvera les correspondances suivantes :

- Les logements construits sous la responsabilité du futur propriétaire sont presque tous en catégorie 9 (particulier) à quelques rares exceptions près (1).
- Les maisons sur modèles se retrouvent un peu partout : essentiellement dans la catégorie 9 quand le constructeur agit pour un particulier, plus rarement dans les catégories 1 à 7 quand il agit pour un promoteur ou quand il devient lui-même promoteur à titre d'activité annexe, ou même dans la catégorie 8 (société industrielle) quand il construit pour son propre compte (un parc d'exposition, par exemple).
- Les maisons de promoteurs se retrouvent dans les catégories 1 à 7.

C'est donc avec beaucoup de précaution qu'il faut manier ces correspondances. Par exemple, la croissance relative et absolue des particuliers parmi les déposants de permis de construire individuels est assez générale en France et notamment, on le verra, dans le Loiret. Mais seul un examen de statistiques professionnelles permettrait de juger le bénéfice qu'en tirent les constructeurs sur modèles et les grosses entreprises d'une part, les artisans et entrepreneurs locaux d'autre part.

(1) Il se peut par exemple que le propriétaire initial du terrain dépose le permis, sans être lui-même un particulier.

3. LE CHOIX DU LOIRET COMME SECTEUR D'ENQUÊTE

Pour analyser les nouvelles conditions de la conception des maisons individuelles, il fallait une zone relativement réduite (un département au plus), permettant des enquêtes directes, anticipant un peu, si possible, sur la tendance moyenne française de diffusion des constructions. Il fallait aussi que ses caractères économiques et démographiques la placent dans la partie "fertile" du pays, celle où la population croit et rajeunit, et où peuvent s'élaborer des modèles culturels et techniques (1), dans le domaine de l'habitat notamment.

Après quelques investigations, le choix s'est porté sur le département du Loiret, qui présente les caractères suivants :

- Une population en très rapide croissance : + 14 % entre 1968 et 1975 au lieu de 6 % pour l'ensemble de la France. Le taux de construction est donc très élevé : 12,3 logements terminés pour 1 000 habitants, contre 9,8 en France, en 1975.
- Une population moyennement urbaine, avec de nombreuses villes petites ou moyennes, là où peuvent encore être construites des maisons individuelles.

(1) Exprimée aussi sommairement, cette opposition entre des régions prospères, accueillantes aux innovations et régions dépressives, est théoriquement et expérimentalement assez mal fondée. Pour la préciser, on renverra à de nombreux travaux de la DATAR, notamment :

- OTAM : Le scénario de l'inacceptable, Une image de la France de l'an 2000, La documentation française 1971.
- SESAME, année 8, La documentation française 1977
- J. BOUCHE : Enseignement du recensement et conditions nouvelles l'aménagement du territoire, Futuribles Printemps 1976.

D é f i n i t i o n s 1 9 7 5

	Population 1975 totale en milliers d'habitants	% communes - 2 000 habitants	% communes 2 000 à 20 000 habitants	% communes 20 000 à 100 000 habitants	% communes + 100 000 habitants
. FRANCE	53 696	27	31	24	18
. FRANCE, ILE DE FRANCE exclue.	43 733	32	34	18	16
. LOIRET	490	30	47	0	22

	% en communes rurales de ZPIU	% en communes rurales	% en U.U. - 20 000 habitants	% en U. U. + 20 000 habitants
. FRANCE	-	28	15	57
. FRANCE, ILE DE FRANCE exclue		31	17	52
. LOIRET	12	30	18	52

(Source : RGP 1975)

4. PREMIERS TRAITEMENTS STATISTIQUES SUR LE LOIRET

La proportion d'individuels dans les logements autorisés est constamment supérieure à la moyenne française :

On a demandé à l'INSEE un traitement particulier pour le Loiret.

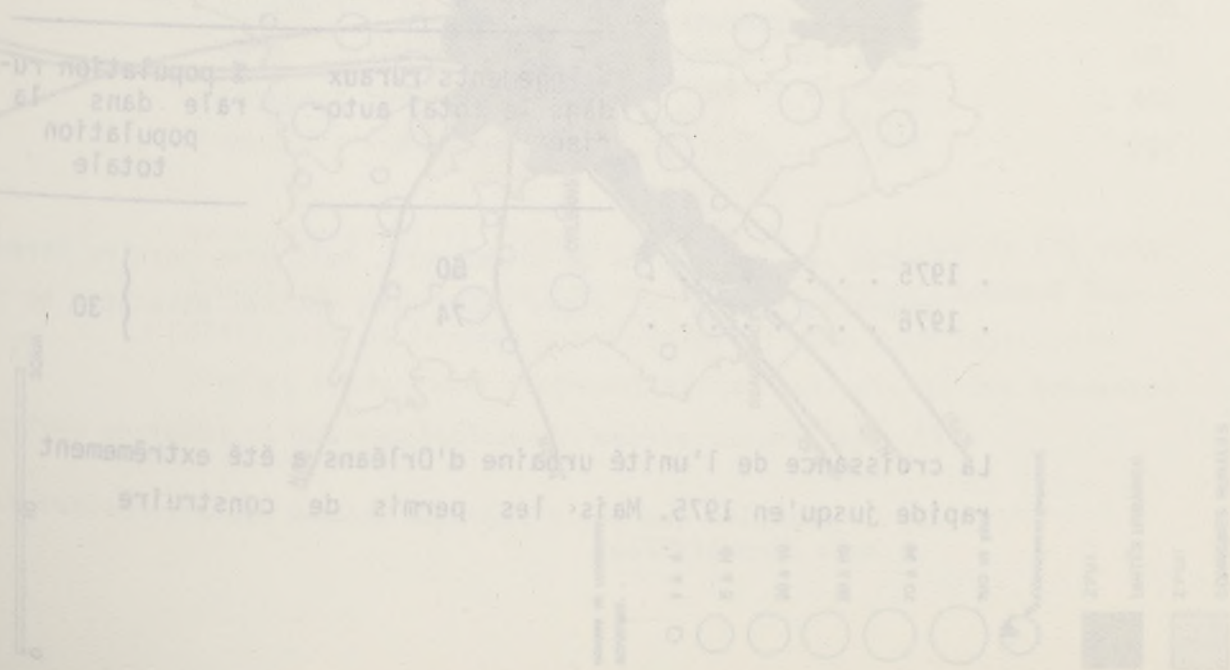
	LOIRET	FRANCE ENTIERE
	%	%
. 1960	33	29
. 1965	31	26
. 1970	35	33
. 1975	63	47
. 1976	65	55

à dire aux autres d'ouvrage dont dépend la conception. Les données sont notées pour les années 1975 et 1976, les seules.

L'ensemble de ces informations montre qu'on a là un bon champ d'investigations sur la construction pavillonnaire.

Dans un contexte de forte croissance démographique et de (relativement) bonne situation économique, on s'attend à ce que les grands centres urbains, la construction de logements est majoritairement individuelle (on l'a vu) et en forte

NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS AUTORISÉS PAR COMMUNE EN 1975



La croissance de l'unité urbaine d'Orléans a été extrêmement rapide jusqu'en 1975. Mais, les permis de construire

4. PREMIERS TRAITEMENTS STATISTIQUES SUR LE LOIRET

On a demandé à SIROCO un traitement particulier pour le Loiret, dont on trouvera les principaux tableaux en annexe 1. Ils permettent de juger la stratégie des divers constructeurs dans l'espace géographique du département, et de réaliser un sondage sur les permis de construire de logements individuels.

4.1. - QUI CONSTRUIT, COMMENT, ET OU ?

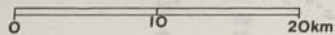
Nos premières questions s'intéressent aux constructeurs, c'est-à-dire aux maîtres d'ouvrage dont dépend la conception. Les réponses sont obtenues pour les années 1975 et 1976, les seules pour lesquelles le fichier est fiable dans le Loiret, et surtout à partir des permis de construire autorisés.

Dans un contexte de forte croissance démographique et de (relativement) bonne situation économique, en l'absence de très grands centres urbains, la construction actuelle de logements est majoritairement individuelle (on l'a vu) et rurale.

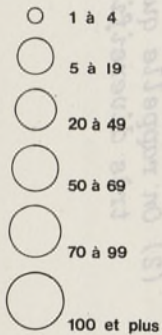
	<hr/> % logements ruraux dans le total auto- risé	<hr/> % population ru- rale dans la population totale
. 1975	60	} 30
. 1976	74	

La croissance de l'unité urbaine d'Orléans a été extrêmement rapide jusqu'en 1975. Mais les permis de construire

**NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS
AUTORISES PAR COMMUNE EN 1975.**

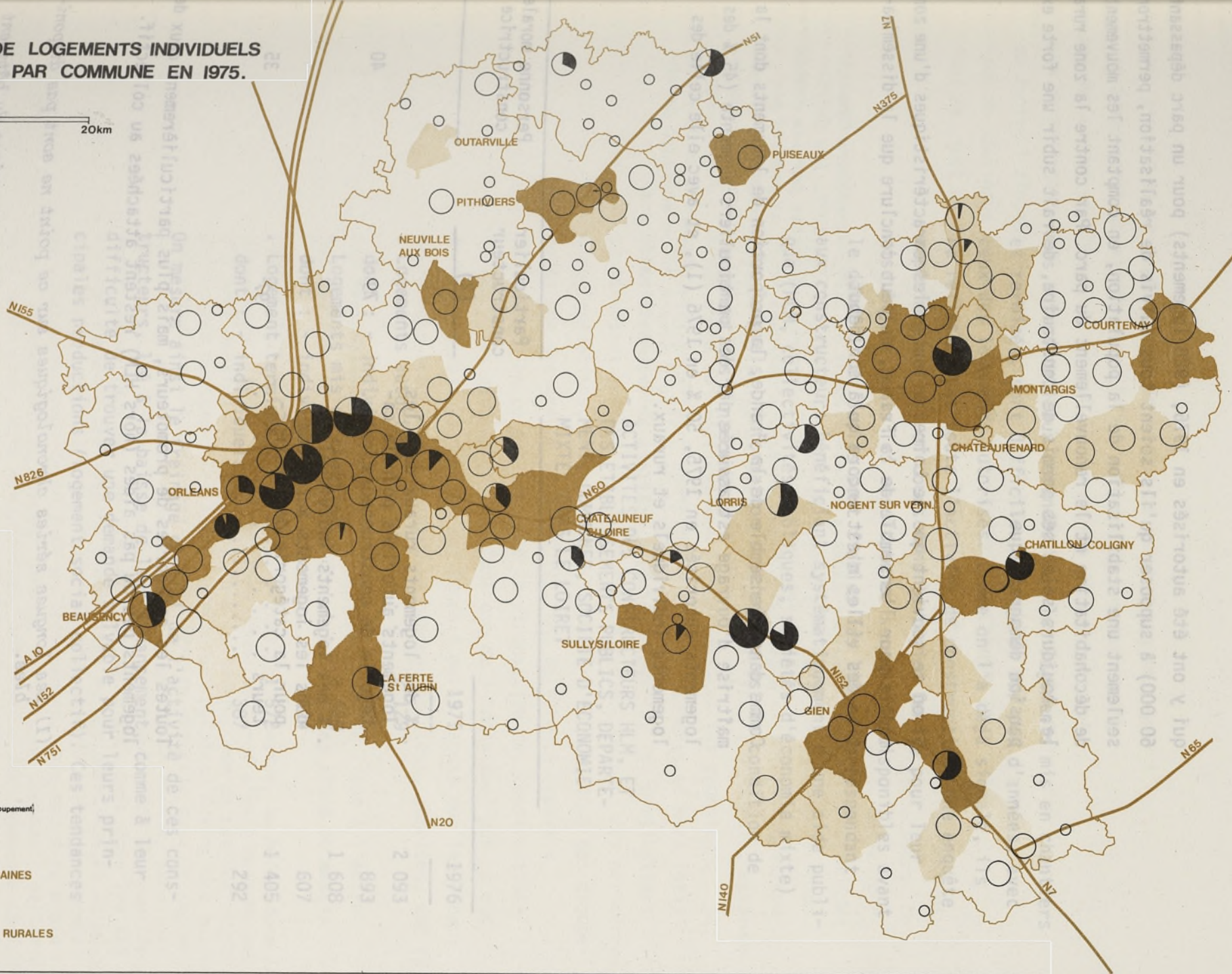


NOMBRE DE LOGEMENTS
AUTORISES :



○ % d'individuels en groupement

ZPUI :
 UNITÉS URBAINES
 ZPUI :
 COMMUNES RURALES



qui y ont été autorisés en 1976, (928 logements) pour un parc dépassant 60 000) à supposer qu'ils soient tous suivis de réalisation, permettront seulement une stabilisation de la population, en comptant les mouvements de décohabitation et le renouvellement du parc. Par contre la zone rurale, toujours selon ses permis de construire, devrait subir une forte expansion démographique.

Si on se souvient que le Loiret a toutes les caractéristiques d'une zone modèle pour l'ensemble de la France, on peut conclure que la dissémination des villes n'est encore qu'à son début.

Comme dans l'ensemble de la France, la proportion de logements dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par des particuliers augmente (45 % des logements autorisés en 1975, 50 % en 1976 (1), et avec elle celle des logements individuels et ruraux.

	Particulier constructeur (2)	Personne morale constructrice
. % des logements ruraux dans les logements autorisés pour la catégorie de constructeurs.	79	40
. % des logements individuels dans les logements autorisés pour la catégorie de constructeurs	97	35

Toutes les catégories de promoteurs, mais plus particulièrement ceux de logements peu ou pas aidés (hors HLM) restent attachées au collectif.

(1) Les longues séries chronologiques sur ce point ne sont pas disponibles.

(2) On rappelle que cette rubrique couvre des entreprises du bâtiment très diversifiées.

ne sont pas propres au Loiret et font l'objet de la plupart des débats actuels autour des HLM (1). La réforme du financement de la construction prévue par la loi du 31.12.1976 ne pourra que les

Les autres tableaux demandés, sur les logements mis en chantiers et terminés, sont difficiles à comparer sur peu d'années, avec ceux des logements autorisés. Comme on l'a déjà signalé, ils ne reflètent pas toute l'activité de construction. Une enquête expérimentale est en cours dans la région Centre pour leur mise à jour, mais les résultats ne seront pas disponibles avant le début 1978. Seules sont fiables les lignes correspondant aux constructeurs bénéficiant systématiquement d'une aide publique (HLM, collectivités publiques, sociétés d'économie mixte) pour lesquels l'information statistique est la condition de versement des financements.

- ACTIVITES DES CONSTRUCTEURS HLM, ET DES ETABLISSEMENTS PUBLICS, DEPARTEMENT, COMMUNES, SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE, DANS LE LOIRET

	1975	1976
. Logements autorisés	2 129	2 093
dont : - individuels.....	675	893
. Logements mis en chantier.	2 029	1 608
dont : - individuels	444	607
. Logement terminés	1 572	1 405
dont : - individuels	387	292

On mesure ainsi le freinage général de l'activité de ces constructeurs, lié à la baisse de leur financement, comme à leur difficulté de trouver une demande solvable pour leurs principales productions (logement social collectif). Ces tendances

(2) A la réserve que les statistiques sur ces définitions sont assez peu fiables.

ne sont pas propres au Loiret et font l'objet de la plupart des débats actuels autour des HLM (1). La réforme du financement de la construction prévue par la loi du 31.12.1976 ne pourra que les accentuer si elle parvient à faire accéder à la propriété de nouvelles catégories sociales. D'autre part, on perçoit l'effort de ces organismes, perceptible dans les logements autorisés et commencés à partir de 1975, pour se mettre au goût du jour, et lancer des programmes de maisons individuelles.

(1) Voir par exemple l'interview de R. LION, Secrétaire Général de l'Union des HLM, dans le Monde du 22.3.1977. Les difficultés des organismes HLM, largement décrites par les grands moyens d'information depuis quelques mois, ne portent pas seulement sur la commercialisation des constructions neuves (on s'apprête par exemple à murer 3 000 logements inoccupés autour de Fos-sur-Mer (voir le Monde du) mais aussi sur l'entretien du parc existant (on commence à démolir des ensembles postérieurs à 1945 à Amiens et on envisage de détruire ainsi 2 millions de logements en 20 ans).

	Particulier constructeur	Personne constructeur
1976	(2)	
2 093	Logements autorisés	
893	dont : - individuels	
1 608	Logements mis en chantier	
607	dont : - individuels	
1 402	Logements terminés	
282	dont : - individuels	

On mesure ainsi le freinage général de l'activité de ces constructeurs lié à la baisse de leur financement, comme à leur difficulté de trouver une demande solvable pour leurs propres productions (logement social collectif). Ces tendances

(1) Les langues étrangères ne sont pas prises en compte.

(2) On rappelle que cette rubrique couvre des entreprises du secteur très diversifié.

4.2. - ZONES D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Les tableaux D et E en annexe 1 détaillent les caractéristiques des maisons individuelles suivant les types de constructeurs. On note que les maisons se réalisent peu dans des zones opérationnelles (ZAC, ZUP, etc..) disposant de règlements d'urbanisme spécifiques. Elles se font surtout, à parts environ égales dans des lotissements ou dans des terrains sans caractéristiques spéciales. Sur ce point, il n'y a pas de stratégie distincte, apparemment, entre les particuliers-constructeurs et les promoteurs : la répartition de leurs activités entre lotissements et hors lotissements est semblable. Mais hors lotissements, les particuliers construisent surtout sur des terrains isolés, ou dans les périmètres d'agglomérations, alors que les promoteurs font surtout des groupements sur des grands terrains (1). Une différence apparaît clairement, en ce qui concerne la disposition des constructions au sol : les particuliers ne font que de l'individuel pur (c'est-à-dire des maisons isolées sur leurs 4 murs) tandis que les promoteurs font beaucoup de maisons en bandes, accolées, jumelées, etc (2).

Ces observations nous seront utiles pour relier l'une à l'autre nos analyses de la conception des maisons et des plans de masse.

(1) A noter que de telles statistiques font justice, au moins dans le département étudié, d'affirmations comme celle-ci : "huit maisons sur dix sont construites en France dans la nature, sur de petites surfaces grignotées au hasard des terres agricoles" (Sylviane Stein, des maisons individuelles, où L'Express du 10.7.77). On assimile dans ce jugement les permis de construire présentés pour une seule maison, avec les constructions isolées. Dans le Loiret, par exemple, 55% des pavillons autorisés en 1976 sont en lotissements ou en ZAC. Mais dans les 45% restant rentrent des maisons construites en agglomération, et la plupart des groupements sous l'autorité d'un promoteur, dont le permis de construire comporte en fait un lotissement. Cela met à sa vraie place le phénomène si souvent dénoncé des maisons isolées : celles-ci sont nombreuses, mais minoritaires, 20% environ des logements individuels dans le département choisi. On voit aussi la difficulté qu'on a pour les compter.

(2) A la réserve que les statistiques sur ces définitions sont assez peu fiables.

On a demandé une liste exhaustive des permis de construire (1) accordés pour des maisons individuelles dans le Lot-et-Garonne, en 1975, avec le nombre de logements prévus par chacun et leurs adresses ou on a tiré deux échantillons :

- Le totalité (37) des permis de plus d'un logement.
- 100 permis d'un logement tirés au hasard.

Ce sondage a les caractéristiques suivantes :

Nombre de permis de construire accordés en 1975	Nombre de logements prévus par sondage	Taux de
1 030	3 681	
1 008	3 681	
1	1 23	

CHAPITRE II

ANALYSES DE DESCRIPTEURS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

(1) Certains de ces "permis" sont en fait des "déclarations préalables" faites par le constructeur dans les conditions prévues par la loi du 11/12/59, abandonnées désormais, encore en vigueur en 1975. Cette pratique était accordée sous condition que le constructeur fasse établir le projet par un architecte agréé ou un service public. Pratiquement, pour les logements individuels, les déclarations continuent d'être faites par le plus souvent à des groupements assez importants de logements H.M. Le dossier déposé est alors très voisin de celui d'un permis de construire, mais un peu moins complet dans certaines détails.

(2) Ces permis correspondent à des groupements de logements individuels dans la terminologie du Ministère de l'Équipement, sans qu'il puisse en tirer aucune conclusion quant à la contiguïté éventuelle des maisons.

- zones de construction non délimitées.
 - ▲ communes limitées à l'analyse de plan masse.
 - communes limitées pour les interventions.
- 0 1 km. voir les plans de détail dans les annexes.

On a demandé une liste exhaustive des permis de construire (1) accordés pour des maisons individuelles dans le Loiret, en 1975, avec le nombre de logements prévus par chacun et leurs adresses où on a tiré deux échantillons :

- La totalité (37) des permis de plus d'un logement.
- 160 permis d'un logement, pris au hasard.

Ce sondage a les caractères suivants :

	Nombre de permis accordés en 1975	Nombre de logements concernés	Taux de sondage
. pour un logement	3 681	3 681	1/23
. pour plusieurs logements individuels	37	1 030	1
dont . pour plus de deux logements (2)	26	1 008	1

La dernière ligne correspond plus particulièrement au marché potentiel de maîtres d'oeuvre tels que les architectes : on voit qu'il s'agit d'un peu plus du 1/5 des constructions individuelles. Le taux de sondage sur les permis d'un seul logement n'a aucun caractère scientifique particulier. Il est limité par les moyens matériels. Mais la faible dispersion de résultats dans les permis analysés confirme qu'il est probablement très suffisant.

(1) Certains de ces "permis" sont en fait des "déclarations préalables" faites par le constructeur dans les conditions prévues par la loi du 2/1/1969, abandonnées désormais, encore en vigueur en 1975. Cette facilité était accordée sous condition que le constructeur fasse établir le projet par un architecte agréé ou un service public. Pratiquement, pour les logements individuels, les déclarations correspondent donc le plus souvent à des groupements assez importants de logements HLM. Le dossier disponible est alors très voisin de celui d'un permis de construire, mais un peu moins complet dans certains détails.

(2) Ces permis correspondent à des groupements de logements individuels dans la terminologie du Ministère de l'Équipement, sans qu'on puisse en tirer aucune conclusion quant à la contiguïté éventuelle des maisons.

LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ETUDIÉS.



(1) EN OUTRE, TOUS LES PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES SONT ETUDIÉS.

L'année 1975 a été choisie parce qu'elle est bien prise en compte par SIROCO, et que les bâtiments autorisés sont, dans leur majorité, terminés et habités.

On a examiné manuellement les dossiers de permis de construire de cet échantillon avec l'assistance du service régional de l'Équipement et de la DDE du Loiret ; certains ont dû être éliminés, parce qu'ils avaient été annulés, ou plus rarement parce qu'ils se trouvaient au moment de l'enquête, dans des services extérieurs à la DDE.

	Nombre de permis analysés	Nombre de logements concernés
. Pour un logement	146	146
. Pour plusieurs logements ...	31	915

Ce matériel permet de comprendre certains aspects de la maîtrise d'oeuvre et de la conception des maisons proprement dites. Il est beaucoup moins pertinent pour la saisie des problèmes de plans de masse et d'insertion dans l'environnement. Là-dessus, en effet, le permis de construire est extrêmement peu bavard : il fournit un plan de situation générale de la maison ou du groupe d'habitation ; il signale leur appartenance éventuelle à un lotissement ; mais par exemple, il n'indique rien de systématique sur le règlement du lotissement. On a donc décidé de revenir sur ces plans de masse dans la troisième partie.

(2) Ces permis correspondent à des groupements de logements individuels dans la terminologie du Ministère de l'Équipement, sans qu'il puisse en tirer aucune conclusion quant à la contiguïté éventuelle des maisons.

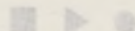
(1) Le plan "1975" des permis de construire émis dans le Loiret



CONSTRUCTIONS RELEVANTES NOTU FEEZ BILANCIERES

CONSTRUCTIONS CHANGIQUES "VITRUES EN L'UN BUCHE"

LETTRES DE CONSTRUCTION ADOPTÉ BELLEFÈRE



- LOCALISATION DANS UN ENVIRONNEMENT (1)

- 1. Urbain continu
- 2. Discontinu
- 3. Campagnard

1. LA NOMENCLATURE DU TRAITEMENT DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le traitement est naturellement commandé par les objectifs de la recherche et par les renseignements systématiquement disponibles dans les dossiers.

Les permis de construire décrivent, à leur manière, chaque opération, à l'aide d'indicateurs quantitatifs ou codifiables.

Bien entendu, ils ne peuvent rendre compte de la totalité morphologique et fonctionnelle d'un programme de construction, encore moins de la réalisation qui en sortira. Mais les indicateurs utilisés, outre le fait d'être disponibles, ont une qualité et un sens : ils expriment l'essentiel de la volonté de contrôle administratif et réglementaire s'appliquant aux constructions pavillonnaires ; au second degré, avec le retard et l'inertie de tout appareil administratif et statistique, ils informent sur les intentions des concepteurs, et sur les grandes lignes des contraintes socio-économiques ayant pesées sur eux. C'est la partie parfaitement explicite, volontaire, mesurable, du processus de conception qu'on décrit ici. On verra plus loin, dans les entretiens, que les autres intentions quand elles existent, ne font guère l'objet d'une élaboration complexe. Voici les rubriques adoptées, avec leurs codifications :

(1) Pour les groupements, il arrive qu'on ne peut distinguer entre la surface des parcelles privatives et celle des terrains collectifs. Comme il n'y a pas de très grands groupements dans ce cas, le biais ainsi introduit est faible et a pu en général être rectifié.

- NOM DE LA COMMUNE . . .

- DATE D'APPROBATION DU

PERMIS

- NOMBRE DE LOGEMENTS

AUTORISES

- ETAT D'AVANCEMENT DES

TRAVAUX (1) : 0. Chantier non ouvert

1. Certificat d'ouverture de chantier attribué

2. Déclaration d'achèvement faite par le constructeur

3. Certificat de conformité obtenu

- CONDITIONS ET RESER-

VES DU PERMIS DE

CONSTRUIRE : 0. Aucune

1. Interdiction des enduits de façade pigmentés et parfois du blanc pur, et demande de respect d'un alignement à préciser par la subdivision locale de l'Équipement (2)

2. Autres conditions portant sur l'architecture et les teintes des maisons

3. Autres conditions portant sur l'urbanisme

(1) Ces informations, on l'a déjà signalé, peuvent être incomplètes, le constructeur omettant de déclarer le chantier ou l'achèvement des travaux, surtout dans le cas de maisons non aidées et non groupées.

(2) Comme on le verra, ces conditions accompagnent presque tous les permis.

- LOCALISATION DANS UN EN-

VIRONNEMENT (1). : 1. Urbain continu

2. Discontinu

3. Campagnard

- AVIS DU MAIRE. : 1. Favorable

2. Favorable après ou avec réserve (2)

3. Défavorable

- SURFACE DE LA MAISON

: - En m² hors oeuvre pour une maison isolée

(3). :

- En m² habitables moyens par maison pour un groupement

- SURFACE DE LA PARCELLE :

- En m² par maison (en moyenne pour les groupements (4)).

