



# Le logement social du futur, vicissitudes d'une innovation

Caroline Mazel, Guy Tapie

## ► To cite this version:

Caroline Mazel, Guy Tapie. Le logement social du futur, vicissitudes d'une innovation. Lieux Communs - Les Cahiers du LAUA, 2010, Espaces témoins, 13, pp.74-92. hal-03248753

**HAL Id: hal-03248753**

**<https://hal.science/hal-03248753>**

Submitted on 3 Jun 2021

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

# LE LOGEMENT SOCIAL DU FUTUR, VICISSITUDES D'UNE INNOVATION

Caroline Mazel

Architecte, PAVE, ensap Bordeaux

Guy Tapie

Sociologue, PAVE, ensap Bordeaux



Opération "*originale*"<sup>1</sup>, "*exemplaire*", "*expérimentale*", les qualificatifs abondent pour désigner Les Diversités, une opération expérimentale de 121 logements localisée dans un quartier péricentral de Bordeaux. Son architecture atypique, sa médiatisation, sa composition sociale, témoignent (peut-être) d'une nouvelle génération d'habitat, hybride urbain formé d'appartements individuels. L'histoire de l'opération, de 1999 jusqu'à sa livraison finale en 2009<sup>2</sup> montre le long chemin de la constitution d'espaces révolutionnaires. Le label expérimental attribué par le Plan Urbanisme Construction et Architecture garantit au moins l'autonomie du processus pour générer de nouvelles typologies de logement. Les autorités publiques, à l'origine de la démarche, ont la volonté de privilégier des formes d'habitat individuel plus denses, écologiquement plus vertueuses, en attirant en ville une population susceptible d'adhérer à un mode vie urbain. Les grands thèmes de l'espace domestique sur le plan de l'esthétique et de l'imaginaire, des utilités et des fonctionnalités, de l'aménagement des territoires sont mis en questions et en conception.

<sup>1</sup> Tous les éléments entre guillemets et en italique sont des expressions des acteurs interrogés. Pour mener notre réflexion nous nous sommes appuyés sur les analyses du suivi expérimental effectué entre 2001 et 2003 et une série d'observations en 2009 : entretiens semi directifs avec les principaux protagonistes (architectes, Domofrance, Arc en rêve); entretiens semi-directifs auprès des habitants (propriétaires, locataires); entretiens auprès de riverains. Nous avons aussi utilisé la documentation existante et les articles de la presse.

<sup>2</sup> Cinq opérations en France ont eu ce label : Le Domaine de Sérillan, Floirac ; Le Petit-Bethény à Reims ; Les Villas de Pré-Gras à Saint-Nazaire ; Le lotissement les Jardins de la Piroterrie à Rézé ; La Cité Manifeste à Mulhouse. Acteurs de l'opération Les Diversités : Domofrance, promoteur ; Arc en rêve, opérateur culturel ; Bühler, Champiot, Franck, Hernandez, Hondelatte-Laporte, Pradel, Poggi-Dugravier, architectes. Le permis de construire est déposé en octobre 2002 et la livraison prévue à l'automne 2005. Le chantier commence en 2003 et les derniers logements sont livrés en 2009 (un tiers sont en accession, deux tiers en location).

À l'image des projets d'exception, grands projets architecturaux et urbains le plus souvent, il faut sortir des routines, se décaler, fédérer dans le temps un véritable collectif de travail pour surmonter les obstacles culturels, professionnels et relationnels, fréquents dès lors qu'il faut innover. Le processus de production doit être en ce sens exemplaire et témoigner lui aussi de la conviction des acteurs d'ancrer de tels projets dans une réalité sociale et territoriale. Dans le cas des Diversités s'articulent des dispositifs originaux et les routines habituelles du milieu du bâtiment, dualité provoquant tensions, souffrance, et au final un certain désenchantement rendant dans un premier temps au moins problématique la réception d'une telle opération. Trois phases ont jalonné sa production: le temps du concept, moment innovant et ambiguë entre additions de compétences et désir de s'appuyer sur un collectif de pensée (*concevoir*); le chantier, phase dure et conflictuelle qui a déstabilisé le processus (*construire*); la critique publique du nouveau projet (*recevoir*). Nous concluons sur le retour d'expérience d'un tel processus.

## CONCEVOIR

### Un dispositif valorisant la conception architecturale

Arc en rêve, un des piliers de l'expérimentation, est un médiateur culturel faisant la promotion de l'architecture contemporaine depuis plus de vingt ans à Bordeaux auprès d'initiés ou du grand public. Son travail est reconnu sur le plan national et international. Exposant les grands architectes internationaux, les locaux, prometteurs ou confirmés, Arc en rêve classe, sanctuarise une élite, et vulgarise des savoirs. Être exposé, cité, soutenu, est un label apprécié et distinctif. Son rôle dans l'expérimentation est une originalité à la différence de duos classiques aménageurs ou promoteurs et architectes, des professionnels traditionnels du secteur. Arc en rêve soutient que l'action des architectes est un levier puissant pour proposer des alternatives à l'architecture banalisée des lotissements pavillonnaires en périphérie des villes.

L'intention est de dépasser les frontières entre programmation et conception pour innover. Intervenant très tôt dans le processus, avec des contraintes programmatiques minimalistes, les architectes sont laissés libres de conduire un regard critique sur la maison individuelle et l'occupation du territoire qu'elle génère. Ils sont recrutés dans le champ de l'architecture contemporaine. Pour encadrer l'expérimentation, un comité de pilotage et un comité d'expert officialisent la démarche au plan local et national. Par de grandes scènes publiques collectives, l'objectif est de légitimer l'action auprès de tous les acteurs et Les Diversités sont d'emblée posées comme une référence.



