

VERONIQUE VERGES

**LE PAVILLONNAIRE
DANS TOUS SES ETATS
EN
SEINE-SAINT-DENIS:**

**DENSIFICATION
OU
DISPARITION**

Commandé par le CAUE 93

Mise en page par Guillaume Potte

Juillet 2007



Le pavillon typique de la banlieue dyonisienne

INTRODUCTION

La villa
Le syndrome des réfugiés
Définition
Interprétation
Problématique, plan

PREMIERE PARTIE / URBANISATION : ETAT DES LIEUX ET CONSITUTION DU MILIEU PAVILLONNAIRE

1/ Le contexte historique du pavillonnaire : banlieusard et péri-urbain

- a/ La forme pavillonnaire n'existe pas dans Paris !
- b/ Le pavillonnaire s'inscrit dans une urbanisation péri-urbaine.

2/ Evolution historique du pavillon

- a/ La villégiature : 1840-1910.
- b/ La deuxième vague pavillonnaire 1919-1935 : un "habitat ouvrier de propriétaires"
- c/ Le rattrapage législatif
- d/ 1928, Loi Loucheur : acte de naissance du pavillon
- e/ Le pavillon années 50 : anecdotique mais standardisé
- f/ Une étrange coïncidence persiste

3/ Essai de repérage par type

- a/ Une forme urbaine
- b/ Un modèle : l'habitat individuel groupé
- c/ Le lotissement : une forme foncièrement maîtrisée
- d/ La régularité des lotissements pavillonnaires
- e/ Le type rural

4/ Un cadre réglementaire

- a/ Industrialisation, uniformisation
- b/ Modèle méditerranéen et modèle nordique
- c/ Dans le débat urbain théorique : où classer le pavillonnaire parmi les modèles progressiste, culturaliste et la cité-jardin ?
- d/ Dans le débat politique : l'oubli
- e/ L'insertion de ces quartiers dans la trame urbaine : sur le bord des grandes voies

TRANSITION

DEUXIEME PARTIE/ UNE MAISON ET UN JARDIN / INGREDIENTS POUR UN AFFRONTEMENT THEORIQUE

1/ La demeure, la maison : espace créé et fantasmé

- a/ Donc le pavillon est avant tout une maison : abri de l'homme
- b/ La maison socialise l'individu
- c/ Le pavillon, toujours actuel car porteur de sens ?
- d/ Un danger : les transformations socio-économiques pèsent sur la pérennité de la production de signes par la population

2/ Le regard des sociologues : le pavillon est un espace vécu

- a/ De la clôture : espace social apprivoisé
- b/ Le sale, notre futur propre
- c/ Le choix de l'adaptabilité
- d/ La personnification du lieu
- e/ Dissimulation/exhibition
- f/ Ordre et désordre
- g/ Ritualiser le rapport à autrui

3/ Le jardin, une réserve de campagne ?

- a/ Le jardin et l'idéologie du jardin
- b/ Le jardin et l'esthétique
- c/ Le nain : un rapport avec les mineurs

4/ Dans le champs théorique, la maison de banlieue demeure rebelle

- a/ Industrialisation, uniformisation
- b/ Modèle méditerranéen et modèle nordique
- c/ Dans le débat urbain théorique : où classer le pavillonnaire parmi les modèles progressiste, culturaliste et la cité-jardin ?
- d/ Dans le débat politique : l'oubli
- e/ L'insertion de ces quartiers dans la trame urbaine : sur le bord des grandes voies

TRANSITION

TROISIEME PARTIE / EVOLUTION : UNE DIVERSITE D'ANALYSES, D'ENJEUX, ET DE STRATEGIES.

1/ Situons le pavillonnaire !

- a/ Un environnement de base
- b/ Fortement sensible à la logique du marché
- c/ D'inévitables effets de bords

2/ Redonner les quartiers pavillonnaires à la ville : Montreuil

- a/ Un projet urbain sur une trame rurale ou l'apologie de la clôture
- b/ Un premier réinvestissement d'ordre pavillonnaire
- c/ Un enjeu urbain : le pavillonnaire en zone NA et la pression foncière

3/ De l'incitation au soin privé lorsqu'il y a une forte politique des espaces publics : Stains

- a/ "Pavillonnérisme" de la cité-jardin
- b/ La leçon du végétal comme élément de composition urbaine : marque et démarcation des espaces

4/ Une problématique de centralité en milieu pavillonnaire : Tremblay

- a/ Tremblay en France : un centre-ville en secteur pavillonnaire
- b/ Une pression foncière en augmentation : le déplacement du centre
- c/ De la densification à la mutation d'un lotissement

5/ Aulnay-sous-Bois et Saint-Denis : stratégies d'évolution

- a/ Aulnay-sous-Bois ; une tentative d'autoréhabilitation
- b/ A Saint-Denis, une OPAH intégrant le pavillonnaire

QUATRIEME ET DERNIERE PARTIE / DES PROJETS EN COURS : VERS L'HABITAT INTERMEDIAIRE

1/ Le processus de restructuration du quartier ouest des Guilands à Montreuil

- a/ Un exemple "d'habitat tiers"
- b/ Auto régulation et réhabilitation
- c/ Un habitat durable ?

2/ Exemples d'habitat intermédiaire dans le département

- a/ L'habitat intermédiaire ou habitat pavillonnaire dense, avec maître d'œuvre
- b/ Plaine-commune et le PUCA expérimentent des associations de promoteurs/architectes
- c/ Petites expériences montreuilloises : privées et publiques : 4 maisons, rue de la Ferme, un concours dans les mûrs à pêches, opération dans les mûrs de Babled et Nouvet, Efidis construit 45 logements intermédiaire dans les mûrs.
- d/Tremblay-en-France : l'expérience du centre-bourg

3/ Le pavillon, vecteur d'intégration

- a/ L'habitat tzigane : des mûrs à pêches à la rue des Rigondes à Montreuil
- b/ Un quartier tzigane à Rosny-sous-Bois
- c/ Villa urbaine durable : un appel d'offre du PUCA pour construire de l'habitat pavillonnaire dense



La carte administrative de la Seine-saint-Denis

INTRODUCTION

L'intensité des débats politiques et professionnels ont aujourd'hui, la ville, pour épicerie, sous sa forme métropolitaine, notamment, avec une **problématique** abordant tout à la fois **la gouvernance urbaine et le développement durable**. La très grande majorité des citoyens habitant actuellement des espaces urbains, et la crise du logement, sans parler de crise de l'habiter étant en recrudescence, les débats abordent les questions urbaines. Un questionnement qui oscille dans les réponses apportées, entre le traitement de la problématique sociale qui donne lieu à des lois nationales depuis la création d'une **Délégation Interministérielle à la Ville**, en 1989 à un **Ministère de l'Exclusion** en 1995, à **la loi dite "SRU"** (Solidarité et Renouvellement Urbain) en 2000, puis **le plan de "cohésion sociale" ou loi Borloo de 2005**, et l'approche de **l'intercommunalité** qui suppose des économies d'échelles jugées nécessaires pour assurer des niveaux d'équipement satisfaisants pour toutes les populations vivant en ville depuis la loi dite "Chevènement" de 1999, à l'acte 2 de la décentralisation datant de 2005. On oscille entre deux types d'actions publiques pour résoudre les problématiques urbaines, soit une vision de la transversalité du thème abordé, soit le traitement thématique prioritaire par le biais de politiques sectorielles et à partir du **constat principal : la ville fabrique de l'exclusion et génère des conflits d'usage des espaces**. Actuellement, les chercheurs tentent de répondre à ces questions et problématiques par la gouvernance urbaine, c'est-à-dire les modes de régulation et de gestion des villes, par des modes d'actions corrélatifs des champs politique, économique, social et individuel. Surtout l'action publique directe des collectivités locales sur leur territoire, mais également par le biais de l'échange d'expérience dans des instances de partenariat et d'expertise dont elles sont à l'initiative, y est analysée.

L'objet qui nous occupe ici appartient à la partie de l'urbanisme nommée **habitat**. De façon récurrente cet habitat est souvent limité à sa partie **"loger"**. Hors, le logement n'est que la fonction technique de l'habitat, assortie de toutes les normes de confort que la France continue, dans le droit fil de l'Europe de mettre en œuvre : des Iso 9001, aux labels confortel et aux réglementations thermiques successives. L'Etat légifère sur ces aspects. Et puis il demeure un aspect plus large, celui de "l'habiter", qui instaure un rapport de celui qui loge ou est logé, par rapport à son environnement, sa place dans une société ou une communauté. **L'habitat suppose de participer**, d'être en interactivité avec son milieu. Ce milieu, avec ses normes façonne l'individu, autant que celui-ci façonne son environnement. Il y a donc une notion d'échange et non, une action à sens unique. L'objet qui occupera cette

étude est encore plus spécifique au sein du champ habitat, puisqu'il s'agit de **l'habitat individuel, dans sa forme pavillonnaire**. Les analyses concernant ce type d'organisation de l'habitat sont particulièrement rares et se trouvent plus facilement dans un champ d'analyse qui est celui de l'anthropologie urbaine, plutôt que des théories de l'aménagement. Cela représente toute une partie de l'urbanisation sous forme d'habitat qui est laissée en friche, car en marge de la grande histoire urbaine. La France, à l'opposé d'autres pays très urbanisés très tôt, s'est intéressée très récemment à la question urbaine, comme discipline universitaire, et digne de constituer un élément d'un débat sur la scène politique. Les structures politiques de la France, telle que le Sénat, sur-représente le monde rural. Les théories attachées à la description des phénomènes urbains, et le pavillon séquano-dyonisien en fait partie, sont peu développées. Sur une matière comme **le pavillon, qui se construit sans maître d'œuvre, et pas toujours dans les règles de l'art, il y a peu de références**, et celles-ci ont été répertoriées en une bibliographie, à la fin de l'étude, sans prétention d'exhaustivité.

Ainsi, en France, la réflexion sur la forme de la ville du XXI^e siècle se fait à un rythme inférieur à celui du développement physique des mégalo-poles européennes. Cela est particulièrement valable pour Paris où, **le tri-nôme centralité / densité / hauteur du bâti** est omniprésent, comme seul porteur d'identité urbaine. A l'inverse des Pays-Bas ou de l'Allemagne, où la centralité peut rimer avec la ville basse, mais dense.

De la densité, naît la rareté du jardin : la verdure devient le rêve ou plus justement le luxe nécessaire. Lorsque s'ajoute la pénurie économique, le manque d'activité, l'angoisse transforment ce "besoin" en demandes de parcs publics, puis bien sûr de jardins privés, ou plutôt d'espaces extérieurs privatifs, à l'heure actuelle. Cela peut se réaliser sous la forme de jardins familiaux ou ouvriers. Un possible ré-investissement de son espace personnel se dessine : le jardin-patio du soir après une journée de travail ou de recherche d'emploi. C'est-à-dire la recherche de l'intimité en milieu dense, couplée avec l'appropriation de son espace quotidien, pour appréhender sereinement les lieux publics et collectifs. Le luxe de la ville dense et minérale par son bâti en devient, paradoxalement, la qualité des espaces verts publics, plutôt que leur quantité, et ceci pour toutes les classes de population avec des usages différenciés selon les âges, sur un même territoire. La métropolisation, par un double phénomène d'absorption des espaces anciennement périphériques, et de retour des populations en centre-ville, du

fait de la bi-activité des ménages franciliens notamment, contribue à l'émergence d'une véritable **pénurie de logements**, en même temps qu'il devient nécessaire de diversifier l'offre de cet habitat urbain. Il est nécessaire de réinvestir les modes d'habiter et de tenir compte des évolutions de cet habitat et des modes de vie ; et ceci plus rapidement que les professionnels de l'immobilier ne le pratique.

Le **retour d'une crise du logement**, qui ne semble pas en voie de résorption, fait écho à celle de la fin du XIXe siècle et le début du XXe en région parisienne, où la construction de logements était inférieure aux démolitions d'habitat à l'intérieur de Paris. Les quartiers les plus touchés étaient les quartiers d'habitat ouvrier, principalement insalubres, remplacés par des logements collectifs, sur des sols lotis, comme l'est le Paris haussmannien, mais aussi celui des immeubles de rapport du 12e arrondissement, d'une partie de Belleville et du 20e, en général. Cette crise avait donné lieu à la construction d'une **première génération de pavillons en Seine-Saint-Denis**, sorte "d'habitat tiers", comme le nomme J.F. Tribillon, forme d'habitat qui naît en marge de toute forme d'urbanisation organisée par les pouvoirs publics, et qui est à la fois marchand et social. Lorsque la puissance publique ne peut faire face à des besoins massifs, alors l'habitant s'organise, avec ce que l'on nomme "les moyens du bord".

La logique privée avait inventé dans le même temps pour satisfaire une population plus aisée, la villa ou résidence secondaire, en périphérie immédiate d'un Paris moins tentaculaire au XIXe siècle. **César Daly**, notamment, **fera de la villa un idéal architectural, respectant la liberté individuelle de son occupant et maître d'ouvrage, si celui-ci en a les moyens financiers**. Par la suite **les maisons sur catalogue** qui expriment l'architecture régionale, mais se font sans architectes seront destinées à trouver un public plus large, et moins privilégié. La classe moyenne est alors visée par la publicité. A partir de 1910, la maison individuelle se démocratise et devient le rêve pavillonnaire, tel que le décrit Alain Faure. C'est une **classe sociale d'ouvrier-propriétaire, qui émerge, après celle des artisans et commerçants**. Ce ne sera pas sans malheurs individuels ou plus collectifs, comme les conditions d'habitation dans les "lotissements défectueux" décrits par Annie Fourcaut, ou les "bidonvilles" dont Corinne Pétonnet donnera une description assez réaliste, à travers celui de Nanterre.

Sous toutes ces acceptions, c'est l'acte de naissance du pavillon de banlieue qui se dessine. Les préoccupations telles que la ville, le paysage et l'écologie remettent sur le devant de la scène le "pavillon" qui nous interroge sur son avenir en Seine-Saint-Denis, tellement sensible à la pression foncière immédiate de Paris, et des grandes infrastructures, telle que l'aéroport Charles-de-Gaulle. De la même façon, il s'agit de la **question de la primo-accession à la propriété, c'est-à-dire celle des classes moyennes, actuellement**, qui se joue autour de la notion de pavillon ou de maison individuelle. Il n'est pas question, dans cette étude, d'analyser la réalité d'un effet d'annonce, tel que celui de "la maison à 100 000 euros", dont les difficultés de mise en œuvre en Ile-de-France, au vu du coût du foncier, n'ont pas été prises en compte a priori.

Un pavillon, cela touche une corde sensible : tout le monde sait ce dont il s'agit, mais surtout tout habitant d'un espace urbain aspire à un espace extérieur assimilé à **un jardin ou une terrasse**. Cela ne semble pas si simple pourtant. La diversité des réactions spontanées ou plus professionnelles nous montrent aisément que la question n'est pas tranchée. Il n'y a pas de théorie sur le sujet, auquel, nombre de professionnels refusent de consacrer du temps, hormis quelques exceptions, comme F. Miallet, pour l'habitat intermédiaire, Suzanne Magri et Anne d'Orazio, sur l'habitat populaire. Le champs de l'urbanisme ne déborde pas de vellétés de travail sur le sujet de la forme pavillonnaire, ses qualités et ses capacités d'évolution.

Mais qui, professionnels ou non, n'a jamais confondu pavillon et maison individuelle en série de type "lotisseurs" des années 1980-90 ? Nous pouvons dater **l'avènement du pavillon banlieusard entre 1870 et 1920**. C'est le fameux pavillon en meulière, mauvaise pierre car poreuse, mais peu onéreuse. Et ceci même si l'on peut recenser des modèles et significations remontant plus avant dans le temps. **Le pavillon connaît plusieurs définitions** dont l'une d'entre elles a pour synonyme :

"Le pavillon est un logement portatif qu'on peut dresser partout et pour toutes sortes de gens, mais il est plus particulièrement employé par les gens de guerre. En terme architectural il s'agit d'un corps de bâtiment, ordinairement carré, dont la forme est semblable aux pavillons d'armée. Corps de bâtiments lié à d'autres constructions en retraite, au-dessus desquelles il

s'élève ordinairement de la hauteur du comble ou de l'attique qui le couronne. Pavillon double, dans lequel il y a deux appartements adossés. Corps de logis seul, qui se fait dans un jardin, loin de la maison principale, tel qu'un bâtiment plus ou moins modeste, isolé dans un parc : un pavillon de verdure, un pavillon de chasse (Le Littré).. Ancien terme de marine représentant une petite construction qu'on établissait aux angles de la poupe."
LITTRÉ, article pavillon.

La villa, terme contenu dans pavillon, apparaît déjà sous le règne des Romains, où elle représente une maison de campagne, plantée au milieu de l'exploitation agricole. Dite villa suburbana lorsqu'elle se trouve en bordure directe de la ville. Les Italiens du XVI^e siècle en ont conservé le terme et le principe notamment avec les villas palladiennes. Puis au XVIII^e siècle, en France et en Angleterre, le pittoresque de la campagne revivifié, les villas fleurissent aux abords des villes importantes.

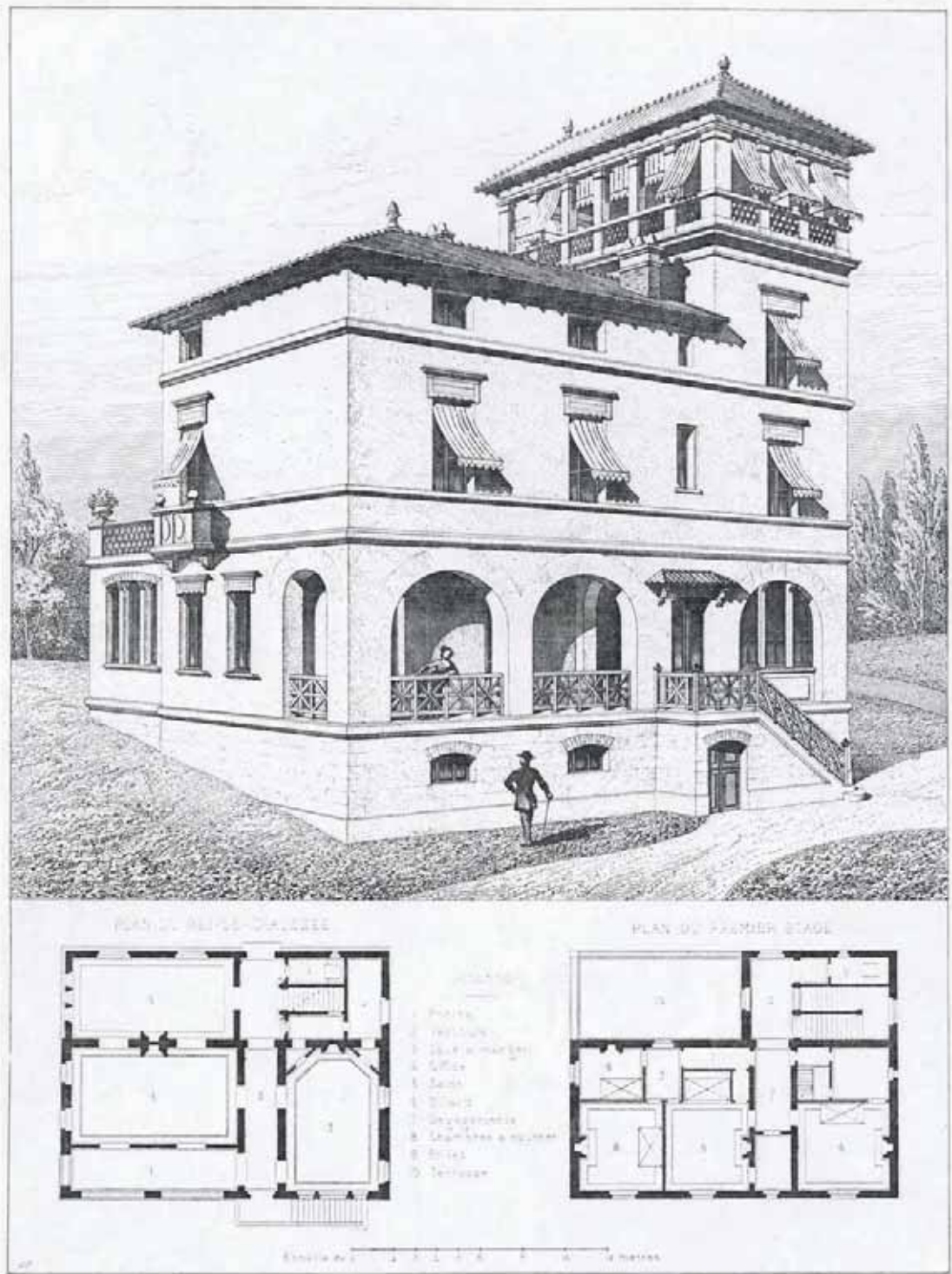
La villa devient donc une maison de villégiature, individuelle dont le plan est l'enjeu d'une esthétique importante et homogène.

Au XIX^e siècle, presque toutes les grandes villes d'Europe connaissent leurs extensions sous forme de quartiers entiers de villas de taille moyenne, mais souvent somptueusement mises en scène dans leur parc. Donc, par définition, c'est une forme péri-urbaine.

La construction de sa villa suivant les canons de l'esthétique autorisée de l'époque devient une affaire stratégique pour les bourgeois aisés parisiens, par exemple, dont elle représente le type de lieu correspondant au mieux à leur mode de vie. L'ostentation n'en était pas absente car la parade participait de l'élaboration de la villa qui tendait ainsi vers l'art d'habiter de la noblesse. La villa-pavillon retrace cette volonté de mise à l'écart par rapport à la ville polluée, un rêve de campagne, sorte "d'anti-ville" à l'usage des citadins.

C'est le premier temps du pavillon : celui de villégiature.

INTRODUCTION



Modèle de catalogue pour une villa périurbaine dans les années 30 à Aulnay-sous-bois

La sémantique du pavillon pourrait alors donner la clef de sa stratégie intime qui serait celle du logement des réfugiés, celle aussi du camping que l'on peut dresser presque partout en temps de "guerre économique". Nous tenons là une forme d'explication des grandes vagues pavillonnaires de l'Entre-deux-guerres et de l'Après deuxième guerre mondiale, ainsi que du regain d'intérêt pour ce pavillonnaire ancien montré par les jeunes générations. C'est, en effet, le triple effet, du manque de logement, de **l'utopie de la campagne et du désir de devenir propriétaire** qui sont aujourd'hui, comme il y a 100 ans, à l'œuvre dans le **regain d'intérêt du pavillon**. Concernant la Seine-Saint-Denis, il s'intercale maintenant, dans un tissu déjà urbain, d'où une adaptation nécessaire de sa forme, et une réflexion sur son utilité.

Ce sera le deuxième temps pavillonnaire, en Seine-Saint-Denis.



*Le pavillonnaire du refuge : exemple à Montreuil
-Début de l'urbanisation 1927*

En effet **le développement massif du pavillon** (et non de la maison industrialisée fruit du couple lotisseur/constructeur ou aménageur/promoteur) **s'observe principalement en période de crise économique et politique intense** durant laquelle la perte générale de repères conduit l'acteur social le plus fragilisé à un retranchement dans un monde d'apparente stabilité, afin de se créer de nouveaux repères. Une façon de vivre le célèbre "connais-toi, toi-même" de Socrate. Ce sont des moments réglementairement plus permissifs et propices à un certain esprit de "débrouille" de la société civile. Comme l'explique J.F Tribillon, "il y a des moments, où l'incurie de la puissance publique, comme aménageur et organisateur de l'urbanisation, et l'inadéquation de l'offre de logements, qui produisent un dégradé subtil d'urbanisation, dite spontanée". Par son aspect naturel presque pittoresque, le pavillon semble être l'antithèse du rythme du travail instauré depuis la révolution industrielle, même s'il suppose des efforts ininterrompus de la part de ses habitants. Le logement moderne et efficace semble une métaphore permanente du travail, de la technologie et du progrès. Toute une nouvelle forme de rapports sociaux se mettent en place, de façon contradictoire à la période des années 60-70, où le travail se trouvant aisément les loisirs était une valeur exaltée, toute cette souplesse renvoyait à une vie collective plus intense.

Le pavillonnaire, comme forme urbaine conséquence de ce type d'habitat, **le pavillon, a des caractéristiques dans ce département qui lui sont propres** et notamment, **dans l'aspect coopératif et mutualiste** qu'il peut prendre. Il y a eu de nombreuses expériences, où l'organisation de l'acte de construire a été faite par le biais d'associations, ou de prêts mutualisés, ou enfin d'accords verbaux pour édifier des maisons sur sol d'autrui. La culture revendicatrice par rapport au droit d'être logé, et d'avoir des équipements de qualité, habite aussi les quartiers pavillonnaires, où la place d'une vie collective intense demeure et se trouve même réinvestie par de nouvelles populations.

Donc, le pavillon est vernaculaire dans sa forme et son élaboration est souvent peu institutionnelle, car il continue à correspondre aussi à **un espace d'accueil des nouveaux arrivants** au sens large : populations immigrées ou voisins parisiens, ou provinciaux. Dans le département le pavillon est également couramment **une maison isolée dans sa parcelle**, bien qu'il soit progressivement amené à se densifier, comme nous le montreront les exemples choisis dans cette étude.