(1) On a essayé de respecter les critères suivants, encore que le calcul pratique n'ait pas toujours été facile :

- Urbain continu : Moins de 20 % (en surface) de parcelles non bâties dans un rayon de 300 m autour de la maison (ou d'une maison du groupement)

- Discontinu : De 20 à 80 % de parcelles non bâties

- Campagnard : plus de 80 %

Il existe en principe un plan de situation des constructions dans la demande de permis, qui permet de répondre, s'il est à bonne échelle (1/10000 en général), assez grand, récent et complet. Ce n'est pas toujours le cas. Il manque même presque toujours dans le cas des déclarations préalables sans permis de construire.

Les résultats doivent être manipulés avec précaution.

(2) Dans la mesure où le dossier permet de le savoir.

(3) Pour les groupements, la surface habitable (et vendue) est clairement et précisément calculée. C'est la grandeur la plus intéressante pour nous. Pour les maisons isolées, on n'a de sûr, en général, que la surface hors oeuvre, destinée à calculer le COS sur la parcelle. Le statut et la surface des dépendances (garages, combles, vérandas), dans de nombreuses maisons construites au coup par coup, sont incertains. En moyenne, pour revenir à la surface habitable, il faut diviser la surface hors oeuvre par 1,25. Toutefois, dans certains cas, le permis confond les deux mesures, et indique alors des surfaces hors oeuvre trop faibles. Au total, cette information est incertaine.

(4) Pour les groupements, il arrive qu'on ne peut distinguer entre la surface des parcelles privatives et celle des terrains collectifs. Comme il n'y a pas de très grands groupements dans ce cas, le biais ainsi introduit est faible et a pu en général être rectifié.

- STATUT DE LA ZONE. : 1. Parcelle indépendante hors de toute zone réglementaire

2. Lotissement

3. ZAC, ZUP ou autre zone opérationnelle

- TYPE DE FINANCEMENT (1). : 1. HLM accession

2. HLM location ILM-ILN

3. HLM location HLM/O

4. HLM location PSR/PLR

5. Prêt immédiat PSI

6. PIC

7. Prime sans prêt

8. Autres financements

- Destination du logement

(1). : 1. Résidence principale

2. Résidence secondaire

- EXISTENCE D'UN DOCUMENT

D'URBANISME DANS LA COM-

MUNE : 0. Aucun

1. POS

2. Autre (préciser)

- AUTEUR DU PROJET PRINCI-

PAL (CONCEPTEUR, AU SENS

OU NOUS L'ENTENDONS) : 1. Pétitionnaire du permis de construire

2. Constructeur sur modèle national ou régional

3. Architecte libéral

4. Autres maîtres d'oeuvre (explicit- ter)

(1) Rubrique et nomenclature empruntées à SIROCO.

- CONSTRUCTEUR (MAITRE D'OUVRAGE) (1). :
 1. OPAC
 2. HLM Office
 3. HLM SA
 4. HLM Coopérative
 5. Etat, département, commune
 6. Société d'économie mixte
 7. Société de construction (promoteur)
 8. Société industrielle ou commerciale
 9. Particulier agissant pour son propre compte
 10. Particulier agissant comme promoteur
- PRIX DE REVIENT (2) . . . :
 - Maison seule
 - Maison plus charges financières
- TYPE DE BATIMENT (3) :
 1. Individuels purs
 2. Individuels en bandes
 3. Individuels mixtes
- NOMBRE DE TYPES DE MAISON DANS LE PERMIS DE CONSTRUIRE (4).
- NOMBRE DE BATIMENTS ISOLES DANS LE PERMIS (5).

(1) Rubrique et nomenclature partiellement empruntées à SIRCCO.

(2) Pour certaines maisons isolées seulement (les seules pour lesquelles ces renseignements existent) et à titre indicatif.

(3) Pour les permis de plusieurs maisons seulement :

- Individuels purs : aucune maison n'est contiguë à une autre.
- Individuels en bandes : toutes les maisons sont accolées sur pignons par groupe de 3 au moins.
- Individuels mixtes : autres modes de groupement (bandes + isolés + jumelés etc ...).

(4) Pour les permis de plusieurs maisons seulement. Il s'agit d'estimer, au moins grossièrement, la diversité architecturale interne des permis. Les types qu'on recense peuvent être des modèles sur catalogue ou des logements étudiés spécialement pour le permis. Il s'agit de types de logements et non de bâtiments : le même type peut être isolé, jumelé ou en bandes.

(5) Pour les permis de plusieurs maisons seulement.

2. LES RÉSULTATS

On a préféré distinguer entre les permis de construire pour un seul logement et les groupements : les questions qu'on se pose et les taux de sondage ne sont pas les mêmes dans l'un et l'autre cas.

Les traitements statistiques consistent à confronter des descripteurs de contraintes d'ordre réglementaires ou économiques imposées, directement ou non, aux concepteurs, avec des descripteurs de programme et d'intention de conception de ces concepteurs. Les uns et les autres sont puisés dans la nomenclature décrite ci-dessus. Les échantillons sont assez réduits (31 permis de construire, par exemple, pour les groupements) ; les variables prises en compte sont assez hétérogènes de nature (fonctionnelles, morphologiques, etc...) et de répartition (discrètes ou non, binaires, etc ...) ; on connaît déjà des seuils et des fourchettes significatifs pour certaines d'entre elles (liés notamment à des règlements, ou à des intervenants). Il a donc semblé peu opportun d'utiliser des analyses factorielles. On a plutôt réalisé des tableaux croisés entre indicateurs :

Descripteurs de contraintes ou de données juridiques ou fonctionnelles	Descripteur d'intentions conceptrices
Maitres d'oeuvre (concepteurs)	Surface des maisons
Maitre d'ouvrage (constructeur)	Surface des parcelles
Taille des permis de construire	Vitesse de réalisation des programmes
Type de commune	Exigences du contrôle administratif
Type d'environnement	Répétitivité des modèles de maison
Exigence d'un document d'urbanisme.	Types de bâtiments.
Statut des zones d'implantation	

2.1. - LES PERMIS DE CONSTRUIRE POUR PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS EN 1975 (Permis groupés)

- 31 permis non annulés, 915 logements
- Taille moyenne des permis : 31 logements
- Taille moyenne des permis de plus de 2 logements : 43 logements
- Nombre de maisons dont les permis de plus de 50 logements : 558 (1), soit 15 % des logements individuels autorisés. C'est beaucoup moins que pour l'ensemble des permis, individuels et collectifs confondus (Cf tableau page 26).

(1) Il n'y a pas eu d'abandons ultérieurs de programmes de cette taille.

PROFESSEUR	17	5	102	0	112	45	100	Ind. pur...	225	40	161	0	77	23	18	241	81	205	30	20
Permis (e)																				
Autre ma-																				
tre d'eu-																				
vre																				

(1) Les numéros font référence à la nomenclature ci-dessus. Les programmes totalisent 10 permis, un permis peut avoir plusieurs conditions. Les permis sans condition correspondent en fait aux déclarations préalables.
 (2) Certains types de maisons se retrouvent dans plusieurs permis distincts.

CARACTERISTIQUES DES PERMIS POUR PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS

A PARTIR DES CONSTRUCTEURS - (LOIRET 1975)

Constructeur (1)	Taille moyenne des permis en nombre de logements	Nombre de logements concernés en tout	Surface habitable moyenne des maisons	Taille moyenne des parcelles	Répartition des logements selon avancement des travaux en % en Juin 1977	Répartition des logements par auteurs de projet en %
Promoteur HLM (2)	39	541	87 m ²	339 m ²	non commencés 0 commencés 86 terminés (3) 14	Pétitionnaire 6 Modèle 23 Architecte 68 Autres 2
Autres Promoteurs (4)	44	354	95 m ²	552 m ²	non commencés(5)36 commencés 33 terminés (3) 31	Pétitionnaire 18 Modèle 8 Architecte 74 Autres 0
Particulier ou sociétés indus- trielles ou commerciales (6)	2	20	115 m ²	1.100 m ²	non commencés(5)10 commencés 20 terminés 70	Pétitionnaire 20 Modèle 40 Architecte 0 Autres 40

Pour la signification complète des résultats, on se reportera à la nomenclature des variables retenues ci-dessus.

- (1) Les catégories 5 (Etat, départements, communes) et 10 (particuliers promoteurs) de la nomenclature sont vides dans l'échantillon.
- (2) Catégories 1,2,3 et 4 de la nomenclature, regroupées.
- (3) Catégories 2 et 3 de la nomenclature, regroupées.
- (4) Catégories 6 et 7 de la nomenclature. La catégorie 6 (Société d'Economie mixte) n'est représentée que par un permis, avec tous les caractères d'une promotion privée.
- (5) Le fait que les certificats d'ouverture de chantier ne soient pas parvenus ne signifie pas que le permis, soit abandonné, comme on l'a vu. Certains permis sont aussi très officiellement prorogés.
- (6) Catégories 8 et 9 de la nomenclature, regroupées. La catégorie 8 (Société industrielle ou commerciale) n'est représentée que par un permis de 2 logements, présenté par un constructeur pour un parc d'exposition.

CARACTÉRISTIQUES DES PERMIS POUR PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS A PARTIR DES AUTEURS DE PROJETS
(PRINCIPAUX CONCEPTEURS) - LOIRET 1975 -

Auteur	Taille moyenne des permis en nombre de logements	Nombre de logements concernés en tout	Répartition des logements en % suivant les conditions du permis de construire		Répartition des logements en % selon le type de groupement	Taille moyenne des batiments en nombre de logements	Rapport moyen nombre de logements / nombre de types de maisons dans les permis	Rapport moyen nombre de logements / nombre de types de maisons dans l'ensemble du département (2)
. Pétitionnaire. .	17	102	0.....	0		1,32	7,2	8,5
			1.....	100	Ind. pur...65			
			2.....	0	Ind. en bande..... 0			
			3.....	0	Ind. mixte 35			
. Constructeur sur modèle..	23	161	0.....	77		1,65	13,4	20,1
			1.....	23	Ind. pur...12			
			2.....	18	Ind. en bande..... 0			
			3.....	20	Ind. mixte 88			
. Architecte libéral. .	45	632	0.....	49		3,09	20,3	33,7
			1.....	48	Ind. pur... 4			
			2.....	6	Ind. en bande.....48			
			3.....	3	Ind. mixte 48			
. Autre maître d'oeuvre	5	20	0.....	60		2,5	3,3	3,3
			1.....	40	Ind.pur... 20			
			2.....	0	Ind. en bande..... 60			
			3.....	0	Ind. mixte 20			

(1) Les numéros font référence à la nomenclature ci-dessus. Le pourcentage total peut dépasser 100 puisqu'un permis peut avoir plusieurs conditions. Les permis sans condition correspondent en fait aux déclarations préalables.
(2) Certains types de maisons se retrouvent dans plusieurs permis distincts.

- TABLEAU 3 -
CARACTÉRISTIQUES DES PERMIS POUR PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS À PARTIR DE LA TAILLE DES PERMIS

AL6 CARACTÉRISTIQUES DES PERMIS		LOIRET 1975						
Constructeur (1)	Promoteur HLM (2)	Particulier ou sociétés indus- trielles ou commerciales (6)	Nombre de logements dans le permis	Taille moyenne des permis en nombre de logements	Nombre de logements concernés en tout	Répartition des lo- gements en % selon les auteurs des pro- jets	Rapport moyen / Nombre de loge- gements / Nom- bre de types de maisons dans les permis	Rapport moyen / Nombre de loge- gements / Nom- bre de types de maisons dans l'ensemble du département
	10 ou moins		39	3	40	Pétitionnaire. 15 Modèle..... 20 Architecte.... 45 Autre..... 20	2,6	2,8
	11 à 50		53	21	241	Pétitionnaire. 14 Modèle..... 18 Architecte.... 63 Autre 5	9,6	12,7
	51 ou plus		73	90	634	Pétitionnaire. 10 Modèle..... 17 Architecte.... 73 Autre..... -	28,8	33,3

(1) Les catégories 5 (Etat, départements, communes) et 16 (particuliers) de la nomenclature des permis de construire sont regroupées.
 (2) Catégories 1, 2, 3 et 4 de la nomenclature des permis de construire.
 (3) Catégories 5 et 6 de la nomenclature des permis de construire.
 (4) Catégories 7 et 8 de la nomenclature des permis de construire.
 (5) Les caractéristiques des permis de construire sont exprimées en nombre de logements.
 (6) Catégories 9 et 10 de la nomenclature des permis de construire. La catégorie 9 (Société industrielle ou commerciale) n'est représentée que par un permis de 2 logements.

CARACTÉRISTIQUES DES PERMIS POUR PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS À PARTIR DE LEUR LOCALISATION

LOIRET 1975 (1)

COMMUNE	Taille moyenne des permis en nombre	Nombre de logements concernés	Répartition des logements en % suivant l'existence d'un document d'urbanisme	Répartition des logements en % selon le statut des zones	Répartition des logements en % suivant l'environnement	Taille moyenne des parcelles
. Urbaine dans unité urbaine de plus de 20 000 habitants. .	38	544	Aucun..... 2 POS..... 34 Autre..... 64	Parcelle ind. 48 Lotissement.. 52 ZAC ; ZUP.... -	Continu..... 15 Discontinu... 85 Campagnard... -	400 m ²
. Urbaine dans unité urbaine de moins de 20 000 habitants	29	219	Aucun..... 8 POS..... 8 Autre..... 84	Parcelle ind. 17 Lotissement.. 21 ZAC ; ZUP.... 8	Continu..... 16 Discontinu... 84 Campagnard... -	438 m ²
. Commune rurale de ZPIU (définition 19 + 5)	19	116	Aucun..... 2 POS..... 2 Autre..... 86	Parcelle ind. 57 Lotissement.. 41 ZAC ; ZUP.... 2	Continu..... 4 Discontinu... 69 Campagnard... 27	632 m ²
. Commune rurale hors ZPIU	9	3	Aucun..... 86 POS..... 14 Autre..... -	Parcelle ind. 53 Lotissement.. 47 ZAC ; ZUP.... -	Continu..... - Discontinu... 61 Campagnard... 39	526 m ²

(1) Les rubriques font référence à la nomenclature ci-dessus

TABEAU 3 -

(1) Les communes sont regroupées en 13 sous-catégories de densité
CARACTÉRISTIQUES DES PERMIS POUR PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS A PARTIR DE LA TAILLE DES PERMIS

taille des permis	nombre de logements	nombre de permis	taille moyenne des permis	rapport moyen / membre de l'ensemble du département
0	3	0	30	30
1	3	3	30	30
2	3	3	30	30
3	3	3	30	30
4	3	3	30	30
5	3	3	30	30
6	3	3	30	30
7	3	3	30	30
8	3	3	30	30
9	3	3	30	30
10	3	3	30	30
11	3	3	30	30
12	3	3	30	30
13	3	3	30	30

Il est fastidieux de multiplier des commentaires de tableaux. Certains d'entre eux n'ont de sens qu'à la lumière des interviews à venir et des tableaux concernant les maisons isolées. On se contentera donc de noter les résultats principaux.

2.1.1. - La taille des permis

Croit avec :

- Les catégories de constructeurs (tableau 1) : promoteurs et surtout promoteurs HLM ont des interventions très concentrées, surtout si on pense qu'ils sont presque absents des permis isolés.
- Avec la catégorie des communes (tableau 4) ; dans l'ordre les communes rurales, rurales de ZPIU, les petites unités urbaines, et les grandes. On remarquera que ces permis groupés, et notamment les plus importants, sont en grande majorité situés dans des unités urbaines importantes (plus de 20 000 habitants). Cela suggérerait que la diffusion actuellement observée des constructions sur le territoire n'est pas liée aux caractères intrinsèques du logement pavillonnaire, mais aux structures de production de celui-ci : ce sont les grands constructeurs qui interviennent en zone urbaine, et ils restent spécialisés dans le collectif. Que leur rôle devienne plus fort dans la production des maisons individuelles, et on assistera peut-être à la concentration géographique des ces dernières.
- Avec la personnalité du maître d'oeuvre (tableaux 2 et 3) les architectes assurant la très grande majorité des grands programmes. Par ailleurs, presque tous les petits programmes avec architectes sont le fait de promoteurs importants. Et les grands programmes (plus de 10 logements) sans architecte sont beaucoup le fait d'un pétitionnaire qui utilise des architectes salariés (la coopérative HLM du Loiret). Le seul constructeur sur modèle in-

Intervenant dans les grands programmes est le groupe GMF (Maison Familiale, à Cambrai) promoteur libre ou société HLM, dont la position très particulière du point de vue de la construction des maisons mérite un entretien complémentaire.

2.1.2. - La taille des maisons

dépend naturellement du constructeur et du financement, les HLM étant plus exigus. Mais les écarts sont relativement faibles (tableau 1).

2.1.3. - La taille des parcelles

constitue le vrai luxe des programmes de logements individuels. Elle est substantiellement plus petite dans les HLM (tableau 1). Il s'agit bien d'une caractéristique de promotion plutôt que d'une référence à l'environnement : en effet la majorité des programmes quelque soit leur COS, est situé dans un tissu semi-urbain discontinu (tableau 4).

Bien entendu, la densité environnante tend à décroître, et la surface des parcelles à croître à mesure qu'on s'éloigne des unités urbaines importantes (tableau 4), mais les écarts ne sont pas très importants, on comparera les résultats avec ceux des permis pour pour un seul logement.

2.1.4. - La concentration des constructeurs

est assez limitée dans le logement individuel ; on l'a déjà fait remarquer. A la seule lecture des permis de construire, certains accords ou alliances financières peuvent nous échapper, même en faisant appel à notre connaissance empirique du secteur. Pour ces programmes, totalisant 915 logements, voici les principaux groupes que nous avons pu repérer, au-dessus de 50 logements :

- SA HLM du Loiret (Groupe CDC)	266 logements
- GMF	153 logements
- SORBEGA	99 logements
- SA HLM de Montargis (Groupe CDC)	84 logements
- SELEC (Groupe SCIC-CDC)	81 logements
- Ingénieur Promoteur Indépendant	62 logements
	<hr/>
	745 logements

On mettra en rapport ce chiffre avec la totalité des logements individuels autorisés (4 600).

2.1.5. - Les auteurs des projets

constituent notre principal sujet d'intérêt, et fournissent d'ailleurs les résultats les plus intéressants.

70 % des logements individuels groupés sont étudiés par des architectes libéraux (tableau 2). On a noté déjà qu'ils sont particulièrement responsables des grands programmes, établis avec les principaux promoteurs (tableaux 1 et 2). Ils sont aussi beaucoup plus favorables que les autres maîtres d'oeuvre aux constructions en bandes, et en général, aux bâtiments regroupant plusieurs logements (tableau 2).

Rien de surprenant jusque là. Mais on examinera avec soin les deux dernières colonnes du tableau 2, qui fournissent des indicateurs (grossiers il est vrai) sur la diversité des maisons et le soin apporté à la conception architecturale. Au niveau des permis de construire, comme au niveau de l'ensemble du département, les projets d'architectes sont beaucoup plus répétitifs que les autres. Pour l'année 1975, les architectes étudient en moyenne 1 type de maison pour 33 réalisées dans le Loiret et les autres auteurs de projets, très hétéroclites il est vrai, 1 type pour 11 maisons.

Si on retirait de ces autres auteurs les maisons du groupe GMF on trouverait un type pour 6 logements. C'est dire que les architectes usent très largement de modèles répétitifs. Leurs commandes sont d'ailleurs très groupées : 5 agences seulement interviennent sur le Loiret pour 1975. Cette répétitivité est plus forte, bien entendu, dans les grands programmes (tableau 3).

En analysant dans le détail chaque permis, on s'aperçoit que les types établis par les pétitionnaires (en général des promoteurs indépendants) ou d'autres maîtres d'oeuvre (entrepreneurs ou métreurs) sont étudiés spécialement pour le programme. Au contraire, les types de constructeurs sur modèles (GMF essentiellement) ou d'architectes sont préétablis, et valables pour plusieurs années. Les modèles d'architectes ont le plus souvent fait l'objet d'un agrément régional pour le financement HLM.

Nous avons interprété très libéralement cette notion de type. On a distingué, par exemple, des maisons extrêmement semblables dans leur architecture, mais différentes par leur taille. Un modèle d'architecte, entre autres, comporte une façade unique, avec trois profondeurs de pignons et des aménagements variés de combles qui permettent d'abriter des 4, 5 et 6 pièces. On a alors compté trois types distincts. Cette variété est à vrai dire peu visible sur le terrain. Ainsi décomptée, elle joue en faveur des concepteurs des modèles.

Cette notion de diversité de modèles construits est un indicateur incertain de la qualité des programmes. Mais c'en est un bon du soin, du temps, et tout simplement de l'argent consacré à la conception. Il n'est pas exclu que, dans l'absolu, les maisons d'architectes soient plus "réussies" que les autres. Mais on ne peut s'empêcher de mettre ce résultat en relation avec les déclarations que les représentants de l'Ordre et des syndicats d'architectes ont multipliées sur la monotonie des maisons individuelles construites sans architecte, à l'occasion du débat autour de la loi sur l'architecture, à la fin de 1976.

De même, on pourrait discuter les résultats de l'enquête déjà citée(1) la "qualité architecturale" où un jury d'architectes conclut péremptoirement à la qualité meilleure des projets établis par leurs confrères.

En dehors de toute polémique, des questions restent posées qu'on aborde au cours d'entretiens, mais qui dépassent naturellement le cadre d'un travail exploratoire. Si on considère la répétitivité des modèles comme un mal à combattre, il faut en connaître les causes qui peuvent être dues :

- à l'insuffisance des budgets de conception alloués par les constructeurs,
- aux conditions de la commande architecturale
- aux réticences idéologiques et au manque d'intérêt des architectes pour la maison individuelle
- aux formes du contrôle administratif

2.1.6. - Les contraintes administratives des projets

sont assez sommaires dans leur formulation définitive, au niveau du permis.

Les conditions sont nulles quand le programme fait l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent avec un architecte comme maître d'oeuvre. Dans la totalité des autres cas, elles comportent une possibilité d'alignement si les services locaux de la DDE l'exigent, ainsi que l'interdiction d'enduits pigmentés, parfois assortie d'une exclusion complémentaire du blanc pur. Cette recommandation vaut aussi pour la presque totalité des permis d'un logement. Elle n'est pas très précise. En fait, elle aboutit à une généralisation du blanc cassé comme peinture des murs des maisons.

(1) DAFU,

On notera que le Loiret, de ce point de vue, n'a aucune tradition homogène et qu'en Sologne, en particulier, les maisons anciennes sont en briques. Quelques permis sont assortis de conditions un peu plus complexes sur l'architecture ou l'urbanisme : couleur des menuiseries en faveur de teintes peu voyantes, pente des toitures, suppression des réseaux téléphoniques ou électriques aériens. Ces dispositions sont en général imposées par l'architecte des monuments historiques, dans les zones où il intervient (tableau 2). Elles s'appliquent indifféremment aux divers maîtres d'oeuvre.

En amont des permis, les plans d'urbanisme constituent une grille réglementaire assez lâche, du moins en 1975. Comme on le voit dans le tableau 4, la plupart des communes qui accueillent les groupements sont démunies de POS. Elles disposent en général d'un plan directeur mais ses conséquences au niveau du permis sont assez limitées.

Par conséquent, au niveau des traces écrites, l'encadrement administratif des constructions individuelles paraît assez frêle, et cette observation vaudra encore plus pour les permis isolés. Mais on mesure mal, sans enquête directe, les contraintes non écrites. Certaines sont connues des pétitionnaires qui savent que leur transgression ferait échouer la demande de permis. D'autres apparaissent au cours de la négociation pour l'autorisation. De toutes façons l'administration s'oriente vers un contrôle plus vigoureux des pavillons, avec la politique d'assistance architecturale et la multiplication des POS.

- (1) E.M. : catégories 1, 2, 3
- (2) Conventuellement : P.I.C. ou P.I.C.
- (3) On rappelle que, surtout dans les zones de monuments historiques, n'importe pas que le projet soit abandonné.
- (4) On regroupe ici les notions régionales et nationales.

2.2. - LES PERMIS POUR UN SEUL LOGEMENT

3 681 permis ont été accordés, dont 160 ont constitué un échantillon et 145, non annulés, ont été analysés.

Si cette proportion est généralisable, 3 335 logements auraient ainsi été commencés ou terminés à partir des permis de 1975. Ils constituent donc 78 % des maisons individuelles prenant réellement place dans le paysage, le reste étant des permis groupés. L'échantillon du permis pour un seul logement se révèle très homogène sur certains critères (taille du permis, naturellement, et constructeurs). Cette homogénéité nous autorise à rapporter sans gros risque les caractéristiques du sondage à la totalité des logements de ce genre.

Le constructeur est dans la quasi-totalité des cas un particulier, futur occupant ou bailleur de la maison. L'échantillon se segmente surtout selon l'auteur des projets, le caractère de la commune et le type de financement.

(1) DAFU,

- TABLEAU 5 -
 CARACTERISTIQUES DES PERMIS POUR UN SEUL LOGEMENT

Financement	Répartition en	Surface hors oeuvre moyenne d'une maison	Surface habitable approxi- mative (2)	Surface moyenne de la parcelle	Répartition en % des		Répartition en % des	
	% des logements suivant le financement				logements suivant l'état d'avancement du chantier par type de financement.	logements suivant l'auteur des projets par type de finance- ment.	logements suivant l'auteur des projets par type de finance- ment.	
H.L.M.	14 %	123 m ²	98 m ²	1.167 m ²	non commencés	10 %	Pétitionnaire	15 %
					commencés	5 %	Constructeur	60 %
					terminés	85 %	sur modèle (4)	0 %
							Architecte	0 %
							Autres maîtres d'oeuvre	25 %
Primés ou P.I.C.	23 %	121 m ²	97 m ²	1.406 m ²	non commencés	3 %	Pétitionnaire	18 %
					commencés	12 %	Modèle (4)	49 %
					terminés	85 %	Architecte	3 %
							Autres maîtres d'oeuvre	30 %
Autres financements	63 %	114 m ²	91 m ²	2.614 m ²	non commencés	17 %	Pétitionnaire	22 %
					commencés	32 %	Modèle (4)	38 %
					terminés	51 %	Architecte	6 %
							Autres maîtres d'oeuvre	34 %

(1) HLM : catégories 1, 2, 3 et 4 de la nomenclature ci-dessus. En fait, seul 1 apparaît (HLM accession)
 Primés ou PIC : catégories 5, 6 et 7 de la nomenclature. Pratiquement, presque toutes les maisons sont 5 (PSI)

Autres financements: catégorie 9 de la nomenclature

(2) Conventionnellement : surface hors oeuvre/1,25.