Le promoteur social couvre une partie de la commande locale dans le logement social, sur différentes gammes de produits immobiliers. Développeur très actif sur Bordeaux, il est un commanditaire régulier pour les architectes. Sa volonté est de rompre

(encore et toujours) avec une image stigmatisée du logement social et d'être plus en phase avec la demande des ménages (modes de vie). L'hybridation entre maison individuelle et ville serait une réponse à la consommation de territoire et aux migrations pendulaires. L'objectif de peuplement est la mixité en s'adressant à des accédants à la propriété et à des locataires. Formule plus adaptée pour répondre à l'évolutivité des familles et à des trajectoires résidentielles plus chaotiques. Les propriétaires sont dispersés dans l'opération: dès lors, leur "statut est impossible à reconnaître depuis la rue". Les architectes ont apprécié se concentrer sur les problématiques spatiales et moins sur les déterminants statutaires.

Les architectes sont de deux générations: pour les uns, les compétences et la carrière sont déjà confirmés (Bühler, Franck et Hernandez); les plus jeunes, débutent leur parcours professionnel en nom propre (Champiot, Pradel et les binômes Hondelatte-Laporte et Poggi-Dugravier). Pradel et Champiot sont affiliés à un courant minimaliste à la manière des bordelais Lacaton et Vassal (économie de l'écriture et de la mise en œuvre). La présence d'éléments métalliques en vêtue et de polycarbonate participe de leur approche. Chez Poggi-Dugravier, l'influence de l'architecture britannique prend le dessus avec son vocabulaire industriel et technologique. Chez Hondelatte-Laporte l'implantation en jeté de dés inspiré de Hondelatte et les matériaux font référence à l'univers de la technologie et de l'artisanat. Franck et Bühler assument leur filiation moderniste, voire

corbuséenne, faite de volumes simples, de toits terrasses et de fenêtres en longueur. L'architecture métissée de Hernandez s'enracine dans le territoire en esquivant tout effet régionaliste.

Tous les logements sont implantés dans une configuration d'habitat individuel jumelé à l'exception du projet de Hondelatte-Laporte qui disposent une partie en cœur d'îlot, sous forme de maisons isolées. Alignés sur rues, accolés les uns aux autres, la majorité des logements des Diversités relève d'une configuration d'habitat individuel intermédiaire. Tous les architectes n'ont pas intégré l'accès individuel au logement. Ceux de Hondelatte-Laporte et de Poggi-Dugravier ont ainsi un accès partagé par un escalier et un palier commun à deux, trois ou quatre familles. En matière d'organisation intérieure, les architectes ont recherché complexité et originalité. Par une typologie de triplex, chez certains, la répartition traditionnelle des pièces est remise en question comme chez Hondelatte-Laporte qui placent la cuisine en partie sommitale – en lien avec une terrasse panoramique – et les chambres au niveau de l'entrée. Démarche comparable chez Frank qui positionne la pièce à vivre entre deux niveaux de chambres, offrant une plus grande autonomie d'usage et d'accès à la pièce placée en rez-de-cour. Champiot, Bühler et Poggi-Dugravier proposent une répartition classique des pièces : pièces à vivre au premier étage, chambres aux étages supérieurs. Dans la majorité des cas, l'ouverture cuisine-salle à manger-salon privilégie le volume à vivre ; l'escalier d'accès aux étages est souvent exploité comme mode de partition visuelle.

Par ailleurs, un espace à usage libre a souvent été envisagé. Pradel et Champiot y travaillent avec une pièce ouverte en rez-de-jardin, Hernandez avec un clocheton panoramique sur les toits, Hondelatte-Laporte et Champiot avec un vaste espace non chauffé comme prolongement de la maison. La volonté d'un habitat bénéficiant de surfaces extérieures privatives est également présente, preuves en sont les terrasses sur le toit, jardins de pleine terre, loggias, patios et jardins d'hiver tour à tour proposés. L'architecture est radicalement contemporaine, les repères sont brouillés par l'usage de matériaux de l'industrie (métal, verre, polycarbonate, béton) et les formes sont souvent en rupture avec les représentations populaires de la maison. Ponctuellement, certains projets recourent au bois pour adoucir l'architecture sans concession.

### L'addition de concepteurs et de projets

#### *L'individu domine le collectif*

Le choix initial des architectes s'opère sous la responsabilité d'un comité d'experts avec audition des prétendants à partir d'un panel d'une trentaine

d'architectes proposé par le médiateur culturel et validé, voire initié par le promoteur. Chaque équipe présente son choix d'approche conceptuelle et d'intervention architecturale par une note d'intention et cinq diapositives. Pour ne pas éliminer des candidats et impulser une dynamique collective, Arc en rêve associe plusieurs d'entre eux : trois équipes sur huit ont ainsi cette configuration. Une autre résultait de l'association de deux architectes locaux confirmés. Mais les mariages arrangés n'ont pas réduit le nombre d'intervenants et n'ont pas favorisé l'effervescence intellectuelle collective.