La problématique nous semble être ici l'enjeu représenté aujourd'hui par les espaces pavillonnaires, réserve de terrains peu denses, au milieu d'un département connaissant une pression foncière tel que la Seine-Saint-Denis, depuis les années 1997 et 1998. Cette pression de l'immobilier touche en priorité les villes de la périphérie immédiate de Paris, comme Saint-Denis, Montreuil, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, par exemple.

Les stratégies de la densité dans le département menacent la forme pavillonnaire, et peuvent entrer en conflit d'intérêts d'usages. L'enjeu devient celui de la forme d'action publique, et de sa capacité à organiser la densification, non spontanée de ces secteurs. Bien que peu de foncier soit planifié, pour recevoir des équipements dans ces secteurs pavillonnaires, donc peu de réserves et d'emplacements réservés, certains quartiers recèlent des possibilités réelles. D'autre part dans cette période de questionnement actif sur les réseaux de distribution d'énergie qui influencent la forme de la ville, la première critique contre **le pavillon dévoreur d'espace** reprend sa place dans les analyses. **L'objectif d'économie d'énergie que représente le développement durable**, et sa déclinaison dans **les bâtiments HQE** (haute qualité environnementale), mais également sur la question de la **mutualisation des équipements, des voiries et des réseaux**, amène à repenser l'aménagement de l'espace dans le sens de la **"ville compacte"** (terme employé aux Pays-Bas depuis 1989). Cependant peut-on détruire ou miter un "patrimoine" qui représente la culture des hommes d'un lieu ? De nombreuses expériences actuelles dans le département permettent de penser que progressivement ce tissu spécifique pourra évoluer **vers une densité, proche de la maison intermédiaire, ou de ville, ou des duplex superposés, qui permettent une densité comparable aux quartiers faubouriens de Paris**, tout en ménageant une réserve d'espace extérieur pour chaque logement. Par exemple, **un logement duplex en bas avec un petit jardin privatif, et pour le duplex supérieur une terrasse de taille conséquente**. L'usage extensif du sol est battu en brèche par la loi SRU, qui en instaurant les PLU (Plan Local d'Urbanisme), privilégie la réflexion collective sur l'utilisation du foncier pour une collectivité, en l'obligeant à décliner un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Quelle est l'utilisation durable du foncier dans ces secteurs pavillonnaires établis et en recomposition ? Quelques exemples nous fournirons des réponses. Notamment de clés d'observation de l'existant, où un certain savoir-faire "populaire" a contribué à construire des pavillons compacts, économes en énergie.

L'étude portera sur les sites qui sont appréhendés à l'heure actuelle comme fonctionnant à l'égal d'un tissu pavillonnaire. C'est-à-dire connaissant des pratiques d'appropriation et d'individualisation s'y faisant fortement ressentir dans l'organisation de la maison et du jardin. Le pavillonnaire sera identifié par le paysage qu'il trace ou met en scène, dans une volonté d'analyse urbaine de ce phénomène. La vocation de ce travail n'est pas l'exhaustivité, mais plutôt de resituer le pavillon dans son contexte historique, pour mieux le comprendre, avec pour objectif de donner des pistes de réflexion, et de proposer des exemples d'expériences de densification, ou de réutilisation de certaines qualités intrinsèques de ce tissu, pour concevoir des projets.

On peut noter, cependant, que ses caractères principaux sont la diversité, l'adaptabilité, actuellement une certaine immobilité, voire sclérose, c'est aussi une émanation des réfugiés d'un système. C'est un bricolage permanent, celui qui est l'antithèse du savoir de l'ingénieur, mais plutôt le savoir de l'ingénieux, qui par manque de moyens matériel, conserve, recycle et invente ses outils. C'est un sens très pragmatique de l'adaptation de l'homme à son milieu. Lévi-Strauss comparait "la construction des mythes par l'homme au bricolage. L'homme moderne ressemble à l'homme primordial créateur de mythes parce qu'il aime bricoler". L'individu se construit, en même temps qu'il construit son habitat, et il ritualise le rapport à autrui, car il pense cet habitat lui-même avec son ingéniosité.

Il ne s'agira pas ici de faire l'apologie du pavillon, et de sa forme urbaine, mais bien sa capacité de faire officiellement partie de la ville, avec des règles et contraintes qui s'y appliquent, mais avec la marge d'implication, d'inventivité et d'ingéniosité qui le caractérise. Ce sera l'occasion de montrer les capacités d'intégration de populations venant d'autres cultures, que peut représenter cet habitat. C'est souvent, une première marche, pour une première génération d'immigration, dans la mesure où les usages ne se heurtent pas aussi directement qu'en logement collectif, où le voisin est proche.

Notre propos s'articulera en quatre parties essayant de passer progressivement, du stade de la description, à la proposition de clés de repérage des formes urbaines générées par cet habitat, sous forme de typologie, à une présentation d'expériences de deux générations différentes de maîtrise d'œuvre, les années 1980 et actuellement.

- Il sera, nécessaire, dans un premier temps, de comprendre les origines et le développement du pavillonnaire en Seine-Saint-Denis comme participant à la grande histoire du développement de la "banlieue", (mise au ban à une lieue de Paris), du périurbain ;

- puis nous nous ferons l'écho des différentes théories pouvant se rapporter à cette forme d'habitat, la pavillon, et notamment à travers l'approche de l'école d'anthropologie urbaine. Les qualités du pavillon.

- Une troisième partie proposera une typologie des formes de l'habitat pavillonnaire, avec un repérage de ces formes dans le département, et des exemples de modes d'intervention, pour éviter leur sclérose dans les années 80,

- et pour finir, ce sera la présentation des expérimentations, en terme de densification, vers l'habitat intermédiaire, ou habitat pavillonnaire dense dans le département.

PREMIERE PARTIE/ URBANISATION : ETAT DES LIEUX ET CONSTITUTION DU MILIEU PAVILLONNAIRE.

1/ LE CONTEXTE HISTORIQUE DU PAVILLONNAIRE : BANLIEUSARD ET PERIURBAIN.

Surprise : la banlieue, ici la Seine-Saint-Denis, dont on parle tant à propos des grands ensembles, surtout dans ce département, cache aussi **30% d'habitat individuel** composé en grande partie de charmants pavillons. Ceux-ci forment aussi de **l'habitat populaire**, fortement investi par ses occupants.



La Seine-saint-Denis : un territoire très urbanisé

a/ La forme pavillonnaire n'existe pas dans Paris !

En fait, elle n'existe plus, car la butte Montmartre ou le village de Belleville, ou encore les villas ouvrières de la Butte aux Cailles n'étaient que du pavillonnaire, destiné à loger la classe ouvrière des manufactures proches. Puis ces villages ont été annexés à Paris. Qu'est ce que la Seine-Saint-Denis si ce n'est la dite "banlieue rouge", lorsque le prolétariat venait lécher par vagues les murs de la ville dicit Le Corbusier. Deux positions assez caricaturales ont longtemps coexisté à propos de cet espace : au delà de Paris ce n'est qu'un désert surtout culturel, ou alors le lieu de toutes les marginalités, même artistiques. La banlieue naît de la décision de Thiers en 1841 de construire autour de Paris une ceinture fortifiée, empêchant l'extension naturelle de la ville ainsi que son agression par les ennemis depuis l'extérieur. Il s'agissait des "fortifs", rasées au début du XX^e siècle et donnant l'aspect alors d'un vaste terrain vague d'environ un kilomètre de largeur, nommé "la zone". Paris possède alors des barrières d'octroi, contribution qu'il faut donc acquitter sur les marchandises locales. Cela pousse les industriels de l'époque à s'exiler au-delà de cette frontière suivis par leur main d'œuvre captive. Certaines villes atteignent des croissances de 6000 %, à cette période.

La banlieue proche est alors une annexe des faubourgs parisiens où l'on trouve la même composition socio-économique des deux côtés des "fortifs". Cependant, afin de remédier à cette fuite des industries, une partie de cette petite banlieue est annexée, en 1860, à la ville-centre, soit 7 800 hectares. Ceci rejette plus loin les franges de la ville mais n'atténue pas la coupure géographique devenue importante. L'ensemble de cette partie hors des murs de Paris forme une mosaïque dont la diversité n'est perçue que tardivement par les habitants mêmes. Ce nouvel espace videra Paris de sa population de prolétaires, artisans, immigrés de province et de l'étranger s'abritant traditionnellement dans des niches écologiques urbaines. La ségrégation sociale commence à se mettre en place, l'amorce de banlieue en devient le réceptacle. Paris décline démographiquement. A partir de 1900 la croissance de l'agglomération se commande depuis la périphérie. C'est dans ce contexte d'omniprésence de la classe ouvrière que prendra racine la banlieue célébrée tel un archétype du populaire.

Lorsque la crise économique touche la France des années 30, la proche banlieue s'autonomise et devient plusieurs villes. En Seine-Saint-Denis la classe ouvrière émerge comme acteur social et politique de son propre destin. Ces années d'espérance révolutionnaire ne voient pas se résoudre la crise du logement. Des terrains sont alors vendus à la découpe par des lotisseurs, où surgissent par exemple des pavillons, et ceci par lotissements entiers, sans confort. En 1938, le bilan du Front populaire est mitigé pour la banlieue rouge car il stoppe l'essor démographique tout en favorisant la percée politique de ces communes qui sont au nombre de vingt-sept en Seine-banlieue : 27 centres urbains.

Ces municipalités s'appuient sur des réseaux d'encadrement international et créent des équipements culturels, de sport et d'éducation pour leurs villes.

L'imaginaire "Entre-deux", entre ville et campagne, survivra longtemps, en raison du chaos contrasté que forme ces lieux, c'est l'utopie de l'anti-ville. Des théories diverses commencent alors à émerger, selon lesquelles les banlieues ne sont pas des villes dignes de ce nom car leur édification se fit exclusivement au gré des besoins et des pouvoirs de la ville centre. On cherche alors à maîtriser ce drôle de chaos ruraliste. Pendant ce même temps la région parisienne devient un monstre urbain que l'Etat s'efforce de contenir avec la mise sur pied en 1965 par P.Delouvrier du schéma directeur de l'actuelle région Ile-de-France. Cependant la planification urbaine avait déjà eu ses expériences par étape :

- . en 1919 avec la loi planificatrice obligatoire pour les communes de la Seine
- . en 1928 la création du Comité supérieur d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne par Poincaré
- . en 1934 le plan Prost.

Les planificateurs et aménageurs ont pratiqué la banlieue tel un laboratoire expérimental.

De l'entre-deux poétique à l'identité.

Terrain d'utopie et d'invention, elle symbolise aussi la solidarité communautaire.

PREMIERE PARTIE

Paradoxalement, elle est perçue depuis l'extérieur comme le lieu privilégié des peurs irrationnelles, de l'imaginaire urbain et des expériences urbanistiques. Elle demeure pour tous le refuge de la délinquance. C'est ambigu, étant donné que la rurbanisation, décentralisation et désindustrialisation aidant, les bases urbaines et économiques constitutives de cet espace, disparaissent.



-IAURP 1976-Le milieu pavillonnaire de la région parisienne en 1963

Pour les Parisiens, leur ville était cernée par le sang des bêtes des abattoirs de Vaugirard et de La Villette vus par Franju, la "zone" ajoutée au folklore, tandis que coexistent aussi les "tricards" interdits de séjour dans la capitale, pour des raisons de délits mineurs. Ce sont les photos de Doisneau habitant d'Ivry et parcourant l'est parisien, le retour de Bardamu après la guerre à La Garenne-Rancy de Céline, le règne d'acteurs tels que Gabin, le mal de vivre du héros du Diable au corps de Radiguet dans les villas des bords de Marne, ou encore le prêtre-ouvrier du roman de G.Cesbron Les saints vont en enfer se déroulant à Montreuil.

La banlieue proche de Paris mêle l'image de **classes laborieuses** qui sont **assimilées aux classes dangereuses** car elles contestent le pouvoir en place par des grèves. Donc pour une meilleure maîtrise, **la banlieue est surveillée par une armée de prêtres, étudiants, officiers à la retraite, architectes et urbanistes, travailleurs sociaux avec pour mission de contrôler.** Ces communes seront aussi la vitrine des thèses communistes grâce à la mise à disposition des travailleurs du progrès, notamment technique et social. Les écoles maternelles de plein air se succèdent de Vitry à Pantin, tout comme les dispensaires et les patronages. La situation demeure toute expérimentale dans une banlieue synonyme de terre d'accueil des migrants, de croissance urbaine et d'exclusion sociale, espace mixte où apparaissent souvent des problèmes sociaux inédits. Les migrants sont ici de tous horizons : **produits de l'exode rural massif de ce début de XX^e siècle, italiens et espagnols réfugiés politiques, vrais parisiens constitués aussi de polonais intégrés, puis maghrébins importés par les entreprises françaises pour combler le manque de main d'œuvre dans les usines etc...et aujourd'hui de populations subsaharienne, et des ex pays de l'est de l'Europe.**

b/ Le pavillonnaire s'inscrit dans une urbanisation périurbaine.

Le département est constitutivement périurbain. La périurbanisation est le développement des agglomérations au-delà de leurs limites historiques (les remparts) sous une forme au départ peu dense et toujours sous dépendance économique de la ville-centre. En effet en 1850, mis à part la ville de Saint Denis, toutes les autres communes du département ne représentent que des tailles de bourgs ruraux. Leur expansion viendra directement des mesures de fermetures de la ville de Paris à la croissance à l'intérieur de ses murs, et se fera en rapport avec Paris.

Par équation, les espaces urbains étant les anciens centre-ville traditionnels, la forme pavillonnaire est déterminée comme périurbaine car elle n'existe pas à Paris : la ville-référence. Mais par extension, l'urbain est aussi constitué d'anciens espaces originellement périurbains, ayant acquis leurs centres urbains autonomes et leur identité, comme la plupart des villes de la Seine-Saint-Denis à l'heure actuelle. Les espaces périurbains sont traditionnellement définis comme "intermédiaires, mixtes, naturbains" : l'image dominante est celle des villas, jardins et parcs où se disséminent harmonieusement l'habitat des urbains qui se décline principalement sous la forme de maisons individuelles.

Le périurbain naît d'un besoin d'espace lors de **la révolution industrielle en 1860, des manufactures qui vont se développer en périphérie, les ouvriers qui suivent, la crise du logement des classes populaires, et le désir de nature.**

A l'origine est l'industrialisation qui transforme profondément les rapports entre les espaces et les différencie : d'un côté celui destiné au travail, de l'autre celui du logement, et plus tard celui du loisir. Les fonctions naissent produisant un phénomène de spécialisation spatiale. La production doit s'étendre pour être rentable, donc se développer sur de nouveaux espaces comme la périphérie des villes. De cet espace éclaté et hiérarchisé surgit le durcissement du temps qui se fige en : temps de travail, temps de repos, temps de transport ou plutôt : métro, boulot, dodo!

La production est taylorisée et rationalisée, donc spécialisée, avec des tâches de plus en plus spécifiques et tronçonnées, et un temps abstrait pour le travailleur, qui ne fabrique plus un produit du début à la fin comme l'artisan. Il se voit contraint de subir un rythme qu'il ne contrôle pas et un espace de logement souvent produit par le patron lui-même à proximité de l'usine. Même si certains d'entre eux ont le souci du bien-être de leurs ouvriers et créent des cités d'habitat très modernes, type familistère et phalanstère, ces bâtiments sont malgré tout situés à côté de l'usine.

PREMIERE PARTIE

Dans le deuxième temps de la révolution industrielle, **en 1920, les ouvriers préfèrent la liberté des longues heures de transport en commun pour "choisir" un habitat plus éloigné : un pavillon en banlieue.**

Par cette différenciation des fonctions, il y a une accélération de la destruction de la double continuité : spatiale et sociale, y compris dans le pavillonnaire. A l'harmonieuse diversité sociale du voisinage ancien se substitue une certaine uniformité du paysage social. Même si tous les habitants de cette banlieue sont différents, et que l'homogénéité sociale n'existe pas, ce sont d'abord les commerçants et artisans plus aisés qui partent, puis les ouvriers.

Conjointement, la spéculation foncière s'intensifie au centre de Paris et tandis que les bourgeois peuvent se payer la largeur et l'aération des rues haussmaniennes, les ouvriers connaissent le dédales et les désordres d'hygiène des anciennes constructions souvent insalubres, par manque d'entretien du propriétaire. La banlieue les attirera parce qu'il s'agit alors de petits villages campagnards, assortis de délaissés de l'industrie de proximité, ou de friches agricoles également.

Cependant de périurbaine à l'origine, car se développant en fonction de Paris, l'urbanisation du département se fait urbaine et se polarise autour de ses centres-villes. La Seine-Saint-Denis combinent la coexistence des deux modèles, puisqu'à leur tour, les centres de ces villes connaissent la périurbanisation par rapport à leur propre polarité.

2/ UNE EVOLUTION HISTORIQUE : LE PAVILLON

Le pavillonnaire est l'image urbaine d'une histoire spécifique, au carrefour de la grande histoire politico-économique et d'une aventure sociale.

a/ La villégiature : 1840-1910.

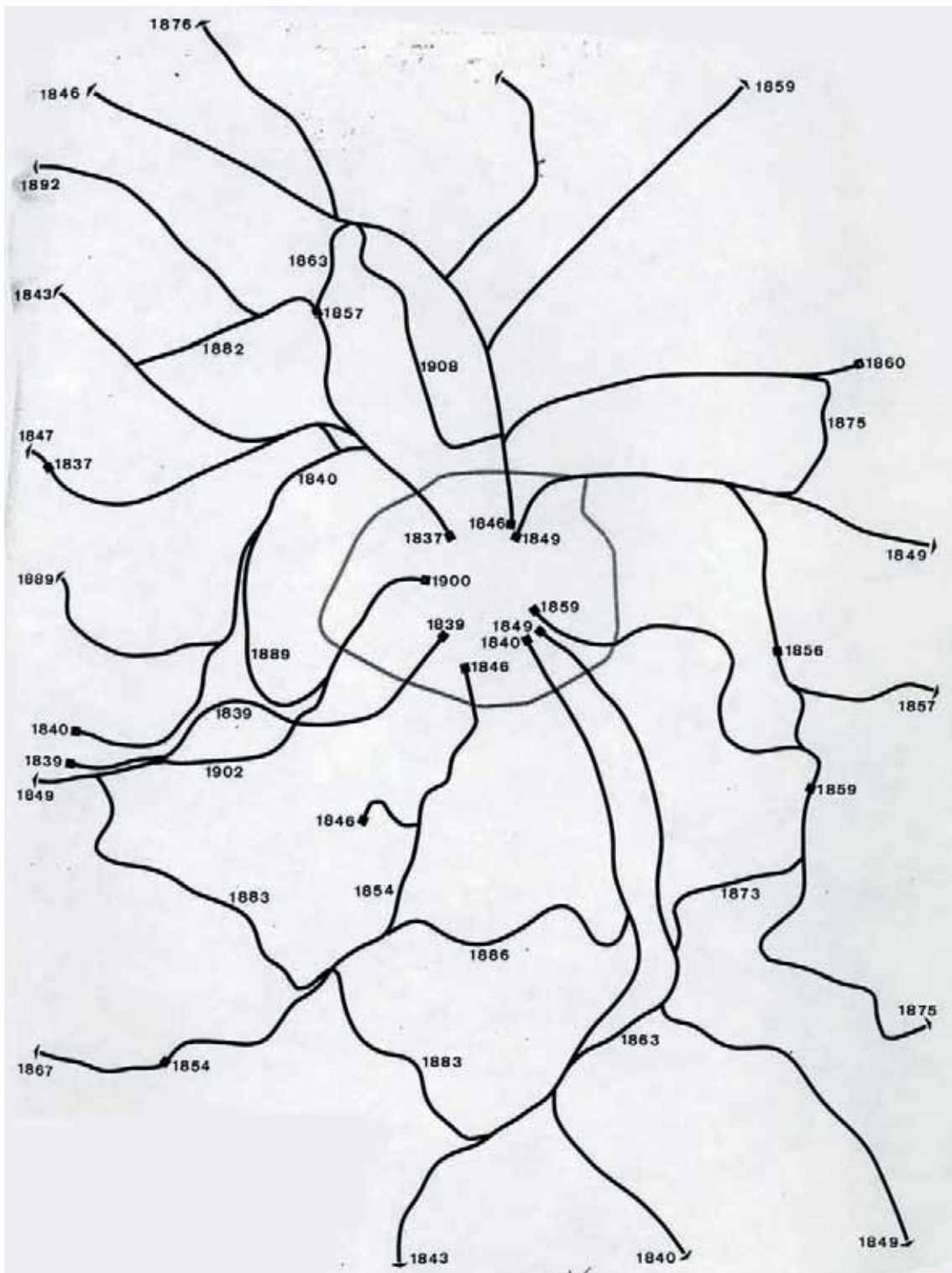
La banlieue synonyme de campagne se réalise par le pavillon de plaisance pour les plus aisés et par la sortie du dimanche à Puteaux, Les Lilas, par exemple, pour les ouvriers. Durant cette même période faste pour les impressionnistes, les dimanches se passent à la campagne car le Paris d'Hausmann bien que moderne est étouffant, et tous les progrès techniques permettent l'évasion.

Les lieux désignés comme ayant des atouts sont pris d'assaut : bord de rivière pour pique-niquer, côteaux, vallons, et ceci, toujours à proximité des infrastructures. Il n'est besoin que de suivre aujourd'hui le tracé des voies de chemin de fer dans le département.

En effet, **la constitution du tissu pavillonnaire est conjointe au développement du chemin de fer en Ile-de-France**. Les terres maraîchères d'approvisionnement de Paris peuvent se trouver plus éloignées grâce au train. Ainsi, de nouveaux horizons se découvrent soudain à l'urbanisation, comme les terres anciennement agricoles de proche banlieue.

Simultanément l'amélioration technologique du chemin de fer donnait la possibilité à l'aristocratie et à la haute bourgeoisie d'atteindre très facilement les stations balnéaires et thermales, en abandonnant leurs anciennes résidences fastueuses de l'Ile-de France à la petite et moyenne bourgeoisie ressentant le besoin de résidences secondaires (cf Proust). Un désir facilement réalisable étant donné que leur situation sociale n'avait fait que s'améliorer sous la gouverne de Louis Philippe, dit le "roi bourgeois".

PREMIERE PARTIE



Le chemin de fer en Ile-de-France-Développement de 1837 à 1910

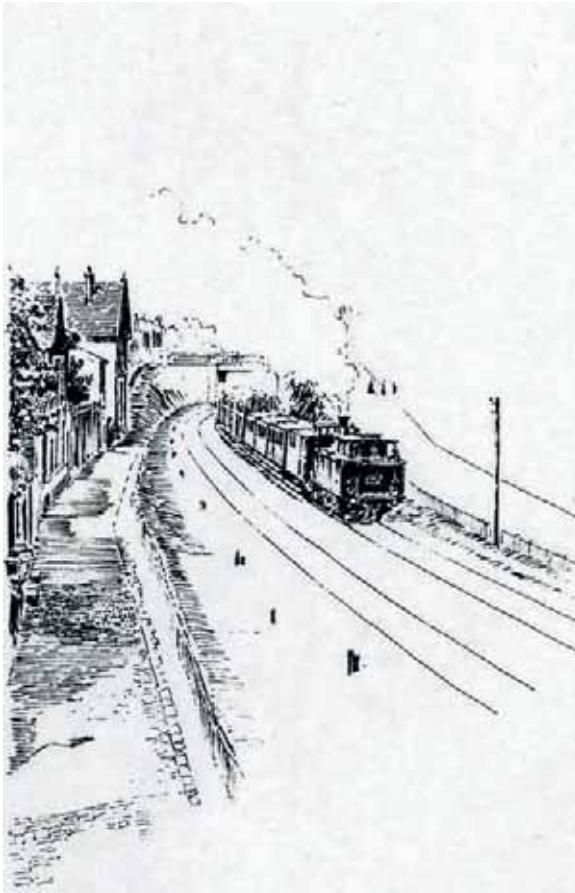
PREMIERE PARTIE

Les anciens propriétaires aristocrates, réfugiés dans un nouveau mode de vie, démembrèrent leurs avoirs fonciers franciliens et commencent à vendre leurs bois et champs, entre autres possessions, car le rendement en est meilleur que de le louer pour le fermage. Le paysage se modifie alors sous l'impact des **premiers lotissements de très bonne qualité**, qui se développent à **Romainville en 1848**, à **Bondy** et à **Pavillons-sous-Bois sur l'ancienne forêt de chasse vers 1850**, à **Villemomble** et au **Raincy** à cette même époque. La villégiature se développe aussi le long de la Seine, moins noble au nord et à l'est qu'à l'ouest car son utilisation y est essentiellement industrielle. L'architecture de ces demeures est riche de significations ainsi que d'éléments représentatifs de l'ascension sociale.



Epinay /Seine, pavillon surplombant le chemin de halage le long de la Seine

PREMIERE PARTIE



avis aux Amateurs de Pêche
et de Vraie Campagne

LOTISSEMENT DE L'ILE DE LA DERIVATION

Station d'ANDRÉSY-CHANTELOUP, de POISSY et ACHÈRES (S.-M.-O.)
35 minutes de Paris GARE ST-LAZARE

L'île de la Dérivation située à Carrières-sous-Poissy a une façade de 1 200 mètres en bordure de la Seine. Elle est entièrement boisée et plantée d'arbres fruitiers. (Aucun danger d'inondation).