(3) On rappelle que, surtout dans les "autres financements" l'absence d'avis de commencement ou de finition n'implique pas que le projet soit abandonné.

(4) On regroupe ici les modèles régionaux et nationaux.

- TABLEAU 6 -

CARACTERISTIQUES DES PERMIS POUR UN SEUL LOGEMENT

A PARTIR DES AUTEURS DES PROJETS

(LOIRET 1975)

AUTEUR	Part des différents auteurs ou % dans la construction de logements isolés	Rapport moyen nombre de logements/nombre de types de maisons dans l'échantillon étudié	Intervalle de confiance du rapport moyen R, nombre de logements/nombre de types, pour le département à 95% de chances (2)
Pétitionnaire	20 %	1,03 (1)	$1,01 < R < 1,28$
Constructeur sur modèle	43 %	1,64	- estimation statistique $1,25 < R < 3,35$ - regroupement par le nombre de modèles vendus dans le département $R < 10$ (3)
Architecte libéral	4 %	1,00	estimation impossible, échantillon trop faible
Autres maîtres d'oeuvre	33 %	1,09 (1)	$1,04 < R < 1,17$

(1) La notion de maisons semblables quand elles sont conçues par les pétitionnaires (c'est-à-dire, en fait par des professionnels de la construction travaillant souvent "au noir" ou par des entreprises) est difficile à cerner sur un large échantillon : il n'y a pas de modèles explicites. On a essayé, à partir des plans et des élévations de façades, de reprendre le même degré de similitude que pour les permis groupés.

(2) On considère que les rencontres de maisons de type unique, ou reproduites à 2, 3, n exemplaires, suivent une loi multinomiale, c'est-à-dire que chaque cas tiré à i exemplaires suit une loi binomiale.
Soit P_i la fréquence de i dans l'échantillon tiré de taille N, la fréquence réelle p_i de i aura pour intervalle de confiance :

$$P_i + \frac{3,84}{2N} \pm 1,96 \sqrt{\frac{P_i(1-P_i)}{N} + \frac{3,84}{4N^2}}$$

$$a_i, b_i = \frac{\quad}{1 + \frac{3,84}{N}}$$

On a ainsi les bornes de confiance $a_i < p_i < b_i$, celle du nombre de types t_i représentés par ces maisons :

$$\frac{a_i}{i} < t_i < \frac{b_i}{i}$$

et celle de R pour un nombre de maison n_j conçue dans le département par une catégorie j d'auteurs de projet :

$$R \leq \frac{n_j}{\sum_i t_i}$$

Pour estimer les bornes supérieures de R, on suppose que tous les cas i non représentés dans l'échantillon étudié ($i \neq i_j$, et $P_{ij} = 0$) sont fondus en un seul type : c'est une hypothèse très défavorable pour la diversité.

(3) L'utilisation d'une loi multinomiale est légitime quand on repère effectivement dans l'échantillon le niveau de répétitivité i des maisons observées. C'est à peu près vrai quand les auteurs de projet n'ont pas de modèle (pétitionnaires, autres maître d'oeuvre), quand les répétitions d'un type sont rares et ne peuvent pratiquement dépasser 2 ou 3 modèles, et quand on a souvent des indications là-dessus dans le permis de construire (grâce aux commentaires de l'administration et aux déclarations d'intention du constructeur) : l'hypothèse déjà énoncée en (2), qu'on a faite pour borner supérieurement R annule les conséquences d'erreurs éventuelles dans la saisie des données.

Mais, quand on a affaire à des constructeurs sur modèle, les risques d'erreurs sont plus grands : une maison repérée à i exemplaires dans l'échantillon peut parfaitement être beaucoup plus reproduite dans l'ensemble du département. On a donc essayé de calculer le nombre de types effectivement construits dans le département par une toute autre méthode. Divers annuaires syndicaux et notre échantillon indiquent le nombre de constructeurs intervenant (>50 à coup sûr) ; une analyse de catalogues permet d'estimer le nombre de types proposé par constructeur (toujours >5) ; enfin on connaît à peu près le nombre minimum de ventes nécessaire pour qu'une maison soit maintenue sur catalogue par des constructeurs dont la majorité n'a qu'une aire d'extension régionale. Il y a donc au moins 150 types effectivement construits chaque année dans le Loiret. Là encore, l'estimation est très basse.

- TABLEAU 7 -

CARACTERISTIQUES DES PERMIS POUR UN SEUL LOGEMENT A PARTIR DE LEUR LOCALISATION

(Loiret 1975)

Commune	Répartition en % des logements selon la catégorie des communes	Répartition en % des logements dans chaque catégorie de communes (1)						Taille moyenne des parcelles	
		suivant l'existence d'un document d'urbanisme		suivant le statut des zones		suivant l'environnement			
Urbaine dans une unité urbaine de plus de 20.000 habitants	25 %	aucun	0 %	parcelle ind	54 %	continu	27 %	0	0 %
		POS	21 %	lotissement	44 %	discontinu	60 %	1	100 %
		autres	79 %	ZAC, ZUP	0 %	campagnard	13 %	2	5 %
							3	38 %	1.306 m ²
Urbaine dans une unité urbaine de moins de 20.000 habitants	19 %	aucun	11 %	parcelle ind	37 %	continu	30 %	0	0 %
		POS	7 %	lotissement	41 %	discontinu	47 %	1	100 %
		autres	82 %	ZAC, ZUP	22 %	campagnard	53 %	2	44 %
							3	7 %	1.658 m ²
Rurale de ZPIU (définition 1975)	22 %	aucun	37 %	parcelle ind	53 %	continu	10 %	0	0 %
		POS	0 %	lotissement	47 %	discontinu	33 %	1	100 %
		autres	63 %	ZAC, ZUP	0 %	campagnard	57 %	2	23 %
							3	10 %	2.100 m ²
Rurale hors ZPIU	34 %	aucun	75 %	parcelle ind	48 %	continu	3 %	0	0 %
		POS	0 %	lotissement	52 %	discontinu	21 %	1	100 %
		autres	25 %	ZAC, ZUP	0 %	campagnard	76 %	2	15 %
							3	4 %	2.952 m ²

On sait ce que valent les notions de demande et de besoin dans une économie à caractère monopolistique. Mais on ne doit pas oublier les caractères spécifiques de la maison et de la maison en particulier, signalés au chapitre 1.

2.2.1. - La structure de production des logements individuels

telle qu'on l'a décrite pour la France entière dans la première partie, est assez bien représentée par nos deux échantillons et par la situation qu'on peut en déduire pour le Loiret.

	Répartition dans les logements individuels groupés du Loiret	Répartition dans l'échantillon analysé de permis isolés du Loiret	Estimation pour le Loiret tous logements individuels confondus 1975	Estimation pour la France 1975
-logements réalisés unitairement sous la responsabilité du futur propriétaire avec ou sans maître d'oeuvre, et des artisans	2 %	57 %	45 %	46 %
-logements réalisés isolément à partir de modèles sur catalogues		43 %	33 %	29 %
-logements réalisés par des promoteurs	98 %	0 %	22 %	25 %

Mais on voit que la nomenclature habituellement utilisée pour rendre compte de la structure de production n'est guère opératoire en ce qui concerne la perception des constructions sur le terrain puisque, comme on l'a vu, les promoteurs font largement appel à des modèles, conçus ou non par des architectes.

2.2.2. - La taille des maisons

ne varie pas très significativement entre les permis groupés et les permis isolés. On retrouve dans ces derniers une certaine homogénéité de taille quel que soit le financement, mais les maisons en "autres financements" (tableau 5), c'est-à-dire non aidées sont assez hétérogènes : on y retrouve des bungalows minuscules et des maisons luxueuses très vastes.

2.2.3. - La taille des parcelles

au contraire croit, pour les permis isolés avec :

- le type de financement (du HLM au non aidé, tableau 5);
- la catégorie de commune (de l'urbain au rural, tableau 7).

C'était prévisible. Ce qui l'était moins, c'est l'écart considérable entre les parcelles pour les permis groupés (440 m² en moyenne) et celles des parcelles pour les permis d'un seul logement (2 100 m² en moyenne). Cet écart est partiellement dû à ce que les permis groupés concernent en plus forte proportion des logements économiques (HLM) et urbains. Mais il est encore très net, à financement, statut de commune et statut de zone (dans les lotissements par exemple) comparables. Deux hypothèses resteraient à tester :

- les constructeurs isolés, futurs habitants de leurs maisons, parviennent à trouver des terrains très bon marché, par exemple grâce à des liens familiaux et amicaux. C'est un peu surprenant si on pense qu'ils représentent les 3/4 des logements autorisés ;
- et/ou les promoteurs responsables des permis groupés, chargés de leurs frais tertiaires et financiers, ne peuvent rester compétitifs avec la construction indépendante qu'au prix d'une économie sur la surface du terrain.

Ces observations laissent prévoir la constitution d'un double marché sur le plan foncier, d'autant plus tranché et visible que la part des promoteurs, croîtra dans les logements individuels. Sur le plan immobilier, elles font craindre que les promoteurs s'orientent vers un produit mal adapté à la demande majoritaire du moment, certainement mieux exprimée dans les lotissements (1).

(1) A titre d'exemple, un échantillon de candidats à la maison individuelle en Ile de France, peu exigeants en terrain compte tenu de la densité urbaine de la région, fixent leur choix médian sur des parcelles de 700 m², plus grandes donc que l'offre correspondante des logements groupés du Loiret, où la demande est certainement plus exigeante (UCP Planotron : le marché de la maison individuelle dans la région parisienne 1977). On ne doit toutefois pas trop miser sur le caractère objectif de ce genre de résultat, qui mêle des souhaits socio-culturels et des possibilités financières et techniques.

On sait ce que valent les notions de demande et de besoin dans une économie à caractère monopolistique. Mais on ne doit pas oublier les caractères spécifiques de l'habitat en général et de la maison en particulier, signalés au chapitre 1.

2.2.4. - La diversité des maisons

Les maisons sur permis à un logement sont beaucoup plus diverses que les maisons en permis groupés. Dans la première catégorie, le seul échantillon de 145 maisons étudié comporte 115 types, alors que les 915 logements "groupés" ne présentent que 44 types. En particulier, les fameux modèles de "pavillonneurs" sont, à l'échelle du département, au moins trois fois plus divers (selon l'indicateur adopté) que les maisons groupées d'architectes, à cause du grand nombre de constructeurs présents sur le marché, et de la variété relative des catalogues.

CHAPITRE III

A cette diversité "départementale", s'ajoute une diversité "ponctuelle" puisque fort peu de maisons identiques se trouvent voisines, dans le cas de permis à un seul logement, alors que la totalité des groupements comporte des répétitions de types. Bien entendu, mais pas plus pour une catégorie que pour l'autre, on peut s'interroger sur la variété réelle et la qualité de ces types.

2.2.5. - Le contrôle administratif

On peut faire les mêmes observations pour les logements isolés que pour les logements groupés (tableau 7) : les documents d'urbanisme préexistants sont relativement peu nombreux ; les conditions définitives des permis sont limitées et très peu adaptées à l'environnement, c'est-à-dire aux caractères variés des villes ou régions du Loiret.

ces espaces sont caractérisés par certains aspects de leur structure et de leur organisation. Les problèmes de planification de ces espaces sont donc liés à leur structure et à leur organisation. Les problèmes de planification de ces espaces sont donc liés à leur structure et à leur organisation.

Tous les lotissements choisis ont fait l'objet d'un permis de construire au moins en 1975. Cela permet de suivre leur évolution. Les lotissements choisis ont fait l'objet d'un permis de construire au moins en 1975. Cela permet de suivre leur évolution.

CHAPITRE III

ANALYSE DE PLANS DE MASSE ET DE RÈGLEMENTS

Les plans de masse et les règlements de lotissement sont des documents qui définissent l'organisation spatiale d'un lotissement. Ils sont donc des documents qui définissent l'organisation spatiale d'un lotissement.

Les plans de masse et les règlements de lotissement sont des documents qui définissent l'organisation spatiale d'un lotissement. Ils sont donc des documents qui définissent l'organisation spatiale d'un lotissement.

Le problème des espaces extérieurs et le traitement réglementaire d'architecture dans les opérations de logements individuels a été étudié sur l'échantillon suivant (1) :

- 12 lotissements
- 5 groupements dans des lotissements
- 5 groupements purs.

représentant 2500 parcelles pour logements individuels.

Tous les lotissements choisis ont fait l'objet d'un permis de construire au moins en 1975. Cela permet de suivre leur évolution. Mais ils ont été autorisés à des dates diverses, et la représentativité de l'échantillon est incertaine : les statistiques concernant les terrains lotis ne sont pas permanentes et systématiques. Toutefois, la répétitivité des caractères des opérations choisies rassure quant à la représentativité des résultats, un peu comme la saturation des thèmes dans des entretiens non directifs.

Les 10 groupements analysés représentent au contraire au moins la moitié des programmes engagés en 1975 susceptibles de nous intéresser, c'est-à-dire répondant aux conditions suivantes : constructions déjà avancées en 1977, taille supérieure à 5 logements.

En s'inspirant beaucoup d'une recherche précédente de l'AREA sur ces questions (2), on a recueilli sur chaque opération des informations qui répondent à diverses exigences : être aisément transformables en indicateurs quantitatifs, contenues et rapidement lisibles dans les dossiers de permis de construire et d'autorisation de lotir

(1) A partir des permis de construire pour les groupements et des autorisations de lotir pour les lotissements.

(2) G. BAUER, op. cité. Ce rapport insiste sur le caractère assez arbitraire d'un choix d'indicateurs sur la morphologie des quartiers, pourtant beaucoup plus abondant que le nôtre, et en trois dimensions, alors qu'on ne trouvera ici que des descripteurs de plan. Mais nous travaillons maintenant sur des ensembles urbains très homogènes (pavillonnaires et récents), si bien que leur comparaison peut porter sur un petit nombre de variables. Et, comme pour l'architecture des maisons, nous nous intéressons surtout aux intentions des concepteurs, qui sont en nombre limité, et à peu près contenues dans les dossiers administratifs.

suffisamment représentatives de certaines caractéristiques des espaces extérieurs et surtout des intentions des concepteurs (structure et points forts de l'opération ; insertion dans le tissu environnant ; traitement des espaces collectifs vernaculaires, clôtures, plantations, mobilier urbain et voirie ; traitement des jardins ; contraintes architecturales en liaison avec les problèmes de monotonie et d'intégration : grands traits morphologiques, densité, emprise, organisation des voiries et du parcellaire). Tous ces indicateurs ne sont pas disponibles pour les 22 opérations : on ne trouvera donc pas toutes celles-ci dans les graphiques présentés plus loin.

- NOMENCLATURE DES VARIABLES RETENUES -

1. Adresse
2. Superficie de l'opération
3. Nombre de parcelles
4. Nombre de logements
5. Nombre de parcelles bâties mitoyennes à l'opération
6. Aménagement prévu de la périphérie de l'opération (rideaux d'arbres, clôtures, traitement des entrées, etc..)
7. Taille moyenne des parcelles pour logements individuels
8. Taille de la plus grande parcelle pour logement individuel
9. Taille de la plus petite parcelle pour logement individuel
10. Nombre d'entrées sur le réseau extérieur de voies publiques
11. Nombre de rues ou routes sur lesquelles donnent ces entrées
12. Nombre de culs de sac intérieurs à l'opération
13. Largeur des voies intérieures
14. Le réseau des voies intérieures est-il à base de droites (1), de courbes (2), mixte (3)
15. Surface des voies intérieures collectives
16. COS général de l'opération
17. COS ou coefficient d'emprise imposé sur la parcelle
18. La plantation des voies intérieures est-elle prévue ?
19. Autres aménagements de voies intérieures
20. Règles concernant le mobilier urbain
21. Surface des espaces collectifs, voies exceptées/surface totale de l'opération
22. Fonctions des espaces collectifs
23. Localisation des espaces collectifs 1 bordure du lotissement, 2 centre, 3 alignement le long des voies (plusieurs réponses possibles)

24. Contraintes d'implantation sur les parcelles
25. Contraintes de clôtures
26. Des alignements de maisons permettent-ils d'envisager la constitution de rues ?
27. Règles concernant les terrassements sur l'ensemble de l'opération et les parcelles privatives
28. Nombre de types de maisons (groupements seuls)
29. Nombre de corps de bâtiments (groupements seuls)
30. Contraintes architecturales imposées aux maisons
31. Signature du plan de masse 1pétitionnaire, 2 architecte, 3 administration, 4 géomètre, 5 autre
32. Règles imposées par l'administration concernant le plan de masse, les aménagements généraux et l'architecture, sur le permis de construire ou l'autorisation de lotir
33. Existe-t-il un document d'urbanisme dans la commune 0 aucun, 1 POS, 2 autre
34. Constructeur (catégories SIROCO)

On peut étudier les plans de masse des groupements comme ceux des lotissements mais leur règlement est en général plus sommaire, puisque le promoteur est maître des constructions. Au contraire, certaines données manquent pour les lotissements, concernant la densité et la diversité des maisons, par exemple. Toutes les opérations de l'échantillon étudié ont fait l'objet d'une visite, au moins sommaire. Les travaux de voirie et les logements sont souvent inachevés et les observations sont incomplètes.

1. LA STRUCTURE DE L'OPÉRATION

On a peu retrouvé de préoccupations d'insertion dans une trame villageoise ou campagnarde de voies et d'espaces plantés, ni dans les déclarations d'intention des lotisseurs, ni dans les exigences de l'administration.

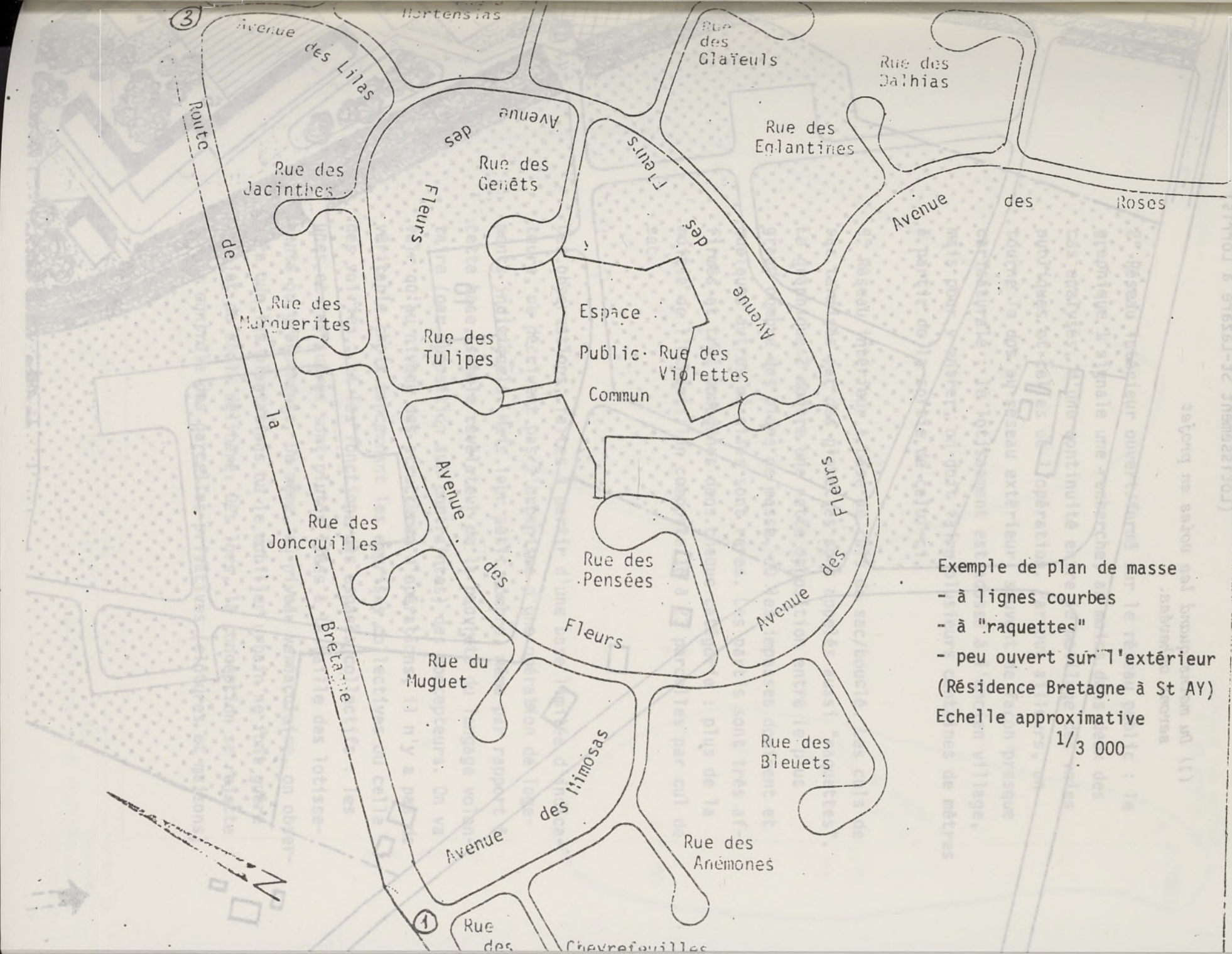
Par contre, comme on va le voir, on observe une forte répétitivité des modèles de conception. Certains ont une échelle assez précise, c'est-à-dire que leurs indicateurs quantitatifs sont grossièrement croissants avec la taille de l'opération, et d'autres pas.

1.1. - LA STYLISTIQUE DES PLANS DE MASSE

On a cherché des indicateurs qui, plus que d'autres, parmi ceux dont on dispose, signifient un parti sur le plan de masse, sont susceptibles d'opposer des opérations différentes, sans que cette opposition soit due, à première vue, à des contraintes techniques (taille de l'opération, type de financement, etc..).

On n'en a trouvé que 3, tous liés à la voirie, dans lesquels on trouve les oppositions suivantes :

1° Réseau à base de lignes droites/de lignes courbes : on n'a rencontré aucun dessin mixte dans notre échantillon.

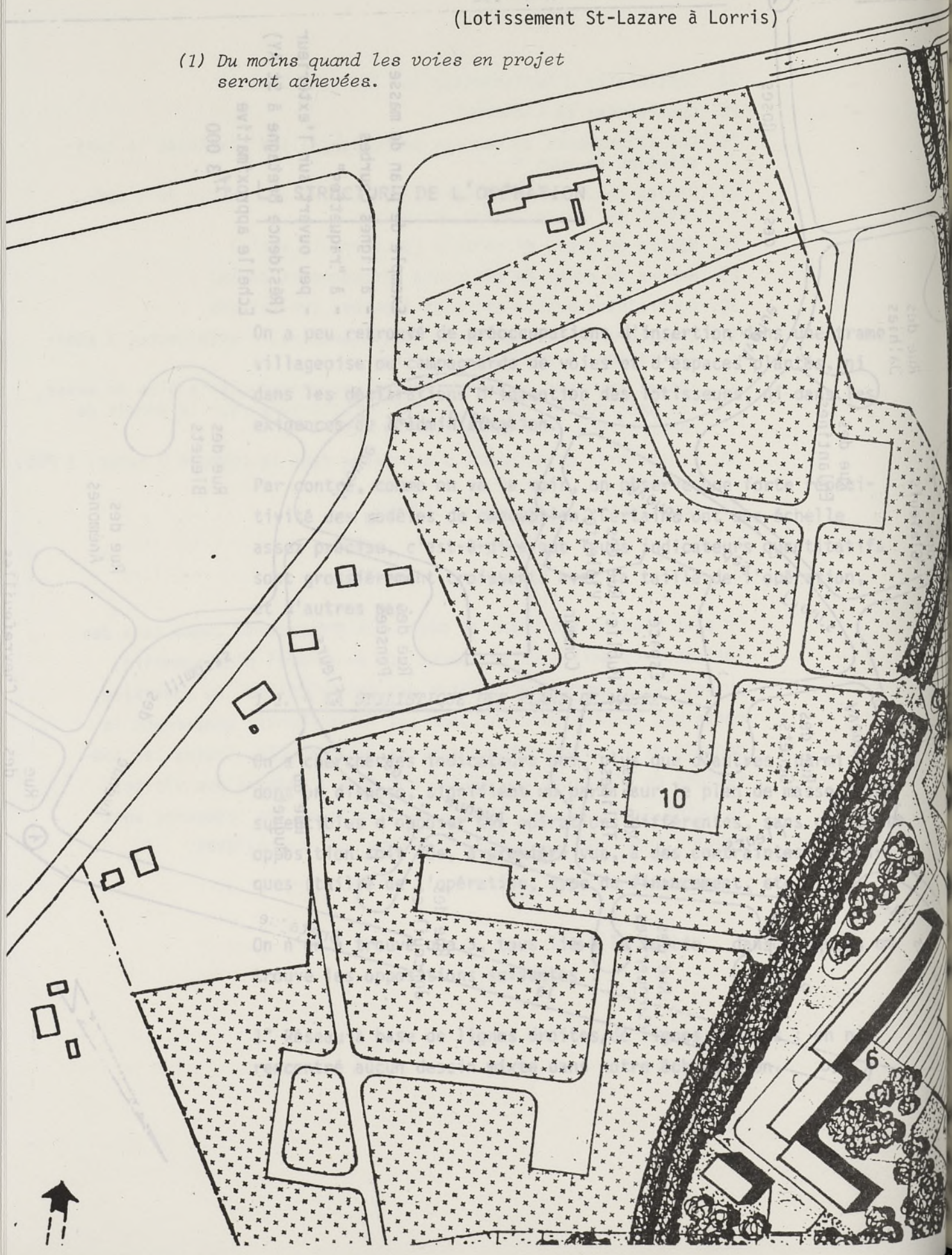


Exemple de plan de masse
 - à lignes courbes
 - à "raquettes"
 - peu ouvert sur l'extérieur
 (Résidence Bretagne à St AY)
 Echelle approximative
 1/3 000

R.N. 152

Exemple de plan de masse : - à lignes droites
- avec peu de "raquettes"
- assez ouvert sur le réseau extérieur (1)
(Lotissement St-Lazare à Lorris)

(1) Du moins quand les voies en projet
seront achevées.



1- GRAPHIQUE 1 -

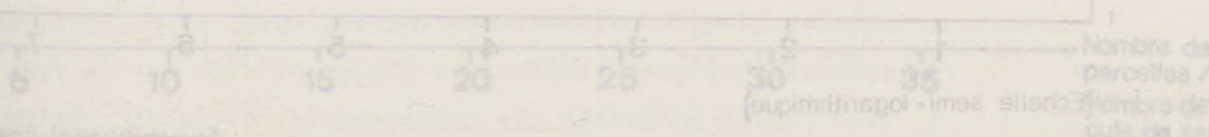
Surface des opérations
en milliers de m²

Surface des opérations
en milliers de m²

2° Réseau intérieur ouvert/fermé sur le réseau public : le graphique 1 signale une recherche, au moins dans deux des cas analysés, d'une continuité entre le maillage des voies publiques et celles de l'opération. Partout ailleurs, on tourne le dos au réseau extérieur, souvent de façon presque caricaturale : le lotissement est adossé à l'ancien village, mais pour y entrer, on doit faire plusieurs centaines de mètres à partir de la sortie de celui-ci.

