

## **Habitat durable : les incertitudes de l'expérimentation**

Patrice Godier et Caroline Mazel

*À Bordeaux, l'opération d'aménagement « Les Diversités » propose des logements répondant à plusieurs critères du développement durable. La réalisation de ce projet novateur souligne les promesses des expérimentations en termes de qualité d'habitat, mais aussi le chemin qu'il reste à parcourir pour réussir pleinement la conversion au durable des métiers de la construction.*

« Les Diversités » est une opération expérimentale de 121 logements construits dans un quartier péricentral de Bordeaux. Lancée bien avant le Grenelle de l'environnement (1999), elle intègre néanmoins deux objectifs importants du développement durable : la densité et la mixité sociale. Elle revêt, de plus, un enjeu local fort : montrer qu'il existe des alternatives à l'étalement pavillonnaire en réalisant une opération d'habitat dense, de typologies diversifiées, au sein d'un environnement hétéroclite composé de grands ensembles, de maisons de ville et de petites activités industrielles et tertiaires. Située à la charnière entre les modèles classiques de l'habitat collectif et de l'individuel, avec la volonté de renouveler le langage architectural habituellement exploité par les promoteurs de pavillons, l'opération se présente comme une proposition de logements hybrides tant d'un point de vue urbain qu'architectural.

Dix ans après son lancement, quelles leçons tirer de cette expérience qui s'est avérée marquante pour les milieux professionnels de l'architecture ? Quelles sont les incidences en termes de management de projet suite à une telle opération ?

Comme l'indiquent les résultats d'une enquête réalisée auprès de tous les acteurs de l'opération<sup>1</sup>, le cas des Diversités montre non seulement la difficulté des habitants à s'approprier ce type de logement mais aussi la difficulté des acteurs professionnels à concevoir et pratiquer l'expérimentation en matière d'habitat. Il s'agit pour eux de sortir des routines et de savoir fédérer dans le temps le collectif de travail pour surmonter tous les obstacles culturels, professionnels et relationnels qui ne manquent pas de survenir. Comme le montre l'exemple de la réception du projet, l'insuffisance d'articulation entre le moment des interrogations architecturales urbaines et sociales, le moment du chantier et celui de la réalisation risque, en effet, d'obérer largement la réception globale du projet.

### **Habitants : s'approprier des formes hybrides**

Conçue en 1999 dans le cadre expérimental d'un dispositif impliquant un collectif de neuf architectes<sup>2</sup>, un médiateur culturel – Arc en Rêve – et un promoteur jouant la carte de l'innovation – Domofrance – portée et soutenue par le PUCA (Plan urbanisme, construction, architecture),

---

<sup>1</sup> L'enquête et l'étude ont été réalisées en 2009 par le laboratoire Profession, architecture, ville et environnement (PAVE) de l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, sous la direction de Guy Tapie.

<sup>2</sup> Bernard Bühler, Florence Champiot, Sophie Dugravier & Emmanuelle Poggi, Patrick Hernandez, Raphaëlle Hondelatte & Mathieu Laporte, Nathalie Franck, et David Pradel.

l'opération « les Diversités » a tout à l'origine pour focaliser les regards et les attentions. Elle est destinée, de fait, à devenir l'espace témoin d'une nouvelle façon de concevoir l'habitat en milieu urbain à l'échelle de l'agglomération bordelaise. D'autant plus qu'elle se différencie de la production courante générée par les pavillonneurs avec une proposition de logements mieux adaptée aux besoins des familles contemporaines, notamment celles qui privilégient des formes d'habitat individuel plus denses et écologiquement plus vertueuses.

Pensés pour incarner une nouvelle génération d'habitat, les logements constituent des hybrides urbains qui se situent entre la typologie du grand ensemble et de l'échoppe bordelaise<sup>3</sup>, entre la grande hauteur et le simple niveau. Ils sont également des hybrides architecturaux du fait des matériaux industriels auxquels ils recourent et de leur physionomie qui, spontanément, ne se lit pas comme domestique. Du point de vue de certains de leurs habitants, ces logements sont apparentés à des appartements individuels pour lesquels, en matière d'organisation intérieure, l'originalité est recherchée. La typologie du triplex donne ainsi l'occasion de remettre en question la répartition traditionnelle des pièces. En effet, à la différence des dispositions habituelles, la cuisine peut être située au point le plus haut de la maison, en lien avec une terrasse panoramique. Le choix peut aussi être fait de positionner la pièce à vivre en partie centrale du logement tandis que les chambres se retrouvent au niveau de l'entrée pour faciliter l'autonomie de certains membres de la famille, comme les adolescents. La volonté d'un habitat bénéficiant de surfaces extérieures privatives est également présente avec des terrasses sur le toit, des jardins de pleine terre, des loggias, des patios et des jardins d'hiver.