Située à 27 kilomètres de Paris, entre les Ecluses de Denouval et de Carrières-sous-Poissy.

PROMENADE — AIR PUR — CHASSE
PÊCHE — CANOTAGE



Par leur belle situation, ces terrains acquerront rapidement une plus-value sérieuse et feront l'objet d'un placement sûr et avantageux.

au Prix Extraordinaire de **1 fr. 75** le mètre

Payable mensuellement depuis 12 fr. par mois

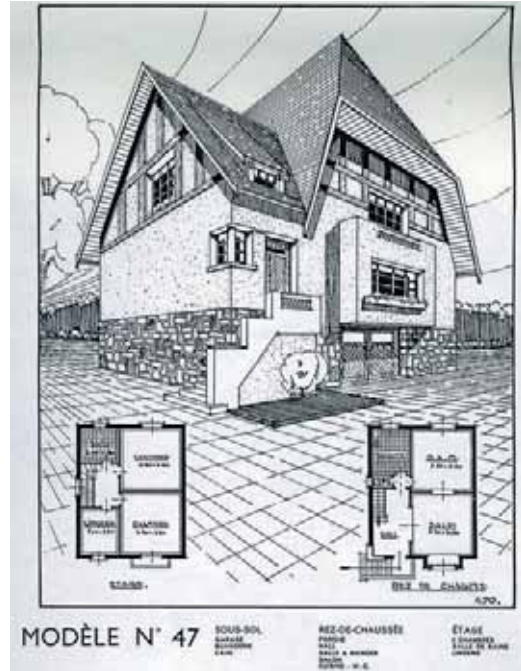
Entrée en jouissance dès le premier versement

REMISE AU COMPTANT

Toutes les sommes versées en location-vente sont en déduction du prix d'achat



Appelez les Passeurs



MODÈLE N° 47

SOUS-SOL CARRÉ SERRURE C.A.M.	REZ-DE-CHAUSSÉE PORCHÉ HALL SALLE À MANGER CUISINE S.D.B.	ÉTAGE 2 CHAMBRES SALLE DE BAIN CLOSET
--	--	--



MODÈLE N° 50

SOUS-SOL CARRÉ SERRURE C.A.M.	REZ-DE-CHAUSSÉE PORCHÉ HALL SALLE À MANGER CUISINE S.D.B.	ÉTAGE 2 CHAMBRES SALLE DE BAIN CLOSET
--	--	--

PRIX FORFAITAIRE : SANS SOUS-SOL 76 500 F AVEC SOUS-SOL 87 000 F

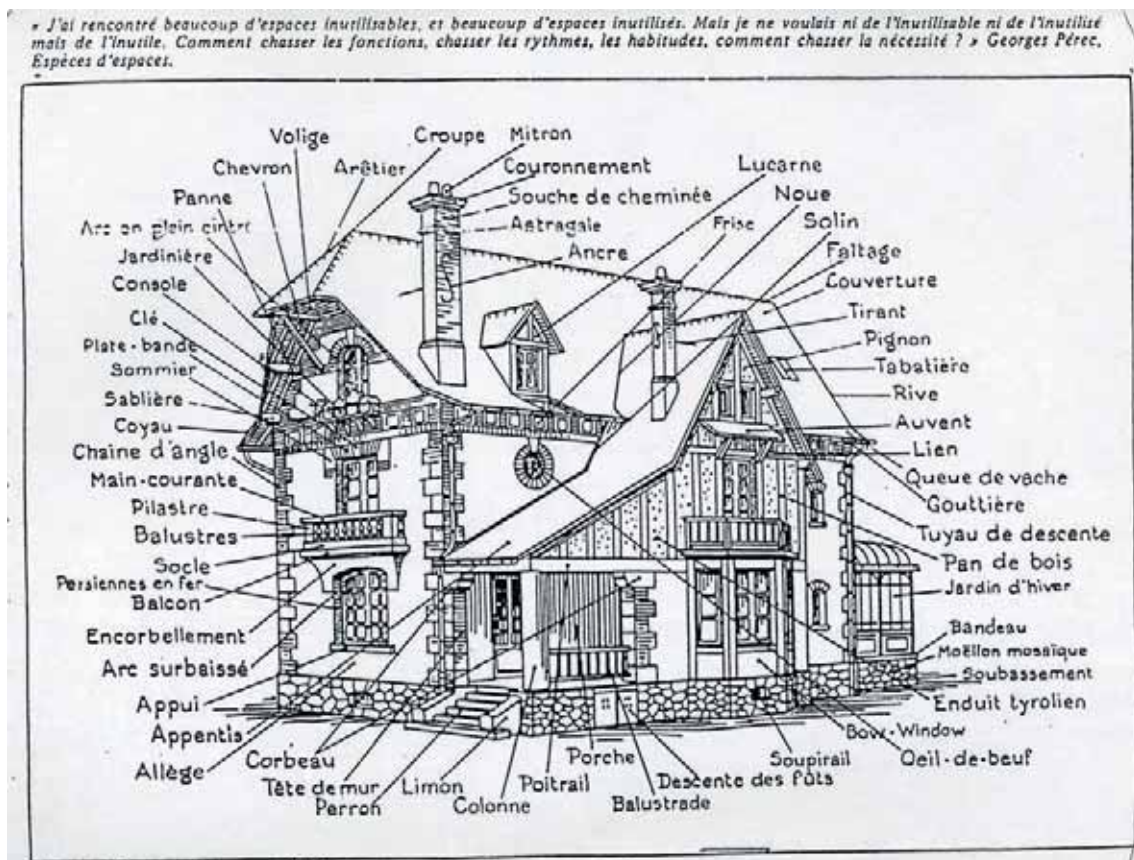
L'URBAINE CHANTIERS

Ci-dessus: Maisons sur catalogue pour la bourgeoisie parisienne

Ci-contre: Publicité de l'époque

PREMIERE PARTIE

Ici se trouve une maison normande, et là un manoir bourguignon, le château fort n'est pas loin, les villas d'hiver arcachonnaises ont fait le long voyage jusque là. La fonction de ces constructions est d'affirmer l'aisance matérielle de leurs occupants. Ainsi les formes architecturales s'inspirent d'édifices monumentaux du passé ou du style chic de la maison traditionnelle régionale. La veine romantique rend le pavillon un peu anglais et fort clinquant en ce qui concerne les toitures, décrochements et les matériaux, se déclinant de la pierre meulière aux colombages, au ciment imitation bois etc... La maison s'appuyant sur le style francilien utilise la pierre et les combles à la Mansart dans un jardin à la française. Les jardins sont plus sérieusement des parcs d'agrément comme on le voit encore sur la presque totalité de la superficie pavillonnaire du Raincy. Ce développement se caractérise par des parcelles initiales relativement grandes, de l'ordre de 1 000 à 1 500 m². Le Paris hausmannien favorable aux spéculateurs draine une partie de la population auparavant aisée qui se marginalise, comme les retraités, les artisans ou les boutiquiers qui cherchent refuge en banlieue, en raison du coût des locations. Leurs maisons paraissent moins ornementées que les précédentes. Pourtant la classe sociale directement inférieure imite celle directement supérieure, en plus modeste.



Le Larousse Ménager de 1920 : la maison-pavillon expliquée à tous

b/ La deuxième vague pavillonnaire 1919-1935 : un "habitat ouvrier de propriétaires"

"Tout sauf un taudis en ville" : l'esprit du refuge. Ce sera le remplacement des catégories sociales d'artisans, commerçants et retraités par les ouvriers.

La Première guerre mondiale donne le premier coup d'arrêt à ces fastueuses maisons de campagne. (Il s'agit ici de résidences principales de première urgence afin de loger les catégories populaires.) De sérieux problèmes économiques planent au sortir de cette guerre, avec l'afflux de main-d'œuvre provinciale venue reconstruire la capitale détruite, où le besoin de logement est si fort que la spéculation immobilière n'a plus de limite. Le Paris haussmannien est celui des immeubles de rapport chers et hiérarchisés, que côtoient l'entassement des immeubles ouvriers et les vides laissés par les traces de leur ancien habitat démoli. La ségrégation spatiale est un calque de la ségrégation sociale, et en même temps les anciennes communautés "villageoises" au sein de Paris sont désintégrées. Tandis que la population traditionnelle de Paris fuit car elle n'a plus de lieux de vie et envahit la banlieue sous plusieurs formes d'urbanisation, la bourgeoisie abandonne la banlieue pour réintégrer le Paris haussmannien socialement "assaini". De grands lotissements se créent en banlieue afin de stabiliser la population ouvrière, dans des terres non convoitées par la petite bourgeoisie. **On passe de constructions de villégiature peu denses sur les meilleurs emplacements du département, à des constructions en grand nombre sur les terrains les plus sauvages et éloignés de toutes les facilités du progrès.** Le binôme lotissement-train ou moyen d'accès facile est laissé de côté, au profit du moindre coût. Suivre le tracé des voies d'accès sur une carte n'a plus d'intérêt.

Des cohortes, des rues parisiennes entières constituées d'ouvriers logés de façon très précaire partent réaliser leur rêve individuel, aidés des "lotisseurs", sévères spéculateurs. Les territoires jouxtant Paris, comme, Les Lilas, Drancy, Bobigny, La Plaine saint Denis, Montreuil, Aubervilliers, se développent, en tant qu'aires résidentielles pavillonnaires, parfois dans un tissu mixte d'industries et d'habitat, ou sur d'anciennes terres agricoles. Une forme de spécialisation sociale des futures "communes" de cette banlieue se durcit à cette époque et peut parfois continuer à s'observer aujourd'hui.

PREMIERE PARTIE

Les villes citées plus avant ont déjà à cette époque le caractère ouvrier des faubourgs de Paris, qu'elles remplacent, impliquant l'entassement des populations ouvrières dans des immeubles collectifs à proximité de leurs usines. Cependant, les nouveaux venus profitent aussi, s'ils le peuvent, d'un foncier peu élevé pour y édifier leurs pavillons à l'écart des instruments de production. Cette idée du logement soi-disant plus hygiéniste des familles populaires, trouve sa source dans un cadre idéologique dont les bases furent lancées à la fin du XIXe siècle par Frédéric Le Play prônant des vertus stabilisatrices au jardin et aux espaces verts. Le développement en masse de cette forme d'habitat aura lieu ici, grâce à l'amélioration progressive des moyens de transport, aux procédures d'urbanisme au départ très peu contraignantes qui donneront 75% de mal-lotis (mal lotis car sans équipements) en 1930 et aux facilités de crédits de l'Etat,.



Lotissement défectueux vers 1930

Le cadre bâti reste ici très simple et le type de la construction même évite toute possibilité de complication postérieure, mais garde libre l'extension future. Les toitures sont à deux versants recouverts de tuiles mécaniques. Les pignons se tournent vers la rue pour permettre une soupenne éclairée par un oculus, tandis que les pièces d'habitation s'orientent sur la rue par habitude d'une certaine vie collective. La modénature reste simple,

ne faisant que souligner les percements et ouvertures. Le nombre de pièces se calcule en multiple de deux, disposées ensuite de façon parfaitement symétrique par rapport à l'entrée et l'escalier. Les morceaux d'anthologie de l'expressivité se situeront souvent dans l'interprétation de la clôture ou les matériaux employés. En réaction par rapport à ce logement populaire peu maîtrisé par l'Etat, la législation va tenter de rattraper ses retards en matière de logement social institutionnel, afin qu'il ne soit plus le privilège de l'idéologie paternaliste des patrons, ou du secteur marchand des spéculateurs fonciers.

c/ Le rattrapage législatif

Ceci se manifeste d'abord dans le logement collectif, depuis toujours porteur de l'idéologie de l'Etat en action ; le symbole est plus manifeste.

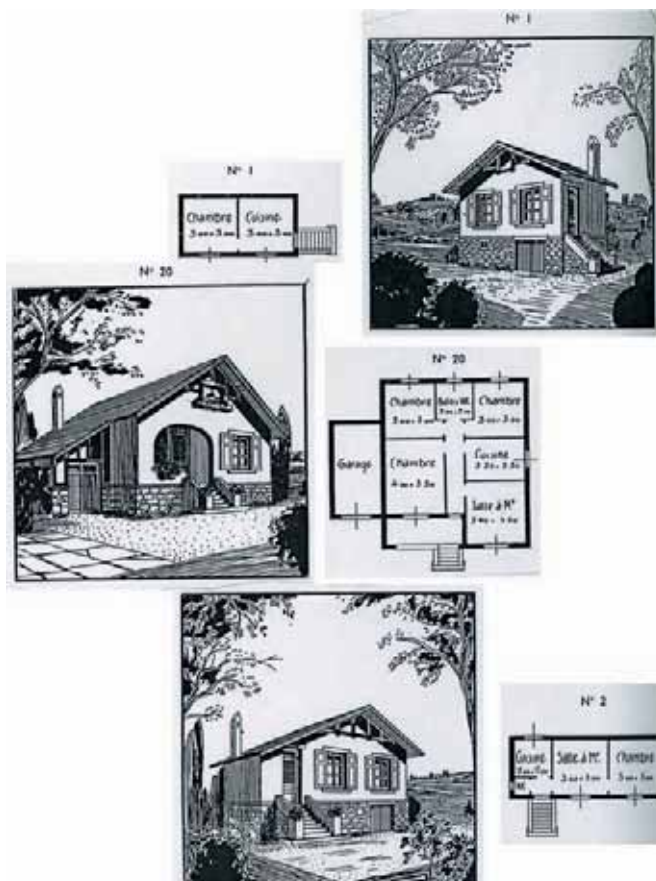
En 1908 la première loi Ribot offre plus d'aide de l'Etat pour combattre l'insalubrité. La création des Offices Publics d'Habitation à Loyer Modéré, dits HLM, intervient en 1912 par le vote de la loi Bonnevey. La deuxième loi Ribot de 1922 institutionnalise une aide de l'Etat auprès des petits propriétaires fonciers éprouvant des difficultés à construire. Deux ans plus tard la loi Le Cornudet rend obligatoire les plans d'aménagement communaux et ceux des futurs lotissements pavillonnaires. Devant le nombre de mal-lotis vivant dans une misère sauvée par l'espoir, l'Etat vote une aide pour l'aménagement des lotissements défectueux par l'intermédiaire de la loi Sarraut en 1928. Cependant, afin de pouvoir échapper à tout contrôle étatique, les spéculateurs fonciers de petite ou grande envergure loueront des jardins, ou des terrains, sur lesquels ils autoriseront les locataires à construire leurs logements. Ce sera le cas pour la butte des Guilands, où aujourd'hui c'est la collectivité qui se retrouve à faire rentrer dans le droit commun, ces habitations construites sur sol d'autrui.

d/ 1928, loi Loucheur : acte de naissance du pavillon populaire financé.

Le "pavillon Loucheur" se manifeste la même année, suite au lancement par la loi du même nom, d'un programme de 260 000 logements à bon marché à construire en 5 ans, aussi bien en locatif qu'en accession. C'est à cette époque que Paris construira sa "ceinture rose d'Habitations Bon Marché" pour le collectif, et que les Français accéderont au pavillon.

PREMIERE PARTIE

Louis Loucheur était un ingénieur civil, entrepreneur de son état qui fut appelé par le gouvernement en 1928, afin de créer et diriger la commission technique de l'habitation, composée de personnalités célèbres par la suite, telles Frantz Jourdain, Henri Sellier, Tony Garnier et Henri Sauvage. A la suite d'Henri Sellier appelé à diriger l'Office de la Seine et Maire de Suresnes, il est l'homme décisif du développement du logement social. Décrit comme un homme plein d'audace et d'ambition, très impliqué dans le progrès technique conjoint à celui de la salubrité, il rédige ce prospectus : "Employés, fonctionnaires, ouvriers, artisans qui êtes obligés d'héberger vos familles dans des logis inconfortables, parfois d'infects taudis, honte de nos grandes villes, vous allez, si peu que vous le vouliez, mettre fin vous-mêmes à cette situation pénible. Car l'Etat, d'une façon ingénieuse, vous a associés à son effort. Hier, infortunés locataires, vous deviendrez d'heureux propriétaires." Par quel coup de baguette magique se fera la transformation ? Cela se réalisera pour l'accession par un apport initial minime fixé à 4000 francs, qui pouvait même être supprimé suivant la situation du chef de famille. Des subventions pouvaient être allouées et le taux du prêt pratiqué était de 2,5%". Plus tard le plan Prost de 1939 par l'aménagement d'ensemble qu'il impose lutte contre l'expansion sauvage des lotissements. La Seconde guerre mondiale stoppe assez radicalement ce déferlement pavillonnaire.



Exemple de publicité pour des maisons à destination de la classe moyenne

Le quartier du Vert-Galant à Tremblay s'est constitué à cette époque de maisons de deux pièces avec un toit à une ou deux pentes, et un seul étage. Les obstacles étaient devenus si nombreux pour construire, qu'avant le vote de cette loi les propriétaires acquéreurs d'un petit bout de terrain préféraient malgré tout fuir la ville quitte à vivre dans une roulotte, un vieux wagon ou un cabanon de jardin. Le rêve pouvait se transformer en cauchemar. Cependant le phénomène des mal-lotis n'en est pas pour autant réglé. L'assainissement, l'adduction d'eau, les voies goudronnées, l'électricité, le gaz, l'éclairage public, les équipements pour une vie publique tels que les écoles, hôpitaux, transports, espaces verts, ensembles sportifs, se feront désirer longtemps, presque jusqu'au tournant de 1960. En dépit de l'opposition idéologique des élus, en Seine-Saint-Denis, face à cette invasion de petits accédants, qui ont fait confiance à des spéculateurs fonciers, les collectivités locales planificatrices conseilleront les habitants dans les démarches à effectuer pour se défendre contre les vendeurs des terrains défectueux.

Certains lotissements fonctionneront en coopérative comme à Bobigny, ce qui dévie l'idée originelle, créatrice de ces pavillons, c'est-à-dire une logique de marché. Les élus locaux ont préférés se pencher sur ce problème et le résoudre, car la venue d'un lotissement bouleversait radicalement la démographie d'origine. Des villages se voyaient facilement passer de 100 habitants en 1920 à 4000 en huit ans d'intervalle. Il est alors préférable de stabiliser la population, en lui désignant son ennemi réel, le vendeur de lots plutôt que d'attendre ses foudres contre la municipalité qui se trouvait mise en demeure de réaliser les aménagements nécessaires sans en avoir perçu une redevance ou une taxe d'équipement lui permettant d'y faire face correctement. L'attitude des pouvoirs locaux a du faire preuve d'un grand pragmatisme, en interpellant l'Etat, qui mit en place un fonds pour l'équipement des lotissements défectueux, comme l'explique Annie Fourcaut, mais aussi, d'une grande pédagogie, puisqu'il s'agissait de lier le destin de la collectivité locale, pourvoyeuse malgré son avis de terrains, avec celle des bâtisseurs individuels, victimes consentantes des spéculateurs.

Ce développement provoquera malgré tout de la part des professionnels de l'aménagement des réactions très vives contre :

- une organisation en tache d'huile
- dévoreuse d'espaces
- peu dense
- sans contrôle réglementaire réel
- sans contrainte de qualité
- pas assez dense pour rationaliser l'emplacement des équipements publics
- construites hors des règles de l'art.

e/ Le pavillon années 50 : anecdotique mais standardisé

C'est une phase trouble qui succède à la guerre. Le régionalisme ainsi que l'internationalisme sont suspects en France, après la collaboration. Il importe plutôt de reconstruire l'idée d'une nation qui se présente sous la forme rationnelle, collective, égalitaire donc rassurante du grand ensemble.

"L'anarchie pavillonnaire", n'est pas à l'ordre du jour, pas plus que le pittoresque. La France s'engage dans la reconstruction, en demandant des sacrifices aux Français, en stimulant la production et la consommation nationales. "Par rapport aux mégastructures en béton qu'un tel pays puissant et industrialisé se devait de construire, le pavillonnaire ne subsistait que comme soupape minorée face au logement collectif standardisé", comme l'écrit Bruno Henry Vayssières dans son ouvrage Reconstruction-Déconstruction.

FANTASTIQUE

LES MAISONS HOUOT EN DIRECT D'USINE



Les nouvelles maisons Houot arrivent. Pour un meilleur confort, elles sont à structure entièrement bois et ont toutes des combles aménageables. Fabriquées en 3 mois, livrées en 1 semaine. Bravo les maisons Houot!

**88400 GÉRARDMER
XONRUPT-LONGEMER**
Centre Exposition Xonrupt-Longemer
Route de Colmar
Tél. 29.63.14.39
Maison-exposition ouverte tous les jours de 14 h 30 à 18 h y compris samedi et dimanche

MAISONS HOUOT

Pour en savoir plus sur ces étonnantes maisons, renvoyez ce bon à l'adresse ci-dessus.

Nom _____ Adresse _____
Tél. _____

Cependant ce type d'habitat persistera au travers de la multitude de maisons F4 standardisées qui s'étendront dans les périphéries d'agglomération : de la Loucheur, modeste bicoque au toit deux pentes avec petit grenier aménageable, on passe à la maison plus rigide en dur, toit une pente et plutôt cubiste. La France a inventé seule son habitat individuel urbain en hommage à la forme préfabriquée.

Hormis le "village expérimental" de Noisy-Le-Sec, la cité du Merlan, il n'y a pas en Seine-Saint-Denis, d'exemple à grande échelle d'une telle reconstruction individuelle.

Anecdotiquement, certains pavillons années 50 se reconnaissent dans le paysage, de Pavillons-sous-Bois, à Drancy, voire à Montreuil.

Maison années 50 standardisée et préfabriquée - publicité sur catalogue

La cité-jardin expérimentale de Noisy-le-Sec, qui présente en 1946, 56 maisons de type préfabriquées sur 6,5 hectares mis à disposition par la commune, soit une moyenne de 10 logements à l'hectare, donc une faible

PREMIERE PARTIE

densité, servira à reloger les familles sinistrées de la ville. En effet, Noisy-le-Sec, était un nœud ferroviaire d'importance pendant la Seconde guerre mondiale, et a connu de nombreux bombardements, qui ont ravagé une grande partie de la commune. Pour cette raison, les efforts de reconstruction portent également sur l'innovation technique, afin de promouvoir une sorte de village-expo, où se côtoient des maisons en structure de bois, métal, alu, ciment-amiante, pierre etc. Ces maisons sont mises hors d'eau et hors d'air, en l'espace d'une semaine. Cette prouesse technique sera exposée en chantier lors de l'Exposition Internationale de la Reconstruction, à la gare des Invalides à Paris. La cité du Merlan, située à l'est de la ville, à côté du hameau du Merlan et de la RN 186, est nommée cité de compensation, par rapport aux sinistres de la guerre supportés par la commune et ses habitants. Les maisons appartiendront à leurs occupants à partir de 1978.

Le plan d'ensemble de ce quartier s'organise autour de l'avenue du général Leclerc, en deux jardins publics, dont l'un est entièrement traversable même s'il se situe en cœur d'îlot depuis l'avenue de la Libération, et l'autre reste plus intime. Ce qui est devenu un lotissement depuis la vente de 1978 continue à fonctionner de façon harmonieuse, concernant l'occupation des jardins de cœur d'îlot, surveillé depuis l'arrière des jardins privés. Les essences d'arbres, comme le CAUE 93 le précise dans sa fiche Points de repères n° 25, consacrée à **la cité du Merlan**, sont très variées, allant jusqu'aux arbres fruitiers. Une grande diversité entre feuilles caduques et arbres à végétation persistante, permet une variété en toute saison.



*Le cœur
d'îlot vert
autour
duquel
s'organise
le
lotissement*



Arrière d'une maison depuis le jardin intérieur

En chemin vers le cœur d'îlot



PREMIERE PARTIE

30 maisons sont de construction française, 11 américaine, 7 anglaises, 3 suisses, 2 suédoises, 2 finlandaise et une canadienne. On remarque que la maison en acier de Prouvé, ainsi que les maisons en bois de Svenska pour la Suède, sont conçues et fabriquées par la même personne. C'est-à-dire que le procédé de mise en œuvre de la préfabrication technique est totalement intégré dans le processus de conception du bâtiment, ici une maison. Il s'agit bien alors, de l'apport particulier de l'architecte, qui peut détourner l'usage d'un matériau pour "bricoler" une maison rentable, peu chère, et efficace, car bien équipée en confort, construite très rapidement, et bien conçue. Les architectes français, à l'inverse de leurs homologues européens ont délaissé l'aspect technique de leur enseignement, le savoir-faire, ce qui paraît unique, au sein de la communauté. Cette exception rejoint peut-être celle de ne s'occuper que rarement de l'habitat individuel ou privé.

Certains modèles seront reproduits en plusieurs dizaine d'exemplaires, mais l'effet de l'exemplarité s'arrêtera rapidement, au profit de l'habitat collectif.



Exemple des maisons préfabriquées de la cité du Merlan





Nouvel exemple de maison préfabriquée de la cité du Merlan

On peut constater aujourd'hui que la plupart de ces pavillons, sur de petites parcelles (cf plan annexé du point de repère du CAUE 93), continuent à évoluer, et que l'utilisation de la préfabrication ne cristallise pas l'évolution. Les maisons américaines en bois, ainsi que françaises montrent des extensions, soit latérale, soit en hauteur. D'autres encore s'agrandissent sous forme de maison mitoyenne. L'aspect des conditions de chantier, sec et propre, en milieu urbain dense, donc peu polluants pour les alentours, a été peu repris dans la continuité de l'urbanisation de cette zone de la ville, et même d'autres villes du département.