3° Réseau intérieur à base de culs de sac/bouclé. Les culs de sac terminés par des placettes sont appelés aussi "raquettes". Le graphique 2 montre une nette opposition entre le plus grand nombre des plans de masse, où les impasses dominent et quelques autres où elles sont rares. Les partis sont très affirmés et très homogènes dans chaque catégorie : plus de la moitié de l'échantillon comporte 16 à 23 parcelles par cul de sac.

Ces observations, faites à partir d'une base limitée d'indicateurs, ne décrivent pas l'urbanisme d'une opération de logements individuels. Mais leur petit nombre, même par rapport à cette base, semble révélateur de la pauvreté du langage volontaire (par opposition aux contraintes) des concepteurs. On va voir qu'au niveau des structures d'opérations, il n'y a pas de véritable choix concernant les emprises collectives ou celle des voiries, ni les fonctions des espaces collectifs : les unes et les autres sont plutôt liées à la taille des lotissements ou groupements. De même, au niveau vernaculaire, on observera que les plantations ou le mobilier urbain ne font guère l'objet de choix délibéré. Dès lors, la conception se rejette sur le contrôle des parcelles privées (clôtures et maisons).



- GRAPHIQUE 1 -

Exemple de plan de masse :

- avec peu de "raquettes"
 - assez ouvert sur le réseau extérieur (1)
- (Lotissement St-Lazare à Lorris)

Surface des opérations
en milliers de m²

1000

100

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

1

2

3

4

5

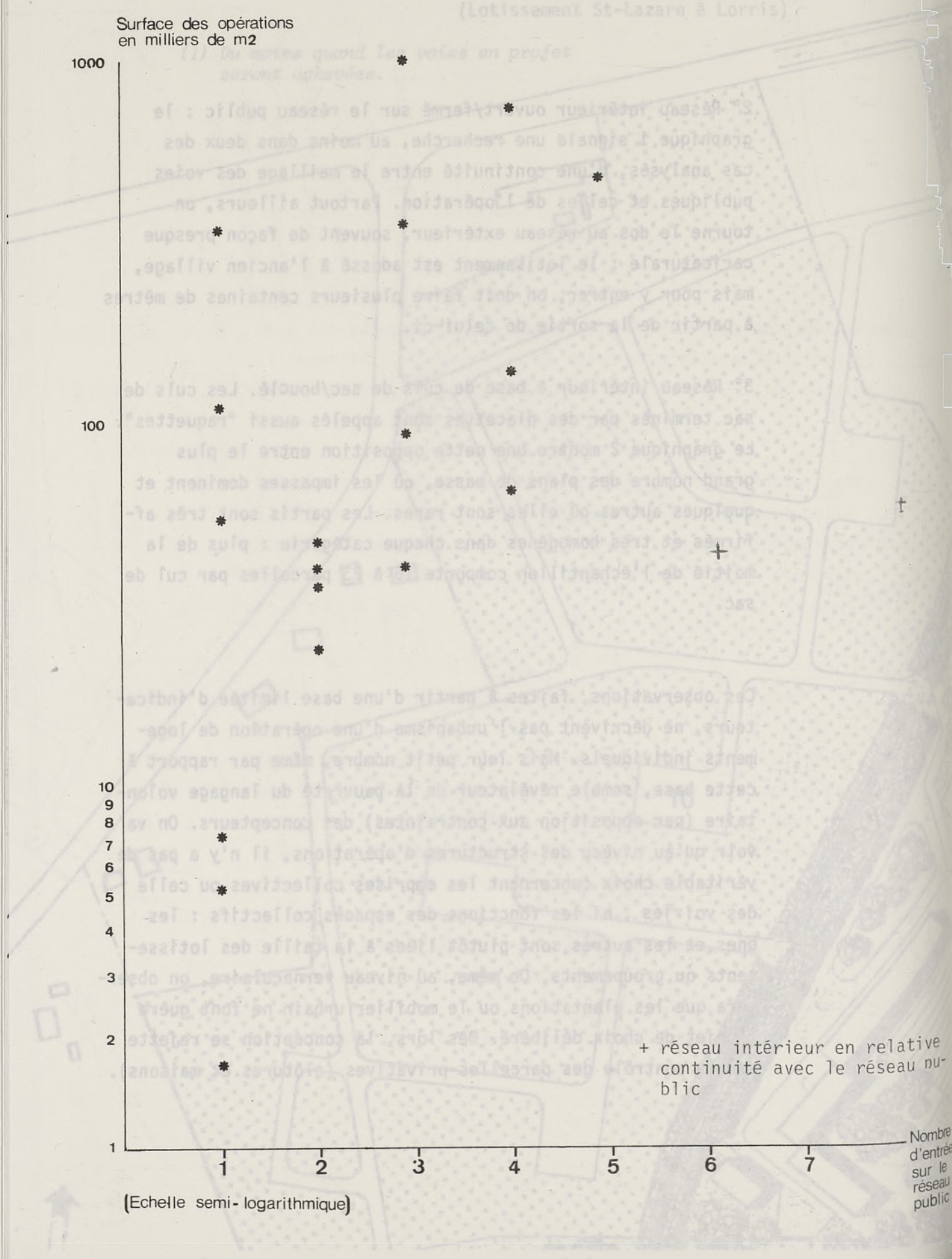
6

7

(Echelle semi-logarithmique)

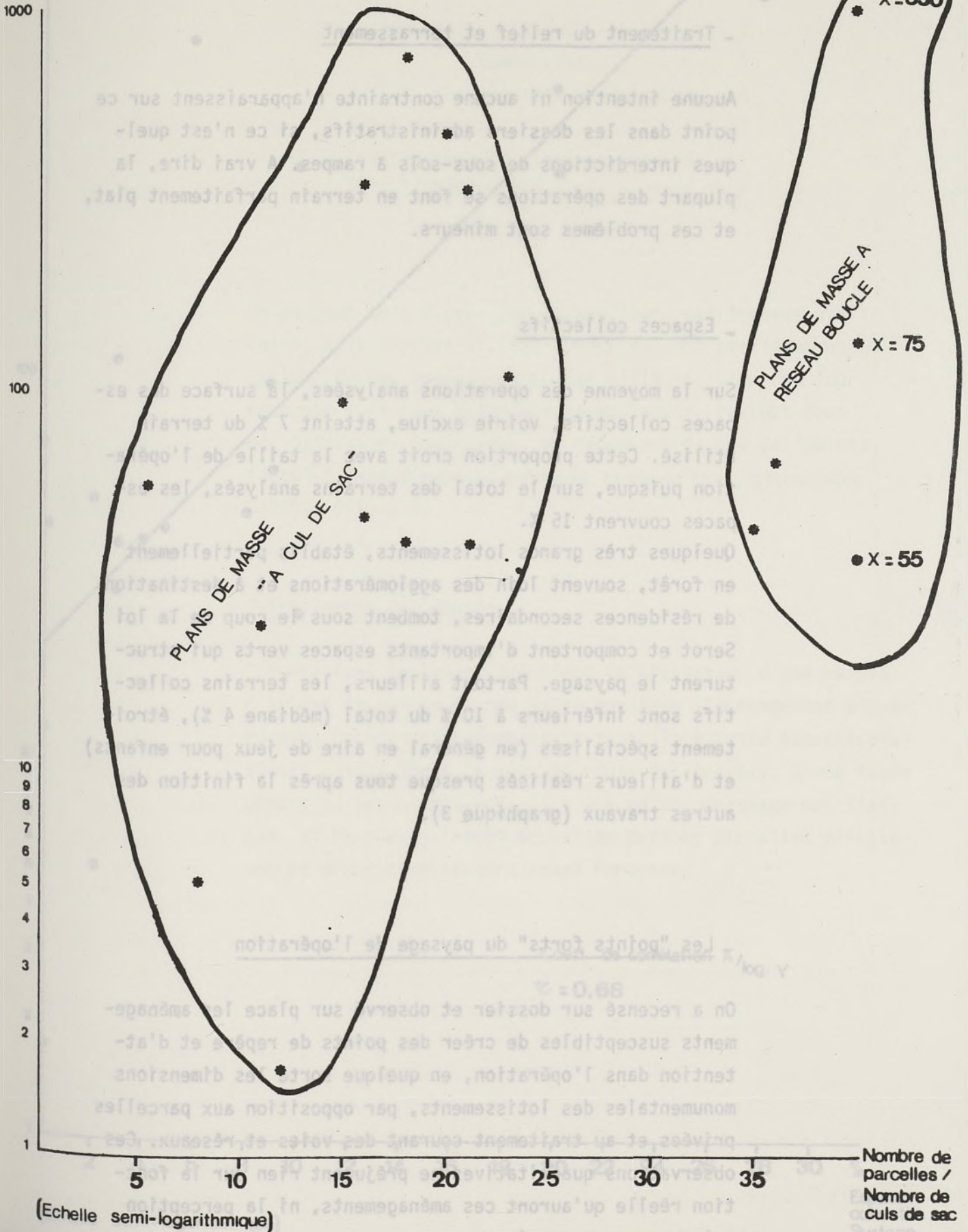
+ réseau intérieur en relative
continuité avec le réseau pu-
blic

Nombre
d'entrée
sur le
réseau
public



-GRAPHIQUE 2-

Surface des opérations
en milliers de m²



1.2. - QUELQUES COMPOSANTES DE L'INTEGRATION AU SITE ET A L'ENVIRONNEMENT FONCTIONNEL

- Traitement du relief et terrassement

Aucune intention ni aucune contrainte n'apparaissent sur ce point dans les dossiers administratifs, si ce n'est quelques interdictions de sous-sols à rampes. A vrai dire, la plupart des opérations se font en terrain parfaitement plat, et ces problèmes sont mineurs.

- Espaces collectifs

Sur la moyenne des opérations analysées, la surface des espaces collectifs, voirie exclue, atteint 7 % du terrain utilisé. Cette proportion croît avec la taille de l'opération puisque, sur le total des terrains analysés, les espaces couvrent 15 %.

Quelques très grands lotissements, établis partiellement en forêt, souvent loin des agglomérations et à destination de résidences secondaires, tombent sous le coup de la loi Serot et comportent d'importants espaces verts qui structurent le paysage. Partout ailleurs, les terrains collectifs sont inférieurs à 10 % du total (médiane 4 %), étroitement spécialisés (en général en aire de jeux pour enfants) et d'ailleurs réalisés presque tous après la finition des autres travaux (graphique 3).

- Les "points forts" du paysage de l'opération

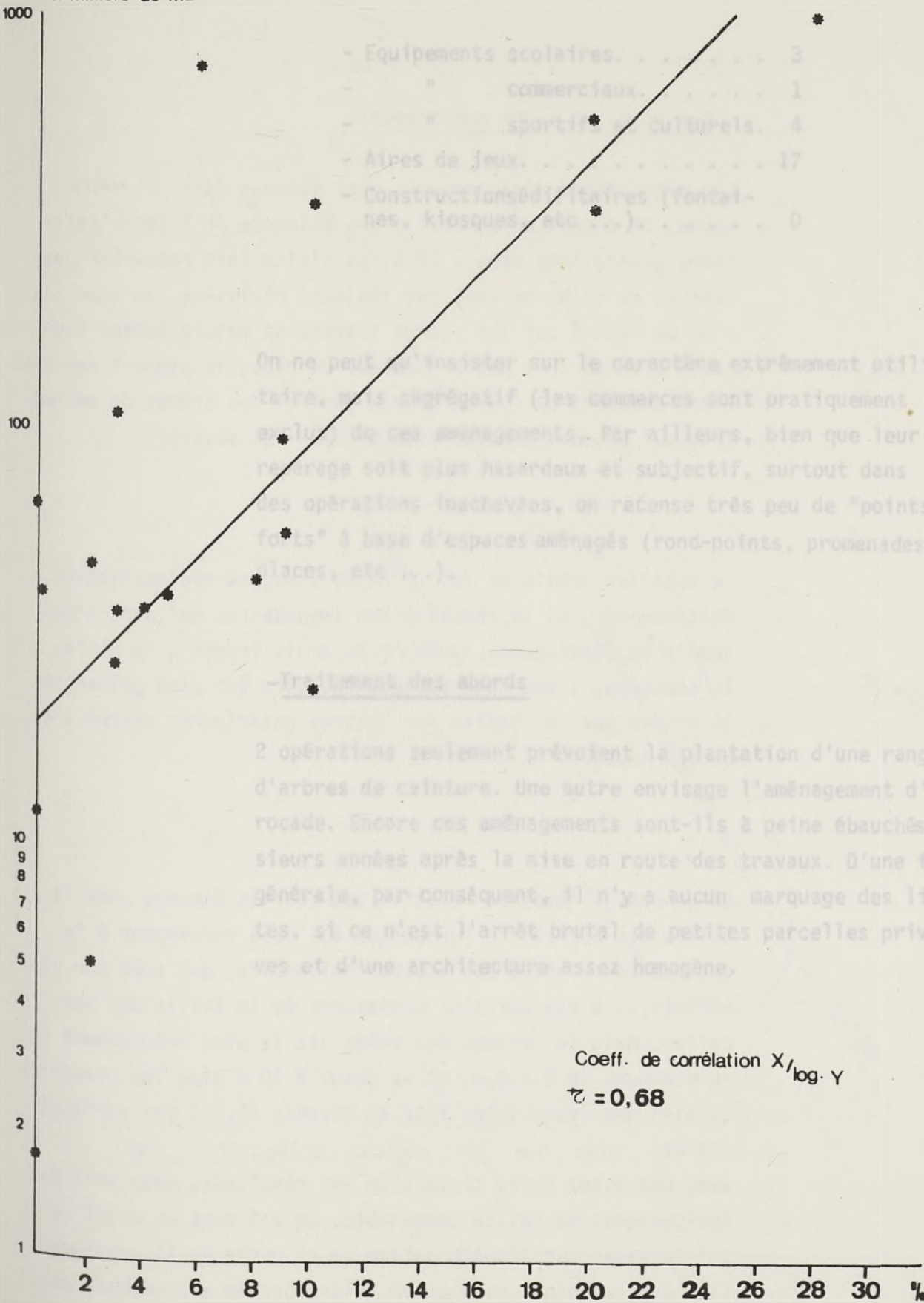
On a recensé sur dossier et observé sur place les aménagements susceptibles de créer des points de repère et d'attention dans l'opération, en quelque sorte les dimensions monumentales des lotissements, par opposition aux parcelles privées et au traitement courant des voies et réseaux. Ces observations quantitatives ne préjugent rien sur la fonction réelle qu'auront ces aménagements, ni la perception qu'on pourra en avoir.

-GRAPHIQUE 3-

Surface des opérations
en milliers de m²

Sur 22 opérations :

- Equipements scolaires. 3
- " commerciaux. 1
- " sportifs culturels. 4
- Aires de jeux. 17
- Constructions édificaires (fontaines, kiosques, etc.). 0



On ne peut insister sur le caractère extrêmement utilitaire, mais ségrégalif (les commerces sont pratiquement exclus) de ces aménagements. Par ailleurs, bien que leur tracé soit plus hasardeux et subjectif, surtout dans les opérations inachevées, on recense très peu de "points forts" à base d'espaces aménagés (rond-points, promenades, places, etc.).

Traitement des abords

2 opérations seulement prévoient la plantation d'une rangée d'arbres de ceinture. Une autre envisage l'aménagement d'une rocade. Encore ces aménagements sont-ils à peine ébauchés plusieurs années après la mise en route des travaux. D'une façon générale, par conséquent, il n'y a aucun marquage des limites, si ce n'est l'arrêt brutal de petites parcelles privées et d'une architecture assez homogène.

Coeff. de corrélation $X/\log. Y$
 $r = 0,68$

(Echelle semi-logarithmique)

Espaces collectifs /
Surface totale

Sur 22 opérations :

- Equipements scolaires. 3
- " commerciaux. 1
- " sportifs et culturels. 4
- Aires de jeux. 17
- Constructions édilitaires (fontaines, kiosques, etc...). 0

On ne peut qu'insister sur le caractère extrêmement utilitaire, mais ségréatif (les commerces sont pratiquement exclus) de ces aménagements. Par ailleurs, bien que leur repérage soit plus hasardeux et subjectif, surtout dans des opérations inachevées, on recense très peu de "points forts" à base d'espaces aménagés (rond-points, promenades, places, etc...).

Traitement des abords

2 opérations seulement prévoient la plantation d'une rangée d'arbres de ceinture. Une autre envisage l'aménagement d'une rocade. Encore ces aménagements sont-ils à peine ébauchés plusieurs années après la mise en route des travaux. D'une façon générale, par conséquent, il n'y a aucun marquage des limites, si ce n'est l'arrêt brutal de petites parcelles privées et d'une architecture assez homogène.

Surface de voirie / surface totale

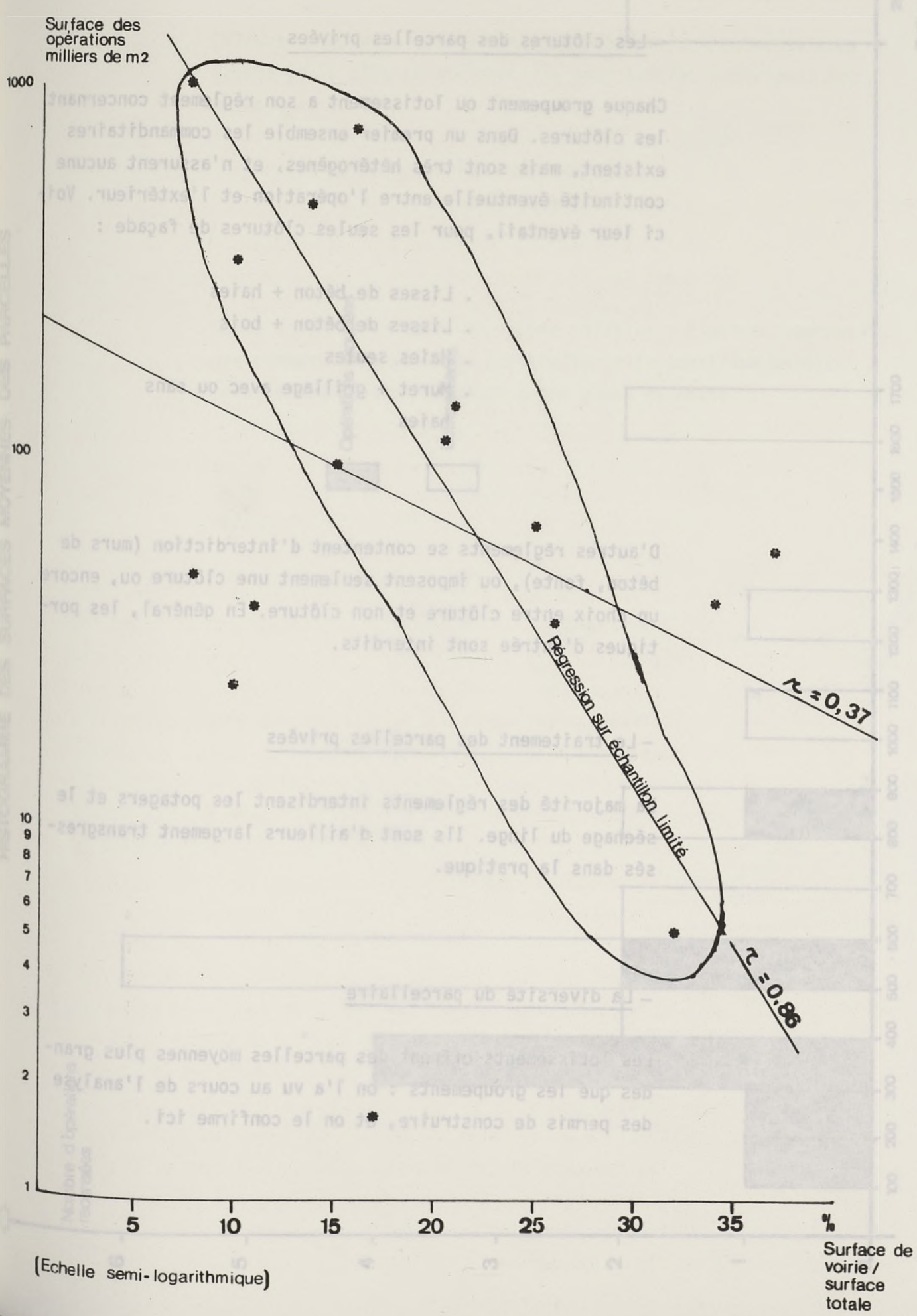
2. TRAITEMENT DES ESPACES VERNACULAIRES

- Les voies et leurs aménagements

Les plantations d'alignements sont prévues dans 16 opérations. Il s'agit en général d'une exigence de l'administration, généralisée depuis 1975. La visite fait ressortir, par contre, qu'elles ne sont pas toujours réalisées, ou avec beaucoup de retard sur les autres travaux et naturellement toujours avec de très petits arbres. De plus, la plupart des chantiers débutent par un arrachage général des arbres du périmètre, qui ne sont jamais recensés dans les dossiers.

Le mobilier urbain ne fait l'objet d'aucune réglementation. Pratiquement, il se réduit à des lampadaires qui dans l'ensemble du département, relèvent de trois formes : la boule, la soucoupe, l'arc autoroutier, toujours sur pied galvanisé. Il arrive que les boîtes aux lettres extérieures soient d'un modèle imposé.

En général, l'emprise relative des voiries diminue avec la taille des opérations (graphique 4). Cela correspond à la croissance relative des espaces collectifs, qui sont peu viabilisés, et à une certaine croissance de la taille des parcelles. Mais la largeur des voies est le plus fréquemment (et au minimum) de 5 à 6 m, et va jusqu'à 10 m plus les trottoirs. Si bien que les voiries font en moyenne 10,5 % des surfaces loties, plus que les espaces collectifs, et avec une assez forte dispersion des résultats, même pour des lotissements de taille comparable. On est donc en droit de s'interroger sur l'optimisation de ce poste de la consommation des terrains, sans qu'on puisse parler d'éventuels partis le concernant.



2. Les clôtures des parcelles privées

Chaque groupement ou lotissement a son règlement concernant les clôtures. Dans un premier ensemble les commanditaires existent, mais sont très hétérogènes, et n'assurent aucune continuité éventuelle entre l'opération et l'extérieur. Voici leur éventail, pour les seules clôtures de façade :

- . Lisses de béton + haies
- . Lisses de béton + bois
- . Haies seules
- . Muret + grillage avec ou sans haies

D'autres règlements se contentent d'interdiction (murs de béton, fonte), ou imposent seulement une clôture ou, encore un choix entre clôture et non clôture. En général, les portiques d'entrée sont interdits.

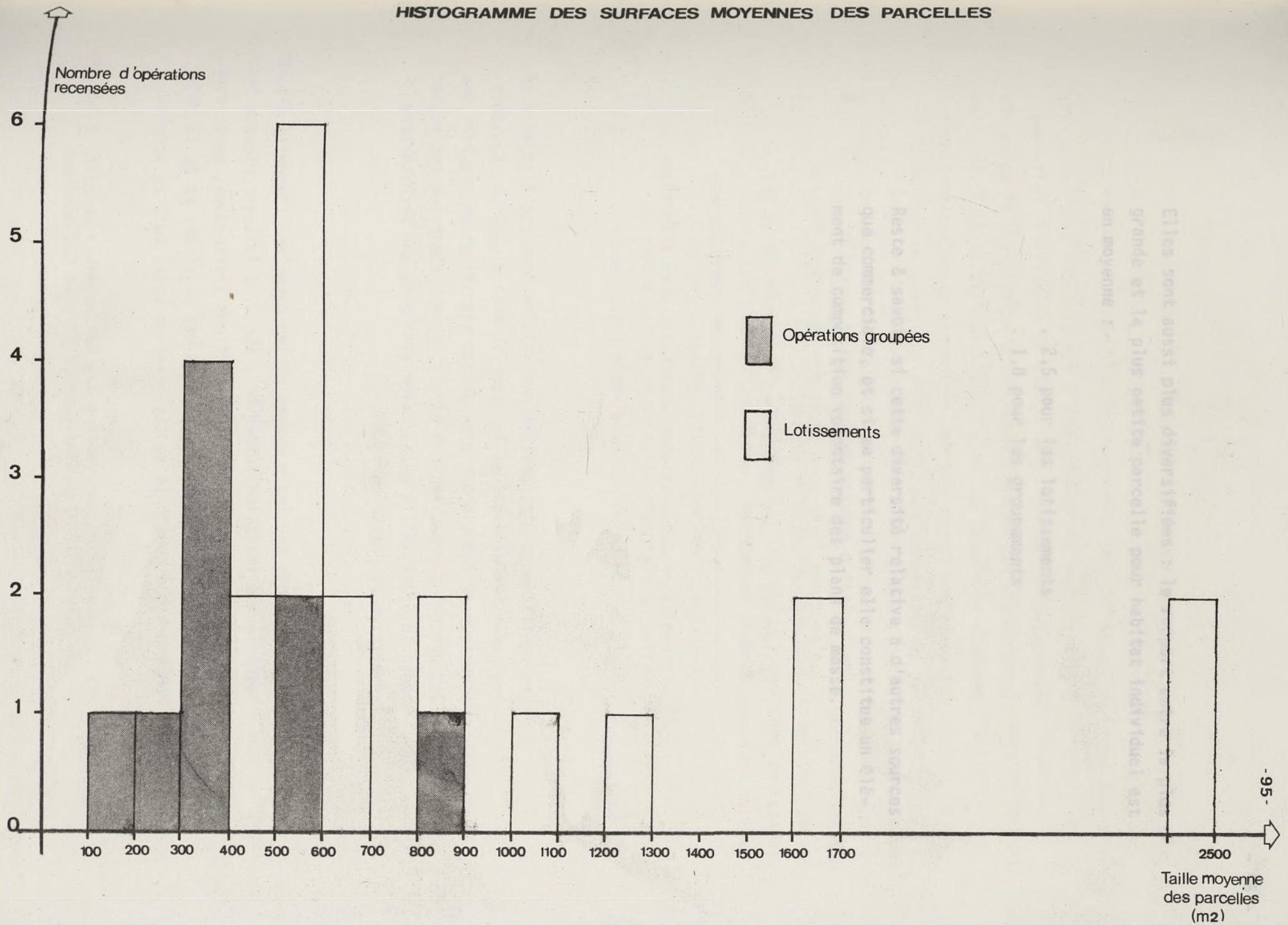
- Le traitement des parcelles privées

La majorité des règlements interdisent les potagers et le séchage du linge. Ils sont d'ailleurs largement transgressés dans la pratique.