Les plus jeunes ont adhéré d'emblée à la démarche. Plus frais, ils se forgent une expérience dans un dispositif attractif, créatif et constructif. Les plus expérimentés poursuivent une voie déjà bien tracée. Plus sécurisant pour le promoteur, ils s'immergent dans une dynamique intellectuelle collective que la pratique quotidienne met en retrait. Mais le collectif n'avance pas au rythme souhaité. Les architectes sont réticents à s'investir, pour les uns par crainte de voir leurs idées versées au collectif ; pour d'autres, inhibés par un dispositif habituellement réservé à des architectes confirmés et en vogue. Le promoteur peut alors avoir l'impression *"qu'ils n'étaient pas dans la réalité"*, que la productivité du travail collectif est faible.

La distribution des rôles et les contrats suscitent la désapprobation. Le passage du travail collectif, où chacun partage ses idées avec le groupe, à la réalisation de l'opération avec un contrat de maîtrise d'œuvre, que tous recherchent, préoccupe les concepteurs. Beaucoup redoutent de s'investir dans la réflexion initiale, et de ne pas être retenu par le client qui se réserve la possibilité de sélectionner les propositions les plus intéressantes. Les contrats passés distinguent les deux moments : la réflexion collective par un contrat d'études de définition et la maîtrise d'œuvre.

Le caractère expérimental et cette incertitude limitent l'engagement et rendent suspect la trop forte implication de quelques-uns, n'arrivent pas à faire émerger un leadership reconnu. Dans cette phase, les moins connus pourraient être les faire-valoir des plus célèbres déjà fortement soutenus par Arc en rêve. Pour certains, un contrat commun aurait été préférable avec un porte-parole du groupe des architectes alors que le dispositif mis en œuvre conduit *"à se replier"*. Faire partie de la première phase et ne pas être dans la seconde serait disqualifiant sauf si le désistement est volontaire.

Dès l'origine et en cours d'expérimentation, tous les architectes revendiquent une égalité de traitement pour la maîtrise d'œuvre (la même surface à construire) : principe qui guidera par la suite de nombreux comportements, attitudes et jugements. Le promoteur et Arc en rêve y sont attentifs. L'égalitarisme impose

quelques contorsions dès lors que les équipes évoluent. Sans compter ceux qui jettent l'éponge assez rapidement : l'un faute de temps, l'autre faute de terrain, ou plus tard un troisième faute d'écoute.

S'accorder sur les conditions contractuelles, sur les règles du jeu, est une chose mais les accords et les oppositions, sont aussi d'ordre cognitif. Les savoirs, les références, les manières de faire, la conception du travail architectural interfèrent sur le produit final. Chacun souhaite préserver son individualité et son autonomie de penser. L'architecture de chaque projet relève d'une écriture personnelle, n'est pas soumise à la critique, ni perméable à l'ingérence des autres. Elle traduit les filiations doctrinales, les manières de faire et les expériences de chacun.

#### *Le difficile ajustement des concepteurs et des projets*

Les contraintes programmatiques sont floues au départ et pourtant drastiques pour composer l'ensemble : la surface des logements et le coût au mètre carré ; une densité importante (12 000m<sup>2</sup> de SHON, 121 logements) ; 40 % d'espace vert à conserver comme l'indique le PLU, une vraie gageure dans le cadre d'une telle densité. Les architectes n'ont pas le droit de superposer les logements pour conserver la référence à la maison individuelle, clause essentielle pour être dans la ligne politique de l'expérimentation. Contraintes dont se sont affranchis certains. Un détournement qui interroge la logique de l'expérimentation. Alors que le collectif a déjà produit les premières esquisses, l'inscription du terrain, un ancien marécage, au Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI), conduit à revoir les projets.

La localisation du site et le programme justifient l'épaisseur d'une réflexion urbaine. Pourtant elle n'aura pas lieu. Plus précisément dans le groupe, deux attitudes se dégagent.

L'une défend un métissage des architectures par une fusion collective des idées et des concepts pour créer un nouvel être, un nouveau lieu à partir d'un découpage du "projet en plusieurs fragments" (façade, espace publics, escaliers). Cela a été majoritairement refusé. Une deuxième attitude repose sur le besoin d'un système de parcelle pour s'exprimer. Pour dépasser les dissensions, les architectes s'accordent sur un découpage qui sauvegarde l'identité de chacun d'abord par un plan en lanières puis en damier. Le promoteur prend acte du plan-masse car il correspond à un des principes de l'expérimentation : autoriser chacun à construire

un nombre identique de logements. Sur le papier et pour le moment, c'est la solution la plus simple pour gérer les points de vue de neuf architectes et la complexité du site<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Il n'est pas facile de repérer le casting des architectes, ni leur production. Il est question de neuf architectes, personnes physiques, de huit îlots, dont un se dissocie en trois îlot 4A, 4B, 4, rompant la logique îlotière qui est territoriale ; de sept équipes dont cinq personnes travaillant seules, sachant qu'initialement nous étions dans une configuration de cinq.

#### FICHE CONTEXTE



Le partage initial est confronté à des éléments qui rendent l'opération plus difficile à gérer. Le premier est l'absence de dérogation de la part des collectivités publiques par rapport au Plan Local d'Urbanisme qui aurait permis une meilleure rentabilité de l'opération et surtout une meilleure régulation entre architectes. Le plan en damier, chahuté pour devenir neuf parcelles, est la dernière représentation de l'aménagement de l'ensemble.

De manière consensuelle, l'architecture part de l'intérieur avec des interfaces aléatoires dont il faut régler les relations et les porosités. Personne ne semble faire de concession sur le traitement des frontières, "*certaines scandaleuses*", "*brutales*". Des missions sont confiées à l'un ou à l'autre pour recoller les projets, mais la coordination est instrumentale sans confrontation conceptuelle et intellectuelle. La mitoyenneté est traitée au moment du chantier dès lors que l'objet construit se précise. Les solutions sont techniques plus que spatiales et

architecturales, subies plus que négociées<sup>4</sup>.