En revanche les pavillons construits en métal, et particulièrement celui de Prouvé, sont en très mauvais état et ne font l'objet d'aucune attention en termes de réhabilitation. L'utilisation des structures métalliques étant peu développées en France, à l'inverse des Etats-Unis, le savoir-faire, en termes de réhabilitation, extension et reconstruction est moindre. Eu égard à l'innovation présente dans ces constructions pavillonnaires, et leur investissement comme des maisons auto-transformées par leurs habitants, il serait intéressant que la collectivité s'attache à aider par des moyens coercitifs, sous forme de conseils, ou travail sur l'énergie, ou les entreprises en capacité de faire, d'aider à conserver ces pavillons.

PREMIERE PARTIE



*Ci-dessus et
ci-contre
Maison de
Jean Prouvé*

Une étrange coïncidence persiste

Le pavillon oscille entre sacrifice et joie, et représente pour ses propriétaires, un investissement même financier qu'ils semblent, ne pas regretter, en majorité. Ce qui semble reproché au pavillon, c'est justement cette coïncidence existant entre l'idéologie créatrice des hygiénistes catholiques et celle des habitants mêmes. Ils se trouvent tous deux assimilés à un penchant jugé réactionnaire : le pavillon est l'ordre social avec son jardin qui occupe l'ouvrier "chez lui". Le paradoxe sera analysé dans le cas de la Seine-Saint-Denis, car il y a quelques contradictions à imaginer la banlieue rouge, progressiste par essence, soutenir un mouvement jugé conservateur. Il y a donc une spécificité de ce pavillonnaire séquano-dyonisien, que l'on peut tenter de décliner en une typologie pavillonnaire.



Ce que l'on pense du pavillon : lieu commun, "Et le lion veillait"

3/ UN ESSAI DE REPERAGE PAR TYPE.

a/ Une forme urbaine

Ce paysage pavillonnaire observable aujourd'hui représente la conjonction entre les conditions générales de production à un moment donné et la pratique sociale qui s'y est instaurée. Le pavillonnaire en règle générale n'était contraint au maximum que par le foncier contrairement aux autres opérations urbaines soumises à la pratique de la composition architecturale, par le biais du règlement d'urbanisme.

La position initiale des zones pavillonnaires dans le département s'est partout modifiée par l'extension des zones urbanisées. Le pavillonnaire

populaire, au départ à l'écart de tout, se trouve aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation. Il n'y a plus d'espaces interstitiels pour faire office de tampon. Ces processus de création de formes que l'on peut aujourd'hui retrouver sont important à prendre en compte dans leur déroulement historique, il s'agira donc ici d'être attentif à ne pas figer en principe absolu ce qui découle de l'observation de terrain.

Une typologie en trois formes, communément utilisée, est ici proposée, car elle reste valable dans le cas précis pour permettre un repérage des lieux.

b/ Un modèle : l'habitat individuel groupé

Il s'agit des cités-jardins construites entre 1920 et 1930, qui furent nombreuses dans un département rapidement confronté à une croissance exponentielle. Le théoricien en est Ebenezer Howard à partir de ses expériences de la Grande Bretagne du début du siècle. Largement inspiré des cités-jardins anglaises, les petites sœurs françaises les réinterprètent de façon paternaliste. En 1903, le "Musée social" charge l'un de ses membres, G. Benoit-lévy d'aller en Grande-Bretagne se renseigner sur ces fameuses "garden-cities" prônées par Howard. La France du patronat s'intéresse à la question sociale car les sorts "matériel et moral" des ouvriers en ce début de XXe siècle laisse à désirer dans les cités d'habitat insalubre en bordure d'usine. La mortalité infantile y est celle des pays en voie de développement actuellement.



La cité-jardin de Stains, entrée du côté du parc de la Courneuve

Pour ces anti-conformistes de leur temps, la cité-jardin, verte et autonome par rapport à l'usine, représente un microcosme idéal de paix destiné à promouvoir les "**cités de la paix entre nations**". L'interprétation française des "garden-cities" sera appliquée par les patrons éclairés eux-mêmes et peu par des sociétés privées indépendantes ou en coopératives.

Cependant ce sont ces formes d'habitat mises en œuvre par les institutions politiques, à Stains, Drancy, au Pré-saint-Gervais qui transmettent aux ouvriers qu'il est bon **d'avoir un jardin et agréable d'être excentrés par rapport au lieu du travail**. C'est une forme d'imitation de la classe sociale directement supérieure des petits bourgeois et artisans commerçants afin d'avoir l'illusion d'accéder au même niveau de vie.

Aujourd'hui la cité-jardin est franchement pavillonnaire par détournement d'usage. La récupération privée, souhaitée par Howard se réalise.

Pour Stains par exemple, sur 530 maisons groupées, 85 ont été vendues à leur locataire. Le marquage de l'espace par l'identité de l'occupant est sans ambiguïté dans ce cas précis bien qu'il y ait au départ une volonté de plan-masse beaucoup plus rigide. Le but restant d'essayer d'analyser ce que l'on découvre fonctionner à l'heure actuelle comme du pavillonnaire. Certaines cités-jardins n'échappent pas à ce remarquable pouvoir d'adaptation des "pavillonnaires", directement issus du logement social ou adaptant celui-ci à leur organisation sociale.

Il peut exister aussi des opérations à la fois foncières et constructives pour lesquelles un plan d'ensemble a été étudié dès l'origine. Ce phénomène a surtout eu cours dans les années 50.

c/ Le lotissement : une forme foncièrement maîtrisée

Rien en commun avec la première forme présentée, car il s'agit d'un partage du sol sur le marché libre de la concurrence sans plan ni réserve institutionnelle au départ. Il conduit à une pratique spéculative, qui consiste à acquérir un terrain sur des délaissés agricoles ou urbain, et à le vendre à la découpe, permettant l'édification d'une construction, car il suffit d'avoir une parcelle, sans taille de parcelle minimale. Cette organisation foncière se fait

PREMIERE PARTIE

au détriment des équilibres urbains. Il prend sa source dans la société civile et sera utilisé comme procédure de façon plus normée par la suite, car des obligations d'équipements deviendront obligatoires, à partir de la loi Cornudet. Ainsi, par exemple, constatons, avec étonnement que le Paris d'Hausmann est constitué en majeure partie de lotissements.



Une rue de lotissement à Pavillons sous bois

Le terme prend sa racine dans le mot "lot" qui désigne le partage en part de quantité égale d'une marchandise quelconque : ici du sol. Le terrain loti dans son acception moderne, est constitué d'un territoire partagé en morceaux de tailles égales ou pas, distribué par des infrastructures organisées de façon adaptées, à l'intégration dans la ville. Il sera figé à postériori par la loi Siegfried du 15 mars 1919. La réglementation interviendra sur un état de fait et non à priori, elle entérine donc une forme d'organisation spatiale et oublie les origines ainsi que la pratique sociale qui l'ont détournée.

En effet le lotissement sur le plan social est "consensuel", car il est souvent constitué de parcelles plus ou moins équivalentes en taille. La diversité viendra des formes d'auto-construction qui s'y développeront, et qui voisineront avec des maisons sur catalogues.

La législation le régissant évolue en permanence, et de l'obligation de déposer un permis à lotir, à partir de trois lots connus, on passe avec la réforme du permis de construire en 2006, à un permis d'aménager, qui inclut toutes les façons d'aménager des terrains, et ceci à partir de deux lots seulement. Le fait de déposer un permis à lotir autorise la collectivité locale à donner son avis, et à défaut l'état, à propos d'un projet qui consiste à urbaniser des terrains libres d'occupation, en totalité ou pour partie. Cette législation empêcherait aujourd'hui le phénomène des mal-lotis, mais c'est le code de la construction et de l'habitation qui doit définir les normes du confort moderne de la l'habitabilité. La loi Urbanisme et Habitat, de 2003, a instauré le droit pour les collectivités locales, qui le souhaitent, comme de petites communes rurales de prélever la PVR (Participation pour Voirie et Réseaux), directement auprès des propriétaires de terrains maîtres d'ouvrages.

L'évolution de cette législation démontre bien, l'attention progressive portée à toute forme d'aménagement foncier, pour en donner la maîtrise aux collectivités concernées, car elles ont des outils de restrictions des formes spéculatives.

d/ La régularité des lotissements pavillonnaires : une réalité ?

Cette maîtrise privée du foncier a servi de limite très longtemps à la promotion immobilière, écartée également de la construction du pavillon lui-même par le savoir-faire artisanal des habitants et le marché des produits constructifs. Au départ le lotissement possède le caractère d'une colonisation des terres non construites, et l'espace urbain qu'il définit semble aléatoire et lieu de souffrances financière pour ses acquéreurs. Ceci fut valable seulement pour ceux qui furent édifiés en pleine spéculation foncière, crise immobilière et déconcentration des ouvriers. Cette parcellisation se situe au départ en marge des planifications urbaines et de leur politique d'équipements, tout en se trouvant dans l'obligation de répondre à des pressions du droit public. Cette enclave de la société civile désirant maîtriser et gérer son organisation se ressent dans sa résistance à l'interventionnisme sous toutes ses formes.



Pavillons-sous-bois: rue de lotissement plantée récemment: hétérogénéité ou homogénéité ?

La trame des lotissements semble homogène au niveau cadastral ainsi que le tracé des voies les desservant en usage interne. Entre les deux guerres les accédants à la propriété d'une parcelle s'installent prioritairement là où le terrain leur est vendu "peu cher" par les spéculateurs, c'est à dire là où aucun accident de terrain ne fait monter son coût d'aménagement : les vallées, plateaux et plaines faciles d'accès pour les infrastructures actuelles ou futures, surtout. Des figures géométriques se dessinent, en rectangle pour Aulnay, Le Bourget, Drancy, en étoile pour Tremblay, Le Raincy et en cercle. La dimension des lots, en moyenne 400 à 500 m² pour le département donne au tissu une image régulière et la non hiérarchisation des voies ainsi que l'absence d'équipement structurant en pôle d'animation fait du repérage un exercice difficile. L'aménagement des parcelles diffère peu au sein d'un même lotissement, car un règlement d'urbanisme ou cahier des charges est annexé à l'acte de vente, que les matériaux bon marché sont la meulière et le bois permettent de le dater et enfin que le mode de vie et l'organisation de l'espace en découlant paraissent identiques. Se greffent les

aides à la construction qui conduisent, alliées aux autres facteurs à déterminer au départ un archétype du pavillon social sur sa parcelle régulière : le pavillon Loucheur. Il est nécessaire de rappeler que la situation de ces lotissements demeure différente selon la ville et la distance aux infrastructures par exemple. La taille et la destination sociale du lotissement varie, entre Le Raincy et Drancy, que de différences ! Même si les lots étaient mis à la disposition des futurs propriétaires de façon simultanée, certains lots étaient vendus plus tard dans le cadre d'un contexte juridique changé, de progrès dans les méthodes de construction etc. Les bâtisseurs construisent souvent leur monde sans rapport avec l'environnement voisin, ce qui produit ce paysage architecturalement chaotique, parfois monotone sur le plan urbain.

e/ Le type rural

Très présent dans cet espace à l'origine périurbain de la Seine-Saint-Denis. Les emplacements tout d'abord : ce sont les anciens coteaux exposés de façon à pouvoir développer la viticulture ou l'arboriculture, les vergers et terres de maraîchage, qui furent morcelées en raison des mutations foncières et de la pression qui se ressentait depuis la capitale, pour y construire du logement mais aussi pour les petites entreprises artisanales ne trouvant plus assez de place dans Paris ou sur des terrains trop chers pour une rentabilité possible. C'est une urbanisation progressive n'obéissant qu'à la vente au coup par coup d'un terrain agricole dont la forme, différente de celle du voisin dessinera un paysage très varié, beaucoup plus marqué par le site initial et sa poésie que le lotissement. La seule contrainte : s'adapter à son terrain, et l'environnement étant soit cahotique, soit bucolique, l'occupation de l'espace sera marquée par la forme de l'environnement de la parcelle. Le parcellaire se distribue le long des anciens chemins vicinaux, ou des rues de l'ancien village ayant conservées leur direction initiale. Par exemple, les parcelles sont rarement orthogonales à la voie. Ces espaces se trouvent du fait de l'urbanisation, bien placés dans la ville et pourtant leur morphologie urbaine ne correspond pas aux nouvelles contraintes de fonctionnement.



Rosny-sous-Bois : coteau au sud

Il peut évoluer progressivement vers le tissu mixte par densification progressive. La nouvelle densité est atteinte par l'insertion dans le tissu rural, soit de petits collectifs, soit de villas, ou d'entreprises artisanales jouxtant les maisons de ville. De petites poches de ce type peuvent se trouver à l'extrême proximité de l'hypercentre urbain de Saint-Denis ou de Pantin. Les îlots sont découpés pour pouvoir supporter une densification.

Il y est question aussi des jardins ouvriers nombreux dans ce département, et prenant place souvent dans ce tissu mixte : sur les délaissés impropres à une autre occupation ou oubliés : ils participent des contrastes dans ce département.

4/ UN CADRE REGLEMENTAIRE

Toute forme urbaine est aujourd'hui, en France, traduite dans un cadre réglementaire et le pavillonnaire n'échappe pas à la règle, même si celle-ci intervient parfois a-posteriori. Une simple reconnaissance de fait en quelque sorte pour le pavillon social des lotissements défectueux des années 30.

a/ Le Plan Local d'Urbanisme ou la retranscription du POS

Le POS délimite les secteurs urbains nommés U des zones à vocation plus naturelle évoquées par le N. Par la suite des sous-secteurs les caractérisent plus finement et permettent d'appliquer un règlement plus approprié à la forme urbaine s'y développant réellement.

Le PLU, instauré par la loi SRU de 2000, permet d'envisager une forme urbaine existante, et de déterminer un projet politique de territoire pour les 10 années à venir. La souplesse de ce règlement réside dans l'intégration progressive de toutes les opérations d'urbanisme dans un même document : ce sera le cas des ZAC qui ne seront plus des zones exemptes de droit commun. Cette flexibilité, permettant une évolution plus rapide et plus adaptable aux réalités de terrain, met fin à une utilisation extensive du sol dans de nombreuses zones périurbaines.

Les secteurs pavillonnaires traditionnels se trouvent répertoriés aujourd'hui par la zone dite UG, de faible densité et dont le Coefficient d'Occupation du Sol la plupart du temps n'excède pas 0,7. Cependant des expérimentations visant à programmer des projets atteignant la densité maximale de 0,7, prouvent que l'on atteint une densité proche des petits collectifs, en acceptant de faire de l'habitat en bande, voire "intermédiaire". Les communes du Raincy et de Pavillons-sous-Bois correspondent en quasi totalité à cette zone réglementaire et à la trame urbaine "idéale" que l'on peut lui donner comme objectif. Cette correspondance parfaite évoque aussi l'adéquation entre un état de l'existant et la volonté politique de le conserver en l'état. Autrement le déclassement de zone pour une opération peut être négocié pour l'intérêt d'un projet urbain sur plan-masse, et ceci dans le cadre d'une planification permettant de déterminer les projets à caractère d'intérêt public de la collectivité.

La zone UH représente une faible densité pavillonnaire. Elle reste peu usitée dans le département pour cette raison, et son peu d'avenir dans un secteur subissant des pressions foncières de plus en plus fortes, est certain.

La zone UE correspond visuellement à une identité pavillonnaire où s'insère de petits collectifs. Elle est proche d'une densification future en maisons de ville, et donc très représentative de la Seine-Saint-Denis.

Le tissu d'habitat individuel groupé correspond à la zone du POS, UF. Les cités-jardins existantes suivent cette règle, mais elles ne sont pas destinées à évoluer dans le sens d'un développement plus dense. Aucun site ou presque, restant à urbaniser par une opération n'est classé dans cette catégorie, car il s'agit de véritables plan-masse évoquant une forme spécifique.

La zone NA peut parfois comporter une utilisation pavillonnaire comme dans l'enceinte des "murs à pêches" à Montreuil, cependant cette exception reste liée au fait que la location de terrains avec l'autorisation de bâtir, y était rapidement financièrement plus rentable que la culture fruitière.

Montreuil possède également un POS morphologique, dont les zones sont déclinées en SU 1, 2, 3 et 4, secteurs de plan-masse, de grands ensembles etc. Ceci, comme dans un PLU, afin de répertorier un tissu existant au plus près et prévoir son évolution future.

Le PLU est commun, à Saint-Denis, Aubervilliers, Stains, Epinay-sur-Seine, Villetaneuse, La Courneuve, puisque Plaine-commune, représente l'intercommunalité, votée et mise en œuvre par ces communes. Ce document commun supposera une certaine homogénéité du réglementaire et du projet urbain de ces communes, et notamment la forme des quartiers pavillonnaires.

Le PLU est constitué de zones et à l'intérieur de chaque zone, d'articles spécifiques qui fixent le cadre de leur évolution. L'image qu'ils évoquent par l'écrit juridique est, les différents aspects du tissu urbain actuel, dont seul le tissu pavillonnaire nous intéresse dans cette étude.

Clôtures, marges de recul, implantation par rapport aux limites séparatives, espaces libres et plantations, COS, sont les articles du POS autant que du PLU, qui contraignent et représentent aussi la forme pavillonnaire.

b/ Des articles plus caractéristiques du tissu pavillonnaire

La continuité

L'identité urbaine du pavillonnaire est donnée entre autre par la clôture par haie vive ou claire-voie. Elle est décrite sur tout le département comme devant être semi-pleine et ne pas constituer une barrière impénétrable. La remarque principale découlerait des couleurs et matériaux qui sont préconisés. En effet il reste difficile d'imposer des contraintes pour un élément aussi porteur d'affectif, et cela ne paraît pas être une priorité, hormis pour les formes d'habitat groupé.

PREMIERE PARTIE



*Marge de recul et clôture à moitié
pleine rythment la rue !*



La marge de recul frappe en priorité les secteurs comportant de nombreux pavillons. Elle est de 4 mètres et principalement destinée à préserver la tradition de forme de ces lieux : l'existence du jardin avant, dont les plantations participent de la végétation collective. La compensation d'espaces verts publics absents, s'organise par l'intermédiaire du règlement, le végétal privé embellit donc l'espace public de sa diversité. Ces marges sont aussi prescrites dans le but de préserver l'avenir par rapport à un éventuel élargissement des voies. L'esprit de cet article porte plutôt sur l'aspect aéré qu'il est

souhaitable de maintenir. A contrario une telle règle conduit parfois à rendre une parcelle peu profonde inconstructible puisqu'il y a conjointement aussi un COS à respecter ainsi qu'une dimension minimale de parcelle. La dimension minimale d'une parcelle constructible n'est pas reprise dans un PLU, car celui-ci détermine une forme urbaine plutôt qu'un COS. Donc, par l'application de tous les autres articles une parcelle se révèle constructible ou peu, ou pas du tout. Dans cet espace privé situé entre la construction, ici un pavillon, et la rue territoire public, beaucoup d'aménagement peuvent trouver leur place, rendant ces lieux rarement homogènes : garages, voies de descentes de garages, et cela sans emplacement vert imposé systématiquement. Se pose également le problème de la place du poste EDF, qui sera mieux dissimulé dans cette partie verte que lorsqu'il demeure sur la rue.

L'agrément apporté par une homogénéité d'essences d'arbres, choisies dans les espèces régionales, ou bien adaptées au climat du bassin parisien, se ressent véritablement. Ainsi, la capacité de se repérer, grâce à la trame viaire, au cœur d'un dédale pavillonnaire, provient aussi de règles édictées par rapport à l'emploi de tel type d'arbres à tel moment urbain, qui le symbolise. Ce symbole peut se trouver directement dans l'espace public ou dans l'espace privé. La leçon du végétal dans les secteurs pavillonnaires est primordiale, car, au-delà de la diversité, c'est de la lisibilité de l'espace urbain dont il s'agit.

c/ L'image urbaine

Elle est contenue dans l'article 7 : l'implantation par rapport aux limites séparatives a toujours été sujette à polémique. Non seulement il régleme le bâti qu'il privilégie en discontinuité dans ces secteurs, mais il régit les prospects, et surtout les rapports aux voisins. En cela cet article est doublé par le code civil, qui implique des arbres de haute tige à plus de deux mètres de la limite séparative, et donc des risques de confusion très fréquents, qui deviennent souvent des objets de litige soit

- entre voisins
- ou entre le pétitionnaire et la collectivité compétente pour gérer le droit des sols.

PREMIERE PARTIE



Ci-contre: Traitement diversifié de la limite séparative



Cet article concernant les limites séparatives conduit à un paysage sur rue en dent de scie, car les constructions doivent se trouver perpendiculaires aux limites pour respecter les droits de vue. En effet les vues directes ne sont pas autorisées. Ainsi, il suffit que les parcelles ne soient pas perpendiculaires à la rue qui les dessert, et chaque maison est en décalage par rapport aux autres. Les garages, ateliers et remises, même ornés d'ouvertures restreintes peuvent se considérer comme mur aveugle, en restant vigilant sur les détournements d'usage. C'est une forme urbaine, en redents, très caractéristique des secteurs pavillonnaires. Elle en montre le caractère rural initial, et laisse transparaître sur l'espace public, le relief. La limite séparative du fond de parcelle reste résolument protégée d'un accolement direct qui pourrait cacher toute visibilité au voisin. Dans un ordre discontinu il peut être possible de s'accoler dans certains cas à l'une des limites séparatives. Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres, ou qu'une construction a été antérieurement au POS ou PLU construite sur une des limites séparatives latérale ou s'il y a accord entre deux propriétaires voisins construisant simultanément.

Les constructions basses sont admises même adossées aux limites séparatives, dans certains cas et pour certains PLU, notamment à Montreuil, ou Bagnolet, parce que la structure parcellaire des anciens mûrs à pêches, très étroite (de 7 à 12 mètres) et longue (de 150 à 300 mètres) impose de s'adapter à cette réalité du terrain pour construire. Les adossements, avec 3 mètres de distance du mur de séparation, en face, pour les vues principales sont autorisés. Les extensions sont diversement réglementées mais rarement permissives sauf en ce qui concerne d'autres constructions que des surfaces habitables : garages, appentis, cabanons, ateliers...

Il existe les droits acquis trentenaires permettant de pouvoir conserver des constructions édifiées hors du droit commun, mais en accord avec le voisinage, sinon, il y aurait eu des dénonciations en cours de construction.

Le fonctionnement, par signalement du voisinage, de constructions illécitiques, devient fréquente, ce qui indique aussi, une attention accrue portée par les collectivités locales à l'écriture réglementaire. En effet, c'est ce règlement qui régit les rapports de voisinage, au détriment également d'accords verbaux. C'est-à-dire, que l'aspect informel des premiers conquérants de ces secteurs, subit également le mouvement de judiciarisation de la société, dans son ensemble. Ainsi, ce phénomène est particulièrement observable, lorsque les premiers habitants, inventeurs et constructeurs de ces lieux ont totalement laissés la place à de nouveaux arrivants, qui n'ont pas connus les batailles menées collectivement pour le "résultat urbain" qu'ils vont acquérir. C'est encore plus probant, lorsqu'il n'y a pas de transmission de l'art de vivre dans ces quartiers. En revanche, un renouvellement progressif de la population permet de conserver et perpétuer un mode de vie plus convivial. Cela sort du règlement, pour entrer dans le "vivre ensemble".

L'homogénéité : les jardins, limite de l'espace privé et public

Pour les secteurs définis comme pavillonnaires, il est généralement admis que la verdure présente ou plantée par les habitants dans le jardin avant est suffisante, et qu'il est inutile de leur imposer certains types de plantations, car l'aspect hétérogène ne disparaîtra pas pour autant. Cependant, un effort, pour utiliser des espèces locales, mieux adaptées et moins dévoreuses d'énergie primaire pour être transportées jusqu'aux jardins privés, pourrait s'envisager. Pour faciliter la règle, certaines communes imposent 40 % d'espaces libres dans toutes les opérations se situant sur des

PREMIERE PARTIE

secteurs pavillonnaires ou apparentés. Cependant dans les secteurs, de proximité avec Paris, donc ceux qui nous intéressent ici, le type de tissu mixte devient la norme, et les espaces libres sont fixés à 20 %, dont la pleine terre à 10 %, seulement, pour tenir compte de l'évolution récente de ces secteurs.

En ce qui concerne les COS et hauteurs, ils sont variables mais très rarement supérieurs à 0,8 concernant les droits à construire, afin de conserver l'aspect discontinu du tissu pavillonnaire. Il est à remarquer qu'un COS encore inférieur de l'ordre de 0,3 et les mêmes contraintes par rapport aux limites séparatives, empêche totalement le tissu d'évoluer dans le sens d'une densification comme la maison de ville, maison en bande ou superposée.



*Ci-dessus et ci-contre:
Hissez les plantations
en vis-à-vis de rue !*

PREMIERE PARTIE

Le fait d'investir l'espace public, et d'avoir une action publique en faveur de la hiérarchisation et les signalétique dans ces quartiers devient plus fréquente actuellement. Organiser et homogénéiser le mobilier urbain, et l'élément végétal, afin de trouver une harmonie et une identité urbaine, facilite la compréhension de ces morceaux de ville, et leur pratique. Si cette pratique en est facilitée, ils sont intégrés, et font partie d'un parcours.