- La diversité du parcellaire

Les lotissements offrent des parcelles moyennes plus grandes que les groupements : on l'a vu au cours de l'analyse des permis de construire, et on le confirme ici.

HISTOGRAMME DES SURFACES MOYENNES DES PARCELLES



Elles sont aussi plus diversifiées : le rapport entre la plus grande et la plus petite parcelle pour habitat individuel est en moyenne :

- . 2,5 pour les lotissements
- . 1,8 pour les groupements

Reste à savoir si cette diversité relative a d'autres sources que commerciale, et si en particulier elle constitue un élément de composition volontaire des plans de masse.

- 8
- 11
- 12
- 13
- 10
- 4

Les coefficients d'occupation des sols ne font pas l'objet d'un règlement, en général, et les coefficients d'emprise, toujours inférieurs à 0,30, n'ont plus grande signification dès lors que les parcelles dépassent 600 m² (1). Il est clair que ces règlements tolèrent, s'ils ne la favorisent pas, une architecture répétitive et "passe-partout".

Les règlements sur les couleurs et les matériaux ("enduits clairs", "matériaux d'imitation interdits", etc...) laissent place à beaucoup d'interprétations ou d'interdictions inattendues, après coup. Il en est de même de l'interdiction des pastiches et de la référence presque constante au style Val de Loire pur, au surplus,

(1) La nouvelle réglementation des lotissements devrait, à partir de janvier 1978, généraliser de fait le COS maximum.

3. RÉGLEMENTS ARCHITECTURAUX

L'architecture des groupements a été analysée avec les permis de construire, autant qu'on puisse la quantifier. Celle des lotissements est naturellement moins répétitive, et moins déterminée au niveau des dossiers d'autorisation de lotir. Elle est cependant bornée par des règlements assez systématiques. Sur 16 lotissements ayant pu être analysés, on recense :

- . Coefficient d'emprise maximum sur la parcelle. 8
- . Implantation fixée pour la maison (en dehors des règlements nationaux de prospect). 11
- . Règlements sur les couleurs et les matériaux de toitures et de façades 12
- . Autres règlements sur des éléments de constructions (avancées, cheminées, toits, garages, etc ...) 13
- . Interdiction des pastiches d'architectures traditionnelles ou régionales étrangères au style du pays 10
- . Style Val de Loire ou style noble (sic) imposé 4

Les coefficients d'occupation des sols ne font pas l'objet d'un règlement, en général, et les coefficients d'emprise, toujours inférieurs à 0,30, n'ont plus grande signification dès lors que les parcelles dépassent 600 m² (1). Il est clair que ces règlements tolèrent, s'ils ne la favorisent pas, une architecture répétitive et "passe-partout".

Les règlements sur les couleurs et les matériaux ("enduits clairs", "matériaux d'imitation interdits", etc ...) laissent place à beaucoup d'interprétations ou d'interdictions inattendues, après coup. Il en est de même de l'interdiction des pastiches et de la référence presque constante au style Val de Loire qui, au surplus,

(1) La nouvelle réglementation des lotissements devrait, à partir de janvier 1978, généraliser de fait le COS maximum.

n'a jamais eu beaucoup d'adeptes avant les dernières décennies dans l'Orléannais, la Sologne ou le Gâtinais. A l'inverse, on voit apparaître pour certains lotissements, souvent situés dans des zones banlieusardes à caractère architectural déjà très hétérogène, des interdictions de bow windows, vérandas, chiens assis, lucarnes, dépassant les 2/3 des façades, jardinières, etc ..., dont on ne voit guère l'origine sinon dans les goûts de l'auteur du règlement.

Bien que ce jugement dépasse le strict cadre quantitatif dans lequel on souhaite se maintenir on ne peut s'empêcher de noter, au cours des visites, que presque la totalité des efforts de personnalisation des maisons, par rapport aux modèles de catalogue, comportent justement des détails mal jugés par les règlements : avancées de façades, chiens assis de toutes formes, colombages, jeux de couleurs sur les menuiseries, etc...

leur à 22 : certains plans ou règlements sont signés de plusieurs personnes. Il n'est pas possible de distinguer leurs interventions respectives).

Si on s'en tient aux indicateurs recensés de structure du plan de masse ou de traitement des espaces non bâtis, il apparaît peu de distinctions entre les projets des diverses catégories professionnelles, sauf en redondance avec des observations déjà faites : les groupements, par exemple, sont plutôt réalisés par les architectes et ils ont des parcelles plus petites, mais il s'agit moins sans doute d'un choix esthétique ou fonctionnel du concepteur que d'une contrainte fixée par le promoteur.

Toutefois on notera qu'une conception "savante", faite par des architectes essentiellement, s'efforce de promouvoir les plans de masse en cul de sac et les maisons jumelées ou en bande. De même, les écarts sont sensibles sur les indicateurs architecturaux. On a vu ce qu'il en était, au niveau des permis de construire, pour la réalisation des groupements. En ce qui concerne les lotissements, il semble bien que l'intervention d'un architecte allonge la liste des prescriptions et contraintes architecturales contenues dans le règlement ; c'est du moins le résultat de plusieurs analyses que nous avons fait des règlements, en termes de quantité d'information.

4. LES CONCEPTEURS DES PLANS DE MASSE ET DES RÉGLEMENTS

Concepteurs intervenant sur 22 opérations :

. Lotisseurs ou promoteurs	6
. Architectes	13
. Administration (Génie Rural)	1
. Géomètre	10
. Autres professionnels (ingénieur conseil, bureau d'études)	2

(Le total est supérieur à 22 : certains plans ou règlements sont signés de plusieurs personnes. Il n'est pas possible de distinguer leurs interventions respectives).

Si on s'en tient aux indicateurs recensés de structure du plan de masse ou de traitement des espaces non bâtis, il apparaît peu de distinctions entre les projets des diverses catégories professionnelles, sauf en redondance avec des observations déjà faites : les groupements, par exemple, sont plutôt réalisés par les architectes et ils ont des parcelles plus petites, mais il s'agit moins sans doute d'un choix esthétique ou fonctionnel du concepteur que d'une contrainte fixée par le promoteur.

Toutefois on notera qu'une conception "savante", faite par des architectes essentiellement, s'efforce de promouvoir les plans de masse en cul de sac et les maisons jumelées ou en bande. De même, les écarts sont sensibles sur les indicateurs architecturaux. On a vu ce qu'il en était, au niveau des permis de construire, pour la réalisation des groupements. En ce qui concerne les lotissements, il semble bien que l'intervention d'un architecte allonge la liste des prescriptions et contraintes architecturales contenues dans le règlement ; c'est du moins le résultat de plusieurs analyses que nous avons fait des règlements, en termes de quantité d'information.

Cinq opérations ont été analysées en détail, dont les caractéristiques sont aussi représentatives que possible des grands types décelés par l'analyse quantitative (1). On a réalisé sur cet échantillon une vingtaine d'entretiens semi-directifs à thèmes, représentant les principales questions qu'on a déjà posées. Les caractéristiques des opérations choisies, les qualifications de nos interlocuteurs, et les principaux thèmes des entretiens sont en annexe 2.

Les entretiens ont été menés auprès des principaux intervenants du processus de production-conception des maisons. Pour chaque opération, on s'est efforcé de toucher des financiers (promoteurs ou lotisseurs) des constructeurs (entreprises ou pavillonneurs), des concepteurs indépendants (géomètres et architectes), des représentants d'usagers de l'opération (responsables d'association de copropriétaires) enfin des responsables du contrôle administratif. Mais

il a été difficile de joindre les lotisseurs, qui constituent rarement des structures permanentes, disparaissent souvent après la réalisation de l'opération et ne viennent à l'interview. Les "pavillonneurs" sur lesquels on s'est appuyé sont aussi représentés dans l'échantillon : leur méthode de conception fait qu'ils ont peu à dire sur une opération particulière, et leur participation ne serait vraiment intéressante que dans une toute autre structure d'enquête.

CHAPITRE IV

ENTRETIENS AVEC DES CONCEPTEURS

Ce travail n'a pas la prétention d'épuiser la problématique de la recherche, mais plutôt de faire un sondage sur les échos et la validité de celle-ci parmi les professionnels du logement individuel. Le nombre d'interviews reste faible et il est hasardeux d'en tirer des conclusions fermes.

Les lotissements ou groupements auxquels on fait référence ont des caractères exemplaires, mais il est néanmoins difficile d'en tirer des commentaires structurés et généralisables. Les lacunes du raisonnement des intervenants, les caractères locaux et particuliers, forment même un résultat important de l'enquête.

On se bornera à résumer les principaux résultats, en faisant l'économie d'une exhaustive et fastidieuse présentation par opération.

(1) Toutes ont déjà été incluses dans cette analyse.

Cinq opérations ont été analysées en détail, dont les caractéristiques sont aussi représentatives que possible des grands types décelés par l'analyse quantitative (1). On a réalisé sur cet échantillon une vingtaine d'entretiens semi-directifs à thèmes, représentant les principales questions qu'on a déjà posées. Les caractéristiques des opérations choisies, les qualifications de nos interlocuteurs, et les principaux thèmes des entretiens sont en annexe 2.

Les entretiens ont été menés auprès des principaux intervenants du processus de production-conception des maisons. Pour chaque opération, on s'est efforcé de toucher des financiers (promoteurs ou lotisseurs) des constructeurs (entreprises ou pavillonneurs), des concepteurs indépendants (géomètres et architectes), des représentants d'usagers de l'opération (responsables d'association de copropriétaires) enfin des responsables du contrôle administratif. Mais il a été difficile de joindre les lotisseurs, qui constituent rarement des structures permanentes, disparaissent souvent après la réalisation de l'opération, et qui craignent l'interview. Les "pavillonneurs" sur modèle sont aussi mal représentés dans l'échantillon : leur méthode de conception fait qu'ils ont peu à dire sur une opération particulière, et leur participation ne serait vraiment intéressante que dans une toute autre structure d'enquête.

Ce travail n'a pas la prétention d'épuiser la problématique de la recherche, mais plutôt de faire un sondage sur les échos et la validité de celle-ci parmi les professionnels du logement individuel. Le nombre d'interviews reste faible et il est hasardeux d'en tirer des conclusions fermes.

Les lotissements ou groupements auxquels on fait référence ont des caractères exemplaires, mais il est néanmoins difficile d'en tirer des commentaires structurés et généralisables. Les lacunes du raisonnement des intervenants, les caractères locaux et particuliers, forment même un résultat important de l'enquête.

On se bornera à résumer les principaux résultats, en faisant l'économie d'une exhaustive et fastidieuse présentation par opération.

(1) Toutes ont déjà été incluses dans cette analyse.

1. LES PROBLÈMES CLASSIQUES DE CONCEPTION : LE CHAMP DE PREOCCUPATIONS DES CONCEPTEURS ET SES LIMITES

Les concepteurs interviewés à propos des cinq opérations étudiées ont souvent évoqué des problèmes, ou porté des jugements, qui selon eux, ne relèvent pas de cas particuliers, mais d'une situation d'ensemble de la conception architecturale.

Il est intéressant d'examiner la nature de ces problèmes, l'attention variable qui leur est portée ainsi que les différentes interprétations auxquelles ils peuvent donner lieu.

1.1. LES PROBLÈMES DU CHOIX DU TERRAIN, DU CHOIX DU SITE DES OPERATIONS

La menace du mitage du territoire, de la dégradation de l'environnement paysager, et la nécessité impérieuse de planifier les opérations, de protéger les zones dites "saturées" sont signalées par le groupe d'assistance architecturale de la DDE, les responsables du contrôle administratif, et les géomètres en relation avec ces services.

Cette préoccupation est de toute évidence récente : elle a été introduite par l'assistance architecturale et imposée au reste de la DDE sous forme de consignes expresses, appliquées dans le souci de réparer ses erreurs passées.

"La DDE a eu un comportement très laxiste. Elle s'est laissé faire par les promoteurs... ils obtiennent ce qu'ils veulent, en prenant le temps" (un géomètre).

Mais cette préoccupation n'a été manifestée par aucun autre interviewé : les investisseurs et les constructeurs ne sont encore pas, semble-t-il sensibilisés à ce problème. Les acquéreurs dont on sait

par d'autres sources (1), qu'ils sont sensibles à leur environnement, n'ont pas de part à la conception de l'opération et n'ont sur le choix du terrain qu'un discours réduit.

Les promoteurs simplifient les critères de choix du site : il s'agit pour eux essentiellement, de se rapprocher des équipements urbains :

"Depuis 2 ans, nous cherchons des terrains pas éloignés du centre - ville, desservis par les transports en commun et avec des écoles et des commerces. C'est tout".

1.2. LA TAILLE DES OPERATIONS

Ce thème est abordé simultanément par les représentants de la DDE, de l'Assistance Architecturale et par ceux des promoteurs : tous les intervenants s'accordent pour ne plus faire que de petites ou de moyennes opérations (limite prévue : 70 maisons environ).

Mais les justifications fournies par les uns et les autres diffèrent largement : il s'agit pour les représentants de l'administration, d'éviter les difficultés posées par l'ampleur du travail (et du contrôle) de conception :

"Pour les très grosses opérations, le travail devient très délicat : ça devient une vraie petite opération d'urbanisme, quelqu'un doit assumer la très lourde responsabilité de concepteur, d'aménageur ou d'urbaniste".

(1) Par exemple AREA : La campagne suburbaine vue par les citoyens 1973, district de la Région Parisienne.

Il s'agit simplement pour les organismes de promotion, de réduire les dépenses d'équipement.

"Nous sommes pour 30 à 40 pavillons car le délai de construction et de commercialisation est moins élevé". (promoteur)

1.3. LES ESPACES VERTS OU LES ESPACES COLLECTIFS AMENAGES

Pour des raisons que l'étude n'est pas encore en mesure d'élucider.. ce thème se trouve au centre des débats actuels sur les problèmes de conception : chaque partie prenante l'évoque et le commente à l'exception toutefois des acquéreurs qui semblent ne pas du tout s'y intéresser et qui ne formulent, dans les interviews, aucune demande particulière.

On relève une divergence de point de vue entre d'une part : les architectes, les géomètres, les constructeurs qui s'efforcent avec des arguments plus ou moins élaborés de justifier l'existence et les fonctions des espaces verts collectifs dans la conception d'une opération :

" Il faut savoir centrer un espace vert, dans la composition d'un plan de masse, s'en servir pour aérer la composition" (architecte).

" Les espaces verts : l'effet général est plus agréable quand il y en a" (entreprise de construction)

" Un espace vert, de préférence centralisé, ça améliore un lotissement" (géomètre).

d'autre part : les propriétaires des terrains à bâtir (lotisseurs, promoteurs), qui tiennent un discours justificatif de la suppression des espaces verts :

"L'espace vert en soi ne sert à rien. Ce n'est pas le désir des clients. De plus, ça coûte cher : je ne connais aucun promoteur en

HLM qui puisse créer des espaces verts avec un prix plafond".

1.4. LA TAILLE DES PARCELLES A BATIR

Le discours tenu par l'ensemble des intervenants sur ce thème est très révélateur de leurs motivations.

Ce thème suscite trois types de position :

a) - des partisans de la diversification systématique de la surface des parcelles.

(Assistance architecturale, représentants des DDE, DDA).

Pour l'assistance architecturale, cette diversification est un élément indispensable de la bonne composition d'un plan de masse :

"Faire un lotissement de 75 lots, avec des parcelles de 600m², c'est provoquer une certaine uniformité. Il faut absolument provoquer une diversification de la taille des lots, faute de quoi vous ne créerez pas des espaces différenciés".

"Ce que je cherche à faire, c'est injecter dans les lotissements des programmes HLM, sous forme d'habitat intermédiaire en bande ou groupé. On se servira de la maîtrise d'oeuvre globale d'un certain nombre de lots "plus petits" traités en bandes ou en faux décrochés pour restaurer un peu l'espace de ces lotissements, pour créer des points forts. Jusqu'ici, ça a souvent été ou tout l'un ou tout l'autre".

Pour d'autres administrations, intervenant comme concepteur de plan de masse, il s'agit essentiellement de garantir aux acquéreurs le plus de liberté possible :

"J'en suis toujours au lotissement type construction pavillonnaire française, un lot et puis là-dessus, le gars fait ce qu'il veut".

"Et ce qui concerne la discrimination des lots, le lot classique c'est un lot qui permet à l'acquéreur de faire ce qu'il veut. C'est-à-dire d'avoir la surface qu'il désire. Autrement dit un lotissement communal doit avoir des surfaces entre 500 et 1 500m² des largeurs de façades suffisantes pour y faire ce que vous voulez y faire, et seulement une marge de reculement, le reste il peut en faire ce qu'il veut."

b) -des partisans du découpage systématique de petits lots (1) : promoteurs et dans une certaine mesure géomètres :

. Les justifications sont tirées d'une perception de la demande :

"La DDE est à contre-courant : la demande des acquéreurs est de 400 à 500 m², parce qu'il y a moins de travail"(promoteur)

"Les gens c'est autour de 700 mètres qu'ils cherchent, 1000 mètres c'est trop d'entretien".

ou parfois d'ordre esthétique :

"Ce n'est pas le compact qui fait laid.. Je suis allé récemment dans le Lot, j'ai visité un vieux village très joli où les constructions sont très resserrées, c'est très joli"(promoteur)

c) -les partisans du découpage systématique de grands lots : artisans/constructeurs et acquéreurs

. Les grandes parcelles sont une condition indispensable de la diversité architecturale :

"La bonne moyenne, c'est 1 500 m² de terrain. A ce stade là, on n'est plus limité dans le choix des maisons, on a vraiment une latitude de choix du type de construction, de l'aménagement de la façade..." (constructeur).

(1) Il faut également signaler, en marge de ces prises de position, une forme de raisonnement sur la taille des lots (rencontrés à la DDE) qui cautionne en définitive les partisans de petits lots. Ce raisonnement consiste à évaluer les dimensions idéales d'une parcelle à partir d'une moyenne statistique à l'échelon départemental... : l'acquéreur est un privilégié, s'il possède plus de terrains, un malchanceux s'il en a moins : "500 m² ... mais 500 m², c'est déjà pas mal du tout. C'est au-dessus de la moyenne, etc ...".

"Je suis venu dans ce lotissement, parce que c'était le seul endroit où les parcelles faisaient 1 000 m²" (résident).

"La conception de la maison est bonne, mais la taille des lots est vraiment insuffisante. Heureusement que j'ai mon garage pour m'isoler du voisin, sinon je me sentirais tassé comme un hareng-saur !" (les lots font 350 m²) (résident).

"Si l'expérience était à refaire, on prendrait une maison GMF, à cause du système de financement, mais dans le service "maisons isolées" on se choisirait un vrai jardin, un terrain où on ait plus d'espace !" (résident)

1.5. LES PROBLEMES DU CHOIX DE LA VOIRIE

Le thème est abordé par tous les intervenants dans la conception du plan de masse et sous deux points de vue opposés. (Les 5 opérations étudiées nous révèlent les deux aboutissements possibles de cette position conflictuelle).

- On trouve d'une part, les instances qui font primer les exigences d'aménagement fonctionnel : il s'agit des municipalités.

"A ce niveau là, ce n'est pas la question de l'esthétique qui compte. On sait ce que c'est maintenant, que les problèmes de circulation, les culs de sac étriqués, les bennes à ordures et les camions de déménagement qui ne passent pas ... Il faut concevoir la voirie en fonction du stationnement réel, de la circulation réelle, des problèmes d'intervention rapide en cas de sinistre ou d'incendie".

mais aussi avec l'idée qu'un effort architectural est coûteux à la réalisation.

- D'autre part, les intervenants qui se montrent soucieux de la qualité de conception d'un plan de masse. Invariablement, ces défenseurs de la qualité préconisent l'emploi des culs de sac. Rebaptisé "raquette", il favorise la disposition des construction en hameaux :

- . "élément indispensable à la création de points forts"(architecte)
- . " Des voies en culs de sac permettent de créer un groupe d'habitations, ce qui est favorable, ça coupe l'uniformité" (géomètre)
- . " La raquette est aussi un élément important de vie sociale. Elle favorise les contacts humains "(promoteur)

On donne parfois des raisons économiques :

"C'est un choix délibéré : si on augmente la longueur des voies, on diminue le nombre de lots desservis" (Géomètre).

Mais l'analyse quantitative qu'on a faite plus haut des plans de masse ne confirme guère cette argumentation.

1.6. LE CHOIX DES MAISONS ET DE LEUR DISPOSITION

Ce thème général est abordé à de nombreuses reprises, et sous différents aspects :

- la justification de leurs choix par les concepteurs de maison
- l'évaluation des fautes ou erreurs commises par les autres concepteurs
- le problème "vrai" ou "faux" de l'insertion, de l'adaptation au style local.

(1) Il faut également signaler, en marge de ces prises de position, la forme de raisonnement sur la taille des lots (renvoient à la 200) et l'opposition en définitive les partisans de petits lots. Ce raisonnement consiste à évaluer les dimensions idéales d'une parcelle à partir de moyennes statistiques à l'échelon départemental... : L'acquéreur est privilégié, s'il possède plus de terrains, un malheureux s'il en a moins : "500 m² ... mais 500 m², c'est déjà pas mal du tout. C'est au-dessus de la moyenne, etc ..."

1.6.1. Les modèles de maisons

Les discours s'organisent autour du thème répétitivité - diversité des modèles. Celui-ci deux échelles : celle du groupement ou du lotissement dont les constructions peuvent être plus ou moins homogènes, celle de la région, voire de la France entière, où se reproduisent des modèles de catalogue. Notre enquête ne concerne que la première dimension compte tenu du recrutement de nos interlocuteurs : l'analyse quantitative du chapitre 2 montre que c'est aussi la plus importante, puisque les modèles les plus fréquents dans le département sont aussi les plus groupés dans un certain nombre d'opérations de promotion. On notera que, par rapport aux modèles sur catalogue, ils sont en général beaucoup moins industrialisés : c'est indispensable pour juger les propos tenus.

- La justification du modèle est d'abord économique. Elle se situe d'abord au niveau du budget de conception.

"Nous ne construisons effectivement qu'un seul modèle, car on ne peut pas prendre plus d'un architecte pour les maisons : on a déjà à verser 500 F d'honoraires d'architecte sur chaque exemplaire de maison" (promoteur).

"Il n'y a pas de recherche esthétique possible à ce prix là ! Le critère n°1 c'est le rapport qualité/prix. Dès qu'on essaie d'améliorer la conception des maisons, à ce niveau là, on y laisse sa chemise" (Architecte).

"C'est un lotissement réussi, par rapport aux objectifs fixés : le critère du beau n'intervient pas dans ce type de lotissement. La recherche esthétique est exclue par les impératifs économiques : pour le promoteur, il faut que ce ne soit pas cher. Et pour l'utilisateur, il faut simplement aller vite" (Architecte).

mais aussi avec l'idée qu'un effort architectural est coûteux à la réalisation.

"La maison en bande serait réussie avec un décrochement systématique du pavillon. Mais cela coûte beaucoup plus cher. Trop cher". (promoteur)

Un type de raisonnement plus technique est aussi développé : il y aurait une sorte de substitution entre l'effort de diversité architecturale et la qualité technique. Les labels (Qualitel, Concours Chalandon, etc..) sont longs à obtenir :

"deux ans et demi d'études, 1 milliard et demi de budget... comme chez Renault pour une voiture" (promoteur)

On est ainsi conduit à un raisonnement d'ingénieur sur la maison :

"Le produit parfait, c'est simplement le produit qui offre des garanties acoustiques, thermiques, et celle du moindre entretien possible" (promoteur)

Ce jugement paraît contredire certains caractères culturels de la demande, mais se trouve des justifications commerciales, dans la mesure où l'innovation architecturale est assimilée à des fantaisies avant-gardistes :

"A Chevilly, ils nous ont fait faire une architecture futuriste : il s'agissait de maisons en forme de triangle, imbriquées les unes aux autres..Ca ne s'est pas vendu. Voyez-vous, nous sommes déterminés à rester dans une conception classique, celle qui s'intègre au site. Cette maison là, ça faisait "MIDI" ça ne collait pas". (promoteur).

Enfin, la répétitivité du modèle a des avantages réglementaires, du moins s'il est signé par un architecte :

"Une législation qui n'existe plus : il y a une époque où certains constructeurs avaient proposé des plans à l'administration pour des constructions de type individuel et collectif, ou même pour

des équipements. A partir du moment où un plan était agréé et qu'il était conçu à l'origine par un architecte, on pouvait l'employer en étant pratiquement sûr d'avoir son permis de construire". (architecte).

En revanche les mêmes contrôleurs administratifs de la conception architecturale (DDE), ainsi que certains lotisseurs ou municipalités soucieux de préserver "le standing et la bonne tenue" de leurs opérations sont extrêmement critiques vis à vis des modèles sur catalogues, qui sont seuls connotés avec le qualificatif péjoratif de préfabrication.

"On ne s'est pas assez attaqué à la maison PHENIX; sous peu ils vont être obligés de revoir leurs modèles et d'éliminer un certain nombre de très mauvais détails d'architecture : leurs espèces d'assemblage de panneaux Vynil, enfin des trucs vraiment imbuables. Je pense qu'ils seront très bientôt contraints de jouer sur la qualité" (architecte conseil)

Les lotisseurs se prémunissent contre la présence de ces maisons sur leurs terrains, en interdisent parfois purement et simplement la construction (sans toutefois faire figurer le nom des modèles ou le type de construction dans le cahier des charges).

La critique du modèle répété est faite par les acquéreurs de maisons, parfois, et par les artisans-constructeurs (petites ou moyennes entreprises implantées localement). Ils se démarquent des réalisations des grands promoteurs ou constructeurs, présentent leur production "artisanale" en l'opposant à "la fabrication industrielle en grande série". Mais toutes ces critiques ne sont guère architecturales.

La "vraie" maison se définit d'abord par une qualité des matériaux : construite en matériaux traditionnels, c'est donc une maison "traditionnelle" :

"Si vous prenez du matériau léger la maison au bout de deux ans, elle n'est plus belle".

" Des matériaux : briquettes, le plâtre fait à la main, une charpente traditionnelle en bois". (artisan)

L'artisan constructeur se démarque également "des grosses sociétés" par la personnalisation de ses constructions. Il fait de "la maison à la carte" du "sur mesure". Le manque de diversité architecturale ne saurait donc lui être reproché :

"Nous ne faisons jamais le même modèle. Nous n'avons pas de catalogue. Ceux qui vendent sur catalogue ne connaissent plus leur métier. Les clients ont toujours une idée de la conception de leur maison (du plan intérieur, de la façade extérieure). Nous en tenons compte..."