L'architecture est radicalement contemporaine : les repères sont brouillés par l'usage de matériaux issus de l'industrie – métal, verre, polycarbonate, béton – et les formes sont souvent en rupture avec les représentations populaires de la maison. On retrouve aussi l'idée de l'hybridation dans le peuplement de l'opération où la mixité a été visée avec des accédants locataires et propriétaires. Selon les riverains, leur statut est impossible à reconnaître depuis la rue, dans la mesure où l'architecture et la localisation des logements ne permet pas de distinguer les uns des autres. Dans ce cadre, locataires et propriétaires des Diversités ont eu d'abord le sentiment commun de partager l'expérience d'un environnement bâti qui transgresse les codes culturels et esthétiques et pour lequel ils ont été obligés de faire face au scepticisme ambiant des riverains et de leurs proches. L'architecture des Diversités a ainsi permis de souder symboliquement le collectif résidentiel, que les habitants adhèrent ou non à la forme et à l'esthétique de l'ensemble. Qu'ils soient sceptiques ou convaincus, qu'ils aient eu à subir ou pas les aléas de l'expérimentation (malfaçons, retards), la difficulté principale pour les résidents reste à ce jour d'appriivoiser progressivement leurs espaces de vie.

### **Professionnels : surmonter les oppositions traditionnelles**

De leur côté, et même s'ils soulignent l'intérêt de l'opération, les acteurs de la triade qui a constitué la structure porteuse du projet (architectes – promoteur – médiateur culturel) pointent surtout les malentendus à chacune des étapes, de la conception à la réalisation. Des incompréhensions les ont forcé à négocier et à redéfinir les rôles de façon permanente, ouvrant ainsi la porte à de nombreuses incertitudes et suscitant des attitudes plus craintives qu'innovatrices.

Ainsi, au moment de passer à la réalisation, les neuf architectes du collectif de conception ont dû composer avec les exigences du maître d'ouvrage, en abandonnant des dispositifs et des détails architecturaux originaux au nom des économies à réaliser et de la rentabilité à améliorer. Faute de n'avoir pas su réguler la situation de conception qu'ils avaient acceptée et d'avoir tardé à s'ajuster, ils ont contribué à rallonger le processus et à le fragiliser auprès des acteurs de la commande. Pour

---

<sup>3</sup> Petite maison ouvrière traditionnelle, mitoyenne, alignée sur la rue en rez-de-chaussée et dégageant un cœur d'îlot vert. Elles correspondent à ce que l'on qualifie aujourd'hui d'habitat individuel intermédiaire, entre le pavillonnaire diffus et le collectif.

autant, la plupart des architectes considère que ce fut, comme le résume l'un d'entre eux : « non pas expérimental mais exceptionnel, non pas exemplaire mais un exemple intéressant, novateur et différent ».

Pour le promoteur, dans un premier temps enthousiasmé par le caractère expérimental de l'opération, la difficulté tient plutôt au manque de coordination des architectes et au défaut de compétences de certains d'entre eux en matière d'approche technique. Autant de faiblesses qui ont obligé le promoteur à aller au-delà de ses prérogatives et à reprendre en main l'opération selon un schéma classique de maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre/entreprises. La grande liberté laissée aux architectes pour concevoir un nouvel habitat aurait donc été un handicap de base. Le passage des intentions conceptuelles vers la réalité constructive (négocier avec les collectivités locales, intégrer les contraintes d'un cadre budgétaire serré, s'ajuster au chantier) a nécessité *in fine* le recours aux formes de production routinisées, balisées par les codes traditionnels.

Pour le médiateur Arc en Rêve, acteur clé de la première phase de réflexion, de programmation, de conception et caution culturelle de l'expérimentation, c'est plus l'incapacité de l'ensemble des acteurs à s'inscrire dans un cadre relationnel que la compétence technique elle-même qui a affecté la phase de chantier et le moment de passage « du culturel à l'opérationnel »<sup>4</sup>. Mais les résultats demeurent positifs, malgré les insatisfactions. L'opération les Diversités s'inscrit désormais sur le registre identitaire et culturel de la production urbaine et architecturale bordelaise contemporaine.