La rupture avec les méthodes routinières d'aménagement et l'effet urbain ainsi créé seraient des avancées. Des architectes s'étonnent que l'on dénonce l'essence de leur travail, la diversité. Certes la transgression vis-à-vis d'une façon d'aménager hypertechnique, souvent simpliste [découpage des voiries et du parcellaire], des

services techniques des collectivités territoriales, des promoteurs toujours à la recherche du rendement financier, ou encore des géomètres pour les lotissements de maison individuelle, est bien présente. En revanche l'argument de l'ajustement aléatoire qui fait l'urbain, apparaît pauvre aux spécialistes qui théorisent la fabrication de la ville et aux habitants. La morphologie de la résidence est la conséquence d'accords minimalistes et non le produit d'une théorisation sur l'espace public urbain.

Malgré une conscience urbanistique, l'articulation avec d'autres projets alentour dans le cadre du renouvellement urbain n'est pas pensée. La mairie, la CUB et ses différents services, les projets des opérateurs apportent des réponses au coup par coup : un giratoire, un flux de circulation, un espace vert revendiqué par une partie de la population, un problème d'assainissement, un chantier qui s'éternise, un nouveau projet immobilier. C'est un secteur géographique soumis aux forces économiques, à un urbanisme opportuniste alors que les interventions sur d'autres parties de la ville sont plus ambitieuses ou plus sélectives (les beaux quartiers). Des habitants des Diversités y voient l'un des seuls réservoirs pour qu'une partie de la classe moyenne puisse réaliser un projet

<sup>4</sup> Le travail collectif est en partie le cimetière d'innovations fautes d'accords sur celles à retenir, suscitant le départ prématuré de protagonistes initiaux, la crainte de voir quelqu'un imposer son parti et d'être dépossédé de son droit d'auteur. Le principe d'égalité réduit le consensus au minimum et déclare illégitime l'intronisation d'un grand régulateur au nom d'une culture professionnelle qui valorise l'individualité. Le rapprochement progressif de la maîtrise d'œuvre rompt le charme quelquefois libertaire de la confrontation d'idées, d'autrefois plus pesante et conflictuelle face à la difficulté d'établir des consensus acceptables et durables.

d'accession à la propriété. Groupe social de l'entre-deux, l'architecture en sera l'image. La faute n'incombe pas aux seuls architectes de l'opération mais bien à la faiblesse d'une pensée sur la fabrication de la ville et à l'organisation du processus expérimental.

Comme l'indique un architecte, il a fallu travailler "*sur un petit morceau de damier, un terrain inondable à 80 cm, des façades sur rue et laisser le maximum d'espace vert*". Dans ses conditions, "*l'espace public, c'est le reste*". Paradoxalement on attendait le débat sur le logement et ses représentations violentes. Il a lieu sur la forme urbaine et la densité. Le plan-masse de l'opération est formé de démarches de projets conjointes sans solution urbanistique préalable. La situation est moins problématique pour le lotissement pavillonnaire qui s'accommode d'une liberté de ton architectural dans le cadre d'une trame viaire simple. Aux Diversités, il est une solution par défaut pour un usage commun et minimal.

## CONSTRUIRE

### Réintroduire les routines du milieu de la construction

Anticipant les difficultés du travail avec des architectes sans coordinateur légitime, anticipant aussi sur les mises au point des projets et leur singularité constructive [conception spatiale, combinaison de matériaux, mise en œuvre], le promoteur choisit de recruter une entreprise générale et un seul bureau d'études pour intégrer les différences de modes de travail et pour coordonner le chantier. Généralement les architectes préfèrent les lots séparés, dispositif qui permet de mieux contrôler la prestation de chaque entreprise spécialisée. Dans le cas d'une entreprise générale, la sous-traitance ne garantit pas la qualité finale de l'ouvrage en raison de la dépendance économique. Les architectes sentent ainsi leurs positions fragilisées voire marginalisées.

Les habituelles routines du milieu s'imposent facilement alors que Les Diversités est une expérimentation. Un architecte, habitué aux lois du milieu local du bâtiment, affirme qu'il avait annoncé les failles de l'organisation pour les travaux. Le nouveau directeur général, ingénieur de formation, a une autre appréciation de la situation. Selon lui, la disparité du rendu des architectes montre une incapacité technique à aborder la réalité de la construction, exemples concrets à l'appui. Un autre argument réside dans les ambiguïtés du processus expérimental : s'agit-il de réfléchir sur "*la juxtaposition de plusieurs architectures sur un territoire limité*" ou d'impliquer la totalité de la chaîne de production pour réaliser le concept architectural et urbain ? Autrement dit, ne fallait-il pas mieux penser la relation entre phase créative et constructive ? Selon

le promoteur, des architectes n'étaient pas armés pour affronter le chantier; incertitude amplifiée par le manque d'organisation chez les concepteurs. Dans tous les cas, l'efficacité de la solution entreprise générale est limitée faute d'avoir anticipé les effets de la structuration même du processus. Les retards de livraison vont s'accumuler, les coûts augmenter, et la frustration s'installer.