"Nous faisons, pour personnaliser les maisons, beaucoup d'habillage de pierres d'angle."(entreprise)

Enfin, le problème de l'adaptation au style local, le thème du style en général, est un "faux problème" :

- la belle maison ne se définit pas par un style mais par une qualité de matériau

"de toute façon, nous n'avons plus de style dans la région"

- s'il faut absolument qualifier le style de ces maisons, c'est un style classique :

. par la nécessité de conformité à la réglementation de l'Équipement

. par un souci de conformité aux désirs de la clientèle

sur le terrain ? Avez-vous été voir ?

Ce jumelage des maisons aide bien le plan d'ensemble. L'ensemble est très agréable ... L'implantation a fait l'objet d'une étude sérieuse".

"Nous voulions arriver à promouvoir ce système". (architecte conseil).

"Le style, c'est vraiment devenu une idée à la mode, hein. Dans le temps, on n'en parlait pas du style ! Le style d'une région, en principe, ça découle des matériaux qu'on trouve dans cette région, c'est ce qui fait se ressembler les maisons...

Ma maison, c'est parait-il du style Val de Loire. Moi, je veux bien, mais dans le fond ça ne veut rien dire... ou simplement que c'est une maison simple : des tuiles, une pente de toit pas trop accentuée, les murs en crépis blancs, les fenêtres ni trop hautes ni trop étroites, il n'y a rien de plus simple. Alors qu'ils l'appellent Val de Loire si ça leur fait plaisir !".

"Il y a des maisons très différentes sous l'appellation Val de Loire, mais de toute façon la vraie différence elle se fait dans le prix !" (résident)

"Dans les rues des villages, il n'y a que des maisons en bande et c'est parfois très beau, ce qui est raté c'est les maisons con-

1.6.2. Les problèmes de plans de masse

Tout le débat se résume : temps et ça s'appelle des aéroports ! (Concepteur de plan de masse)

- à la promotion des "raquettes" par des concepteurs professionnels (architectes et géomètres). On en a déjà parlé à plusieurs reprises

- à la défense ou la contestation de la contiguité, c'est-à-dire en pratique des maisons jumelées ou en bande.

La contiguité est défendue par l'assistance architecturale et les architectes en général. C'est, on l'a vu, une pratique professionnelle courante :

"Les autres, le garage se trouve dans la maison même, il n'y a pas d'espace, on est entassé" (un habitant).

"Ah ! voilà un projet intéressant !..une conception et une disposition de maisons qu'on ne trouve pas souvent... Comment est-ce

sur le terrain ? Avez-vous été voir ?

Ce jumelage des maisons aide bien le plan d'ensemble. L'ensemble est très agréable ... L'implantation a fait l'objet d'une étude sérieuse".

"Nous voulions arriver à promouvoir ce système". (architecte conseil.

"Je recommande au lotisseur de laisser une série de lots aménageables en bande et d'attendre le promoteur qui pourra financièrement soutenir l'opération, car les maisons en bande au coup par coup, ça ne marche pas" (responsable administratif).

Mais toutes les autres parties prenantes de l'habitat individuel se méfient des murs mitoyens, dont le seul avantage perçu pourrait se situer au niveau du prix de revient de la maison. On sait que le pavillon indépendant sur ces quatre murs est à peu près exclusivement représenté dans les catalogues des constructeurs. On retrouve dans l'enquête des jugements déjà entendu au niveau national :

"La maison en bande, moi personnellement je n'ai rien contre : c'est beaucoup plus économique, pour la voirie surtout. Mais il y a la résistance de la clientèle" (Géomètre)

"Dans les rues des villes, il n'y a que des maisons en bande et c'est parfois très beau ; ce qui est raté c'est les maisons construites industriellement, qu'on met en bande : c'est-à-dire que sur 100 m de long, on fait un mur. Dans le Nord, vous savez, on fabrique ça depuis longtemps et ça s'appelle des coronas ! (Concepteur de plan de masse)

"La maison en bande, c'est vraiment un échec :

1. c'est pas joli, vraiment inesthétique
2. ce n'est pas le désir de la clientèle
3. c'est bruyant (artisan).

"Les maisons accolées l'une à l'autre, vous vous croyez en HLM : l'entrée est petite, le dégagement sur la route est très petit, vous avez l'impression de regagner votre cage à lapins.. J'ai vu une soixantaine de nouveaux qui sont installés dans ces maisons-là, de GMF. Ils envient les autres. Le garage se trouve dans la maison même, il n'y a pas d'espace, on est entassé" (un habitant).

2 - PERCEPTIONS PAR LES DIFFERENTS INTERVENANTS DE LEURS RÔLES ET DE LEURS COMPORTEMENTS MUTUELS

Ces perceptions sont un élément de compréhension important de l'état des réflexions en matière de conception. Elles permettent de saisir le type de relations qu'entretiennent les intervenants dans la conception architecturale. Elles mettent en évidence, des incompatibilités, des mésententes, des blocages dans la communication, qui aboutissent sur le terrain à des alliances ou à des refus de coopérer lourds de conséquence.

Comme le précise un architecte :

"Il faut essayer d'impliquer dès le départ le plus de gens possible. En réalité, pour qu'une opération marche, il y a 4 partenaires essentiels, et si l'un d'eux fait défaut, c'est fichu. Il faut un maître d'ouvrage motivé, un maire conscient et responsable, une aide véritable de l'administration, et un maître d'œuvre qui accepte vraiment de faire des recherches, des études".

On est loin de cette situation idéale...

2.1. LES ARCHITECTES VUS PAR LES AUTRES CONCEPTEURS

L'architecte est un homme impopulaire, à l'extérieur des locaux de la DDE. Les réactions qu'il suscite chez les autres intervenants sont la plupart du temps irrationnelles et quelques fois rationalisées. Elles visent le statut de l'architecte, et sont manifestées d'autant plus fort que sa capacité d'intervention est perçue comme élevé : le groupe d'assistance

architecturale, par conséquent, est le plus décrié, en des termes qui expriment la contrariété et l'inquiétude, et le jugement s'étend à l'ensemble de la profession.

On dénonce chez ces architectes, une stratégie de prise de pouvoir :

"Il faut craindre leur démagogie. Ils sont impensables, ils n'ont pas d'idée . Nous sommes mieux placés pour connaître la demande des acquéreurs. Je ne leur reconnais pas le droit d'avoir des idées là-dessus" (promoteur à propos des architectes conseils).

"L'urbanisme n'est pas une science exacte. Les architectes imposent souvent leur point de vue personnel... ils prétendent qu'ils savent bien mieux que les gens ce qui leur convient..." (un habitant)

" Les architectes ont forcément des points de vue qui ne sont pas les miens. Ils imposent leurs avis subjectifs : il y en a qui veulent des droites, d'autres des courbes, des parkings, d'autres non (...). Maintenant, ils veulent des bandes ; ils veulent le lot de 18 mètres avec des maisons accolées. C'est un point de vue, mais eux en veulent systématiquement, même si la commune n'en veut pas, ils l'imposent".

"C'est la loi du prince. L'architecte de l'Équipement n'est jamais qu'un conseiller ; je ne sais pas comment ça se passe à l'équipement, mais je suis obligé de passer par leurs désirs (concepteur de plan de masse).

Mais l'architecte ne s'intéresse pas vraiment à la maison individuelle :

"Il y a quelques années, vous alliez voir un architecte pour un projet de lotissement, il vous aurait envoyé promener en vous disant : j'ai autre chose à faire. Maintenant, ils sont bien contents de récupérer tous les dossiers de pavillons (représentant d'une municipalité).

On leur reproche aussi beaucoup leur comportement "d'intellectuels" ou de "théoriciens" :

"Ces gens là (les architectes conseils) ne mettent jamais les pieds sur le terrain, et bien moi, je leur dis qu'ils feraient bien d'y faire un tour avant de porter des jugements" (représentant de municipalité).

"Il y en a de sérieux, mais il y en a de farfelus ! ils vous disent, les farfelus, que nous pensons trop à la voiture, par exemple, que nous fabriquons un homme sans jambe... Ce n'est peut-être pas idiot, mais ils ne proposent aucune solution pratique de rechange (un promoteur).

Parmi les rationalisations de cette antipathie, il faut surtout retenir :

- les commentaires sur la qualité moyenne et non supérieure, des réalisations conçues ou influencées par les architectes :

" Comme référence, il y a le Moulin de Bel Air à la Chapelle St-Mesmin : les maisons des gens sont tellement pareilles, que de temps en temps, ils ne les retrouvent pas (un géomètre).

- les inquiétudes formulées surtout par les géomètres et par les petites entreprises de construction, à propos de la loi sur la réforme de l'architecture et de ses conséquences...

" Nous n'avons jamais eu recours à un architecte parce que nous ne pouvons pas. Les honoraires de l'architecte sont trop élevés."

" Je ne dis pas qu'avec l'intervention de l'architecte les maisons ne seraient pas plus jolies. Mais elles seront plus chères. Cela signifie la disparition de l'artisan."

" Quelle sera la place de l'architecte ? Le client aura-t-il encore le choix de sa maison ?"

" Un député communiste a dit à l'Assemblée Nationale, et je crois

qu'il n'avait pas tort : je voudrais savoir si c'est la réforme de l'architecture ou celle de la situation d'architecte".

" La loi a été faite pour resserrer les architectes, c'est une caste, c'est comme les médecins, il y a un Ordre".

La réforme de l'architecture "va couler" les artisans constructeurs et privilégier en fait les grands promoteurs : elle est injuste :

" Une grosse société pourra mieux supporter les honoraires d'un architecte, parce qu'elle lui commandera pas mal de projets dans l'année, il lui fera un prix.. et puis le côté gênant dans la loi -il ne faut pas perdre de vue le côté roublardise- c'est que le projet, en réalité sera fait par un technicien de la maison (la grande ou la petite) qui n'aura pas de diplôme; et puis ils iront voir simplement un architecte du coin, pour lui faire signer la chose" (géomètre)

- Le phénomène de notabilité locale et les mécanismes de la commande

" Nous prenons N. parce que c'est le seul sur la place, l'architecture du département lui est réservée. Avant, c'était X. On ne peut faire venir d'autres architectes ce serait très très mal vu" (un promoteur).

- L'indifférence facilement affichée par les représentants de promoteurs ou de constructeurs à l'égard des problèmes de conception fait considérer l'architecte comme un gêneur inutile.

- Les difficultés de fonctionnement du groupe d'Assistance Architecturale, très récemment constitué; ce groupe possède des effectifs insuffisants pour la tâche qui lui est assignée, il ne peut contrôler la conception de tous les dossiers qui lui sont présentés. Cette sélection dans le contrôle des opérations suscite, bien entendu, des protestations sur le terrain :

" Ils travaillent au coup par coup, dans l'arbitraire : un coup

c'est refusé, ils sont intraitables, un coup ils ne voient pas le dossier, un coup ils cèdent... le résultat est arbitraire".

Les responsables du contrôle administratif défendent néanmoins l'architecte, au moins dans son action de conseil.

" Ils (les architectes conseils)

- améliorent beaucoup la conception des plans de masse et celle des maisons

De quelle façon ?

- Eh bien, l'architecte imprime une organisation dans la conception.

C'est-à-dire ?

- Eh bien, dès qu'un architecte intervient, on obtient tout de suite quelque chose qui n'est pas ordinaire...!

Mais à quoi se rend-t-on compte de l'intervention d'un architecte ?

- A tout. A tout... au tracé des voies, il y a une recherche (nous avant, on ne faisait aucune recherche), à l'existence des chemins piétonniers. On en faisait pas avant.. et au groupement des maisons : maintenant il n'y a plus de courant d'air, comme on dit, dans les placettes les architectes sont pour la fermeture des placettes etc.."

Mais on peut se demander si ces éloges ne permettent pas de reporter la responsabilité du contrôle et des interdictions et de l'impopularité qui les accompagne sur des architectes par ailleurs peu insérés dans le circuit administratif.

2.2. PERCEPTION DES PROMOTEURS

Le fait déterminant de cette perception est que l'existence de ces organismes de promotion n'est jamais vraiment contestée, quelles que soient les attitudes négatives qu'ils suscitent.

3.3. PERCEPTION DE GÉOMÈTRES

Ces organismes de promotion sont pourtant accusés de ne pas faire un bon travail de conception. Mais les reproches qui leur sont faits s'adressent parfois indistinctement à eux, aux grands lotisseurs et aux "pavillonneurs":

"Si l'architecte de l'équipement octroie une bande de 50 lots à ces promoteurs, en espérant qu'ils fassent un effort de conception, il rêve. GMF va respecter l'implantation fixée par l'architecte, mais il va faire du blanc, du blanc pour les toits, du rouge, du rouge et vous obtiendrez un grand rectangle uniforme. Ce ne sera pas aussi laid qu'un coron, mais ça y ressemblera de près !".

"Si nous avons des bandes, O.K. mais ne les vendons pas à G.M.F ou à la Ruche, ils construisent des murs !" (concepteur de plan de masse)

"Ils ont trop tendance à découper, dans un terrain, des lots de dimension systématiquement régulière. Nous essayons de lutter contre ça, c'est très difficile".

"Les promoteurs ont des choix guidés par des préoccupations strictement financières... au hasard des terrains qu'ils trouvent à bon marché". (responsable du contrôle administratif)

"La clientèle se tourne de plus en plus vers les grosses sociétés où elle peut avoir des crédits intéressants. Mais je refuse de considérer qu'elles font de la belle maison. C'est de la construction légère, ce n'est pas sérieux". (Un artisan constructeur)

Ce sont des intervenants puissants que les responsables de la DDE, de l'avis général et de leur propre aveu, parviennent très mal à circonvenir :

"On a du mal à leur faire admettre qu'il faut aérer, faire moins de lots, parce que leur objectif principal, c'est la spéculation". (DDE)

"La DDE n'est pas assez ferme avec eux : elle se laisse impressionner et elle perd : elle se fatigue... ils arrachent des autorisations de lotir dans des sites à protéger" (un géomètre).

"Quand on essaie de leur dire : écoutez, essayez de faire quelque chose de mieux, on se heurte à : "écoutez, j'ai fait mon bilan, j'abandonne tout si je dois changer"" (responsable du contrôle administratif).

- Mais, parallèlement à ces critiques, les principaux intervenants dans le travail de conception conviennent du "rôle social" de ces organismes, tandis que les représentants de la DDE les désignent comme des partenaires indispensables dans la diffusion et la concrétisation des principes d'une conception planifiée, réalisée à l'échelle d'une opération groupée.

Des solutions à ce dilemme sont ébauchées par les architectes interviewés et par eux seuls. Elles consistent à inciter ces organismes de promotion, de façon autoritaire au besoin, à un effort réel de qualité, qui passerait par la création d'une plus grande variété de modèles de maisons :

"Il faut arriver à ce qu'on pourrait appeler la mesure industrielle : c'est-à-dire à un système de production plus diversifié" (Architecte-conseil)

"On a à l'étude actuellement 6 logements différents conçus à partir d'un modèle unique de 5 pièces" (architecte).

Le fait déterminant de cette perception est que l'existence de ces organismes de promotion n'est jamais vraiment contestée, quelle que soient les attitudes négatives qu'ils suscitent.

2.3. PERCEPTION DE GEOMETRES

L'aspect déterminant de cette perception est sans doute celui de la critique systématique du travail de conception des géomètres par les architectes et les administrations :

"Plan de géomètre : découpage géométrique d'un terrain. Ils n'ont pas été formés pour résoudre d'autres problèmes. Ils découpent, et que je le remplisse jusqu'à saturation ! Il n'y a chez eux aucune volonté de composition".

"Le géomètre est incapable d'insérer un espace vert dans un lotissement : quand ils vous donnent un espace, c'est un reliquat, un triangle inutilisable en bout de terrain, c'est un rebut" (Architecte)

"Ils font des découpes rectangulaires le long d'une voie droite. Ils ne peuvent concevoir le lotissement d'une autre façon" (Responsable DDE)

Mais cette critique a pour résultat fâcheux de mobiliser les différents intervenants en faveur ou à l'encontre des géomètres, en fonction des inquiétudes que les architectes leur inspirent.

On se retrouvait loin, dans ce genre de conflit, des préoccupations touchant au travail de conception proprement dit :

"Quand j'envisage un lotissement, je mets toujours le géomètre dans le coup parce que j'estime que c'est son métier : je fais quelque chose de mon côté lui du sien : on se présente chacun notre travail et on compare les résultats, on fait 5-6 plans au besoin. Ce principe est très bon, il est souple. Il y a une discussion véritable du moins, ce n'est pas la censure et le diktat !" (DDA)

2.4. PERCEPTION DES MUNICIPALITES

Le fait marquant est ici la divergence des perceptions enregistrées. Cette divergence reflète en réalité la disparité du comportement des municipalités, qui varie en fonction du bilan de leurs expériences, et de la qualité de leurs informations.

Les municipalités sont tour à tour présentées comme :

- des intervenants inexpérimentés et passifs, sujets à l'abus de confiance, et très insuffisamment assistés :

"Elle (la mairie) n'est pas au courant. Le secrétaire de mairie, c'est la première fois qu'il tombe sur une aventure comme ça... Les grandes décisions, il n'y a pas pris part, c'est l'équipement et l'architecte de l'Equipement qui en ont discuté. Alors... qu'a-t-il devant lui ? Des vendeurs de maisons qui sont comme des vendeurs de voitures, et ce gars ne sait pas ce que c'est que du ciment, qu'une tuile et qu'un tuyau". (Représentant de municipalité)

- des intervenants inflexibles abusivement méfiants devant toute proposition qui leur est faite :

"Chat échaudé craint l'eau froide : la municipalité n'est pourtant pas un spéculateur mais elle est souvent en conflit avec les idées de l'Equipement". (Géomètre)

"Ce qu'elles veulent avant tout, c'est du standing : des lots qui ne fassent pas moins de 700 m², 1 200 m² ce serait parfait pour elles ! (promoteur)

Elle ne visualisent pas l'ensemble. Elles se représentent des carrés de 1 000 m² avec des maisons isolées, entourées de hautes clôtures. Elles ne voient pas plus loin. Elles n'en démordent pas". (promoteur)

2.5.3. Le dernier reproche, formulé essentiellement par le groupe "On ne se fait plus avoir comme l'autre fois. D'abord on veut que le réseau d'eau soit bouclé, on veut qu'il n'y ait pas trop de culs de sac.... plein de choses qu'on impose désormais, au point qu'on gèle des projets de lotissements" (Un élu local).

2.5. PERCEPTION DES CONSTRUCTEURS "ISOLÉS"

- On a vu de quelles critiques les maisons "préfabriquées" étaient l'objet : associées à l'idée de basse qualité et de mauvais standing, ces maisons étaient déconsidérées par la plupart des intervenants, et tolérées ou interdites selon les cas.

Mais de tous ces intervenants, les architectes sont les seuls à percevoir en outre négativement les réalisations des entreprises locales de construction :

"C'est un manque d'imagination incroyable".

Le principal argument de cette critique concerne le galvaudage par ces constructeurs, de la notion de tradition :

"Les "modèles" dits régionaux actuels témoignent en général d'une incompréhension totale des architectures traditionnelles locales, etc..."

2.6. PERCEPTION DE L'ADMINISTRATION (DDE-DDA)

L'administration est accusée d'incompétence, fréquemment associée à sa mauvaise organisation.

2.6.1 : Elle n'exerce pas d'action de contrôle efficace sur les grands promoteurs sociaux. Elle cède trop facilement à leurs exigences abusives, alors qu'elle est seule habilitée à mettre son veto devant de tels abus :

"La DDE devrait être plus vigilante dans l'octroi de lots aux promoteurs, en particulier la réalisation des maisons en bande ne devrait jamais être confiée aux grands promoteurs sociaux. C'est une erreur grossière sur le plan de conception que de le leur donner" (Une municipalité)

Une telle évidence n'est d'ailleurs pas contestée par les bénéficiaires ... :

"On n'a pas à se plaindre. Il y a certaines règles fondamentales à respecter, mais en dehors de ça.." (promoteur)

2.6.2. La désorganisation (éclatement) des services aboutit à des contrôles incohérents et contradictoires :

"Vous avez les architectes d'un côté, les services administratifs de l'autre. Pour les premiers, le règlement n'est pas déterminant, pour les seconds, il n'y a que le règlement qui compte".

"On est pris entre deux feux, renvoyés de l'un à l'autre pour le découpage du sol, et l'architecture des opérations".

"On va imposer beaucoup de contraintes dans un lotissement, parce qu'il y a des voies à créer, et puis quand on sort du lotissement, les gens font ce qu'ils veulent : où est le résultat d'ensemble ??" (géomètre)

"Du fait du morcellement des services, il n'y a pas de suivi du devenir du lotissement dans son ensemble.

Les permis arrivent au dossier des permis, un par un à 6 mois d'intervalle, souvent.. Les collègues ne font pas le rapprochement ! et 3 ans après sur le terrain, on découvre la coexistence d'un chalet en bois, d'un chalet basque, d'une caravane, d'un cabanon, etc...". (Responsable du contrôle administratif)

2.6.3. Le dernier reproche, formulé essentiellement par le groupe d'Assistance Architecturale est certainement le plus lourd de conséquence.

Il concerne le rôle négatif pris par les services administratifs vis à vis de la recherche architecturale et de l'innovation en général, ce rôle découlant des représentations purement "réglementaires" et normatives du contrôle de la conception en général :

"Beaucoup de choses monotones et insuffisantes sont malheureusement le résultat d'une certaine réglementation qui entrave la liberté de conception..."

"L'administration met des barrières pour qu'un certain nombre de choses ne se voient plus ; pour qu'on ne laisse plus faire dans le Loiret des chalets basques ou des maisons bretonnes. Cette réaction se justifie. Mais le côté grave, c'est que dans l'esprit de réglementation qui lui est cher, l'administration essaie d'arriver à ce que les constructeurs mettent au point un modèle agréé et qu'on n'en parle plus !

Ceci est la négation de l'architecture, car on ne se réfère plus qu'à une réflexion ayant pour but de faire coller les maisons récentes à une imitation du patrimoine ancien, sans qu'il n'y ait plus de souci de créativité".

2.7. PERCEPTION DES ACQUEREURS

Beaucoup de commentaires ont été faits dans les interviews à propos des acquéreurs, de leurs comportements, types de leurs aspirations, de leurs besoins.

2.7.1. Les idées reçues

"On trouve souvent les acquéreurs dans les meilleures dispositions possibles ; soucieux de faire le meilleur choix, le plus réfléchi, et de faire tous les sacrifices possibles pour aboutir à une bonne et belle conception de leurs maisons. Le problème vient

des interlocuteurs qu'ils trouvent en face d'eux pour leur faire des propositions".

"Il n'y a plus de vécu culturel de la masse de la population par rapport à la maison. On sent chez les gens une extrême bonne volonté pour faire de leurs maisons quelque chose de bien".

"Mais ils sont démunis, sous le poids factice des contraintes de financement, d'un éventail restreint (et factice) de possibilités de choix. (Architecte)

- l'acheteur est un individualiste forcené :

c'est pour cela qu'il ne désire que des maisons isolées "des maisons dont il puisse faire le tour" des jardins qu'il aspire à clôturer avec des murs-forteresses"

c'est pour cela qu'il ne s'intéresse pas aux espaces collectifs "qu'il refuse de les entretenir correctement, qu'il les dégrade même volontiers".

- Les acquéreurs donnent eux-mêmes les raisons de leur "individualisme forcené" :

"Ni les parkings ni les espaces verts, ni le mobilier urbain et toute la sauce n'ont compté dans mon choix de lotissement".

"Vous savez si on fuit la vie d'immeuble, ce n'est pas pour la retrouver dans le lotissement et c'est si vite fait ! Les 3/4 des gens s'imaginent habiter dans le lotissement entier. Ils voudraient tout s'approprier..."

"Je vous dirai que j'ai cherché un lotissement où chacun pourrait construire ce qu'il voulait. Je ne voulais absolument pas d'un lotissement où on m'imposait la maison. Evidemment, il y en a qui ne peuvent pas, à cause des emprunts".

"Tout le problème concerne, si on veut bien y prendre garde au statut que l'on réserve aux arts plastiques dans les lycées" (architecte)

- l'acheteur est-il exigeant ? Les avis diffèrent selon l'interlocuteur

"il se contente de 4 murs, avec un petit jardin autour" (liberte)

"il ne veut pas d'une trop grande parcelle, c'est trop d'entretien"

"il prend les maisons préfabriquées pour des constructions de longue durée" (architecte)

mais :

"les clients ne manquent pas d'idées : ils savent ce qu'ils veulent pour le plan intérieur, la façade extérieure, la conception en général, le niveau de qualité de la construction" (une entreprise de construction)

- les choix sont commandés par un réflexe de fuite :

"il faut bien voir que les gens se précipitent sur la maison individuelle parce qu'ils en ont ras le bol du collectif ! Ils cherchent un terrain pour pouvoir construire, et ne sont pas plus exigeants, c'est normal.

"Tout ce qui est collectif sur un lotissement, les gens s'en fichent" (géomètre)

2.7.2 Faut-il éduquer les acquéreurs de maison ?

Les avis sont très diversifiés, sans qu'on puisse déceler, dans notre échantillon, de groupes professionnels homogènes. Pour certains la mesure à prendre en priorité concerne la mise en place de moyens d'information et de formation des acquéreurs :

"Il n'y a personne pour dire à ces gens là : voilà un certain nombre de conseils impartiaux. Il faudrait pour les gens une agence nationale de la construction".

"Tout le problème commence, si on veut bien y prendre garde au statut que l'on réserve aux arts plastiques dans les lycées"
(architecte)

Pour d'autres il faut envisager dès maintenant les possibilités de satisfaction de certains besoins d'autonomie et de liberté des acquéreurs :

"Les gens tiennent à pouvoir faire le tour de leurs maisons, pourquoi le leur refuser ? On peut très bien résoudre ce problème au niveau de la conception" (Architecte)

Ma conception :

"Faire un lot classique, c'est-à-dire qui permet à l'acquéreur de faire ce qu'il veut. Qu'un lotissement communal ait des parcelles entre 500 et 1 500 m², des largeurs de façade suffisantes pour tout permettre, imposer seulement une marge de reculement" (Ingénieur DDA).

L'effet de ces mesures ne doit pas être anihilé par un renforcement aveugle de la réglementation de conception. Hors d'un cadre réglementaire, les habitants doivent et peuvent être incités à agrémenter la conception de leurs maisons :

"Je comprends bien qu'on ne peut pas laisser les gens faire tout ce qu'ils veulent, chacun dans leur coin... Je me souviens qu'on voyait dans le temps, des volets verts à côté d'une maison rouge, mes parents peignaient leurs volets, je reconnais qu'au point de vue esthétique ce n'était pas beau. Mais..." (Un acquéreur)

"Il faut bien admettre que les gens ont quelques fois des projets erronés. Il y en a qui veulent construire comme on construisait il y a 40 ou 50 ans, c'est-à-dire n'importe quoi, sans respecter aucune réglementation (couleurs, balustrades, terrasses, constructions annexes)... qu'on interdise à ces gens là d'accord. Mais qu'on discute avec les autres, qu'on échange avec eux, qu'on les informe surtout ! " (Un élu local).