Le règlement peut tout à fait anticiper cette organisation a-posteriori par l'action publique, notamment pour les reculs afin de permettre des alignements d'arbres ou des placettes, ou de repenser la limite public-privé, concernant la place de stationnement, ou l'enfouissement des réseaux, l'éclairage public etc.

D'autres règles s'appliquent à ces secteurs, il s'agit principalement des articles du code civil au sujet des règles de voisinage : les droits de vue impliquant parfois un contrat de cour commune pour pouvoir construire, l'arrêt Campero de 1990 permettant de construire un deuxième pavillon en fond de parcelle après une séparation parcellaire etc.



Et un deuxième pavillon derrière !

Sur le plan national, la politique de la ville oublie systématiquement les quartiers d'habitat pavillonnaire pour être uniquement polarisée sur les "grands ensembles", excepté des cas très précis comme Clichy-sous-Bois. La "loi d'orientation sur la ville" n'évoque pas l'idée d'une quelconque complémentarité entre ces formes d'habitat, qui malgré tout sont destinées ensemble à l'avenir à retrouver une complémentarité urbaine. Ce manque de prise en compte plus globale de la ville dans tous ses aspects, conduit à occulter des difficultés rencontrées par les quartiers d'habitat pavillonnaire, ou au contraire leurs potentialités dans une résorption des problèmes de la ville. Les procédures opérationnelles possibles sur cette trame faite de nombreux petits propriétaires sont restreintes au niveau national. En revanche, des interventions se font finement et au coup par coup, au sein de réglementations locales. Les délais de réalisation restent cependant longs et liés à une volonté individuelle. Les lieux pavillonnaires restent également soumis aux grands changements des espaces alentours qui font varier la pression foncière qu'ils subissent. Cela peut contribuer à les marginaliser comme à Epinay-sur-Seine ou à Saint-Denis, ou alors à les réintégrer dans la ville, à les insérer au cœur du tissu urbain dense duquel ils étaient éloignés lors de leur création.

5/ QUELQUES CHIFFRES POUR LE PAVILLONNAIRE SEQUANO-DYONISIEN.

a/ Un repérage INSEE issu du recensement de 1999 réactualisé

La Seine-Saint-Denis compte 40 communes et un paysage plus marqué par les infrastructures et la desserte que les 6 autres départements de la banlieue parisienne. Roissy-aéroport n'y est pas étranger ainsi que le canal de l'Ourcq vecteur de transport de marchandises. A contrario, l'espace reste peu occupé par un cadre naturel ou des paysages mis en valeur, mais plutôt par une histoire économique et sociale spécifique. Un basculement s'opère très nettement depuis quelques années et le pavillonnaire pourrait y trouver sa place sous une forme plus dense et compacte.

La crise du logement s'y exerce avec une puissance accrue, en raison de deux effets cumulés : le desserrement immobilier, l'arrivée de jeunes diplômés de province, et un rythme de construction qui a du mal à suivre celui des démolitions pour cause d'insalubrité, ou de politique de l'ANRU, actuellement.

Dans ce contexte l'habitat représente 40 % de l'occupation totale du territoire, dont seulement **11% pour l'habitat collectif**. C'est une contradiction majeure par rapport à la sur-représentation de ce logement collectif qui semble symboliser l'ensemble du département à lui seul. Il y a donc **29 % du territoire de ce département du 93**, (très stigmatisé par ses cités d'habitat social) **qui est occupé par de l'habitat individuel**.

Comme lors des constructions de lotissements dans les années 1930, le rôle des échanges avec Paris reste prépondérant ; 33 % des nouveaux arrivants viennent de Paris pour 11 % de sorties du département vers la capitale. Une grande partie de cette attractivité tient, en effet à la possibilité d'acquérir des logements individuels dans le département, en raison des prix inférieurs à ceux de la capitale, et des moyens transports publics performants.

Il s'agit d'une motivation équivalente à celle des années 30, avec le même corollaire, des équipements supplémentaires à prévoir. Mais également des logements, car le desserrement familial par décohabitation des jeunes, augmentation de la durée de vie et le taux de familles monoparentales, impliquent toujours plus de logements à population équivalente. Ainsi le déficit de population en solde migratoire est de 500 000 personnes par an, plus que compensé par l'accroissement naturel de 785 000 personnes chaque année, donc un solde naturel positif, malgré une grande mobilité des jeunes. Le département reste jeune et bien représenté en familles installées dans des logements individuels et des pavillons.

La mobilité résidentielle est telle que les communes limitrophes de Paris comme Montreuil, Saint-Denis, Saint-Ouen, Les Lilas, le Pré-Saint-Gervais, par exemple connaissent un accroissement de leur population, à l'inverse de l'écart négatif connu pendant la période antérieure, entre les deux recensements. Ainsi le SDRIF prévoit un taux de construction de logements très élevé pour le seul département avec 5500 logements, pour un déficit de 6800. Le département demeure le plus pourvoyeur de logements de la région Ile-de-France et pour cette raison, c'est aussi celui où se pratique le plus d'opérations innovantes en termes d'habitat individuel dense. Le parc de logements de la Seine-Saint-Denis atteint 580 000 logements, pour 90 % de résidences principales et une vacances de 8 % environ. Ce dernier taux avoisine celui de Paris, en revanche la capitale compte un nombre très important de résidences secondaires et pied-à-terre d'étrangers ou de

PREMIERE PARTIE

provinciaux. Le taux de vacance dénote plutôt un nombre de logements encore important qui ne sont pas dotés du confort moderne. En effet, ce département a aussi connu le plus grand nombre de destruction de logements pour cause de vétusté ou d'insalubrité. Cela touche également certains pavillons anciens. A Montreuil, Saint Denis, Saint Ouen, et Aubervilliers ce sont 10 à 18 % des logements insalubres qui ont été démolis jusqu'en 1999 et la croissance de ces dispositifs se continue, avec la signature d'OPAH Renouvellement urbain ou de MOUS (Maîtrise d'Œuvre urbaine et sociale) insalubrité, entrant par la suite dans les dispositifs financiers de l'ANRU (l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain). Ces communes sont également très attachées au développement de solutions nouvelles de constructions et de gestion des logements, donc souvent engagées dans des expérimentations d'habitat intermédiaire. Dans les secteurs pavillonnaires, il est intéressant de noter que le taux de vacance tombe à moins de 5 %, en raison de l'adaptabilité de ce type d'habitat et au nombre de propriétaire-occupant, presque exclusif.

Il y a peu de logements construits avant 1950 et beaucoup d'entre eux sont des pavillons.

Année de construction des logements	Avant 1949	Entre 1949-1967	Entre 1967-1981	Après 1981
Pavillons	26%	29%	29%	16%

L'habitat pavillonnaire apporte une diversité de logement dans ce département où l'habitat social représente 37 % du logement, soit 20 % du parc social de l'Ile-de-France, pour 12 % seulement de la population régionale. Cependant cette diversité est souvent très concentrée et ne vient pas équilibrer les types d'habitat par commune, hormis pour les villes de Dugny, Bobigny, Drancy, Pierrefitte, Noisy-le-sec et Romainville. Montreuil est aussi une ville limitrophe de Paris bien dotée en logement pavillonnaire.

PREMIERE PARTIE

Les grandes tendances qui caractérisent les secteurs pavillonnaires du département sont :

- le peu de rotation et de vacance de ce type de logements,
- le nombre de propriétaires occupants presque exclusif, hormis pour les cités-jardins, les quelques programmes de logements sociaux récents et les hébergements gratuits,
- le fort taux de grands logements des communes accueillent ce type d'habitat qui comporte majoritairement des 4, 5 et 6 pièces,
- un taux important de sous-occupation, tandis que la sur-occupation devient la règle avec la pénurie de logements familiaux sur la région
- une part inférieure de population étrangère, due en partie à l'âge de ce pavillonnaire, et au fait que les propriétaires occupants puissent être d'origine étrangère mais devenus français depuis.

Il demeure que les communes très dotées en habitat pavillonnaire comme Coubron, Gournay, Le Raincy, Gagny et Villemonble connaissent un taux de population immigrée inférieur à celui du département et de la région, mais également un plus fort taux de vieillissement de la population.

C'est un département moins pourvu en copropriétés que les autres départements limitrophes de Paris, en revanche ce sont de petites copropriétés souvent devenues dégradées par manque de moyens d'entretien d'un ou deux copropriétaires.

Le désir d'accession à la propriété se tourne naturellement vers le logement individuel.

En effet, les questions de copropriété, excepté pour le logement intermédiaire, ne se posent plus.

L'accession à la propriété devient cependant une réelle difficulté pour les catégories socio-professionnelles comme les ouvriers et employés qui ont été 23 000 entre les deux recensements à quitter la Seine-Saint-Denis pour accéder à la propriété plus loin en Seine-et-Marne et dans l'Oise. Les ménages qui accèdent à la propriété dans le département se recrutent parmi les classes moyenne et moyenne-supérieure.

La location reste une question dans ce type de logement, où cela se pratique très peu.

Même lorsqu'un propriétaire n'est plus occupant et désire tirer quelques bénéfices de son bien, il s'adressera à des connaissances et préférera même loger gratuitement ou au noir comme semble le révéler les statistiques, car il maîtrise son bien de façon plus sûre.

Tandis que la grande période de développement du pavillon va de 1915 à 1967, le logement collectif devient omniprésent de 1949 à 1973 : deux contextes, deux politiques.

Le réel niveau de confort en terme d'équipement sanitaire surtout se retrouve à égalité entre les deux types d'habitat : collectif ou pavillonnaire.

Actuellement une différence notable existe au niveau du taux d'effort consenti pour intégrer la démarche de développement durable de l'enveloppe bâtie.

Ainsi le nombre de capteurs solaires comptabilisés en équivalent kWh est beaucoup plus présent dans les bâtiments collectifs, que ce soit pour l'eau chaude sanitaire ou une partie du chauffage. Les bâtiments estampillés HQE (Haute Qualité Environnementale), se comptent plutôt parmi le logement collectif social. Cette forme d'habitat implique également la présence obligatoire d'un maître d'œuvre en capacité de faire les calculs liés à ces labels spécifiques, liés à la Réglementation thermique édictée par l'Etat, donc la DDE. La nouvelle réglementation thermique, estampillée 2005 stimulera peut-être davantage les propriétaires-occupants auto-constructeurs ou acquéreurs sur un promoteur-lotisseur, car les gains en termes de crédits d'impôts, des maîtres d'ouvrage s'orientant vers une démarche durable, comblent le "surcoût" d'investissement. Notamment, cela devrait contribuer à envisager une enveloppe bâtie dans sa globalité et non par entité distincte.

En revanche les récupérateurs d'eaux pluviales pour le lavage des voitures et l'arrosage des jardins peut atteindre un niveau de mise en œuvre non seulement fréquent, mais surtout sophistiqué, dans les pavillons, comme aux Guilands à Montreuil, par exemple. L'utilisation de l'eau de pluie dans les toilettes est sous la seule responsabilité des propriétaires-occupants et non de la DDASS.

Quant aux expérimentations du type de maison construite dans des matériaux qui laissent respirer l'enveloppe bâtie, elles demeurent cantonnées au pavillon voire à l'habitat intermédiaire à petite échelle,

10 maximum, pour Bagnolet par exemple avec une maîtrise d'ouvrage privée et M. Gili, comme maître d'œuvre. La maison en "béton de chanvre", mélange de chanvre et de chaux sur une ossature bois légère, à Montreuil, permet une rentabilité thermique et hygrométrique excellente en hiver et très isolante en été.

b/ Un foncier à développer bien qu'en hausse accéléré : 100% d'augmentation en 6 ans

Le volume de vente de pavillons en Seine-Saint-Denis a connu une hausse permanente depuis 10 ans, en raison d'une conjonction de deux effets :

- d'une part, la plus faible augmentation des prix pendant deux décennies à l'est qu'à l'ouest de la capitale, qui a rendu cet espace attractif
- et d'autre part, un vieillissement massif d'une population de " pavillonnaires " conquérants du département, en nappe de lotissements, et donc une croissance des transactions. En effet, les enfants héritiers de ces pavillons ont rarement repris la propriété pour y vivre à leur tour.

La recherche croissante d'un habitat personnalisé, non soumis à des règlements de copropriété a contribué à l'augmentation significative du prix au mètre carré de ces pavillons, aujourd'hui à une moyenne de 2600 €/m² de surface habitable. Parfois jusqu'à 3000 € à 3500 €/m² en périphérie immédiate de Paris, à Montreuil, Les Lilas, Bagnolet, le Pré-saint-Gervais.

Depuis 2000, 37% des transactions départementales s'effectuent sur des maisons individuelles.

Un ralentissement se fait sentir depuis deux ans, et en partie, du à la pénurie de foncier permettant le développement de logement individuels en quantité suffisante.

Le pavillon prend le dessus sur la maison individuelle. On remarque un retour prononcé dans le département vers cette forme d'habitat plus ancienne. Les lotissements à vocation populaire étaient de mauvaise qualité lors de leur conception, les lotissements défectueux étudiés par Annie Fourcaut, le montrent précisément. Mais un rattrapage s'est depuis effectué, notamment

en ce qui concerne leur localisation et la qualité des VRD. Ces espaces sont mieux insérés dans le tissu compact de la ville que les nouveaux lotissements de maisons individuelles faisant office "d'accession sociale" à leur tour, dans les départements plus éloignés de Paris. Pour cette raison même plus inconfortables ils sont plus prisés. Les travaux ne rebutent pas. Pour les prix, le pavillon n'échappe pas à la loi du marché et le nouvel intérêt dont il est l'objet, fait monter son prix. Un rajeunissement de sa clientèle se remarque, en raison des prix très élevés des logements neufs pour les jeunes couples, de la saturation des logements sociaux sans vacance suffisante et du prix "raisonnable" des pavillons dans ce département. Ceci tient compte également de la décohabitation tardive des jeunes, qui favorise la constitution d'un apport personnel important chez des personnes qui achètent leur logement, dès qu'elles cessent d'habiter chez leurs parents.

Le bâti immobilier se dévalorisant proportionnellement à son âge, ceci met le pavillon ancien à prix moindre, car son niveau confortatif correspond à celui d'hier, voire d'avant-hier. Or les réglementations et notamment celle qui implique le bilan énergétique à la revente, mais également, la réglementation thermique 2000 et 2005.

Le logement, compétence étatique, sur un territoire relevant de la juridiction municipale représente à l'heure actuelle un problème aigu dans ce département. La maîtrise s'en révèle de plus en plus dispersée entre diverses instances de décision par le biais de financements tous différents et complexes. La polarisation de l'attention reste dirigée sur les quartiers d'habitat denses ou jugés insalubres, diagnostiqués comme tels. Par l'intermédiaire de l'habitat pavillonnaire devenu très prisé par de jeunes couples, c'est une nouvelle population qui s'installe dans le département. Il s'y opère un renouvellement par le biais de la propriété du sol et du recul de certains a priori territoriaux face à la réalité d'un rapport qualité-prix supérieur aux pratiques d'autres lieux franciliens. Le contrôle s'exerçant sur ces zones est essentiellement d'ordre réglementaire. Si les contraintes réglementaires ne prennent pas en compte les possibles évolutions volontaristes de ce tissu, celui-ci changeant de population de façon accélérée depuis peu cela pourra surprendre lors d'une future politique d'aménagement institutionnelle.

TRANSITION

Le pavillonnaire a donc une histoire de développement propre, au cœur de la grande histoire de l'habitat. Il se repère dans l'urbanisation par certains signes dits objectifs, tels la forme urbaine qu'il engendre. Il se répertorie par chiffres, cependant ces derniers détaillent "la maison individuelle" mais non pas le pavillon : c'est symbolique de l'absence de travaux de recherche sur cette question.

Il demeure que ces quartiers même répertoriés sur une carte connaissent le mitage de leur tissu initial soit par spéculation, soit par densification ou en subissant les échos des profonds bouleversements de la ville autour. En effet, ils subissent bien plus qu'ils n'initient à l'heure actuelle une quelconque forme urbaine. Mais avant de tirer des enseignements du pavillonnaire, il conviendra de le comprendre dans toutes ses caractéristiques, y compris celles du lien social et des rapports de cette forme d'habitat avec les usages mis en œuvre à l'intérieur et dans son environnement immédiat. Le pavillon vit d'une vie objective quantifiable et analysable. Puis surgit une vie plus intime, cachée par ces murs sans oreilles, mais où règne le contrôle social en maître absolu. Il s'épanouit dans son existence mythique et imaginaire de paradis, hors de tout courant de mode. Le jardin y est à la fois utilitaire et décoratif : ni ville, ni campagne. D'ailleurs dans son film "L'arbre, le maire et la médiathèque", Rohmer, le réalisateur fait dire à son héroïne qu'il n'y a pas de jardin pour les enfants à la campagne. Sans doute. Mais l'analyse portera ici sur ce pavillonnaire au jardin "batard" et non sur les formes diverses du paysage rural.



*Recherche
d'individualisation,
maison fifties*

Nous aborderons donc la deuxième existence du pavillon, qui lui donne du sens, à savoir dans le champs du discours et celui des théories professionnelles. Ceci après avoir tenté d'appréhender les significations de cette maison et ce jardin en termes d'image et d'usage : les tranches de vie au pays des tranches de pays !

DEUXIEME PARTIE / UNE MAISON ET UN JARDIN : INGREDIENTS POUR UN AFFRONTLEMENT THEORIQUE.

1/ LA DEMEURE, LA MAISON : ESPACE CREE ET FANTASME.

En effet le fanatisme qui subsiste toujours contre cet "urbanisme" dit anarchique, s'explique par l'analyse en termes de recherche d'individuation, dans la mesure où, l'acte fondateur du pavillon est une mise à l'écart, c'est à dire un isolement hors du tissu urbain classique. Le pavillon se devine comme un geste d'autonomie, de repli par rapport à une forme d'urbanisation jugée agressive. Le retournement de tendance actuelle transformant le pavillon de banlieue en bien prisé traduit une recherche d'identité spatiale qui n'était auparavant que sociale ou professionnelle. C'est aussi la recherche d'un abri. Cette forme d'appropriation se développe physiquement tout autant qu'elle se constitue en objet de regard pour l'extérieur. Une totale interdépendance existe dans un phénomène tel que celui de "l'habiter".

a/ Donc le pavillon est avant tout une maison : abri de l'homme

Dans le sens où elle est la protection naturelle de l'homme contre l'extérieur. Il s'agit du premier geste humain pour se mettre à l'abri et dormir en paix. Très rapidement la maison s'est déclinée verticalement dans sa compréhension sociale. En raccourci, la vie sociale en bas avec par exemple un commerce ou atelier et les pièces publiques avec au dessus, les pièces de vie intime. Les relations existantes y sont d'ordre vertical même lorsque la maison évolue vers un seul niveau. La preuve en est le retour triomphal du duplex dans les habitats collectif ou individuel : vie collective en bas et vie intime en haut. Même si l'espace devient plus restreint, ces normes de vie sociale résultat d'une stratification d'usages et donc secrétées par les individus fonctionnent encore verticalement, comme à Venise au XVIe siècle.

La maison demeure le plus restreint des espaces et reste pourtant l'ancrage global de l'existence. Elle prend l'individu aux moments de sa vie où il est le plus fragile et l'entoure de tous les signes d'appartenance à son groupe.

b/ La maison socialise l'individu

Ceci parce que dans l'idéal, la maison est un condensé de civilisation dans son pays, car elle recueille les valeurs communes à toutes les couches sociales au fil des siècles = les normes en sont la traduction juridique = comme le grand ensemble lui-même est une partie traduite qui correspond aussi à des valeurs de notre société. Donc la maison est la plus petite parcelle de socialisation et le premier mouvement est de se diriger de la maison vers la rue.



Recherche de personnalisation de la maison

Le pavillon rassemble toutes ces acceptions de maison, socialisation etc., en une seule construction car le paysage qu'il forme est celui de la mise en scène de la maison, chargée de valeur affective et identitaire beaucoup plus que de valeur immobilière. Éphémère et fragile, en dépit de sa pérennité conceptuelle, "la demeure" est le fruit d'une production continue d'ordre domestique. L'analyse de toutes les significations portées par les lieux de la maison permettra de faire apparaître les signes de pérennité dans la vie d'une famille sans lassitude. D'ailleurs le manque d'objectivité des occupants semble flagrant quant au confort relatif parfois. Selon de nombreuses études quantitatives menées dans ce domaine, l'investissement dans la maison n'apparaît pas comme une pratique réservée en priorité à des catégories sociales spécifiques : seule entre en ligne de compte la connaissance pratique et manuelle plus ou moins approfondie lors du cursus de chaque individu. Le mythe pavillonnaire étonne dans une culture très commerciale et clientéliste, où l'on se lasse très vite de tout. C'est une sorte de mystère.

c/ Le pavillon, toujours actuel car porteur de sens ?

Avant tout, il demeure nécessaire comme l'exprime Sylvia Ostrowetsky, que l'espace collectif existe car autrement comment se justifie un espace privé délimité par une clôture. L'intérieur doit être suffisamment complexe en terme de signifiant pour que l'individu s'y reconnaisse. La simplification à l'extrême des signes, entraîne la monotonie qui elle-même génère la fuite vers d'autres horizons (la résidence secondaire), ou la résidence forcée (certains logements collectifs) qui peut conduire à des problèmes de voisinage exacerbés.



Chacun son style !

Il semble clair que la progressive fonctionnalisation des différentes pièces dans le logement provient d'un mouvement amorcé par les habitants eux-mêmes. Cependant l'extension d'un tel modèle de façon industrielle à l'échelle complète de la ville conduit à mécaniser la vie humaine, et à vider les signes spatiaux initiaux de toute leur valeur : ils sont artificiellement recréés.

En effet il existe un triple mouvement dans ce que donne à voir le pavillonnaire : une filiation par rapport à une tradition sociale, une production de différenciation par le biais du bricolage et ceci détermine une troisième dimension, l'identité individuelle. A la question portant sur la volonté de communiquer par symboles qui préexisterait à la production pavillonnaire, il semble que l'on peut répondre que l'intention de communiquer n'est pas le postulat de départ du bâtisseur de pavillon. Il porte inscrit en lui une

certaine trajectoire sociale et personnelle, qu'il retranscrit plus ou moins évidemment dans son œuvre. "L'architecture" de chaque pavillon pourra être un indice. Le pavillon est un habitat interactif, qui n'exclut pas d'entrée l'observateur puisque l'on dialogue symboliquement avec lui. Intervient alors toute l'ampleur de la pratique sociale qui différencie les lieux selon Bourdieu, car elle est portée par le détournement d'usage, de langage ou de sens.

d/ Un danger : les transformations socio-économiques pèsent sur la pérennité de la production de signes de "l'habiter" par l'habitant.

Qu'en est-il aujourd'hui de l'image et de l'usage de la maison ?

Paradoxalement, autant l'édification du logement restait un compromis entre règles d'urbanisme et usage social, autant celle-ci devient à partir des années 1950 un produit constructif normalisé, standardisé par la techno-structure française, qui a fait passer les besoins en quantité de logements, devant la réflexion des formes d'habitat.

Ce déficit de réflexion, pendant quelques décennies se comble progressivement, tout en laissant des traces, dans les décisions qui sont prises actuellement.

Insidieusement, pour le plus grand bien confortatif des occupants, un glissement sémantique s'opère d'habitant à usager du logement. Or un usager n'a pas les mêmes prérogatives qu'un habitant : il a moins de responsabilités sur son univers proche.

Le logement s'assimile à une richesse immobile dont on doit chiffrer les besoins à venir. On étend ainsi une forme de logement à toute la population ce qui ne contribue pas à développer une politique de la participation. (Ceci ne veut pas dire que, même rapide, la nouvelle forme d'urbanisation des années 50 à 80 n'a pas de valeur ou de qualité. Même étant un changement brutal à l'époque, beaucoup de gens en bénéficiant en furent ravis et eurent accès au progrès du confort. Aujourd'hui, l'aberration va justement dans le sens de prôner la démolition de ces ensembles alors que la population y vivant, y a pratiqué un rattrapage d'usage et de symbolique pour se l'approprier. Plutôt que de s'en faire une leçon, la même erreur de démarche par la "tabula rasa", remplace une logique de longue haleine : la participation).

DEUXIEME PARTIE

La taylorisation s'empare de la vie humaine, pour laquelle les transports et déplacements, le logement, le travail sont comptés et rentabilisés : c'est un modèle productif.

L'industrialisation contribue à uniformiser les modes de vie. Durant ce règne de l'efficace, la maison devient alors le rêve de la liberté : le pavillon. Cette forme acquiert sa puissance revendicatrice face à une norme de logement parachutée depuis les politiques étatiques, tandis qu'elle était auparavant un mode de production de la société pour elle-même. Le pavillon se fait sans obligation de résultat, avec un temps élargi. C'est l'antithèse d'un monde efficace, il demeure plus "poétique".

En extrapolant : le bidonville comme le fait remarquer J.Pezeu, s'apparente à la forme extrême et désespérée de notre maison. Elle colle au terrain déroge à toutes règles : c'est peut-être l'autogestion civilisée. Les réactions, même les plus destructrices sont répertoriées aujourd'hui : il s'agit du détournement, de la réutilisation des matériaux, du sens donné à une porte, une fenêtre. Pourquoi une telle direction, quelle taille est optimale, où sèche le linge ?