L'entreprise générale admet la mauvaise évaluation initiale de l'opération. Elle attendait une opération assez classique de logements et certainement pas une telle diversité, *"121 logements différents quasiment"*. Réaction étonnante au regard du permis de construire déposé qui ne cache pas la singularité de chaque architecture. L'entreprise doit fabriquer du sur-mesure. Situation qui demande un fort investissement pour gérer les relations entre acteurs et les ajustements des projets à la réalité du chantier. Une autre culture professionnelle et organisationnelle est en jeu. Il a fallu réagir plus qu'agir, mettant à l'épreuve l'organisation préalable; et de conclure *"sur un bazar monstre parce que les entreprises n'étaient pas structurées"*. Les sous-traitants ne sont pas tous au rendez-vous (qualité des prestations, autonomie). Le seul chef de chantier ne peut faire face aux demandes singulières et aux modes de pensée, de faire, à l'expérience des neuf architectes. Les négociations ont été longues, dures, laborieuses, mobilisant tantôt le conducteur de chantier, tantôt le chargé de promotion ou le directeur.

Le phasage du chantier programmé par l'entreprise et la réalité de l'architecture à construire, ont induit des effets pervers gérés au jour le jour au gré des pressions et des contraintes des différents acteurs. Tout problème nouveau génère des conséquences qui bloquent le chantier. Que l'on soit un grand promoteur ou un petit propriétaire, l'anxiété est de voir les entreprises quitter le chantier: quelles que soient les conditions il faut faire avancer les travaux. Psychologiquement, c'est un impératif même dans le désordre.

### Casse tête: construire huit architectures singulières

Tous les architectes concèdent la difficulté d'un tel chantier et l'un aura fini presque deux ans avant l'autre grâce à des choix constructifs plus conventionnels. Certains font évoluer leur projet jusqu'au dernier moment; d'autres encore durcissent la négociation au nom du concept; et d'autres enfin s'en désintéressent face aux modifications imposées. Le promoteur rappelle qu'une partie d'entre eux néglige les problèmes techniques — implantation d'une maison, d'un escalier, ignorance des ponts thermiques et phoniques — l'obligeant à aller au-delà de ses prérogatives alors qu'il revient aux architectes de tenir un rôle professionnel — le technique et le chantier — pour finaliser l'opération et

garantir son parfait achèvement. L'inexpérience du chantier ne relève pas d'une compétence technique; elle est la conséquence de la difficulté à s'inscrire dans son cadre relationnel. Difficulté accentuée ou pondérée par des personnalités plus aptes que d'autres au dialogue.

Le climat relationnel est si dur, la situation contractuelle si floue et le chantier si inorganisé que le coordinateur-architecte ne peut guère assumer des tâches qu'il a acceptées quelque peu sous la contrainte. L'entreprise admet aussi la difficulté à travailler avec un seul délégué alors que le partage initial repose sur l'autonomie de chacun. Sans s'exonérer de leur propre responsabilité, les architectes reprochent à l'entreprise son manque de métier pour appréhender une telle opération.

Les architectes déplorent l'abandon de dispositifs spatiaux ou détails architecturaux au nom des économies à réaliser, de la profitabilité à améliorer, des rapports de force entre acteurs. Il leur est souvent fait le procès de ne pas considérer à leur juste mesure les effets budgétaires d'ajustements du projet. Pourtant, une partie est expérimentée et a travaillé dans des conditions souvent contraignantes ou dans des secteurs exigeants. Pour les novices — on peut les appeler ainsi — la dynamique du groupe n'a pas mutualisé de possibles dérapages. Néanmoins les plus jeunes sont très attentifs à passer dans les prix en faisant les efforts de conception. C'est davantage leur difficulté à négocier, à apprécier les marges de manœuvre des entreprises et du promoteur qui peut affecter leurs choix architecturaux. Mais les prix et les coûts sont instables et leur vérité est toujours liée à un état du marché. Le projet est alors décomposé sans préserver la cohérence architecturale initiale. Légitimée par la formulation d'un prix, la rationalité économique sert des acteurs, elle n'est pas une vertu intrinsèque de ceux qui matérialisent l'objet projeté. De nombreux architectes travaillent directement avec des entreprises pour concilier la triple valeur du projet, sa conception, sa matérialisation et son coût. Néanmoins lucide, l'un d'entre eux constate: *"on a perdu le pouvoir sur le chantier"*. Le processus expérimental a exacerbé les oppositions traditionnelles du secteur alors qu'il aurait dû les transcender.

Le chantier ayant démarré, *"la problématique incendie"* — ainsi nommée — portée par le bureau de contrôle, transforme les projets et fait déraiper le calendrier. À la vue de l'opération, il ne s'agit pas de logements individuels mais d'un collectif, classification qui conditionne les dispositifs constructifs à réaliser et le degré de sécurité à assurer. Elle entre en scène alors que *"l'on était pratiquement à la moitié du gros œuvre"* sans que l'on puisse dater précisément le moment de

son apparition et expliquer les raisons de son ignorance. Pourtant elle s'avère essentielle dans la gestion des risques et des responsabilités. Il faut opérer un effort considérable pour modifier les projets, y compris certains en partie construits. L'entreprise confirme les conséquences sur le chantier et des projets en ont souffert. Le calendrier dérape, pénalise les utilisateurs finaux, notamment les propriétaires, et le promoteur qui ne peut pas mettre sur le marché les logements escomptés. La faiblesse du collectif de travail, l'absence de coordination, ajoutées à des modifications en continu des projets, introduisent des incertitudes supplémentaires; effet domino qui pénalise l'opération.