### **La capacité à produire des connaissances pour innover**

Plus que la forme architecturale et urbaine, c'est donc l'impensé de la coordination à tous les stades de l'expérimentation qui a marqué le cadre d'expérience de chacun des acteurs et contraint le déroulement du projet. Contrairement à d'autres grands projets architecturaux et urbains qui ont révolutionné les manières de faire et de fabriquer la ville, le laboratoire d'idées n'a pas été au rendez-vous, ni par une production de savoirs, ni par un projet politique orienté par une utopie ou une idéologie. Les protagonistes de l'opération ont pensé que la toute-puissance du concept proposé s'imposerait naturellement à tous et que l'expérience d'un grand promoteur serait une garantie suffisante pour le passage au chantier et pour éviter les dérapages souvent observés au cours de l'opération. Pourtant, là où il aurait fallu innover afin de rester en phase avec les enjeux de l'expérimentation, les mécanismes régulateurs n'ont pas été assez pensés, laissant progressivement la pratique prendre le chemin de routines déjà éprouvées.

Ainsi, une précaution aurait été de prévoir un cadre de concertation préalable entre tous les acteurs qui aurait contribué à stabiliser le processus. Cette solution aurait permis aux riverains, aux propriétaires résidents et aux politiques de s'exprimer sur le projet dès le lancement de l'opération. Faute de cela, la démarche a échappé aux architectes et surtout aux maîtres d'ouvrage et elle s'est avérée plus coûteuse que prévu. Les riverains ont dit craindre la trop forte densité du projet et se sont organisés en association pour déplorer l'absence de concertation, l'afflux de population pressenti et regretter le sacrifice de l'unique espace vert du quartier. De même, à cause des nombreux reports de livraison, des malfaçons et des décalages entre le plan et la réalité, certains propriétaires se sont, eux aussi, organisés en association – « Les naufragés des Diversités ». Ils ont médiatisé leur contestation, qui a gagné la sphère politique avec l'intervention du maire de Bordeaux, interpellé en conseil de quartier et amené à visiter le site en 2008 au moment des élections municipales.

Au final, si après coup l'ensemble des protagonistes s'accorde à regretter l'absence d'un système plus autoritaire et plus hiérarchique, c'est bien la capacité du milieu de la conception et de l'aménagement à produire des connaissances et à renouveler leurs pratiques qui se trouve interpellée. Et puisque la logique d'un habitat durable demande d'innover, il est possible de se demander si cette expérience est le signe qu'un système autoritaire de management de projet est

---

<sup>4</sup> Propos tenus au cours d'un entretien avec Arc en Rêve.

plus sûr dans ce domaine ou si, plus simplement, elle n'est que la conséquence d'un manque de réflexion sur les processus de conception et de construction.

### **Bibliographie**

- Godier, P. et Tapie, G. 2008. « Les projets urbains, générateurs de savoirs inédits », in *Réalités industrielles – Annales des mines*, n° intitulé « Hégémonie des villes », février, p. 51-56.
- Mazel, C. et Tapie, G. 2010. « Le logement social du futur, vicissitudes d'une innovation » in *Lieux communs, les cahiers du LAUA*, n° 13 (intitulé « Espaces témoins »).
- Ramau. 2001. « Interprofessionnalité et action collective dans le métiers de la conception », actes des deuxièmes rencontres du Ramau, 28 et 29 septembre 2000, *Cahiers Ramau*, n° 2, Paris : Éditions de la Villette.

**Patrice Godier** est docteur en sociologie est enseignant à l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, chercheur au laboratoire Profession, architecture, ville et environnement (PAVE), rattaché au Centre Émile Durkheim (UMR 5116, CNRS – université de Bordeaux). Ses travaux portent sur les dynamiques métropolitaines, en particulier autour des thèmes de l'habitat, des territoires et des mobilités, et des identifications territoriales. Il a notamment codirigé *Bordeaux Métropole, un futur sans rupture* (avec C. Sorbets et G. Tapie, Parenthèses, 2009) et *Recomposer la ville. Mutations bordelaises* (avec G. Tapie, L'Harmattan, 2004). Il a également publié « L'interprofessionnalité en acte : le cas des infrastructures de transport urbain » (in *La fabrication de la ville. Métiers et organisations*, dirigé par V. Biau et G. Tapie, Parenthèses, 2009).

**Caroline Mazel** est architecte DPLG est enseignante à l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, chercheur au laboratoire Profession, architecture, ville et environnement (PAVE), rattaché au Centre Émile Durkheim (UMR 5116, CNRS – université de Bordeaux). Ses recherches portent sur les formes contemporaines d'habitat, de leur production à leur réception (expérimentation, sécurisation résidentielle), sur la culture architecturale des Français et sur l'identité spatiale du territoire bordelais. Parallèlement, elle dirige Médiarchi, agence de sensibilisation et de formation des publics à l'architecture contemporaine ([www.mediarchi.fr](http://www.mediarchi.fr)).

### **Pour citer cet article :**

Patrice Godier & Caroline Mazel, « Habitat durable : les incertitudes de l'expérimentation », *Métropolitiques*, 14 novembre 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Habitat-durable-les-incertitudes.html>.