Ainsi en est-il des cités-jardins et d'une opération comme celle des 70 maisons individuelles sur pilotis de Le Corbusier à Pessac. A l'heure actuelle, un lotissement pavillonnaire où d'aucun a refermé son étage sur pilotis ou son patio, reconstruit des toits deux pentes sur la toiture terrasse, repeint les couleurs en blanc etc. Cependant les habitants ont vécu une architecture qu'ils ont assimilée, et les extensions et réhabilitations se passent dans un respect du bâti originel. La distinction de son logement existe, mais le respect d'une architecture comprise et appropriée également.

Il demeure une ambiguïté : en dépit de tout, l'homme demeure sauvage ("l'homme sauvage", de C. Lévi-Strauss) et souhaite s'exprimer, mais il ne sait parler qu'un langage commun et s'avère rarement un précurseur. C'est un dialogue avec les habitants mené par l'architecte qui serait un réel progrès. L'organisation de cette profession, en France s'y prête difficilement, et le niveau de culture urbaine, qui n'est pas du tout développé, au sein d'un quelconque enseignement, n'incite pas à avoir recours à un maître d'œuvre.

A contrepied de cette uniformisation, l'utopie de certains sociologues et architectes se développe, tels Chombart de Lauwe ou Henry Lefèbre :

"une ville éphémère, œuvre perpétuelle des habitants". La reproduction peut faire obstacle à la socialisation, et grâce aujourd'hui à certains architectes, urbanistes ou sociologues, d'autres modes d'habiter hérités du "pavillon-maison" sont réinventés même en habitat collectif.

Des modules de maisons individuelles peuvent être conçues par l'architecte, et l'habitant y modèlera son cadre de vie : il s'agit par exemple des "maisons vertes" de BL architecture, où des personnes aussi différentes que les musiciens africains Touré Kunda et J.P Brard, maire de Montreuil, y ont vécu. Elles conservent une faculté de durabilité dans le temps, car ces pavillons ont été conçus, avec une cave ou un grenier à investir par l'habitant lorsqu'il en aurait les moyens.

Dans cet esprit, les analyses, menées par les chercheurs de l'Institut de sociologie urbaine, nous ont semblé pertinentes tout en gardant la modestie de ne pas se targuer d'être objectives.

2/ LE REGARD DES SOCIOLOGUES : LE PAVILLON EST UN ESPACE VÉCU

A quels critères reconnaît-on un pavillon ?

a/ De la clôture : espace social apprivoisé

Le pavillon se différencie par son marquage bien particulier de l'espace : la clôture. Celle-ci délimite le dedans du dehors. Elle ritualise les parcours et les rapports sociaux, aussi bien de l'étranger lorsqu'il entre que de la démarche d'aller de l'intérieur vers l'extérieur effectuée par l'habitant. Les clôtures ont des fonctions différentes selon qu'il s'agit de celle de devant assurant la vue depuis l'extérieur ou celles des côtés qui symbolisent dans le sol les rapports de voisinage.

DEUXIEME PARTIE



Le devant donne une indication sur la nature de l'appréhension du monde extérieur social par le propriétaire, tandis que pour les côtés il s'agit de son rapport à quelque chose de connu : son voisin. Ce peut être une haie sur l'avant ; celle-ci ne représente pas une fortification.

En réalité par le biais de la clôture ce qui est montré est soigneusement pesé et choisi mais il demeure une nécessité de s'exposer.

Il est cependant significatif de constater que les POS se gardent de fixer des règles en ce qui concerne les haies des côtés.

Le relais est pris par le code civil réglementant les voisinages.

En la matière on ne peut imposer l'homogénéité, à une population cultivant la différence, mais actuellement, où un changement de population se fait sentir, où les bâtisseurs initiaux ne sont plus les occupants de ces pavillons, des conflits existent au sujet des clôtures séparatives.



*Ci-contre:
Exemples de clôtures diverses*

b/ Le sale, notre futur propre

Au même titre que la clôture limite l'espace du privé, les signes de l'entretien délimitent les lieux propres des lieux sales. L'entretien marque culturellement les espaces admis comme sales de ceux qui doivent être obligatoirement propres. La délimitation entre le propre et le sale varie énormément d'une culture à l'autre. En France, le propre doit s'appliquer aux pièces d'habitation et le sale concerne les buanderie, appentis, jardin, sous-sol, cave, garage etc. L'habitant répond à un modèle de civilisation précis mais d'une façon personnelle dans l'organisation des pièces entre elles, leur nombre, volume et autres aspects. Certains des problèmes en habitat collectif peuvent s'appréhender à l'aide de cette distinction car l'espace du sale à l'intérieur de l'appartement est restreint, donc hors de maîtrise de l'occupant lui-même. Les espaces jugés comme sales sont seulement collectifs tels les escaliers et halls. L'habitant n'en est jamais responsable et si ces lieux demeurent mal entretenus ou deviennent dégradés cela peut engendrer une frustration. La ritualisation de ces transferts en assure l'exorcisme dans nos sociétés où le sale est assimilé au péché. Ce rituel devient synonyme de liberté dans la mesure où l'entretien et son choix demeurent les interventions les plus signifiantes de l'être humain sur son espace vécu quotidiennement. Les lieux de rejet sont aussi dans le pavillon les espaces laissés vides comme la cave ou le sous-sol porteurs plus que tout autre de l'idéologie pavillonnaire : la faculté créative de son propriétaire et son aptitude à la fabrication de nouvelles pièces pour son logement. Ce sont des lieux aménageables en réserve.

La rentabilité recherchée du bâti a beaucoup nuit à ces espaces (sauf dans les années 50, peu étudiées, où la façade s'enrichit de nids d'abeilles dissimulant des espaces de rejet) mais certaines des nouvelles opérations d'habitat social basées sur une réflexion par rapport à l'habiter leur fait une large part : Bernard Paurd à Ivry. Sinon les gens essaient de se prévoir une pièce en plus.

Cependant, les mœurs évoluent, et les meubles intégrés dans la constructions font partie de la conception actuelle de la vie que le pavillon suit de loin.

DEUXIEME PARTIE



*Ci-contre et ci-dessous:
Le pavillon des fifties à Sevrans*



A chacun son origine !

c/ Le choix de l'adaptabilité

La flexibilité du pavillon renvoie à l'existence d'espaces de transition. Une vie entière peut se trouver absorbée par un pavillon. Cette possibilité de ranger ou aménager soi-même entre directement en conflit avec le projet architectural surtout lorsqu'il est rationnel et conçu en terme d'utilisation maximale de la trame pour des raisons de rentabilité. La mode pour le pavillon suit en fait une crise économique qui rend pragmatique ainsi qu'une certaine critique par rapport à la société de consommation et ses désillusions. Ceci se retrouve dans les mouvements artistiques, mais pas encore architecturaux qui prêtent peu d'attention à la récupération d'objets. L'expression est une forme de sentiment très humain, et l'impossibilité de la réaliser engendre une forme de frustration. S'exprimer c'est refuser de se couper du devenir social. La volonté de marquage ritualise les rapports et par ce biais indique une insertion forte de ces possesseurs dans la société. Le pavillon n'est pas la maison individuelle telle qu'elle se présente aux Etats-Unis surtout, où elle est le stéréotype de la société de consommation. Tout est produit fini, prêt à l'emploi, standardisé et porteur de l'image de la catégorie sociale de son futur propriétaire qui l'achète dans l'unique but de représenter ce qu'il est, ou croit devoir être, et ceci pour un temps déterminé de quelques années. Il n'y a pas d'enracinement. Le pavillon demeure réfractaire à la standardisation, et il a représenté la première forme de stabilité des ouvriers parisiens, qui devaient être très mobiles. Tandis que le pavillonnaire conserve un aspect sensible de l'approche, poétique pourrait-on dire et demande parallèlement un effort pour décoder les signes que son propriétaire envoie, la maison individuelle est transparente y compris dans ses significations.

d/ La personification du lieu

Sans faire de comportementalisme il semble possible d'affirmer qu'au même titre qu'existe une marque de l'espace, il y a aussi une familiarisation avec celui-ci selon les usages que l'on fait de certains lieux. Il existe des coins que l'on reconnaît comme appartenant à certaines personnes de la maison parce que l'accumulation d'objets-signes de cette personne la désignent comme l'occupante privilégiée. Cette assignation de coins typiques de la personne dont les affaires s'y trouvent et peuvent y être laissées a été amplement décrite dans des atmosphères de livres d'écrivains tels que Marcel

DEUXIEME PARTIE

Proust ou Balzac. Les coins et recoins des demeures y sont symboliquement appropriés par une personne de la famille s'y sentant à l'aise et implicitement les autres reconnaîtront son territoire. A l'heure actuelle le coin est assigné de manière plus fonctionnel par son usage y compris dans le pavillonnaire rattrapé par le jeu de la société de consommation.

Mais l'espace temps y demeure extensible.

Caricaturalement le pavillon est décrit comme le lieu d'accueil d'un véritable fétichisme du marquage, dont les nains et les noms tels "samsuffit", "monrêve", sont devenus l'archétype de cet habitat. Il peut être jugé archaïque car l'espace-temps qu'il définit est beaucoup plus long que la norme véhiculée depuis vingt ans, qui consiste en une accélération des rythmes de vie. Les réserves d'espaces sont aussi des suspensions de l'envol du temps : le pavillon contient le passé, le présent et sans doute le futur. "La recherche du temps perdu", s'effectue en introversion "chez soi" parce le souvenir y plane dans les "coins". La structuration de l'espace par l'individu dans le pavillon, le conduise à demeurer serein avec la pensée rassénérante qu'il maîtrise sa vie. En fait l'individu est à l'abri des grandes déstabilisations.



Une personnification de la maison

Ainsi l'organisation des parties internes et externes du pavillon se trouve en interaction avec le vécu de cet espace. Il est l'antithèse d'une société, où l'individu travailleur doit pouvoir s'adapter, se déplacer aisément et ajouter la flexibilité comme dernier critère. Le territoire a plus de difficultés à exister.

e/ Dissimulation versus exhibition

L'environnement immédiat est filtré par l'intermédiaire du jardin avant et des pièces disposées en entrée directe dans le pavillon. Plus que par leur fonction les différentes pièces sont déterminées par leur organisation spatiale les unes en rapport avec les autres. Par exemple ce qui est exposé dans la salle de séjour peut être vu, à l'opposé de ce qui se passe dans la cuisine ressentie comme du domaine privé, surtout lorsqu'on y mange. Ces transitions sont savamment exécutées dans la recherche de diplomatie sociale, et la salle à manger perd progressivement le sens de démonstration sociale clinquante que lui prêtent tous les détracteurs du pavillon. L'instant du repas est vécu de façon souvent traditionnelle donc comme un moment porteur d'une grande intimité familiale. La réception n'est pas pour autant écartée mais elle est codifiée et connue. Elle ne peut angoisser au même titre que la visite impromptue : vécue comme une intrusion. La télévision modifie ces rapports parce qu'il y a moins d'espace exceptionnel, gratuit, symbolique et qu'il faut manger dans le séjour où se situe le poste. Maintenant on achète, pas pour montrer, mais pour utiliser car tout objet possède un usage, avant sa fonction symbolique. La hiérarchisation des pièces demeure cependant un système d'appropriation de l'espace. Dans ce sens la systématisation de l'ouverture et de la transparence maximale de certaines maisons d'architectes irait fondamentalement à l'encontre de la codification spatiale générée par les endroits dits, lieu de l'intimité. Cependant, c'est à mettre en relation avec les progrès techniques d'un lieu comme la cuisine, et le développement des cuisines intégrées, où tout semble toujours rangé, malgré la transparence. C'est toutefois, un apport très important de l'architecte que de savoir dissimuler par des rangements et autres organisations, ce qu'il y a à cacher, tout en gardant une écriture moderne.

La chambre des parents représente aussi le lieu censuré passible de la répression moralisatrice touchant la sexualité dans notre société. En pavillon la liberté et la pudeur sauvegardée sont constamment évoquées.

Les chambres d'enfant personnifient leur occupant et sont littéralement exhibées jusqu'à l'adolescence où, par retournement se développe une indépendance basée sur un très fort sens du territoire à défendre contre les adultes, qui ne doivent pas savoir symboliquement que l'on transgresse les interdits.

f/ Ordre et désordre

Le jardin : permet le rangement. Cet espace de renvoi vers d'autres activités dévoreuses d'énergie est constamment valorisé en ce qu'il reflète la liberté et le loisir en opposition à la contrainte du travail. Son rôle de tampon par rapport au danger extérieur qui guette les enfants magnifie ce qui s'apparente bien à un contrôle social. Les amis des enfants, venant jouer dans le jardin sont contrôlables. Le jardin de devant se montre et son aménagement tient compte des goûts du propriétaire en sus de ceux qu'il suppose chez les passants. Il généralise sa propre appréhension de l'esthétique. En effet, contrairement à beaucoup d'assertions, l'aspect esthétique du jardin demeure incomparablement supérieur à son côté pratique. Le jardin avant valorise le pavillon qui peut être modeste mais assortie d'une luxuriante végétation attestant du caractère soigné de son occupant.



Les jardins avant

L'usage très différent du jardin avant décoratif et du jardin arrière beaucoup plus privatif, donc moins pudique dans la forme d'occupation reste une caractéristique de l'espace pavillonnaire. Devant : la représentation, derrière : l'intimité familiale. En logement collectif, le balcon ou la loggia joue ce rôle de transition, de réserve de bon air, et d'avant-goût de l'extérieur climatique. Dans les quartiers pavillonnaires l'organisation reflète au sol les rapports sociaux en interaction avec les rapports de pouvoirs en termes politique et économique.

DEUXIEME PARTIE

L'anthropologie urbaine nous apprend certaines variables assez générales sur l'organisation de l'espace dans le pavillonnaire, mais celui-ci s'autonomise selon le territoire sur lequel il se situe, et son histoire.

*Ci-contre et ci-dessous:
Jardins « en arrière toute »*



g/ Ritualiser le rapport à autrui

L'appréhension du pavillon par son occupant repose également sur le sentiment d'intimité préservée pouvant s'exprimer dès le franchissement de la porte du jardin avant. Les objets renvoient à une certaine intimité renforcée par l'existence de lieux de transition. Les liens entre les membres de la famille restreinte se tissent dans des espaces chargés de codes accumulés dans ce sens. C'est ce sentiment créé dans l'espace qui permet à l'occupant de la maison de se sentir "chez lui". Le sensation du "chez soi" caractérise le pavillon, où le jardin se trouve représenter le bonheur et la maison, un havre de paix. Cette surenchère de projections sentimentales peut expliquer les haines distillées contre des voisins jugés gênants et la levée de bouclier contre toute velléité de changement de son mode de vie imposé au propriétaire par un quelconque représentant institutionnel.

DEUXIEME PARTIE

Comme l'explique Henry Raymond : "dans ce rapport avec autrui, l'autonomie s'oppose :

- spatialement à la dépendance du voisin immédiat
- temporellement à la dépendance des parents
- socialement à la dépendance du métier.



Le pavillon apparaît ainsi comme la forme la plus parfaite du chez soi, dans une séquence : pas chez soi /chez soi / vraiment chez soi, dont les termes d'habitat homologues sont représentés par, la location / l'appartement acheté/ le pavillon acheté.

Ce passage du portillon pour rentrer chez soi chaque soir rythme la vie quotidienne et l'autonomie ménagée dans l'espace de cette demeure donne une impression de maîtrise au moins des éléments de cette vie. Les possibles dans ces lieux non saturés sont infinis, malgré leur aspect étriqué pour certains.

La rationalisation de l'espace où la possibilité d'organisation interne est quasi-nulle paraît paradoxalement le comble du désordre à l'habitant, qui ne s'y retrouve pas car il ne peut s'y représenter.

Toute la codification et la ritualisation furent pensées pour lui, la saturation de l'espace non signifiant l'étouffe.

Ci-contre:

Des matériaux de construction recyclés, adaptés et apprivoisés

Le propos n'est pas ici de renvoyer de façon archaïque sur l'organisation spatiale, la responsabilité du déséquilibre de peuplement des grands ensembles, en prétextant un manque d'adaptabilité des logements. Rien ne peut être isolé. On peut constater que le mythe pavillonnaire applique des valeurs sûres mettant en pratiques des codes, mais que le but n'est pas seulement celui d'une mise à l'écart par rapport à la société. Ce sont des repères instaurés ensuite comme règle, ce qui en durcit l'application, et ceci afin de s'insérer socialement et de socialiser selon sa propre expérience ses enfants. Cette approche a permis de mettre en valeur les rites cérémoniels de notre société qui ont leur part dans la construction d'un tel paysage : une enveloppe sensible à l'intersection de conditions de production et d'appréhension culturelle de l'espace-temps.

Tout mouvement est EN CONTEXTE

Le pavillon est une demeure un peu particulière en raison de son alter ego indispensable : le jardin.

3/ LE JARDIN, UNE RESERVE DE CAMPAGNE ?

a/ Le jardin et l'idéologie du jardin

Le jardin possède deux dimensions ambiguës dans le discours. Il est salvateur en socialisant l'individu, et en même temps ce travail représente plus un loisir qu'un sacrifice.

Si les utopies socialistes de Fourier et Owen proposent des habitats communautaires comme les familistères ou phalanstères, les réformateurs sociaux tels Proudhon suggèrent des formes d'habitat individuel pour les ouvriers. La propriété se ressent comme salvatrice pour ces travailleurs ouvriers souvent instables et libres de toutes soi-disant attaches (sauf le livret ouvrier). Les réformateurs sociaux de la deuxième moitié du 19^e siècle véhiculent une certaine pitié à l'égard des conditions de vie des ouvriers, et rêvent de mettre en place des formes autres d'habitat, où l'insalubrité céderait le pas à un bucolique jardin. Cette velléité est plus insidieuse qu'il n'y paraît car ce lieu porte en lui les germes de la tradition terrienne, longtemps jugée stabilisante et enseignant le goût du labeur et de l'effort.

DEUXIEME PARTIE

Un modèle sera mis en place par la bourgeoisie pour les ouvriers afin de les contrôler. Les penseurs catholiques sociaux nourrissent le désir outre de garder l'homme bon, malgré des conditions de vie difficiles, de faire participer librement à la démocratie par l'opinion le plus grand nombre de gens. Les affirmations de 1789 donnent le travail comme un droit inaliénable, la charité portant atteinte à la dignité humaine. Le moyen de secours aux plus exclus se concrétise dans le don d'un jardin source de revenus en nature : création du jardin-ouvrier remplaçant le don d'argent incontrôlable dans la forme d'utilisation préférée par l'ouvrier (le café ou l'alcool ?). Cela va de pair avec une protection accrue de la famille et de la propriété. L'abbé Lemire, fondateur de la ligue du "Coin de terre et du Foyer" affirme qu'il "s'agit d'établir la famille sur sa base naturelle qui est la possession de la terre et du foyer". Villerme, penseur social sous le gouvernement de Napoléon III, décrit les cités industrielles construites par des patrons philanthropes, comme le lieu de toutes les perditions, où "il est douteux que tout ait été calculé pour éviter, autant que possible, aux habitants d'un même corps de logis, surtout entre les deux sexes des communications, même fortuites que peuvent repousser les mœurs, les sentiments délicats et tous les intérêts bien entendus". La commune de 1870 : le retournement. Le flambeau de l'individuel passe aux conservateurs. Progressivement les tenants du jardin ouvrier et ceux de la propriété salvatrice se rejoignent en un même mouvement prônant le pavillon afin de combattre le "péril rouge". Ainsi en obligeant l'ouvrier à rester en son jardin après les heures de travail, on semble éviter qu'il ne fréquente des lieux tel le café où traîne toutes les "absurdes idées collectivistes". Louis Rivière dira en 1904, qu'en "créant des milliers de propriétaires fixés au sol, cette mesure bienfaitrice enlèvera du même coup autant d'adeptes possibles à la propagande collectiviste et assurera une vie plus saine et plus large aux travailleurs libérés du taudis faubourien". Par le jardin, on fait de l'ouvrier quelqu'un qui a des intérêts dans la société actuelle et tend donc à défendre l'ordre établi. L'impression donnée à l'ouvrier par la classe dirigeante est qu'il en fait partie pour le futur et qu'il travaille à s'enrichir lui-même, affranchi de toute dépendance au niveau de l'habitat. Dans une société où coexistent des classes sociales, le propriétaire se rapproche de la classe bourgeoise donnée comme supérieure dans la hiérarchie. Le modèle vient de plus haut.

Ce jardin entourant la maison suscite des discours très complexes. Il est à la fois lieu d'effort et d'apprentissage de l'épargne, et le jardin d'Eden. Il est le garant de la paix sociale

b/ Le jardin et l'esthétique

Le jardin pavillonnaire n'est pas beau car le BEAU en France est le fruit de l'oisiveté

Le mythe terrien n'est pas beau car il est utile, et le Beau jaillit de l'inutile. L'artiste français crée dans la douleur mais jamais grâce à un effort soutenu. Le Beau s'apparente à cette époque à l'Art, qui est l'apanage des génies maudits et non d'un quelconque savoir laborieux et traditionnellement populaire. Ceci se retrouve dans la savante alchimie du jardin pavillonnaire. Il est imaginé par la bourgeoisie, tiraillée entre le désir d'atteindre le niveau de l'aristocratie française presque exclusivement terrienne et l'affirmation de son caractère urbain. Le jardin semble le produit de la réinterprétation par une classe sociale résolument urbaine du bonheur idyllique des champs et de la campagne. C'est un produit urbain bien français. Il émane d'un pays à forte dominante agricole, et qui conduit à créer pour les ouvriers un idéal de vie agreste.

Les jardins, les habitants paysagers et les architectes spontanés.

Et si nous nous promenions à l'heure actuelle sans arrière pensées dans les jardins pavillonnaires comme le fait si brillamment Jean-Yves Jouannais, nous découvririons le détournement d'une idée créatrice initiale.



Le figuier et le sud



Bel arbre et son angelot

DEUXIEME PARTIE

Le rustique potager laisse place à la savante alchimie du jardin décor. D'une brouette, d'un pneu, d'un petit puit, débordent des géraniums. L'instrument, d'utilitaire devient décor par détournement orchestré par le jardinier-décorateur.

Mise en situation du pneu peint comme fontaine.

Il y a des morceaux d'anthologie tel cet habitant du nord exposant une carcasse d'avion de la dernière guerre emplie de nains.



La roue comme décor

Ces aménagements sont des principes de personnalisation de son environnement mitigés de l'illusion mensongère de grandeur : mon propriétaire est aisé puisque je lui appartiens etc.

Au niveau de la façon dont on appréhende ce jardin, ce n'est pas une découverte par cheminement ou déambulation comme dans un grand jardin, mais plutôt par station : on l'embrasse d'un seul coup d'œil. Sa lecture se fait statiquement, par un minimum de points de vue bien qu'il essaie de faire l'imposant. Plus vitrine que promenade.

DEUXIEME PARTIE

Cet espace restreint connaît une mutation constante : le jardin pavillonnaire ignore l'inertie. Lui qui transforme ses propriétaires en créateurs est lieu d'impudeur et les fait rougir de honte car ils s'exposent au jugement de valeur.

Est-il pensable que ces jardins personnifiés soient identifiés comme violents et agressifs pour l'observateur partisan ? Qu'est ce qui dérange les architectes, si ce n'est cette création marginale, lieu de l'art brut ? La maison Picassiette recouverte de mosaïques et de dessins reproductifs de la cathédrale de Chartres disent la frustration d'un balayeur de cimetière mis au monde chez les morts-vivants.

Le facteur Cheval lui aussi "architecte spontané", écrit : "fils de paysan, paysan, je veux vivre et mourir pour prouver que dans ma catégorie il y a aussi des hommes de génie et d'énergie".

Ces exemples sont bien sûr, exacerbés, mais chacun de nos petits jardins violemment insiste pour être offensif. Le malaise d'une promenade dans ces lieux peut provenir de cette diversité de l'esthétique et surtout de ce kitsch touchant toutes les catégories sociales, consistant à apprivoiser la nature dans un culte du factice.

Ceci n'est pas plus effrayant que cette photo de la femme de monsieur l'architecte Guimard (honoré d'une rétrospective sur son œuvre, en 1991 au musée d'Orsay), posant dans leur salon contre la tapisserie et entre les meubles par lui dessinés, et habillée d'une robe reprenant tous ces motifs.

La violence du jardin peut se mesurer par le tyrannique tracé parfait des allées et chemins du jardinier semblant affirmer : "je suis le maître de la nature".

Mais également par les instrument physiques de la propriété privée comme la clôture et les objets-symboles à connotation maléfique du jardin comme les nains et champignons.

c/ Le nain : un rapport avec les mineurs

La signification du fameux nain emblématique a été longuement étudié : il provient de l'image des petits hommes seuls capables de travailler dans les mines de Cappadoce au XVe siècle. Pour conjurer le sort des forces souterraines ils inventèrent des gardiens à leur effigie avec un bonnet empli de paille qui était destiné à les protéger des jets de pierres, et habillés de couleurs vives afin d'être repérables sous terre.

Il est intéressant de constater que le "pavillon" a été inventé par les mineurs français et belges. Une même population minière pour les nains et les maisons allant de pair. Etrange coïncidence, que cette même représentation populaire du passage de l'Ère agricole à l'Ère industrielle. Les anciens paysans devenus mineurs et privés de surface y racontent à l'air libre leur culture avec exacerbaton.

Par certains aspects bien sûr, le jardin n'échappe pas à la société de consommation, la culture populaire connaît les atteintes des grands mécanismes internationaux : en route pour le nain industriel. Celui-ci représente toujours la protection d'un plus petit que soi par le biais de la magie.