Pour satisfaire une partie des propriétaires, le promoteur remet les clés à quelques-uns alors que l'opération est loin d'être terminée. Une vive polémique en grande partie médiatisée dans la presse locale, oppose alors certains d'entre eux au promoteur, mettant à cran les acteurs et alourdissant le climat relationnel. Dans de telles conditions, toutes les externalités au-delà du cercle architectes-entreprises-commanditaire introduisent davantage d'incertitudes.

### RECEVOIR

La réception débute dès la mise à l'agenda de l'opération. Les riverains, les propriétaires, les élus, le promoteur, vont prendre la parole, s'expliquer ou poser quelques revendications. Les propriétaires qui s'expriment ne sont pas tous dans la même situation: les uns ont acheté sur plan et ont aménagé en cours de chantier, d'autres quand le chantier se terminait, d'autres encore sur pièces en visitant le logement réel, suite à un désistement. Leur prise de parole est souvent forte car l'on touche au produit d'un investissement financier autant familial que social; elle dérange aussi quand elle dépasse les codes sociaux en vigueur. Les locataires, derniers entrés, n'ont pas véritablement de voix.

### La douce pression des riverains

En 2003, le quotidien *Sud-Ouest* fait état de l'inquiétude des riverains. Ils craignent la trop forte densité. Ils redoutent aussi d'être soumis aux conséquences de l'afflux des populations (parkings par exemple) et regrettent le sacrifice des espaces verts. Déplorant l'absence de concertation, regroupés en une association, la préoccupation majeure est la sauvegarde de l'unique espace vert (assiette foncière des Diversités) du quartier. Les actions de l'association se multiplient, courriers, rendez-vous, réunion avec la Communauté Urbaine de Bordeaux et le promoteur. Les craintes s'amplifient avec le remblai du terrain réalisé avant que le permis de construire ne soit déposé. Les experts le classaient comme une friche urbaine, les proches habitants du quartier le

considéraient comme un lieu de vie, aire sauvage de jeux, de jardinage, de détente dans un espace urbain en transition. Pour l'association des riverains, un certain fatalisme n'empêche pas une lutte qui prend appui sur les arguments de l'inondabilité et de la préservation environnementale d'une zone humide. L'opposition n'est pas virulente, le promoteur est sûr d'apporter des réponses précises à leur demande dans un quartier jusqu'alors peu dynamique. En gardant un accès en fond de parcelles sur un petit espace vert, l'on ne change pas une pratique établie.

Les riverains insistent sur l'incapacité à formuler et débattre des choix d'aménagement: objectifs de peuplement à long terme; services pour accueillir les nouvelles populations; effets sur l'identité du quartier et son mode de vie. La plainte de groupes, de riverains, d'associations interroge les modalités de transformations urbaines. Pourtant la médiation associative est indispensable pour avoir une écoute des autorités; les particuliers deviennent des acteurs, délestés de leurs intérêts privés, si ce n'est des partenaires. Si les riverains se focalisent d'abord "*sur leur bout de jardin*", sur l'évolution d'habitudes perturbées, sur la protection de l'équilibre de vie créé, ils reconnaissent aussi les mutations positives apportées par l'implantation de structures originales d'habitat. La mixité sociale promise est à leurs yeux un bel argument comme le tramway.

### Contestation intérieure et déqualification de l'opération

Les premiers propriétaires de logements sont confrontés à de nombreux retards de livraison, date repoussée tous les trois ou quatre mois sur quasiment deux ans. Comme beaucoup d'acquéreurs, ils se rendent sur le chantier pour évaluer son avancement. La réalité ne dément pas leurs inquiétudes. Confrontée à un report de la livraison, à de nombreuses malfaçons, à un décalage entre le plan initial et le plan réel, à l'absence de réponses satisfaisantes de la part du promoteur, des propriétaires se mobilisent et créent l'association, *Les Naufragés des Diversités*. Les éléments les plus actifs médiatisent leur contestation: rencontre avec les élus locaux, articles dans *Sud-Ouest*, prise de parole dans les conseils de quartier ou encore blog sur Internet faisant état de leurs difficultés. Le conflit a des coûts financiers et relationnels: les propriétaires concernés fustigent un acteur à la position dominante; le promoteur ne comprend pas un tel acharnement et individualise le conflit.

L'association, via *Sud-Ouest*, rend plus audible la revendication des habitants. Le conflit s'élargit et gagne la sphère politique quand, au cours d'un conseil de quartier, la représentante des *Naufragés des Diversités*, s'adresse à A. Juppé,

maire de Bordeaux. Le retard du chantier, les problèmes rencontrés par les habitants déjà livrés sont mis sur la place publique. En juillet 2008, il va mesurer "les dégâts" et voir les "cabanes urbaines", ainsi nommées par la journaliste. Le promoteur explique le retard par la proximité des travaux du tramway et surtout par le caractère novateur de l'opération. Au moment des élections municipales, *Les Naufragés des Diversités* s'expriment donc haut et fort, stigmatisant l'action du promoteur. Une mobilisation qui, par son ton et son agressivité communicante, peut être jugée irrationnelle.