La thématique de l'investigation est large, les résultats sont parfois
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
(1).

I. UN OBJET CULTUREL

Pour autant que l'on puisse en dire, le statut de l'objet culturel
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées

CHAPITRE V

CONCLUSION : UN OBJET CULTUREL MAIS PÉRISSABLE

Le statut de l'objet culturel est en fait un statut complexe, qui
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées

Le statut de l'objet culturel est en fait un statut complexe, qui
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées
- et sont parfois - tous ne peuvent être repris dans les conclusions organisées

La thématique de l'investigation est large, les résultats sont parfois disparates. Tous ne peuvent être repris dans des conclusions organisées : on les conservera seulement comme éléments d'information pour des recherches ultérieures.

1. UN OBJET CULTUREL

La production des grands ensembles collectifs, au cours des dernières décennies s'est justifiée dans une logique technico-économique : satisfaction de besoins, optimisation de fonctions au moindre coût . C'est le discours des architectes et urbanistes des années 30 et de leurs successeurs. Le développement de la maison individuelle, en France, depuis 1965, s'appuie sur un discours beaucoup plus culturel, où abondent les références historiques. Au terme de cette enquête, on a de bonnes raisons de penser que cette problématique culturelle a des dimensions opératoires dans la réalité de la construction pavillonnaire. Elle n'est pas seulement (même si elle aussi) une argumentation commerciale utilisée après coup, pour justifier une stratégie étroite de profit capitalistique. Cette affirmation repose sur deux courants d'observation :

- d'une part, le succès de l'habitat individuel s'est accompagné du déclin, probablement définitif, d'un outil de financement et de promotion à fort caractère monopolistique. Cependant, on assiste au renouveau relatif d'un artisanat même si, à terme, on peut imaginer un nouvel appareil concentré de production. Des motivations de la demande, particulières au secteur de l'habitat, ont donc permis d'ébranler et de retourner, au moins momentanément, un type d'évolution assez général dans l'ensemble de la structure productive française.
- d'autre part le choix d'un habitat individuel par des acheteurs ne se laisse pas circonscrire en terme d'optimisation de fonctions physiques ou financières. Bien entendu, le phénomène est récent en France, mais certainement comparable avec les situations étrangères, les recherches ou études sont de ce fait peu nombreuses, partielles, exploratoires ; cependant, il apparait qu'un logement individuel impose en général à ces usagers des sacrifices non négligeables de temps (du fait de l'éloignement des centres urbains) et d'argent (puisque'il s'agit presque exclusivement d'accession à la propriété). Les raisons du choix se situent

dans des désirs peu mesurables, plus ou moins explicites et complexes, d'appropriation d'espace privé et/ou d'usage d'un environnement villageois, lui-même fortement connoté avec une tradition historique (1).

Pour autant qu'on puisse parler de demande sociale, tant le matériel d'investigation est limité, il semble bien que les concepteurs de plans de masse et de maisons sont sollicités au moins dans plusieurs directions :

- la diversité architecturale et urbanistique, afin de marquer une appropriation de l'espace par des moyens visuels, complémentaires (et peut-être partiellement alternatifs) à une privatisation juridique
- l'intégration des constructions neuves dans un environnement ancien
- l'évolutivité de ces constructions avec le temps.

On retrouve, et c'est normal, une thématique désormais classique de l'innovation architecturale : comment faire du vieux avec du neuf ? C'est-à-dire comment donner au tissu urbain créé une richesse sémiologique suffisante pour que des enjeux s'y créent, que l'entretien et l'évolution aient des caractères collectifs et spontanés ?

Certains objectifs plus ou moins communs aux concepteurs de logements individuels répondent à cette thématique. C'est le cas notamment :

(1) Voir par exemple :

- *Sté La Ruche (Orléans) : enquête sur le phénomène périrubain (8.12.77).*
- *CIEDHEL : Etude d'opinion sur l'habitat en lotissements (DDE Moselle, 1976)*
- *CRESAL : Les Chalandonnettes - GRECOH 1976*
- *M. COSTE : L'habitat individuel dans les Bouches du Rhône, Paris 1976*
- *Un numéro spécial d'Urbanisme sur l'habitat pavillonnaire (N° 151, novembre 75, janvier 76).*

- des thèmes "artisansaux" (mais pas développés par les seuls artisans) sur la maison adaptée aux besoins de chacun et sur la qualité des matériaux
- des "nouveaux-villages" vendus par certains promoteurs
- des références aux styles architecturaux traditionnels, utilisées par beaucoup de constructeurs, imposées en outre par le contrôle administratif (le "Val de Loire" dans le Loiret)
- de la réduction de taille des opérations de promotion ou de lotissements souhaitée par tous les intervenants.

Mais, à l'examen d'indicateurs quantitatifs c'est au contraire l'absence de préoccupations de ce genre qui paraît dominer. Elle n'est pas perceptible seulement dans les résultats, mais déjà dans les interventions, c'est-à-dire dans les dossiers analysés de permis de construire ou d'autorisation de lotir, aussi bien à l'échelle des plans de masse que des maisons. On y retrouve :

- la répétitivité ponctuelle et régionale des modèles construits, des tailles et des situations de parcelles, des normes réglementaires etc...
- l'absence d'adaptation des ensembles résidentiels à leur environnement : voiries internes et externes disjointes, non traitement des abords, cahiers de charges sans référence aux agglomérations et aux sites proches etc...
- les constructions ultérieures ou les transformations interdites par les règlements de lotissements ou de groupements, la réduction de la taille des parcelles, l'absence de vide dans le tissu urbanisé, etc..

Les ensembles pavillonnaires ont donc de forts caractères morphologiques "modernes". Leurs formes sont standardisées et nouvelles. Non seulement elles rompent avec le tissu antérieur, mais elles obéissent à beaucoup de règles communes aux réalisations contemporaines : plan de masse ouvert, réseau de circulation hiérarchisé,

abondance des espaces verts, spécialisation des espaces de logements, etc ... (1). L'accusation de pastiche, souvent formulée à l'intention des nouveaux villages est un déni de réalité, au-delà des arguments commerciaux naturellement.

Quel que soit leur contenu, les intentions stylistiques ou fonctionnelles des concepteurs frappent par leur petit nombre : les "partis" architecturaux et urbanistiques, d'une opération à l'autre, jouent sur fort peu d'éléments. On doit donc craindre, dès la phase d'élaboration des plans du règlement, la création d'un tissu urbain pauvre en information. C'est bien le sentiment, celui-ci non mesurable, que laissent des visites de réalisations.

Ces remarques sont valables en général, quoique inégalement suivant les concepteurs en cause. On a eu l'occasion d'en inventorier quelques causes, qu'on peut difficilement hiérarchiser, en l'état actuel de la réflexion. Chacune mériterait des recherches particulières :

A. DES CAUSES STRUCTURELLES

Si l'espace des quartiers pavillonnaires est sémantiquement pauvre, c'est que le nombre des concepteurs est limité, que leur intervention est parcellisée, que leur capacité de conception se mêle à un pouvoir de contrôle, que ce dernier est durable :

- il existe un appareil limité de conception des maisons individuelles, traversé de forts conflits internes, mais aisément repérable puisque, en particulier, les futurs habitants en sont complètement exclus. On n'a pratiquement pas repéré d'auto-construction dans notre enquête, et encore sans rien de la fantaisie et de la marginalité expressive qu'elle peut prendre dans d'autres pays (2). Elle

(1) C'est aussi une conclusion d'une analyse comparée de plans de masse. Cf. G. BAUER, *op. Cité*.

(2) Voir par exemple, dans une très abondante littérature sur l'auto-construction :

B. Rudofski : *Architecture without Architects* Ed. Double Day, New York 1964.

A. Boercler, B. Shapiro : *Maisons de charpentiers amateurs américains*. Ed. Du Chêne 1975.

River : Dwelling - Ed. Freestone, Albion (Californie)

Revue Abitare (Milan), n° spécial sur l'architecture spontanée, juillet 1974

et l'exposition du CCI (J. DETHIER) : *l'architecture marginale aux Etats-Unis* 1975.

n'obtiendrait d'ailleurs pas, dans ce cas, son permis de construire. La simple notion d'architecture vernaculaire, avec ses connotations spontanées et transitoires, n'a guère place dans cette organisation,

- l'action et le discours des concepteurs sont étroitement limités à des ensembles de maisons, lotissements ou groupements. La dimension urbaine des logements individuels n'apparaît pratiquement jamais. L'émergence, au moins vraisemblable, d'un nouveau modèle d'occupation du territoire et de modes de vie originaux (sous certains aspects) n'est pas discutée. On pourrait se demander si cette spécialisation des acteurs et des terrains (1) reflète celle d'un outil de production-commercialisation capitaliste, ou celle d'un secteur technico-administratif, découpant son champ de pouvoir et suscitant les entreprises capables de l'animer. Mais l'effet étant identique dans les deux cas, la réponse importe peu,

- la fonction de maître d'oeuvre est le plus souvent dispersée entre plusieurs intervenants, aussi bien au niveau du plan de masse qu'à celui de l'architecture : les bureaux d'études, les géomètres ou les architectes auteurs de projets ont rarement le contrôle sur les entreprises chargées des travaux et des finitions, sauf dans de très grands groupements dont la taille même impose une parcellisation des tâches entre concepteurs et contrôleurs ; l'administration, très pointilleuse au niveau des autorisations et permis, n'exerce qu'un contrôle très symbolique sur les réalisations. De sorte que tout le débat de conception s'établit autour de plans et de documents réglementaires, pauvres en détails, et relativement arbitraires par rapport à la réalisation (2). Mais, en retour, c'est la réalité même qu'on appauvrit ainsi, faute que les constructeurs et les habitants ajoutent beaucoup d'informations à ce schéma,

- les services administratifs et, plus que d'autres, ceux du Ministère de l'Équipement cumulent des pouvoirs de contrôleurs et de concepteurs. Leurs équipes d'assistance architecturale, les négociations qu'ils mènent à l'occasion des permis de construire ou autorisations de lotir, les font rentrer dans le processus d'élaboration des projets. Comme dans beaucoup d'autres secteurs, selon la description

(1) La plupart des règlements de lotissements interdisent les commerces et activités artisanales.

(2) Voir Ph. BOUDON, J. GUILLERME : *Figuration graphique en architecture* AREA, DGRST 1976.

MINIMUM

1) Les maisons coûteuses;
grandes parcelles,
parfois boisées,
pastiches et éclectis-
me architecturaux.



RÉSISTANCE DES HABITANTS CONSTRUCTEURS AU STYLE "VAL DE LOIRE"

MINIMUM

- 2) Des détails prohibés par la réglementation habituelle : faux colombages, loggias, lucarnes fantaisistes.



désormais classique de la sociologie institutionnelle (1), l'administration de réglementation fait place à une administration d'autorité (2). Mais ce faisant, elle perd son rôle de coordinateur légitime sensible aux cas particuliers pour devenir un acteur particulièrement puissant, schématisant et systématisant ses décisions. Dans la mesure où elle est seule chargée de la définition d'objectifs, elle peut difficilement arbitrer entre eux. Par exemple, recherchant la diversité des espaces urbains et architecturaux, mais confrontée aux problèmes d'intégration aux sites, elle dépasse le conflit en proposant des modèles normalisateurs sur lesquels se déplace l'effort de conception (3), une couleur de façade, la "maison Val de Loire" etc ..., avec des arguments justificatifs : la recherche de diversité est assimilée aux risques chalets suisses et au bleu tunisien dans le Loiret,

- enfin le contrôle s'étend aux extensions et aux transformations ultérieures des maisons, par le biais notamment des règlements de lotissements ou de groupements. Il rend à figer les opérations dans leur état initial,
- l'appareil de conception et de contrôle de la maison privilégie la notion de "droits" acquis : dès lors qu'un type de maison a été construit, il acquiert des "droits" à être reproduit, pratiquement sans limite, au moins dans un département. On l'a vu dans les interviews concernant les groupements de producteurs, on le confirme par des contacts (informels avec les "pavillonneurs". Le modèle répétitif, d'architecture passe partout, favorise, pour le constructeur ou le promoteur, des négociations de puissance à puissance avec l'administration, quelque que soit par ailleurs l'opinion que les agents de celle-ci entretiennent vis-à-vis des réalisations. C'est une assurance d'obtention aisée du permis de construire, une possibilité de rassurer la clientèle sur la rapidité des travaux et sur la qualité de ceux-ci. A la limite, le modèle peut devenir une image

(1) Voir par exemple P. GREMION : *Le pouvoir périphérique - Le Seuil* 1977.

(2) La nouvelle réglementation des lotissements ou des permis de construire lui reconnaît explicitement un pouvoir discrétionnaire. La DDE, responsable de l'instruction des dossiers sous l'autorité du Préfet, apprécie, par exemple "Le développement équilibré de la commune".

(3) Presque toutes les brochures éditées par les équipes d'assistance architecturale départementales sont ainsi peuplées de références aux maisons types des régions étudiées.

de marque pour la firme constructrice ou l'agence maître d'oeuvre. La monotonie architecturale et l'absence d'adaptation aux sites sont des objectifs pour les entreprises responsables, compte tenu de leurs conditions d'interventions. De sorte, qu'au relatif éclatement des structures de production et à la souplesse des techniques répond une grande répétitivité des modèles de conception.

B. DES CAUSES OU DES ARGUMENTAIRES ECONOMIQUES

La faiblesse des budgets de conception est apparue à titre justificatif dans plusieurs entretiens. Mais elle est impossible à mesurer dans l'état actuel de la recherche : la conception est en effet partagée entre plusieurs intervenants, certains au niveau de l'opération, d'autres plus centralisés (assistance architecturale, bureaux d'études des pavillonneurs, etc ...) avec des ressources et des modes de rétribution très diversifiés.

Il faudrait en outre savoir comment sont réparties les dépenses de conception, entre un effort plastique et fonctionnel particulier à chaque opération ; une mise au point centralisée (au niveau national, régional ou départemental) de modèles architecturaux et de plans de masse standardisés ; une commercialisation de types préétablis. La commande et le contrôle encouragent plutôt, comme on vient de le dire, les derniers postes de cette énumération, au détriment des études adaptées à un programme ou une maison. Dans certains cas, l'organisation même des entreprises de conception favorise les interventions répétitives. Si on borne la remarque aux architectes, la concentration des commandes au profit de quelques grosses agences n'a probablement pas le même effet sur l'espace bâti que leur dispersion sur des petites équipes intervenant cas par cas, à peu près inexistantes dans le marché actuel.

Ce manque d'information doit être analysé comme un échec de notre investigation. On souhaitait au départ obtenir des indicateurs de l'effort de conception, sinon sa mesure précise. On peut seulement en conclusion conseiller une enquête lourde sur ce problème. Pour en saisir la difficulté, on doit comprendre qu'une conception apparem-

ment baclée, peut être fort coûteuse en terme économique. On a rencontré par exemple des programmes de promotion où plusieurs modèles de maisons s'étaient succédés au niveau du projet, exigeant à chaque fois des études et des négociations, et produisant en fin de compte des groupements de pavillons tous identiques, et répétés ailleurs dans le département. De même, le changement d'un modèle chez un pavillonneur mobilise, outre les services techniques, tout un appareil administratif qui doit évaluer les possibilités de vente, négocier l'agrément avec les pouvoirs publics, et même convaincre l'entreprise elle-même du bien fondé de l'innovation. Comme tout objectif de production, la répétitivité est source de coûts.

La recherche d'optimums technico-économiques de réalisation est invoquée pour défendre :

- la répartition et la forme des voiries et réseaux divers dans les plans de masse. En réalité, on a vu que certaines opérations n'hésitaient pas à consommer de l'espace en voirie, et que la seule économie réelle dans ce domaine était obtenue en augmentant la taille des lotissements, ou au contraire en la réduisant tellement qu'on peut bénéficier d'un réseau public. Mais ces motivations sont peu motrices : promoteurs et lotisseurs recherchent désormais des programmes moyens (20 à 50 logements) dont les avantages sont ailleurs, dans la commercialisation et le dialogue avec les pouvoirs publics notamment,
- la répétition des modèles architecturaux, au nom de la rationalité industrielle. On a vu ce qu'il fallait penser de cette industrialisation. Pour un constructeur utilisant en permanence ses propres équipes, il est certain que l'utilisation de modèles permet des gains sur les chantiers, mais pas au-delà d'un certain nombre d'exemplaires, souvent dépassé, ni en deçà d'un autre nombre, nécessaire à l'acquisition des automatismes, et parfois non atteints. L'entreprise compare donc la maison à un produit de type industriel (pour son usage interne et non pour sa politique commerciale) mais n'en a souvent pas la pratique réelle. Pour les modèles d'architectes choisis par les promoteurs, la démarche est encore plus arbitraire, puisque les entreprises de constructions les mieux disantes peuvent changer à chaque programme, et que la formation de la main d'oeuvre à des tâches répétitives n'a guère le temps de se faire,

- la pénurie qui règne sur le marché de la maison individuelle, entretenue par la rareté des terrains à bâtir, alimentée par des réflexes de fuite devant les grands ensembles collectifs, fait hâter les constructions et réduit les exigences des acheteurs, aussi bien pour la qualité architecturale des pavillons que pour le choix et l'aménagement des terrains. La rétention foncière, signalée par tous nos interlocuteurs, confirmée par plusieurs études, dont certaines sont déjà anciennes (1), mériterait des travaux particuliers dans le nouveau contexte de forte construction individuelle.

C. DES ACCIDENTS HISTORIQUES ET JURIDIQUES

La politique administrative des modèles, engagée notamment à l'occasion des concours Chalandon, a eu pour effets, signalés dans les entretiens :

- d'orienter les efforts de conception et de réglementation vers l'architecture des maisons plutôt que vers les plans de masse,
- et surtout de légitimer la répétition des formes : dès lors qu'un type de maison est accepté dans une région il est assuré de pouvoir s'y reproduire.

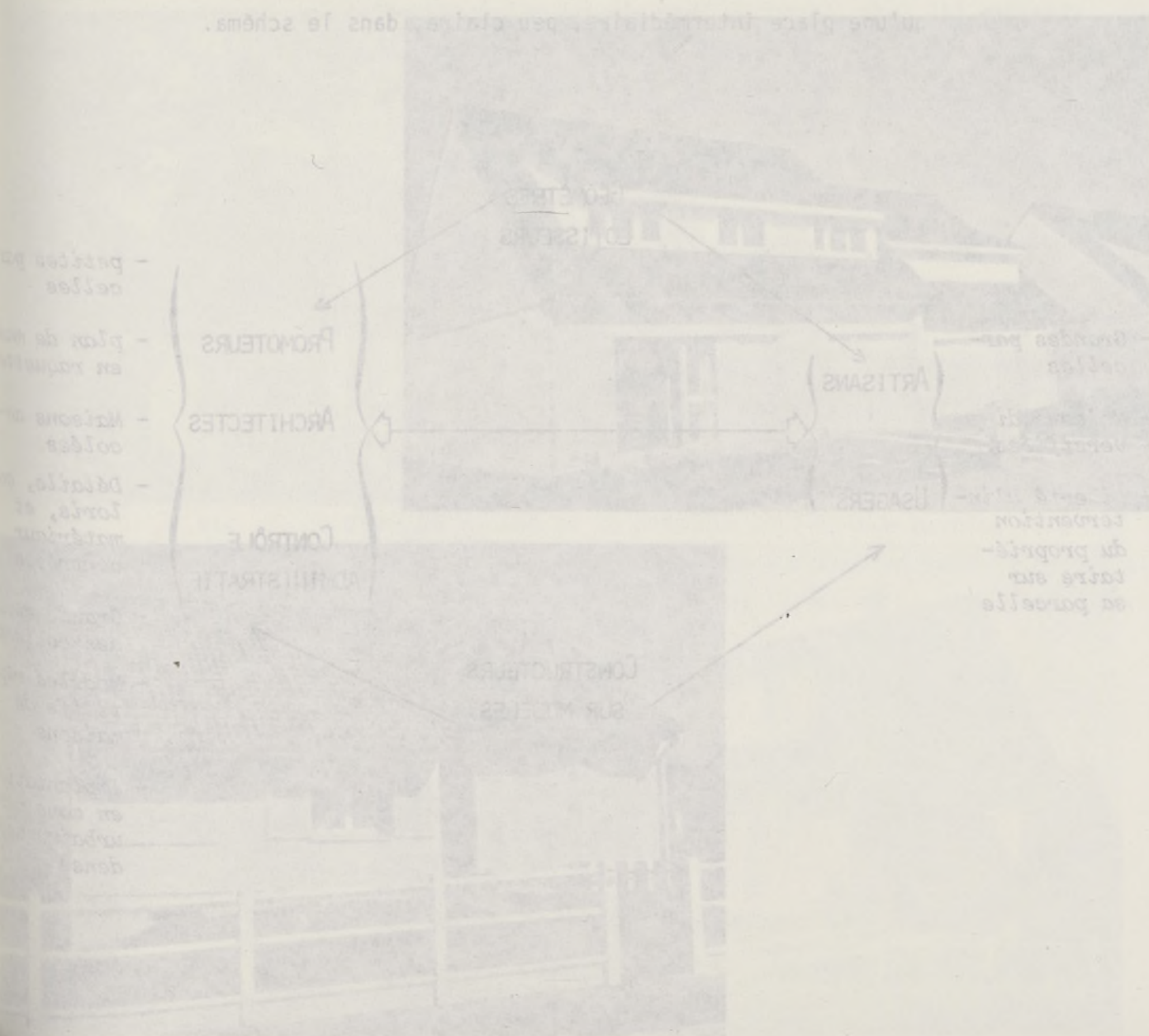
Certains aspects de la réglementation, liés à son caractère centralisé, au moins au niveau départemental, nuisent à la flexibilité des options de conception : c'est le cas par exemple des prospectus qui ne donnent pratiquement aucun autre choix que les maisons en bande ou bien isolées sur leurs parcelles, ou du modèle unique de référence adopté pour de grandes zones à caractère nécessairement hétérogène. Le style Val de Loire, imposé à tout le Loiret, finit par produire pratiquement un bâtiment neutre, en fait sans équivalent historique, mais bien proche des styles "Ile de France", Picardie, etc ..., élaborés ailleurs. Ainsi compris, le régionalisme aboutit au pavillon minimum le "style" GMF, PHENIX ou SCIC, qui n'est d'ailleurs pas du tout exclusif à ces entreprises.

(1) Notamment SARES (Bromier, Markowsky) : *les motivations et attitudes des propriétaires de terrains situés dans l'agglomération urbaine* (DGRST) 1974.

2. LES GROUPES D'INTERVENANTS DANS LA CONCEPTION

D. DES CONFLITS CORPORATISTES

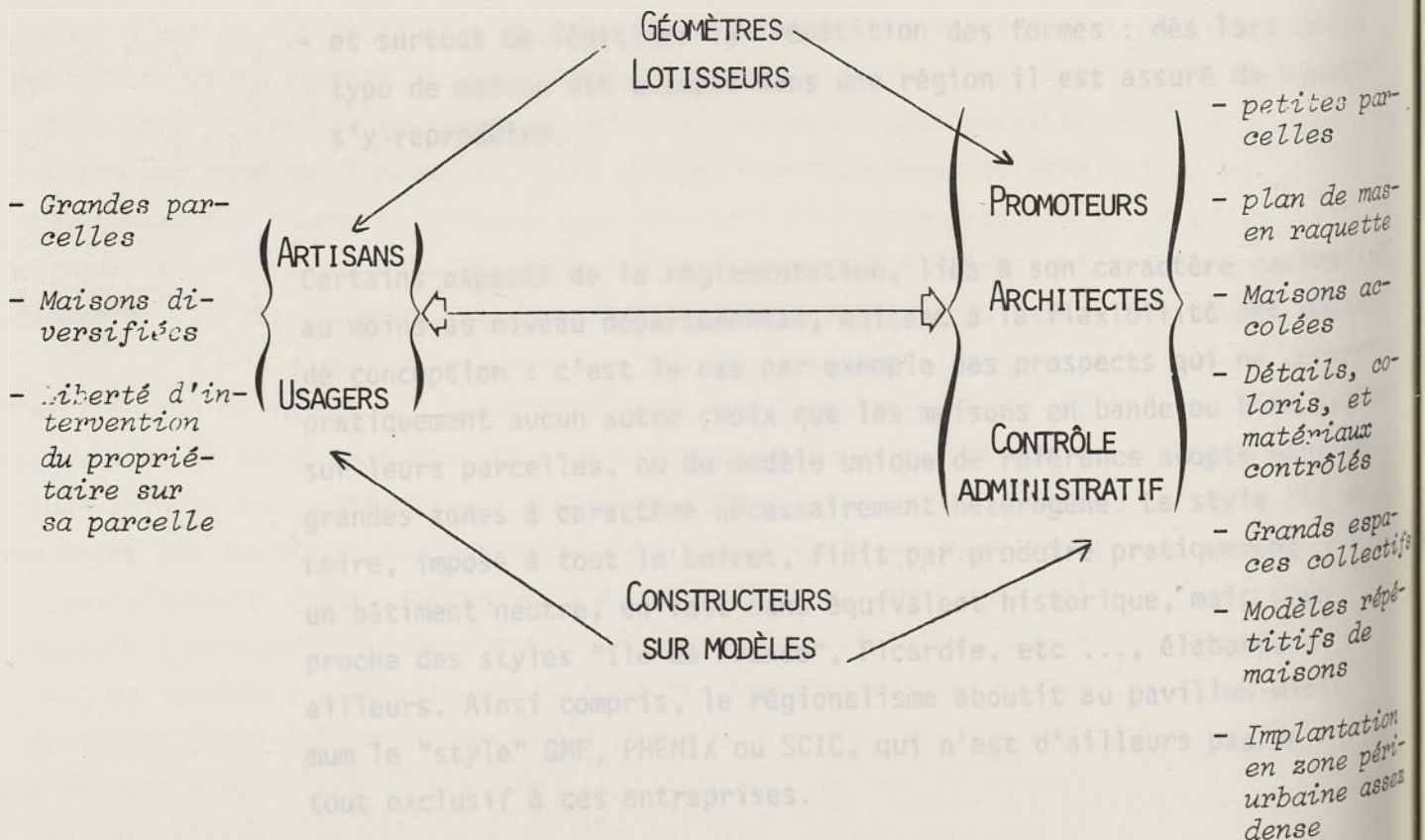
Toutes ces causes ne rendent pas compte d'un résultat de notre enquête : la diversité de comportements professionnels. Il existe des clans parmi les concepteurs. A ce niveau de détail, on ne peut plus parler de motivations économiques, mais tout au plus d'intérêts particuliers, et plus vraisemblablement encore de communautés de culture et d'enseignement. Car on ne voit pas toujours en quoi une figure morphologique donnée correspond aussi fréquemment avec un type de pratique professionnelle. On va y revenir.