Ce nain est symboliquement celui qu'Audrey Tautou fait voyager à la place de son propriétaire, son propre père, dans le film, qui a fait le tour du monde "Le fabuleux destin d'Amélie Poulain". Il s'agit bien de l'emblème d'une spécificité française, le pavillon, qui permet de voyager sur place.



*Le nain de
jardin:
le joueur de
saxophone et
le moulin*

4/ DANS LE CHAMPS THEORIQUE, LA MAISON DE BANLIEUE DEMEURE REBELLE

a/ Industrialisation : uniformisation

L'intérêt nouveau porté à la maison individuelle ayant la "forme" d'un pavillon est dû, en partie, à la part accrue conquise ces dernières années par ce type d'habitat dans un contexte où le volume global de la construction avait tendance à stagner : un regard plutôt mercantile.

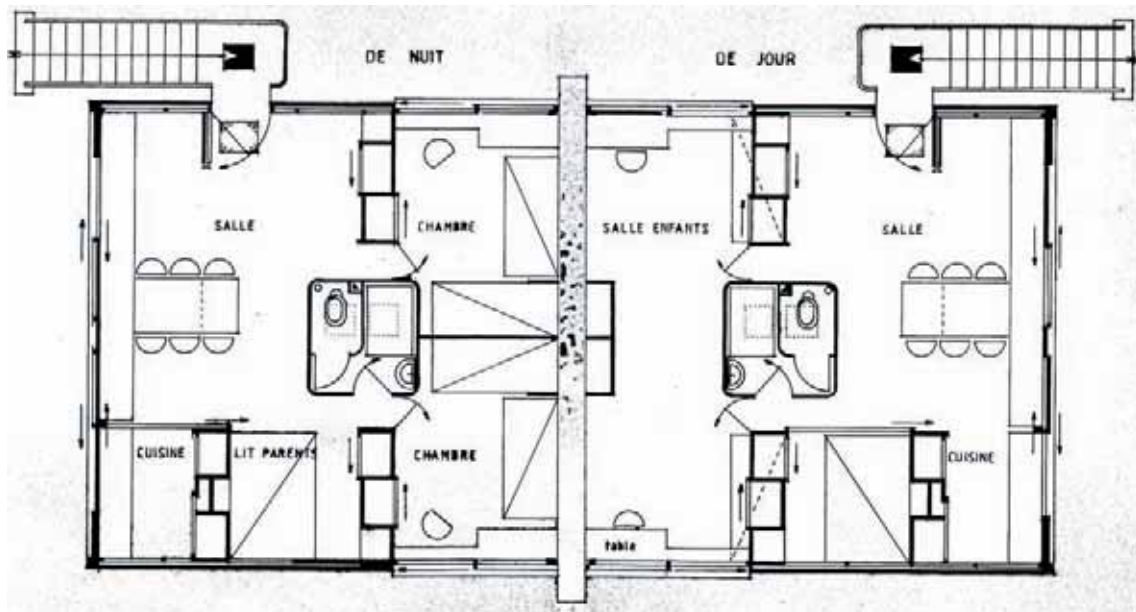
L'actuel mouvement massif est celui d'urbains partant se ressourcer en milieu rural ou "vierge". Cela conduit à distendre les centres des plus petits villages dans un rayon de 50 à 100 kilomètres autour de Paris. Le dernier recensement laisse entrevoir un autre mouvement de convergence très significatif, de la plupart des urbains véritables vers les communes de la petite couronne et notamment les divers lieux pavillonnaires de celle-ci.

La controverse actuelle se joue encore entre habitat collectif et individuel, pris chacun en tant que types purs, ce qui n'est plus le cas. Les principaux opposants à l'habitat individuel, au nombre desquels se compte Le Corbusier, arguent du fait que ce soit un mythe dangereux et irréalisable en France. Le pavillon représente pour eux la démission de la profession et des élus devant la forme urbaine et un état d'aliénation, qui n'a rien de leur maison universelle, produit fini, transposable partout : un déplacement internationaliste, lui-même symbolisé par les pilotis des constructions de Le Corbusier. Ceci est attesté par une communication qu'il fait lui-même dans Sur les quatre routes, où il analyse pour quelles raisons il ne pourra jamais satisfaire à la commande de M. Loucheur, lequel l'estimait beaucoup et lui avait demandé un plan des fameuses maisons du même nom : donc un pavillon ! " Un jour M. Loucheur m'appela me demandant de lui faire un plan. Six mois après, je soumetts les études d'une maison type de 49 mètres carrés susceptibles de souplesse à l'intérieur, d'adaptation à divers besoins individuels, conçus pour que la maison soit construite en grande série d'éléments types et pour être montée comme une machine expédiée d'une usine. Les agencements intérieurs sont précis et efficaces : cuisine, vaisselle, penderie, linge de corps et de maison, etc.

DEUXIEME PARTIE

Le ministre est enthousiasmé, il me tape sur l'épaule et s'écrie : "vous en construirez des milliers.- **Je n'en construirai pas une seule, M. le Ministre, et voici pourquoi : primo, jamais l'ouvrier isolé n'aura l'idée de s'adresser à notre cabinet pour l'établissement de son dossier ; secundo, voyant nos plans, il les détestera, car la maison que vous aimez ne lui rappellera rien de familier et, en matière de maison, règne un formalisme terriblement hostile aux initiatives ; tertio, son terrain individuel perdu dans le magma des banlieues, correspondra rarement aux nécessités inéluctables de la série. "**

Pour les adeptes du pavillon, il correspond au contraire à la satisfaction d'un besoin ancestral, la réaction saine face à un risque de perte d'identité due à l'urbanisation actuelle dite déshumanisante : en somme une forme de liberté. Serait-ce un nouveau nature/culture ? Sans doute pas, et l'antagonisme n'est pas si grand, mais la théorie urbaine en France est très duale, et il existe des univers qui ne se rencontrent pas.



Plan de la maison Loucheur dessinée par Le Corbusier en 1928

b/ Modèle méditerranéen et modèle nordique

Le modèle urbain classique représente la ville "idéal-type" qui est méditerranéenne, une ville dense et ramassée, composée en priorité d'immeubles collectifs à prédominance minérale dans les espaces publics, accentuée par une centralité unique et affirmée. Cette ville est plurifonctionnelle et réalise un intense brassage social. Elle se trouve être le nœud

communicationnel et infrastructurel de la contrée. Elle n'émane que du besoin de devenir une place d'échange comme le montre Max Weber. En une seule image, c'est la ville latine du XVI^e siècle, ou la ville hanséatique du XVII^e. Par ses aspects de lisibilité de l'espace, de symbolique de l'architecture, de traitement propice à l'appropriation et à la multiplicité des usages pour les lieux publics, elle a été réinvestie d'une mission de modèle. Cependant d'aucuns argueront des évolutions intervenues la rendant caduque, telles que:

- La quasi obligation technique et économique pour les grands établissements industriels, commerciaux et de services de se localiser hors du tissu urbain classique sur des zones spécialisées

- La mutation dans la distribution des biens et services par le développement de centres commerciaux et leurs parkings, et les plateformes multimodales

- Les nouveaux goûts résidentiels composés d'un refus du mélange social, ainsi que du voisinage avec les activités, la recherche de verdure, de calme et une préférence pour l'habitat et la voiture individuels.

Nous sommes à cet instant d'acte de naissance incontournable du périurbain, mais intégrant les nouvelles données des besoins spatiaux mieux que le type méditerranéen.

La mixité distendue et verte est née. Elle fut pauvre d'investissements nationaux de prestige, elle est riche de son autonomie acquise, et de la pression foncière qui la caractérise actuellement.

Cependant c'est au niveau sociologique que le modèle méditerranéen prend son sens dans la mesure où cette forme porte intrinsèquement l'unité de lieu entre les espaces affectés à différentes fonctions de la vie humaine : travail, résidence et loisirs. Chaque être devient défini par son statut économique. Il représente l'homme unidimensionnel de Marcuse. Or la grande mobilité constatée aujourd'hui peut amener à penser qu'il existe une volonté de se démarquer et d'avoir plusieurs existences distinctes : un travail correspondant à un statut social, et un lieu de résidence correspondant à un autre statut social. Les temps de trajet semblent irrationnels pour

l'observateur, excepté, si celui-ci constate aussi que les cadres pour des raisons financières et de cohérence entre leurs différentes représentations sociales résident beaucoup plus près de leur lieu de travail que les ouvriers ou employés.

Se découvre alors un aspect révélé par Touraine quant à la représentation de soi que chacun offre aux autres dans le jeu social : nous passons d'une société hiérarchisée par la valeur travail à une société organisée de telle sorte que chacun se définit par son lieu de résidence. Dans la spécialisation sociale de l'espace, les lieux pavillonnaires paraissent être les espaces du choix. Même si cela s'apparente à une illusion : il faut souvent vivre loin de son lieu de travail. Dans une société où le chômage a pris de l'ampleur et où l'adéquation des emplois aux capacités réelles ne peut être appliquée, l'espace de résidence joue avec une plus grande acuité son rôle de déterminant social. Face à de nouveaux enjeux, à des systèmes économiques ainsi que politique en pleine mutation de nouveaux besoins sont apparus et parfois de nouvelles exigences quant au logement et à la gestion de l'espace.

c/ Dans le débat urbain théorique : où classer le pavillonnaire parmi les modèles progressiste, culturaliste et de la cité-jardin ?

"Le cœur humain change toujours moins vite que son environnement". Il en est ainsi par rapport à la ville qui dans une pensée théorique se sépare en deux modèles : progressiste et culturaliste.

Le modèle progressiste dit Mouvement moderne :

"Une grande époque vient de commencer, il existe un esprit nouveau". Cette pensée se nourrit au départ d'un esprit artistique d'avant-garde. Les architectes du Bauhaus, ceux de l'Union Soviétique gravitent autour du mouvement néerlandais "De stijl" et des artistes constructivistes tels Malevitch. Sans oublier Mondrian.

1919, Le Corbusier reprenant une des illuminations de Mondrian "Ainsi beauté et harmonie sont devenues un idéal irréalisable. Réfugiées dans l'art, elles ont été expulsées de la vie et de l'environnement. Demain au contraire, la réalisation de l'équilibre plastique dans la réalité sensible de notre environnement remplacera l'œuvre d'art. Nous n'aurons plus besoin de peintures, ni de sculptures puisque nous vivrons au milieu d'un art réalisé".

DEUXIEME PARTIE

La ville est totalité invoque le progressisme qui est volontariste, rationaliste et quelque peu fonctionnaliste. Il rassembla les adeptes du Bauhaus et ceux de Le Corbusier. Le mouvement De Stijl a fait son apparition. Amsterdam sud, avec le plan de Berlage, repose sur la paix sociale.

La ville doit effectuer sa révolution pour suivre son temps représenté par les artistes "avant-gardistes" de l'époque. Si l'on nie l'être humain, le rêve peut devenir réalité lorsque le progrès industriel qui cherche à rattraper l'art, l'aura fait pour une meilleure autonomie du consommateur et des possibles.

Pour les CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) élaborés en 1928, la ville devra connaître un lancement vers l'indépendance par rapport au site. C'est une vision de l'homme et de la société très modifiée qui sont les fondements de la Charte d'Athènes en 1933 : la modernité sous-tend leur propos. La forme d'habitat qui correspond à leur réflexion est l'immeuble collectif symbolisé par la "cité-radieuse" de Le Corbusier, qui est le fruit du dessin d'un urbaniste moderne. La rue est un espace banni car désordonné et le mot-clé sera celui d'efficacité : dans les flux, le fonctionnement, l'éclatement voulu de la ville devenue : "ville-outil". Cependant de la coexistence avec les artistes de cette époque, il demeure aussi l'aspect de la "Ville-spectacle". Celle-ci est surtout régie par les lois de la géométrie où le Beau et le Vrai se rencontrent. "L'art est régi par les mathématiques".

Paradoxalement, cette "cité radieuse" représente, analyse, pèse tous les pouvoirs en présence lors de la conception et les spatialise proportionnellement à leur importance. On formalise dans l'espace le politique et les fonctions dites humaines sans attention au territoire.

La verticalité remplace l'horizontalité de la ville.

Cependant, il coexiste au sein du même mouvement des résistants anglo-saxons prônant la maison basse individuelle ou réservée à un petit nombre de familles : peut-être la maison de ville.

Le modèle culturaliste :

Le modèle culturaliste s'oppose quasiment totalement au précédent car il s'agit avant tout de la réflexion portée sur une ville qui se trouve limitée idéalement à 50 000 habitants, dans un espace dépolitisé et le tout circonscrit par une ceinture verte de loisirs.

La forme d'habitat correspondante est la maison individuelle. L'idée est celle d'une continuité en douceur, de ne pas faire intervenir de rupture : ce sont le cercle, l'îlot. Une telle ville ne s'étend pas mais peut se reproduire, tandis que l'aspect dépolitisé la fait naviguer très loin de la Seine-Saint-Denis. C'est un modèle qui se trouve peu utilisé dans la pratique. Hormis certaines villes nouvelles anglaises, les villes progressistes sont bien supérieures en nombre, et sans doute plus aptes à s'adapter aux besoins économiques de la société à un moment donné. Il s'agit de pouvoir habiter suivant un réseau de ville moyenne. L'aspect polycentrique est privilégié, avec une recherche de complémentarité entre les équipements, par exemple, pour vivre une société "d'archipel", comme la nomme François Asher. Les individus se déplacent et utilisent le marché de leur commune, la piscine de la commune voisine, et enfin le supermarché d'une autre ville limitrophe.

Cependant la demande actuelle, qui rejoint la préoccupation en terme de développement durable se nomme : ville vivable et durable. Donc il ne s'agit pas de trouver des déplacements permanents, mais plutôt un environnement proche vivable et praticable en modes de transport doux.

Modèle de la cité-jardin ?:

"Il y a, en réalité, non pas seulement deux possibilités, comme on l'affirme, la vie à la campagne et la vie à la ville, mais une troisième solution, dans laquelle tous les avantages de la vie de ville la plus active et toute la beauté et les délices de la campagne peuvent être combinés d'une manière parfaite", Ebenezer Howard. Il s'agit de la cité-jardin, modèle réconfortant, car géré par la société civile : une sorte de quasi autogestion. Howard mettra l'accent sur l'aspect divers de la ville et sa politisation locale tandis que Camillo Sitte, grand urbaniste autrichien et véritable disciple, s'appliquera à la centralité et aux voies de la ville. L'espace est relationnel, clos, intime et limité en taille comme dans les villes anciennes. Il n'est pas dépolitisé.

DEUXIEME PARTIE



*La cité jardin du Pré-Saint-Gervais :
la vie à la campagne, 60 maisons pour 500 logements sociaux.
Les haies et les éléments végétaux.*



Le milieu pavillonnaire de la Seine-Saint-Denis pourrait sembler plus proche du modèle de la cité-jardin telle qu'appliquée ou pensée en Grande-Bretagne : îlots tranquilles au milieu de la restructuration intense de la cité. Les tenants, peu nombreux, du naturalisme tels Wright, l'américain ou Aalto, le finlandais se rapprochent peut-être du pavillonnaire avec l'idée simple de construire plus en accord avec une nature, redonnée à tous, pour équilibrer l'esprit humain.

DEUXIEME PARTIE



Equipements publics de la cité-jardin et maison symbolique de l'entrée dans la cité. Le végétal comme isolant thermique et «bardage» esthétique.



Au final, le tissu pavillonnaire n'est pas perçu aujourd'hui comme urbain, donc il est hors débat théorique. Ce n'est pas une organisation urbaine pensée, mais un fait urbain.

Actuellement, les recompositions urbaines, l'attention aux petits délaissés urbains, à la dent creuse et à son devenir, s'opposent à la logique de développement de Paris par ZAC successives. Mais également ce modèle de la Seine-Saint-Denis tente de se rapprocher d'un tissu urbain continu et aménagé parcelle par parcelle, dans la tradition la dentelle et de la couture urbaine, plutôt que par grands gestes, dont le département est largement pourvu. Il s'agit de donner des échelles urbaines et de créer les éléments des transitions. En travaillant de cette façon un tissu urbain déjà construit, en

pratiquant un renouvellement urbain "respectueux", les collectivités locales s'approchent de ce modèle. En effet, que ce soit la cité du Bel-Air, à Montreuil, dont certains bâtiments reconstruits, après la démolition, via les financements de l'ANRU, le sont suivant la logique de l'habitat "dit intermédiaire", ou, à l'inverse, des quartiers de Tremblay, le Pré saint Gervais ou Bagnolet, dont le pavillon devient maison de ville, puis deux maisons superposées, par le jeu du POS ou PLU : il y a convergence vers une ville de dimension plus basse, à visage humain. Le département, très dense de la Seine-Saint-Denis, ne deviendrait-il pas une grande ville polycentrique et équilibrée dans ces différentes fonctions, avec une amélioration certaine des espaces de proximité par un double phénomène de,

- densification des secteurs pavillonnaires,
- et retour de l'organisation de la vie des grands ensembles au niveau du parcellaire ?

Le foncier a une profondeur de vie. Il est le syncrétisme du rapport de l'homme, d'une société à son territoire. Son organisation n'est jamais le fruit du hasard, et faire l'économie de cette analyse implique pour les projets futurs une grande marge d'incompréhension possible.

d/ Dans le débat politique : un espace moins investi que les autres

Au niveau national

L'attention accrue des pouvoirs publics se porte particulièrement sur les problèmes d'exclusion et relégation sociales, devenues visibles spatialement, et donnant lieu à des flambées de violence. Ces flambées sporadiques ne sont pas le fruit d'un urbanisme ou d'une architecture, mais bien d'un ascenseur social bloqué, confinant alors les populations les plus en difficultés dans les quartiers de grands ensembles. Le parcours résidentiel n'existe pas plus que le parcours socio-économique. A contrario la forme architecturale ou spatiale des quartiers urbains transformés en espaces de rejet n'est pas définie de façon unique. Il peut s'agir de maisons individuelles comme de grands ensembles. A l'échelle du département certains quartiers pavillonnaires tels que les Guilands à Montreuil ou le quartier du Vert-Galant à Tremblay ainsi que les pavillons résiduels de la Plaine Saint Denis constituent des espaces-refuges où les problèmes se superposent, mais pour

lesquels l'attention en termes de politique nationale n'a rien de comparable avec celle portée aux "grands ensembles". En effet, l'accumulation du nombre et de la densité menacent plus sûrement l'équilibre de la société dans les lieux identifiés du logement social de masse, des années 60 à 70.

Au niveau local

La volonté d'organiser le peuplement reste le prérequis d'un certain équilibre social, pour une municipalité ou une intercommunalité en place, et ce phénomène domine en partie ce qui touche à l'habitat. Dans ce contexte la dominance des propriétaires privés de pavillons, ne peut inciter une gestion politique locale à pratiquer le projet urbain sur ces espaces, pour des raisons pragmatiques de faisabilité foncière complexe, et surtout coûteuse.

Les compétences accrues des communes après les lois de décentralisation ne désorganisent pas ces communes, mais marquent plus fortement l'antagonisme entre le pouvoir central et certaines gestions communales ou intercommunales. La conséquence en est souvent la perception du placage de recettes de développement économique-social que l'Etat effectue sur des terrains locaux indifférenciés dans le diagnostic. La complexe maîtrise de l'urbanisme local tient à son caractère interactif. En effet il est nécessaire de comprendre de quelle façon fonctionne toute la ville et au-delà tous les thèmes touchant à l'organisation spécifique d'une ville pour tenter d'approcher la spécificité d'un quartier : pavillonnaire dans notre cas. Ces lieux doivent être analysés par rapport à l'ensemble de la réalité urbaine, car ils sont souvent restés en marge des préoccupations des politiques spécifiques à la ville. Ils ont ainsi peu subi de transformations volontaristes récentes, hormis des opérations ponctuelles.

Si des formes d'intervention sont prônées elles devront tenir compte des approches en terme d'identité des territoires, garantes d'un certain résultat. Ceci se pratique avec un temps long de la politique, une vraie durée, le temps de mettre en place des liens de confiance réciproques.

Cependant la pénurie de terrains met ces quartiers en tension, et surtout réinterroge les professionnels sur leurs potentialités de développement des dents creuses, ou par augmentation des droits de l'occupation au sol, ou de surélever. La réflexion réinvestit cette sphère oubliée de l'urbanisme, parce que le contexte en est favorable et que l'ouverture sur l'Europe permet aussi un échange d'expérimentations.

e/ L'insertion de ces quartiers dans la trame urbaine : sur le bord des grandes voies

Ces quartiers constitués au départ grâce aux voies de communication souffrent souvent par suite de grands changements structurels de la ville, de se trouver comme oubliés. Les voies de circulation sont devenues d'infranchissables barrières par l'augmentation du trafic. La dilatation de la ville en raison de nouveaux besoins d'espace apparus ces trois dernières décades, génère elle-même l'isolement social, comme aime à l'illustrer Oriol Bohigas (urbaniste en chef de Barcelone). "La rue n'existe plus qu'en temps qu'elle véhicule et transporte d'un lieu à un autre : la plus courte ligne droite entre deux points structurants c'est-à-dire formés de services administratifs et centres commerciaux".



*Ci-dessus et ci-contre:
Sur le bord des voies et
leur tournant le dos:
le domaine fluvial le long des berges.
Comment les rendre aux zones
pavillonnaires ?*

DEUXIEME PARTIE

Jusqu'en 1950 le mouvement général, l'usage social fut celui qui dirigeait de la maison à la ville. L'espace public, la trajectoire, l'évènement urbain au long de la rue connurent leur développement de gloire. La rue n'était plus perçue seulement comme une gêne auditive, mais était le lieu du mélange, de l'échange et de la vie. Ce lien social est maintenant très distendu, et par le jeu de cette dilatation de l'espace et la disparition de la centralité des fonctions, les espaces de l'exclusion se sont créés. "Ensuite là où la ville avait connu pendant des siècles, une grande diversité humaine, elle a affecté des espaces précis aux couches sociales, privant chacun de l'intérêt d'un espace public qui fasse se connaître et s'enrichir par friction journalière, se mélanger dans la rue et les lieux publics l'artisan, l'ouvrier, le bureaucrate, l'artiste, le bourgeois, l'aristocrate et le commerçant", écrit Henry Laborit. Il ne subsiste que des passages primaires jusqu'aux "diffuseurs" qui se trouvent relativement éloignés. L'identité s'essouffle et demeure seul un espace vécu comme intermédiaire impénétrable, qui ne se donne rien à voir: fin de la Ville-spectacle. Ainsi en est-il le long des voies rapides en Seine-Saint-Denis. Celles-ci laissent, comme à Epinay-sur-Seine, Saint-Ouen, La Courneuve, Drancy, Bondy et Le Bourget, leurs zones pavillonnaires supporter l'effet de coupure urbaine et se dégrader par manque d'intérêt pour des lieux devenus non fédérateurs dans l'ordre économique et social actuel. Cet oubli représente un avantage au même titre qu'un inconvénient, le premier étant l'imagerie facile de tranquillité et de campagne sauvegardée, l'autre étant plus insidieusement représentée par l'exclusion de ces quartiers par rapport à la ville sans réel contrôle de la dégradation qui peut s'y développer.

Ces quartiers pavillonnaires questionnent la ville dans sa recherche de cohérence et de continuité. Coupés, suturés, calmes ou cachés les quartiers pavillonnaires ne représentent que rarement un centre-ville, bien qu'ils soient en passe d'être très largement réinvestis. Cependant de nombreuses réserves foncières ZAD et autres outils de l'aménagement ont contribué à nécroser des tissus qui n'ont plus évolué, car l'enjeu de transmission et patrimonialisation n'existait plus. Si l'on ne saisit pas cette recherche de patrimoine, qui implique une pérennité d'un tissu urbain, on a des difficultés à le faire évoluer dans une ville. Toute activité d'aménagement contribuant à immobiliser les petites initiatives privées d'organisation du tissu du quotidien, en abandonnant aussi tout investissement public pour des aménagements de proximité, contribuent à déliter un quartier.

DEUXIEME PARTIE

L'action conjointe d'une volonté publique de transmission d'un patrimoine culturel et de l'appropriation d'une architecture par ses habitants peut créer des choses intéressantes. C'est notamment la cas à Pessac, en Gironde, dans le lotissement construit dans les années 1960, sous la maîtrise d'œuvre de Le Corbusier, où les propriétaires actuels ont réhabilité ces maisons, en les densifiant, par l'ajout de pièces, terrasses accessibles, dans le style de l'époque de construction. La culture architecturale de leur lieu de vie a été complètement appropriée par les occupants, qui l'ont restitué sans la dénaturer, en la "modernisant", pour des usages actuels. Un cas similaire est celui de la ville de Royan, en Charente-Maritime, pour laquelle l'impulsion donnée par la municipalité lors de la reconstruction, a été relayée par l'initiative privée : cela donne une style d'architecture moderne, conçue par des adeptes locaux et brésiliens de Le Corbusier, que la commande privée a fait travailler également, sous maîtrise d'ouvrage privée directe.

TRANSITION

Il existe en France une réticence, véhiculée fortement par les professionnels de l'architecture et de l'urbanisme : la dynamique urbaine ne peut provenir d'un centre-ville bas en termes de velum. L'uniformité, la centralité et l'identité sont pourtant présents comme analyse pertinente dans certains secteurs pavillonnaires : jusqu'au point de pouvoir se servir de ces potentialités particulières comme tremplin pour un développement futur. La troisième partie de ce récit, sera le lieu de présentation de l'impact de différentes actions urbaines sur les lieux pavillonnaires et des enjeux auxquels ceux-ci se trouvent confrontés actuellement.