Si la majorité des propriétaires pointe les dysfonctionnements chez les services du promoteur, ou son inertie face aux réclamations, beaucoup condamnent la fuite en avant de membres de l'association invoquant un putsch dans le conseil syndical, ou le caractère systématiquement oppositionnel. Les divergences d'appréciation sur la contestation tiennent à la confusion des intérêts : ce qui relève des relations entre vendeur et acheteur (le contrat), du règlement des malfaçons dans le cadre des garanties des entreprises et des architectes, de la pression plus politique à exercer sur le promoteur en convoquant élus et associations locales élargissant ainsi les enjeux du conflit ou encore de la satisfaction des intérêts privés des propriétaires. Le promoteur admet les défauts de fabrication auxquels il s'efforce de trouver des solutions mais il met l'accent sur la volonté des leaders de défendre leurs intérêts personnels et d'autres propriétaires affirment qu'ils veulent se faire de l'argent. Ce qui dérange est l'activisme harcelant. Tous partagent la légitimité des revendications dès lors que l'on a vécu pendant plus d'un an dans un chantier avec des risques et des préjudices (un enjeu supplémentaire s'y greffe : la future gestion de l'ensemble). Le promoteur ne referra plus d'accession sous la forme de vente sur plans, car les aléas du chantier et les changements tardifs dans la conception ont déstabilisé la relation vendeur-acheteur.

Au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, le promoteur est plus attentif au vécu des propriétaires, d'abord en livrant les logements terminés. La dernière génération est nettement moins revendicative. Le promoteur insiste sur ses efforts financiers pour pallier les inconvénients d'une livraison qu'il reconnaît prématurée. Vis-à-vis de l'entreprise générale et des architectes, il a aussi pris en charge la levée des réserves (vérification de la conformité du logement, travaux supplémentaires, malfaçons) en recrutant du personnel. C'est aussi un impératif pour contrôler la qualité afin d'éviter de mettre sur la place publique des conflits. Le changement d'attitude est important après les déboires des premières livraisons.



Le choix est fort de venir s'installer dans une telle opération au regard de son architecture même si tous

indiquent que le prix a été très attractif, dans un marché immobilier cher. Aujourd'hui, les plus pessimistes redoutent l'image donnée des Diversités, heureusement compensée par l'intérêt à effacer les stigmates d'une réalisation bâclée. De la part des propriétaires-occupants, l'incompréhension est de fond sur le pari fait et sur le résultat final. L'image de l'opération détermine celle d'un bien immobilier basé sur sa localisation, sur sa valeur constructive et donc sa pérennité, sur son image physique, sur la qualité estimée de ses concepteurs. Tous considèrent avoir été pénalisés et reviennent à l'idée, comme l'or pour les banquiers, que les vieilles pierres sont plus sûres mais plus chères.

#### UN PROCESSUS HYBRIDE POUR UNE ARCHITECTURE HYBRIDE

Malgré les belles intentions initiales, l'expérimentation a été un long chemin, difficile, éprouvant. Tous les acteurs en soulignent l'intérêt, tous en indiquent les malentendus. Il a fallu constamment négocier pour un résultat qui laisse amer quelquefois. La triade architectes – Arc en rêve – promoteur en a été la structure porteuse ; souvent les rôles des uns et des autres ont été redéfinis ce qui a ouvert de nombreuses incertitudes, suscitant des attitudes plus craintives qu'innovatrices.

Le promoteur insiste sur la grande liberté laissée aux architectes pour concevoir un nouvel habitat et son engagement dans un processus a priori incertain. Au nom de l'ouverture de la réflexion, il a plus semblé être un spectateur de la première phase. Prenant de la hauteur, sa participation a valorisé son rôle politique d'expérimentateur, un peu entrepreneur inventif, un peu défenseur de valeurs civiques sur la rénovation du logement social. Dès lors qu'il a fallu passer à la réalisation, tous les acteurs ont senti une reprise en mains. Pour les gestionnaires du projet, il faut opérer le transfert des intentions conceptuelles vers la réalité constructive, négocier avec les collectivités locales, intégrer les contraintes d'un cadre budgétaire serré, s'ajuster au chantier ; bref introduire des formes de production routinisées, balisées par les codes traditionnels – le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, l'entreprise – et l'expérience. Mais l'opération est devenue autre chose et n'appartient plus qu'au promoteur ; de nombreux aspects de sa réalisation sont mal anticipés et sujets à polémiques portées sur la place publique. Les propriétaires jouent à ce moment-là un rôle clé, inquiets du manque de savoir-faire au regard d'un chantier conflictuel, d'une livraison mal assumée, et d'un relationnel peu adapté.

Pour les architectes *"ce n'est pas exemplaire, c'est un exemple intéressant", "C'est novateur et différent"*, voire du jamais vu au regard de l'effet contextuel. *"Exceptionnel pas expérimental"*, c'est une opération *"pionnière"* pour investir d'autres lieux de la ville, le centre ancien ou les faubourgs. Elle n'est pas un modèle, mais elle doit inspirer une autre manière d'agir sur la fabrication de la ville. *"Les Diversités restera unique car ses défauts font sa force"*, la sentence est facile, malicieuse et paradoxale. L'opération suivrait une ligne médiane démonstrative de la fabrication d'un quartier urbain ou d'un bout de ville, entre la ville de pierres, voire la révision de l'échoppe bordelaise, l'avant-garde et ses objets manifestes, la production immobilière de la promotion privée. Néanmoins, par son image, *"le projet fait violence. Violence, car en métal, avec une esthétique peu plaisante pour les gens"*. Une part de son lexique constructif, le métal, le polycarbonate, casse les codes de l'architecture domestique comme l'avait fait l'esthétique du mouvement moderne, refusée et critiquée. Si la cacophonie, ou la juxtaposition des architectures, se retrouvent dans le terme de *Diversités*, sur le plan spatial et urbain cela demeure insatisfaisant.