2. LES GROUPES D'INTERVENANTS DANS LA CONCEPTION

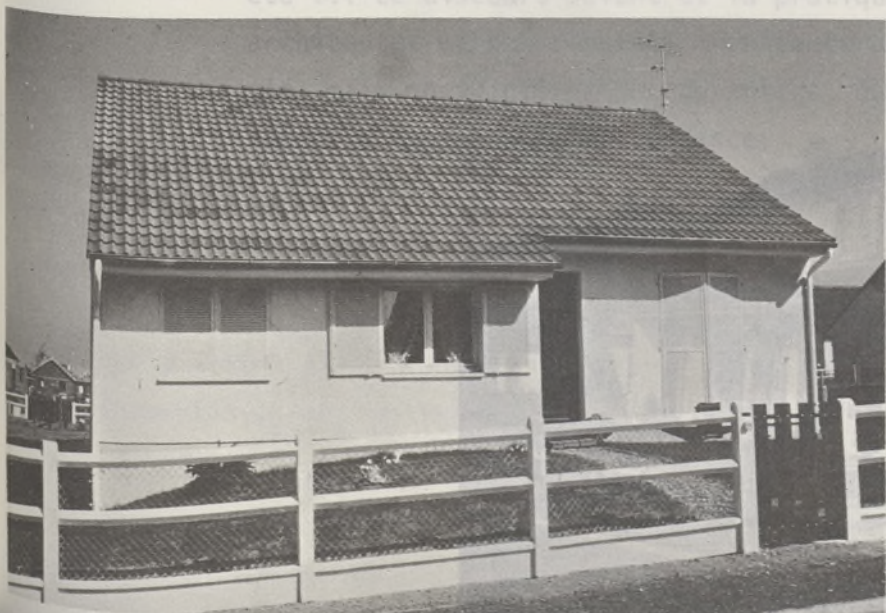
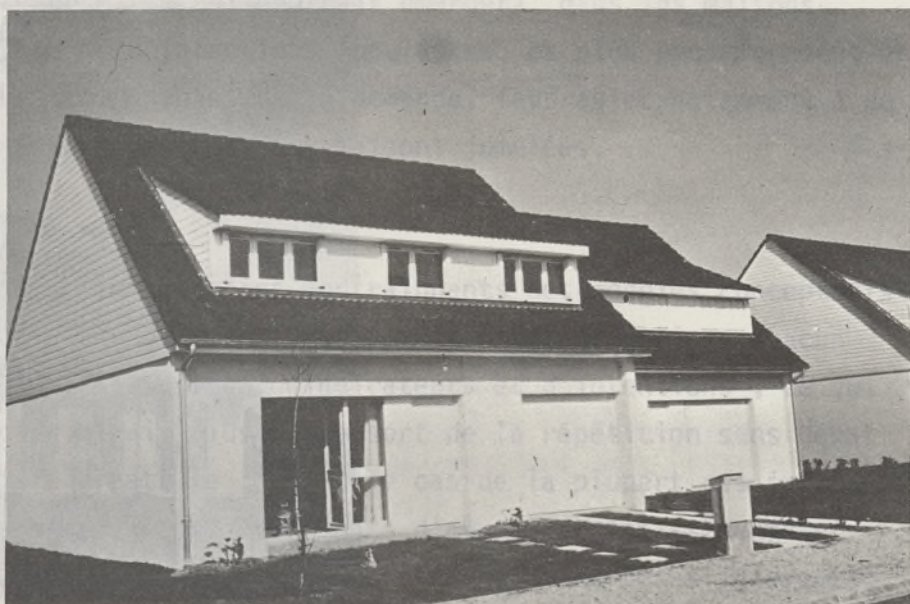
La configuration des alliances et des conflits dans la pratique de conception semble adopter le schéma suivant. Cette carte naturellement, mériterait d'être complétée et amendée sur des échantillons plus vastes, et avec des indicateurs plus nombreux.

L'axe horizontal exprime à peu près le niveau du discours, d'autant plus global sur les problèmes de la maison individuelle qu'on avance vers la droite. Des indicateurs morphologiques, non d'intention, mais de pratique réelle, sont associés aux principaux acteurs, dont certains (géomètres, lotisseurs, constructeurs sur modèles) ne prennent pas encore qu'une place intermédiaire, peu claire, dans le schéma.



(1) Notamment SAREB (Bromier, Markouby) : les motivations des propriétaires de terrains situés dans l'agglomération (DQRST) 1974.

1) Avec architectes
maîtres d'oeuvre



2) Sans architecte
maître d'oeuvre



La permanence de cette configuration est vraisemblable en ce qui concerne les concepteurs. Elle l'est moins en ce qui concerne les pratiques d'urbanisme des divers groupes en présence, saisies dans un échantillon géographiquement et temporellement limité : les principes doctrinaux des uns et des autres peuvent varier avec le temps, comme leur perception des contraintes subies. Toutefois dans la mesure où ce résultat a une réalité, il a aussi des implications pratiques importantes. Par exemple, il semble bien qu'une politique favorable à l'intervention des architectes, dans le dessin des projets comme dans leur contrôle, telle que l'exprime la loi du 3 janvier 1977 aurait pour conséquence la prééminence d'un style particulier d'urbanisme pavillonnaire. Mais ce modèle ne pourra sans doute pas être généralisé sans une réorganisation de la structure de production favorable aux opérations intégrées de promotion, par opposition aux procédures successives de lotissement et de permis de construire. De ce fait, on perdra ce qui subsiste encore (ou qui pourrait émerger), dans les maisons, d'auto construction et d'intentions populaires, et plus prosaïquement on heurtera certaines composantes de la demande, favorables notamment à de grandes parcelles et réticentes aux maisons jumelées.

Au-delà des aspects plus ou moins contraignants des modèles conceptuels en présence, leurs lacunes posent des points d'interrogation. Chacun n'est qu'un conglomérat partiel d'indicateurs et d'intentions ; ce qui n'est pas explicite paraît plus du ressort de la répétition sans débat que de la fantaisie créatrice : c'est le cas de la plupart des indicateurs du plan de masse, des aménagements d'abords de lotissements et groupements ou d'espaces collectifs, de l'aménagement des alignements, etc ... Le discours savant et la pratique stylistique particulière des architectes et des conseils architecturaux n'échappent guère à cette règle, mais nous intéressent davantage, dans la mesure où ils constituent autant d'indicateurs de tendance.

3. LE DISCOURS SAVANT OU LA STRATÉGIE FRANKENSTEIN

Nous développons autant des hypothèses pour des travaux ultérieurs que des résultats d'une première enquête exploratoire.

Il semble qu'existe dès maintenant un discours savant sur l'urbanisme et l'architecture des maisons, tenu par l'assistance architecturale, par les architectes libéraux quand ils se sentent libérés de leurs contraintes technico-économiques, perçu et parfois copié par les autres intervenants. Ce discours a des impératifs techniques : il doit justifier des prérogatives déjà fortes, et qui s'accroissent. En particulier, il doit permettre une confusion des niveaux d'interventions sous un petit nombre de responsables : contrôle et conception, plan de masse et architecture. Le modèle implicite est celui du maître d'oeuvre de grands ensembles collectifs.

Il est fait d'intentions partielles à l'intérieur d'une pratique globale, d'autant qu'il est plein de réticences culturelles vis-à-vis de l'habitat pavillonnaire. Les références historiques (cité-jardin, village, banlieue pavillonnaire, etc ...) sont mal considérées en tant que modèles, et mal connues, surtout à leurs diverses échelles (la maison, le programme de construction, le quartier) : il n'a pas été évoqué d'exemples historiques d'urbanisme bas au cours des entretiens. C'est dire que la construction pavillonnaire est, malgré certains slogans commerciaux, sans tradition et sans culture. Même l'acquis de réalisations étrangères contemporaines, ou relativement récentes, comme les cités-jardins, semble perdu. C'est une situation très particulière. Par opposition, la conception des logements collectifs utilise, au moins pour l'architecture, un langage précis et de références récentes mais fortes (ceux de l'architecture moderne, justement). C'est moins vrai pour l'urbanisme du collectif, mais on peut cependant penser que les contraintes séculaires de parcellaire en tissu urbain dense, ou des considérations doctrinales tirées par exemple de la Charte d'Athènes, constituent jusqu'à présent un cadre d'interventions relativement plus précis que celui des ensembles d'individuels.

Le langage doctrinal se déploie sur deux axes :

- une imposante gamme d'interdits, qui portent en général sur des détails, mais prennent aussi des aspects synthétiques : si on analyse le sens d'une recommandation comme "le style Val de Loire", jumelée sans humour avec "l'interdiction des pastiches", on constate qu'il s'agit plus d'une tentative d'éradication d'initiatives intempestives, avec le plus large spectre d'intervention possible, que d'un conseil positif,
- des propositions fragmentaires, d'autant plus qu'on hésite à inventer pour un tissu urbain déconsidéré. Une cheminée parfaite, une belle clôture, une couleur type de façade, une rue convenablement sinueuse, une pente de toit forment ainsi, mises côte à côte, un patchwork lacunaire, une sorte de monstre de Frankenstein urbain. Toutes d'ailleurs, se maintiennent dans un espace abstrait de graphismes et de recommandations, assez loin, par conséquent, de la réalité construite.

TABLEAU STATISTIQUES

De ce fait, ce discours élaboré fait l'objet de critiques vives ou de détournements caricaturaux de la part des concepteurs moins savants. La fermeture des placettes, et la création de raquettes sont analysées par leurs défenseurs comme une recherche de plans de hameaux. Pour la plupart des autres intervenants, les architectes veulent ainsi, comiquement, "arrêter les courants d'air". C'est la légitimité des raquettes, leur vertu sociale, leurs références historiques et celles de toutes les recommandations du même genre qui sont ainsi mises en cause. L'affrontement ne pourra que s'aggraver avec le temps si n'est pas rassemblée, diffusée et discutée une imagerie de référence, c'est-à-dire une tradition, sur l'habitat pavillonnaire.

Ce problème de légitimité des espaces bâtis paraît d'une importance capitale. Au train actuel, on double le nombre des logements tous les 40 ans. Il importe de savoir si on doit mettre en place toute une branche de démolition des bâtiments obsolètes, parallèle à la construction, ou si, à terme, pour une population quantitativement et démographiquement stabilisée, les investissements s'orienteront plutôt vers la réhabilitation permanente d'un parc de logements bien intégré dans un patrimoine.

ANNEXE I

TABLEAUX STATISTIQUES

SUR LA CONSTRUCTION PAVILLONNAIRE

DANS LE LOIRET

A uasi det

ГОРЕНЕРОДЪ ВЪВЕДЕНА СЪЩЕСТИТЕЛНАТА СЪСТАВКА НА ПОВИДИТЕ НА ПОВИДИТЕ

ДЕПАРТАМЕНТЪТ НА ГРАДИНАРИЕТО

— 1912 —

DÉPARTEMENT DU LOIRET
LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TRANCHES D'UNITÉS URBAINES

Tableau A

- ANNEE 1975 -

TAILLE UU	ORLEANS		+ 20 000 habitants		- 20 000 habitants		RURALES		TOTAL	
	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OPAC	0	0	0	0	1	0	2	0	3	0
HLM OFF	0	404	0	86	0	55	46	228	46	773
HLM SA	0	44	54	160	13	115	379	277	446	596
HLM COOP	3	0	0	0	18	0	67	77	88	77
ET DPT COM	1	1	6	0	0	0	9	6	16	7
ST ECO MIX	76	0	0	0	0	0	0	1	76	1
STE CONS	432	539	100	70	0	0	144	292	676	901
STE IND COM	69	117	4	0	45	70	41	56	159	243
PARTICULIER	138	41	183	4	307	8	2573	158	3201	211
TOTAL	719	1146	347	320	384	248	3261	1095	4711	2809

- ANNEE 1976 -

TAILLE UU	ORLEANS		+ 20 000 habitants		- 20 000 habitants		RURALES		TOTAL	
	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT	INDIV	COLLECT
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OFF	166	0	0	0	0	125	197	399	363	524
HLM SA	0	16	6	302	18	100	481	181	505	599
HLM COOP	0	0	0	0	0	0	8	0	8	0
ET DPT COM	3	2	0	0	5	0	8	56	16	58
ST ECO MIX	1	8	0	0	0	0	0	11	1	19
STE CONS	25	491	1	0	24	0	376	852	426	1343
STE IND COM	1	0	0	0	2	0	48	144	51	144
PARTICULIER	167	48	255	4	347	3	3115	76	3884	131
TOTAL	363	565	262	306	396	228	4233	1719	5254	2818

CATEGORIES DE CONSTRUCTEURS : . HLM Office
 . HLM Société anonyme
 . HLM Coopérative

. Etablissement public, département ou
 commune
 . Société d'économie mixte
 . Société de construction (promoteur)

. Société industrielle
 ou commerciale
 . Particulier

LOIRET

- 1975 -

Tableau B

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

***	INDIV	COLLECT	TOTAL
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OPAC	2	0	2
HLM OFF	90	722	812
HLM SA	265	802	1067
HLM COOP	78	48	126
ET DPT COM	8	12	20
ST ECO MIX	1	1	2
STE CONS	124	356	480
STE IND COM	27	449	476
PARTICULIER	2925	57	2982
TOTAL	3520	2447	5967

- 1976 -

***	INDIV	COLLECT	TOTAL
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OPAC	1	0	1
HLM OFF	78	430	508
HLM SA	332	559	891
HLM COOP	62	7	69
ET DPT COM	14	5	19
ST ECO MIX	120	0	120
STE CONS	125	611	736
STE IND COM	49	242	291
PARTICULIER	2782	199	2981
TOTAL	3563	2053	5616

LOIRET

- 1975 -

Tableau C

LOGEMENTS ACHEVES

***	INDIV	COLLECT	TOTAL
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OFF	64	370	434
HLM SA	211	735	946
HLM COOP	95	12	107
ET DPT COM	10	8	24
ST ECO MIX	1	60	61
STE CONS	281	1140	1421
STE IND COM	34	242	276
PARTICULIER	2731	54	2785
TOTAL	3433	2621	6054

- 1976 -

***	INDIV	COLLECT	TOTAL
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OPAC	1	0	1
HLM OFF	35	327	362
HLM SA	182	632	814
HLM COOP	70	67	137
ET DPT COM	4	6	10
ST ECO MIX	0	81	81
STE CONS	136	307	443
STE IND COM	29	107	136
PARTICULIER	2618	46	2664
TOTAL	3075	1573	4648

L O I R E T
LOGEMENTS INDIVIDUELS AUTORISES SELON LES ZONES

Tableau D

1975

* ZONE	LOTISSEMENTS			ZONES OPERAT (2)			HORS ZONE			
	***	IND PUR(1)	AUTRES I	TOTAL	IND PUR(1)	AUTRES I	TOTAL	IND PUR(1)	AUTRES I	TOTAL
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OPAC	0!	0!	0!	0!	0!	0!	0!	3!	0!	3!
HLM OFF	0!	0!	0!	0!	0!	0!	0!	20!	26!	46!
HLM SA	0!	91!	91!	0!	0!	0!	0!	0!	355!	355!
HLM COOP	6!	34!	40!	1!	0!	1!	6!	6!	41!	47!
ET DPT COM	0!	0!	0!	0!	0!	0!	0!	10!	6!	16!
ST ECO MIX	0!	0!	0!	0!	0!	0!	0!	0!	76!	76!
STE CONS	2!	37!	39!	0!	424!	424!	52!	161!	213!	213!
STE IND COM	14!	3!	17!	1!	66!	67!	34!	41!	75!	75!
PARTICULIER	1449!	6!	1455!	53!	0!	53!	1634!	59!	1693!	1693!
TOTAL	1471!	171!	1642!	55!	490!	545!	1759!	765!	2524!	2524!

(1) La notion d'individuel pur est ici morphologique elle désigne les maisons isolées sur leurs 4 murs alors que dans d'autres traitement SIROCO elle indique les permis d'un seul logement.

(2) Zones opérationnelles : ZAC, ZUP, Etc...

TOTAL		
IND PUR	AUTRES I	TOTAL
(1)		
NB LOG	NB LOG	NB LOG
3!	0!	3!
20!	26!	46!
0!	446!	446!
13!	75!	88!
10!	6!	16!
0!	76!	76!
54!	622!	676!
49!	110!	159!
3136!	65!	3201!
3285!	1426!	4711!

1976

ZONE	LOTISSEMENTS			ZONES OPERAT (2)			HORS ZONE		
	IND PUR (1)	AUTRES I	TOTAL	IND PUR (1)	AUTRES I	TOTAL	IND PUR (1)	AUTRES I	TOTAL
CAT CONS	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG	NB LOG
HLM OFF	0	166	166	0	30	30	0	167	167
HLM SA	0	431	431	0	0	0	0	74	74
HLM COOP	1	6	7	0	0	0	1	0	1
ET DPT COM	7	0	7	0	0	0	9	0	9
ST ECO MIX	0	0	0	0	0	0	1	0	1
STE CONS	1	109	110	0	44	44	10	262	272
STE IND COM	7	0	7	0	0	0	10	34	44
PARTICULIER	1994	4	1998	110	0	110	1761	15	1776
TOTAL	2010	716	2726	110	74	184	1792	552	2344

(1) Même note que tableau 4

(2) Zones opérationnelles : ZAC, ZUP, Villes Nouvelles.

TOTAL		
IND PUR (1)	AUTRES I	TOTAL
NB LOG	NB LOG	NB LOG
0	363	363
0	505	505
2	6	8
16	0	16
1	0	1
11	415	426
17	34	51
3865	19	3884
3912	1342	5254

Zones opérationnelles : ZAC, ZUP, Villes Nouvelles.

ANNEXE II

CARACTERISTIQUES DES INTERVIEWS
 CHOIX D'UN ÉCHANTILLON D'INTERLOCUTEURS ET
 THÉMATIQUE DES ENTRETIENS

IDENTIFIANT	FONCTION	OPERATION CONCERNÉE	REMARQUES
20 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
21 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
22 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
23 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
24 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
25 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
26 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
27 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
28 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
29 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
30 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
31 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
32 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
33 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
34 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
35 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
36 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
37 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
38 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
39 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
40 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
41 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968
42 - VILLE DE LA CHAPELLE	Directeur de l'usine de la papeterie	ST AT 001	(000916 nu/dne) 01/01/1968

CARACTERISTIQUES DES OBSERVATIONS CHOISIES

CARACTERES DES OPERATIONS CHOISIES

	Nature de l'opération	Constructeur pétitionnaires	taille de l'opération	Localisation		Financement principal	Conception dominante des maisons
				en ZPIU	en unité urbaine 20 000ha		
A/ Résidence Bretagne à St AY	Groupement	Gros promoteur spécialisé dans le logement individuel	357 maisons	oui	non	HLM ou privé	Modèle Chalandon industrialisé
B/ Hameaux St Séverin à DORDIVE	Lotissement	Particuliers	346 lots	oui	non	non aidé	Maîtres d'oeuvre divers plus constructeurs sur modèles
C/ Le Saule à ST DENIS EN VAL	Lotissement	Particulier	31 lots	oui	oui	non aidé	Maîtres d'oeuvre divers plus constructeurs sur modèles
D/ La Ruche Ouvrière dans la Résidence des Muïds à CHECY	Groupement dans un lotissement communal	Promoteur et ste de crédit immobilier	14 logements	oui	oui	HLM	architecte (modèle unique)
E/ Le Moulin de Bel Air à La Chapelle St Mesmin	Groupement	Promoteur filiale de société à capitaux publics	75 logements	oui	oui	privés	architecte (modèle unique)

CARACTERES DES PERSONNES INTERROGEEES

ASSOCIATION DE COPROPRIETAIRES

FONCTION

OPERATION CONCERNEE

FINANCIERS

- 1 - Directeur d'une antenne régionale de la société promotrice
- 2 - Responsable de commercialisation des maisons
- 3 - " " "
- 4 - Responsable de la société promotrice

ST AY

ST AY

LA CHAPELLE

CHECY

CONSTRUCTEURS

- 5 - Entreprise artisanale
- 6 - Habitant constructeur de sa maison
- 7 - Constructeur sans modèles, mais important

DORDIVES

DORDIVES

ST DENIS

CONCEPTEURS INDEPENDANTS

- 8 - Architecte
- 9 - " "
- 10 - Géomètre
- 11 - " "
- 12 - Ingénieur à la DDA (intervenant comme auteur de plan de masse)

LA CHAPELLE

LA CHAPELLE

ST DENIS EN VAL

CHECY

CHECY

ASSOCIATION DE COPROPRIETAIRES

13 -	Président d'association	St AY
14 -	" "	DORDIVES
15 -	" "	St DENIS

RESPONSABLES DE CONTROLES ADMINISTRATIFS

16 -	Maire adjoint	DORDIVES
17 -	Services municipaux	CHECY
18 -	DDE, Responsable des autorisations de lotir	toutes
19 -	DDE, Contrôle des Stes HLM	St AY
20 -	DDE, architecte de l'assistance architecturale	toutes

THEMES D'ENTRETIEN

1 - LES PLANS DE MASSE ET RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS

1.1. STRUCTURE ET INSERTION DES OPERATIONS

Stylistique des plans de masse : pourquoi ces choix ?

- . droites/courbes
- . cul de sac - réseau bouclé
- . fermeture-ouverture au réseau extérieur (voies publiques)

Points forts du paysage

Equipements spécialisés, aires de jeux, fontaines, kiosques etc...

Pourquoi une telle absence d'intentions ?

Traitement des abords du lotissement ou du groupement

Espaces collectifs

Pourraient (devraient) ils être étendus, et pour quels usages

1.2. TRAITEMENT DES ESPACES VERNACULAIRES (extérieurs-quotidiens)

Les voies : largeur et emprise

Plantations, mobilier urbain

Les clôtures

Homogénéité ou non

Existence ou absence

Les parcelles privées (jardins)

Interdiction du potager et du linge

- . Pourquoi la taille des parcelles varie-t-elle avec le constructeur ?

2 - LES MAISONS

2.1. LE TRAITEMENT DU PROBLEME D'INSERTION : le style local

- Le rôle du règlement
- Les évaluations du style local

2.2. LE TRAITEMENT DE LA REPETITIVITE D'UN MODELE

- La monotonie : par les concepteurs, par les habitants.
Le rôle particulier des architectes (pour les groupements)

Dans les deux cas :

- rôle des règlements (couleurs des matériaux, pastiches interdits, style imposé)

3 - LE CHOIX DES CONCEPTEURS

3.1. DU PLAN DE MASSE

- Garanties techniques, savoir faire esthétique, connaissance de la demande etc...

3.2. DES MAISONS

- *ABITARE* (revue, Milan) . . . N° spécial sur l'architecture spontanée 1974.
- *Ch. ALEXANDER* "De la synthèse de la forme". Dunod 1971. Publié aux Etats-Unis en 1964.
"Une expérience d'urbanisme démocratique".
Le Seuil 1976.
- *A.R.E.A.* "La campagne suburbaine vue par les citoyens"
1973. District de la Région Parisienne.
- *H. ARENDT* "La crise de la culture" Gallimard 1972.

- *G. BAUER*. "La morphologie architecturale à l'échelle du
plan de masse". CORDA - MINISTERE DE LA CUL-
TURE 1977.
- *G. BAUER & J.M. ROUX*. . . "La rurbanisation ou la ville éparpillée".
Le Seuil 1976.

- *A. BOERICLER &*
B. SHAPIRO. "Maisons de charpentiers amateurs américains".
Editions Du Chêne 1975.

- *J. BOUCHET*. "Enseignement du recensement et conditions nou-
velles pour l'aménagement du territoire".
Futuribles, Printemps 1976).

- *Ph. BOUDON & J. GUILLERME* "Figuration graphique en architecture".
A.R.E.A. - D.G.R.S.T. 1976.

- *R. BOUDON* "L'analyse mathématique des faits sociaux".
Plon 1967.

- *R. BROCARD & Ch. HESSE*. . "Les comptes du logement en base 1971" - INSEE
1976.

- *BROMIER & MARKOWSKY* . . . "Les motivations et attitudes des proprié-
taires de terrains situés dans l'agglomération
urbaine". D.G.R.S.T. 1974.

- *F. CHOAY*. "L'urbanisme; utopie ou réalité". Le Seuil 1965.

- *CIEDHEL* "Etude d'opinion sur l'habitat en lotissements"
DDE Moselle - 1976.

- *M. COSTE*. "L'habitat individuel dans les Bouches du
Rhône". Paris 1976.

- *CRESAL*. "Les chalandonnettes". GRECOH 1976.

- *DATAR* "OTAM : Le scénario de l'inacceptable, une ima-
ge de la France de l'an 2000". Documentation
française 1971.

- *DATAR* "SESAME : Année 8". Documentation française
1971.

- *J. DETHIER*. "Exposition du CCI : L'architecture marginale
aux Etats-Unis 1975".

- *DOCUMENTATION FRANCAISE* . "7ème plan : Rapport du Comité du Bâtiment et des Travaux Publics".
- *P. GREMION* "Le pouvoir périphérique" Le Seuil 1977.
- *M. GUILLAUME* "Investissement et avenir des sociétés industrielles". Annales des Mines juillet 1977.
- *B. HAMBURGER & J.L. VENARD* "Série industrielle et diversité architecturale". La Documentation française 1977.
- *INSEE* "Tableaux de l'économie française" 1976.
"Sources 77 : Statistiques des entreprises".
- *M. LACROIX* "La qualité architecturale au stade du permis de construire". DAFU 1976.
- *Ste LA RUCHE* "Enquête sur le phénomène périurbain" 1977. (Orléans).
- *P. LAZARSELD* "Philosophie des sciences sociales". Gallimard 1967.
- *K. LYNCH* "L'image de la cité" Dunod 1960.
- *A. MEISTERSHEIM* "Village expo". Dunod 1972.
- *G. MERCADAT* "Peut-on tirer un enseignement des essais français de modélisation du développement spatial urbain". Revue Economique novembre 1972.
- *B. RUDOFSKI* "Architecture without Architects". Ed. Double Day, New-York 1964.

- *Ch. TOPALOV* "Les promoteurs immobiliers". Mouton 1974.
- *U.C.B. PLANOTRON* "Le marché de la maison individuelle dans la région parisienne". 1977.
- *URBANISME (revue)* "Habitat pavillonnaire". N° 151, novembre 1975, janvier 1976.
- *M. WEBER* "Le savant et le politique".

°
° °