Arc en rêve a initié l'expérimentation, puis a diffusé le travail des concepteurs, Acteur clé de la première phase de réflexion, de programmation, de conception, il s'est appuyé sur les architectes capables de régénérer la réflexion sur la maison individuelle en ville. Le dispositif global est sous son autorité. Arc en rêve

espérait du collectif ainsi structuré une méta-production qui serve les savoirs et les savoir-faire, à l'image de concours d'idées déjà organisés mais la finalité de la maîtrise d'œuvre a imposé une logique professionnelle qui n'a pas été anticipée. Rétrospectivement cette phase a tranché de façon brutale avec la suite de l'expérimentation, *"on est passé d'une opération extraordinaire à une opération ordinaire"* ou *"du culturel à l'opérationnel"*. Le saut a été conséquent entre le moment d'interrogations architecturales, urbaines et sociologiques fondamentales (relation entre densité et individualité), et le moment du chantier, conflictuel et éprouvant pour tous. Son implication est profondément articulée à un intense travail de médiatisation, au cœur de son action. Les projets en ont été la base plus que la réalité construite. Celle-ci rattrape la beauté des premières images : les malfaçons, les dérives du chantier, la rupture d'image créée, l'insatisfaction des architectes, les plaintes des propriétaires, alourdissent le climat relationnel. Une médiatisation satisfaisante pour tous quand il s'agit de valoriser son travail, une médiatisation difficile à supporter dès lors qu'elle vient contester la force de l'opération au prisme d'explications tronquées, superficielles ou qui laissent le goût amer de l'approximation. Arc en rêve insiste sur les résultats positifs malgré les insatisfactions de nombreux acteurs. Son action a inscrit l'opération sur le registre identitaire et culturel, dans une production urbaine et architecturale locale.

Le laboratoire d'idées n'a pas été au rendez-vous, ni dans l'expression d'une production de savoirs, ni dans un projet politique orienté par une utopie ou une idéologie. L'opération n'a pas la portée de grands projets architecturaux urbains qui révolutionnent les manières de faire et de fabriquer la ville, ni la force d'une pensée de courants théorisés. Elle en a des ingrédients : la transgression méthodologique par la fusion programme-projet ; la morphologie qui allie densité et individualité ; l'ambition sociologique d'habiter de l'individuel en ville.

À tous les stades de l'expérimentation, l'impensé de la coordination a contraint son déroulement. On les ignore pour plusieurs raisons : la toute puissance du concept proposé s'imposerait naturellement à tous et la médiatisation de l'opération a accentué le phénomène ; l'expérience du client, surtout de la part d'un grand promoteur, serait une garantie suffisante pour le passage au chantier et pour s'éviter des dérapages souvent observés ; les mécanismes régulateurs n'ont pas été pensés laissant faire la pratique et la routine de solutions déjà éprouvées en décalage avec les enjeux de l'expérimentation et son identité ; le management technique n'a pas été convaincant.

L'opération est construite et aura du succès au final auprès d'une classe moyenne qui aime la ville, qui ne peut pas se payer les fameuses vieilles pierres

bordelaises ou les quartiers les plus côtés, souvent chers; classe moyenne qui cherche une distinction par l'architecture et par une localisation plus urbaine. En locatif, tous les logements trouveront preneur dans un marché toujours tendu; les péripéties du processus seront oubliées car de circonstances; l'opération est très visitée par les étrangers et focalise l'attention du milieu professionnel grâce au parrainage d'Arc en rêve. Pourtant, on ne peut en oublier les coûts financiers, humains, stratégiques, ni les tensions professionnelles, organisationnelles et individuelles.

## BIBLIOGRAPHIE

**BIAU, V., TAPIE, G., (dir.), (2009)**

*La fabrication de la ville : métiers et organisations*, ouvrage collectif, Éditions Parenthèses.

“Interprofessionnalité et action collective dans les métiers de la conception”, *Cahier RAMAU* n°2, Paris, Éditions de la Villette, 2001.

**CALLON, M., LATOUR, B., (1991)**

*La science telle qu'elle se fait*, Paris, La Découverte.

**CALLON, M., (1996)**

“Le travail de la conception en architecture”, *Cahiers de la recherche architecturale*, n°37.

**CHADOIN, O., GODIER, P., TAPIE, G., (2000)**

*Du politique à l'œuvre. Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sébastian. Systèmes et acteurs des grands projets urbains et architecturaux*, La Tour d'Aigues, Édition de l'Aube.

**GODIER, P., TAPIE, G., (2008)**

“Les projets urbains, générateurs de savoirs inédits”, in *Réalités industrielles, Annales des mines*, février, numéro “Hégémonie des villes”, p 51-56.

**DEBOULET, A., HODDÉ, R., SAUVAGE, A. (dir.), (2008)**

*La Critique architecturale. Questions – frontières – desseins*. Paris, Éditions de la Villette.

**MIDLER, C., (1991)**

*L'apprentissage de la gestion de projet*, Annales des Mines.

**TAPIE, G., (2005)**

“Conception et réalisation de l'espace bâti : les professionnels de la maîtrise d'œuvre”, in Michel Bonnet (dir.)

*La conduite des projets architecturaux et d'aménagement*, Paris, La documentation française.

**TERRIN, J.-J., (2009)**

*La conception collaborative pour innover. Processus, méthodes, outils*, Paris, L'Harmattan.

**TERSAC de, G.,**

**FRIEDBERG, E., (1996)**  
*Coopération et conception*, Toulouse, Octares.