Quant à la méthode utilisée tout au long de cette seconde partie, elle a tenté de se défier d'une cohérence de raisonnement qui risquait de nuire à l'éclectisme pavillonnaire qui emprunte à plusieurs discours ou approches différents. En effet, aucune analyse ne mettant en interaction les différents thèmes touchant à la forme pavillonnaire n'existe. L'état d'esprit a été de privilégier la présentation d'approches en termes d'usage et de développement du lien social : la maison et son jardin. D'autre part cette forme urbaine a été très délaissée dans les diverses réflexions et théories de professionnels en partie en raison du caractère non institutionnel de cet urbanisme et de cette architecture, fruits du désir persistant de la vie dans une maison individuelle dont on soit propriétaire occupant. En raison du vide théorique nimbant cette occupation de l'espace par l'homme, les rares approches techniques de ce phénomène en lui-même, comme nous l'avons vu, demeurent descriptives et statiques, et ne peuvent déboucher alors sur une intervention où la place du pavillonnaire serait définie de telle sorte qu'elle soit porteuse de solutions pour des problèmes touchant d'autres secteurs de la ville. Par rapport aux idées bien ancrées, sur la résorption des problèmes dans certains quartiers d'habitat, le pavillonnaire peut aussi aller à l'encontre d'idées reçues telles que la systématisation de l'échec de la mono-fonctionnalité résidentielle dans un quartier.

L'ambiguïté de ce thème et sa richesse, après avoir tenté de le saisir par ses pratiques sociales, et ensuite dans le système discursif, nous essayerons de décrire le contexte dans lequel il doit aujourd'hui s'épanouir. Puis, nous tenterons de saisir toute la spécificité de territoires pavillonnaires précis choisis dans différentes villes du département, en les analysant par des approches un peu diverses au gré peut-être, pour rester sincère, de l'esprit du lieu, pris au sens large (poétique, politique, morphologique, économique etc.). En dernier lieu nous persuaderons le lecteur de nous aider à lever toute ambiguïté de ressemblance entre pavillon et maison individuelle industrialisée : la finalité d'une telle approche demeure modestement d'éviter à l'avenir l'amalgame : pavillon = maison individuelle.

TROISIEME PARTIE/ EVOLUTION : UNE DIVERSITE D'ANALYSES, ENJEUX, ET STRATEGIES.

1/ SITUONS LE PAVILLONNAIRE !

Plusieurs démarches d'analyses du tissu urbain pourront être ici utilisées car le but n'est pas de réaliser un manifeste mais de "faire visiter" certains secteurs pavillonnaires du département à travers leurs particularités.

a/ Un environnement de base

L'existence de grands articles du Plan d'Occupation du Sol ou PLU (Plan Local d'Urbanisme) depuis la loi SRU de 2000, trouvant leur application sur tout le territoire étudié, ne guide pas, loin s'en faut, une identique composition urbaine. Les PLU et POS de la Seine-Saint-Denis qui fixent un cadre d'exercice laissent libre cours à une interprétation plus morphologique du terrain associée à l'indication de modes d'intervention opérationnels assez précis.

Au niveau régional, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, fixe de grands projets à réaliser avec un échéancier souvent difficile à réellement tenir. Il s'agit principalement des infrastructures, et équipements d'ampleur régionale à programmer puisque le besoin en a été décelé. Il reflète aussi un certain rapport de forces entre les acteurs politiques participant à son élaboration et à son adoption par le vote. Depuis deux ans, les concertations enclenchées avec les collectivités territoriales font apparaître une préoccupation très prégnante de la Région au sujet de l'habitat et au déficit d'espaces de qualité pour en créer. La loi SRU contribue à repenser le territoire comme devant connaître un développement de la ville compacte basé sur l'exemple néerlandais, mais faisant peser une nouvelle pression sur les quartiers d'habitat pavillonnaires.

Les secteurs pavillonnaires à repérer dans le département sont soumis à ces règlements, entrent en interaction avec les futurs aménagements et correspondent à des enjeux plus ou moins cruciaux en termes foncier. Un changement d'affectation de rue ou le passage d'un transport collectif a des conséquences sur le développement ou le délaissement d'un territoire pavillonnaire.

b/ Fortement sensibles à la logique du marché

Et ceci contrairement à d'autres types d'espace, pour lesquels une ferme gestion peut éviter le gouffre de la spéculation foncière, les déplacements des lieux stratégiques de la ville peuvent les faire réagir très rapidement.



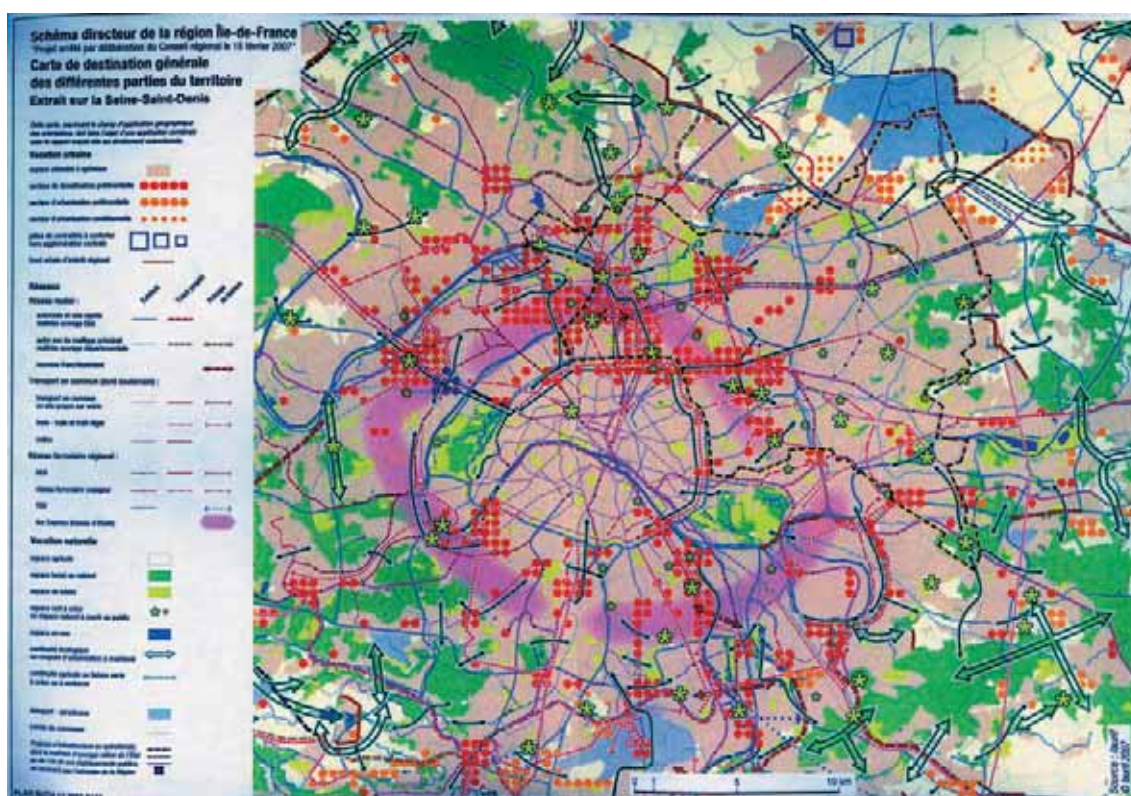
*Ci-dessus et ci-contre
Exemples de tissu densifié à
Pavillon et Villepinte, et Tremblay*

Il est depuis quelques temps de plus en plus fréquent que les points stratégiques d'une ville se déplacent en raison de l'arrivée d'un nouvel équipement d'intérêt national. Des décisions d'ordre politique pris aux niveaux étatique ou régional ou départemental touchent par ricochet les quartiers pavillonnaires même s'ils ne constituent que rarement la cible de départ.

Par exemple, les nouvelles pistes et aéroports qui sont construits à Roissy ont directement des conséquences sur le développement urbain de

TROISIEME PARTIE

Tremblay-en-France, sur ses enjeux de développement futur. Une desserte par le RER est prévue avec une nouvelle gare, et donc un nouveau centre-ville, qui menace le quartier pavillonnaire du Vert-Galant. Ce secteur est destiné à une certaine densification.



Carte du SDRIF

Le tramway qui relie Bobigny, pôle régional à Saint-Denis puis se prolongeant jusqu'à Fontenay-sous-Bois, prenant une place de plus en plus conséquente dans le département, concrétise une liaison transversale à travers la petite couronne. Ce transport collectif s'avère une nécessité. Cependant l'importance de cette nouvelle relation qui sera prolongée, fait augmenter les prix du foncier le long de son parcours, et par ailleurs, sur d'autres segments ne crée pas de façon automatique de valorisation foncière, car ce n'est pas l'infrastructure de transport qui génère le développement, surtout si ce dernier n'est pas anticipé en termes d'aménagement.

Autant ce transport collectif liaisonne et raccorde les espaces, autant les nationales et autoroutes bouleversent des cohérences existantes. Bobigny prend une place de plus en plus importante, son centre devient dense, et a fait l'objet d'une restructuration-extension d'importance, au cours de l'année 2003 à aujourd'hui.

c/ D'inévitables effets de bords

Ce nouvel axe dynamique commençant à Saint-Denis, puis se continuant sur Bobigny et enfin aboutissant à Marne-la-Vallée, pôle européen, suscite des effets de bords, qui sont soit positifs car ils entraînent dans leur prospérité les espaces les jouxtant, soit négatifs en les laissant définitivement se démanteler. Ce phénomène négatif s'observe dans le département pour les équipements et infrastructures de la génération précédente qui traversaient des lieux pavillonnaires en les marginalisant. Ces infrastructures peuvent traumatiser des espaces déjà complexes, en les nécrosant, par le biais des réserves foncières pour raison d'élargissement, ne permettant plus à ces types de tissus pavillonnaires d'évoluer. La gestion des quartiers pavillonnaires avec l'aide des habitants reste difficile et longue : ainsi leur insertion dans une politique de la ville est soit progressive, respectueuse de la part des élus et peu bouleversante, soit très dirigiste car l'enjeu est fondamental et l'expropriation secondaire : il s'agit alors d'enjeux d'intérêts publics. Cependant l'expropriation massive de petits propriétaires reste peu pratiquée, car hasardeuse et faisant l'objet de procédures d'appel qui aboutissent à la reconnaissance du droit privé.

Le prolongement des lignes de métro prévu pour les 10 ans à venir va bouleverser le contexte foncier et immobilier des territoires traversés. Les lignes suivantes seront prolongées : la 7 ira jusqu'au Bourget, la 12 jusqu'à la mairie d'Aubervilliers, la 9 de mairie de Montreuil à Mozinor, la 11 à la place Carnot de Romainville, la 13 jusqu'à Stains et plus tard l'université de Villetaneuse. Un métro en rocade (météor) de petite couronne desservira La Défense, Clichy, Saint-Denis, Montreuil, Ivry, Villejuif etc. Le VAL pourrait desservir des espaces plus éloignés comme Noisy le Grand. Le tramway sera prolongé vers Gennevilliers et la B 86 achevée pour rejoindre la francilienne en grande banlieue et rendre Roissy accessible rapidement depuis Marne la Vallée. Le département est engagé dans une telle revalorisation de ses fonctions d'aménagement à travers ces accords de plan Etat-Région, que la réflexion mérite d'être simultanément portée sur les terrains soumis à de telles pressions. Des enjeux tels que l'implantation d'une université comme à Montreuil ou de son extension à Saint-Denis, créent des besoins en logements étudiants dans des sites souvent peu exploités. Le nouvel axe de la Plaine Saint Denis liant entre elles trois villes la Courneuve, Saint-Denis et Aubervilliers demande que l'on s'interroge sur le devenir des quartiers limitrophes qui en subiront les effets de bord. Ces mutations, ces déplacements

2/ REDONNER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES A LA VILLE

Le contexte a beaucoup évolué entre la période de création de la plupart de ces lieux pavillonnaires et aujourd'hui où leur forme peut interpeller d'autres fonctions. Ils se situent plus près des grands axes de communication, des lieux de décisions et des équipements. La ville les a rejoint, mais rejoignent-ils la cité pour autant ? La question demeure, pour anticiper l'évolution des quartiers pavillonnaires, avant qu'ils ne soient contraints de devenir d'autres formes urbaines. Ils ont une histoire, des identités et des trames très diverses à défendre sur le département. Dans cette optique, de ne pas généraliser le traitement de la densification, la notion de pavillonnaire a été prise de façon large, afin de diagnostiquer diverses formes territoriales d'évolution possibles de ce tissu.

Il n'est fait allusion ici qu'aux tissus pavillonnaires évoluant ou en capacité de le faire, et non à ceux qui ne pourront disparaître en raison de leur coût d'acquisition, et du fait qu'ils constituent des villes en soi ainsi que les pouvoirs politiques qui les représentent, tel Le Raincy, Pavillons-sous-Bois... Cela n'évite pas l'intercommunalité qui peut les amener à être en partie traversé par de futures infrastructures, par exemple, et les effets de bord seront alors à gérer.

a/ Un projet urbain sur une trame rurale ou la réutilisation de la clôture : Montreuil

Une problématique de re-connaissance avant celle de la restitution.

"Le pêcher qui rapporte de si beaux et bons fruits dans les pays chauds, planté en plein vent, n'en donne que des médiocres et très mauvais dans le climat de Paris, c'est pourquoi il lui faut des murs et des abris ; on ne peut mieux instruire les amateurs des jardins qu'en rapportant ce que pratiquent, pour cet usage, les ingénieux cultivateurs de Montreuil", (Butret, 1793).

Montreuil-sous-Bois, la commune la plus à l'est du département fut longtemps appelée Montreuil-aux-Pêches, eut égard à la spécialité cultivée par les arboriculteurs de cette ville. Quel rapport vous direz-vous entre les

TROISIEME PARTIE

pêches et le pavillon ? En effet, ceci pourrait ne nourrir que les mémoires et une certaine nostalgie, si le territoire actuel n'en portait encore les traces, par le biais d'une véritable organisation parcellaire des coteaux de Montreuil, ainsi que de l'existence de pans entiers de murs que l'on retrouve investis par l'habitat pavillonnaire et par l'entreprise industrielle ou l'artisanat.



*Les murs à pêches au début du XX^e siècle et des exemples actuels.
Les clous sont en place.*



Ces murs contre lesquels étaient plantés les pêchers, ultérieurement accrochés aux murs afin d'être protégés du vent et des gelées, mesurent plus de deux mètres de haut et sont constitués de torchis, de pierres à la base et plâtrés sur l'extérieur pour pouvoir être cloutés. Les territoires de Montreuil, Bagnolet, Rosny, Fontenay et Romainville s'essayaient avec succès à la culture de la pêche, qui se développe pleinement aux XVIII^e et XIX^e siècles sous la forme de 320 hectares de jardins clos de murs et 500 kilomètres de murs.

Au XVIII^e siècle sur les 800 familles peuplant Montreuil, 600 vivent de la culture de pêches ou de la viticulture très pratiquée en ces zones de coteaux. Rapidement l'urbanisation deviendra si prégnante et la pression foncière sera si intense que les maraîchers, arboriculteurs et viticulteurs ne représenteront plus qu'une très faible minorité. L'amnésie gagnera ce territoire de paysans afin de faire primer dans les années d'Après guerre, la mémoire collective de la résistance communiste bien réelle, trouvant sa forme urbaine de représentation dans le Bas-Montreuil, à l'époque industrielle. Ville représentative de la périurbanisation entraînant le passage de la légitimité agricole à celle des ouvriers, Montreuil vit une nouvelle mutation guidée par les enjeux de sa place au sein d'un système régional inégalitaire. Ce dernier la met sur le devant d'une scène où l'enjeu crucial devient celui de pratiquer le lien social et d'empêcher une gentrification si rapide, qu'elle oppose deux populations et deux modes de vie : les nouveaux arrivants et les plus modestes captifs de certains taudis du type hôtels meublés ou anciens immeubles de rapport devenus insalubres. Ceci, à l'exclusion de la classe moyenne, qui risque de disparaître du territoire, pour cause de foncier trop cher, et d'incapacité d'accéder à la propriété, à des coûts maîtrisés. Les lieux pavillonnaires retrouvent leur légitimité première : favoriser l'accession à la propriété des classes moyennes, après celle des plus modestes : c'est le lieu privilégié depuis les années 1999 de la primo-accession à la propriété.

Cet oubli momentané de la morphologie du territoire originel que l'on a retrouvé grâce aux études menées par Michel Corajoud, paysagiste, fut possible dans la mesure où elle se situe sur les coteaux toujours plus difficilement constructibles en période de densification urbaine que les plaines et plateaux, et dont le sous-sol représente de grands dangers, notamment, en termes de solidité des sols mais aussi de pollution aux pesticides, utilisés intensivement. D'ailleurs classés en zone NA depuis 1976, cette réserve foncière potentielle est peu accessible en transports en commun, jouit d'un sol instable, car il est constitué d'argiles vertes dont les effets de dilatation-rétraction, permettent difficilement la construction.

La révision du SDRIF à l'heure actuelle ainsi que celle du POS de Montreuil en PLU, posent clairement la question de la restitution à la ville de ces terres appropriée par la population et les pouvoirs publics depuis près d'un siècle par l'intermédiaire de pavillons construits au bord de ces parcelles en lanière.

b/ Un premier ré-investissement d'ordre pavillonnaire

D'un territoire compartimenté, rythmé, linéaire et régulier, le travail du temps et de l'abandon au jeu pur du foncier, ont fait une trame beaucoup plus vernaculaire où l'observateur averti saura reconnaître des traces de ces lieux finement organisés.



Le parcellaire illustre l'existence de ces murs, car leur forme est étroite et très longue, comme de grandes lanières de terrain parallèles orientées principalement dans le sens de la pente, avec des cœurs d'îlot où tous les fonds de parcelles se rejoignent donc relativement inaccessibles. Ces murs représentent, comme le dit Michel Corajoud, une forme d'occupation pré-urbaine. Sur les rues aujourd'hui nommées Les Néfliers, Rochebrune etc, les pavillons non alignés par rapport à la rue se sont intercalés dans la trame, de telle sorte que les murs réutilisés deviennent limites latérales de propriété.



De façon très naturelle, une trame pavillonnaire rurale assez atypique et très représentative d'une certaine histoire du département, s'est créée. Elle symbolise le réinvestissement de lieux sous occupés, par la population, sachant utiliser astucieusement la paysage et ce qui est déjà bâti. Les matériaux se mélangent dans la clôture plus que dans le pavillon.



Des maisons dans les murs ou des murs de maisons ?

Ces murs permettent des réinvention de l'espace dans des limites strictes et régulières, respectées implicitement par les occupants sachant traditionnellement reconnaître les potentialités d'un élément donné. Grâce à cette culture constructive traditionnelle il n'y eut pas de destruction systématique. Les populations tziganes, présentes sur ce secteur de la ville depuis 70 ans, se sont également installées prioritairement dans ce secteur. L'utilisation des murs, comme limites protectrices de l'intimité de chaque famille pacifie les rapports de voisinage.

Actuellement le ré-investissement pourrait se pratiquer de façon pavillonnaire, par le biais de l'éco-développement dans les bâtiments de logements.

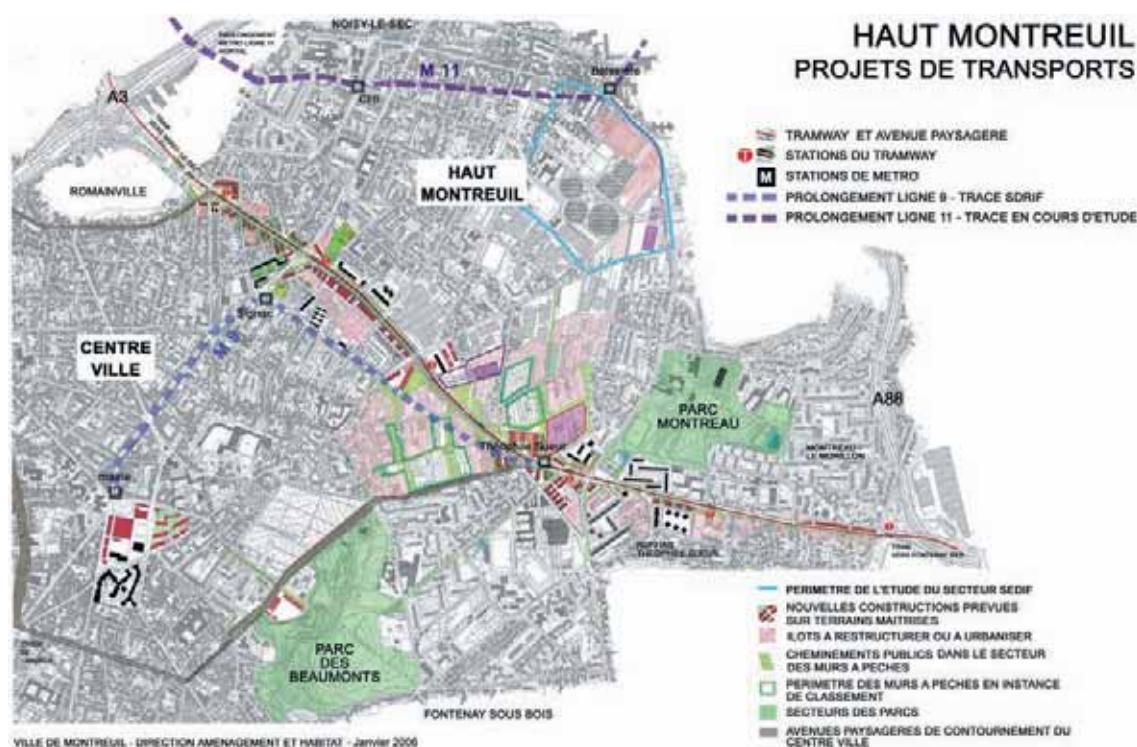
c/ Un enjeu urbain : le pavillonnaire futur en zone NA actuelle et la pression foncière.

Dans l'ordre POS morphologique de 1998 totalement repensé par Michel Steinebach, le secteur des murs à pêches est inscrit en "secteur de développement". Ceci représente morphologiquement des lieux où une densification pourra être mise en œuvre. Ce secteur accepte l'urbanisation selon un plan de composition général. Le développement doit se faire dans la lignée de la trame et de la morphologie que l'on diagnostique. Le propos n'est donc pas de figer une forme déjà existante par la reproduction, car la fonction initiale a disparu. Il est donc intéressant de noter que les secteurs non inscrits au POS comme pavillonnaires mais dans la réalité l'étant en partie, sont ceux qui sont destinés à évoluer car leur densité est moindre qu'ailleurs. Le déclassement au niveau réglementaire de la zone NA à la zone "secteur de développement" symbolise cette volonté, car il est plus facile par ce biais d'agir sur un territoire de façon opérationnelle. La question de l'identité du territoire se pose de façon aiguë. La volonté n'est pas de plaquer une fausse identité retrouvée qui figerait le secteur de manière obsolète dans un contexte totalement autre de celui de la période constitutive des murs. Entre l'amnésie et l'identité artificielle, il peut exister une autre réponse. A des enjeux très contemporains, l'étude du site et de ses potentialités doit se lire comme une approche de la réponse à la question : ces murs peuvent-ils devenir élément de composition urbaine en véhiculant une innovation ? Non pas refaire mais réinventer. L'analyse précise du territoire n'enferme pas mais permet de dépasser l'aspect historique.

Les murs forment clôtures pavillonnaires, ils canalisent également le regard en fuyante ou en couloir. Ils donnent une perception organisée de l'espace même si les constructions demeurent disparates. Ils liaisonnent, conduisent, dirigent et sécurisent dans une promenade sans but précis. La perception des éléments hauts et bas en devient différente par le rôle protecteur par rapport aux éléments naturels que joue le mur. Très humain, il apprivoise pour le promeneur la "campagne".

Dans une optique pavillonnaire, ces murs déterminent des tailles de parcelles et des clôtures, une horizontalité mais aussi une verticalité dans les matériaux, un art de vivre. Re-stituer le quartier à la ville sera peut être de le rendre traversable en sentes diverses ou même en voies cyclables, ce qui se développe depuis 2002.

TROISIEME PARTIE



Carte des transports à Montreuil avec le tramway traversant le secteur des murs à pêches

La restitution sera villégiature, où plutôt que de pique-niquer au bord de la Marne, comme au début du siècle, on pourra le faire dans les murs à pêches paysagers après avoir posé son vélo le long du mur. Cela se pratique chaque année depuis 4 ans par le biais d'associations qui ont comme vocation de reconstituer les murs de certaines parcelles, en prêt, et de retrouver des méthodes d'agriculture plus anciennes. L'intérêt de l'intercommunalité pour la réalisation d'enjeux communs se fait sentir dans ce cas très concrètement. En effet le tramway reliant Saint-Denis, à Bobigny, puis Montreuil et Fontenay-sous-bois, passe au milieu du secteur de 40 hectares de murs à pêches, dont 8 hectares classés par la DIREN en 2003. D'autre part un volet intéressant dans le ré-investissement des lieux, très peu denses, de l'ordre d'une occupation d'un COS moyen de 0,5 à 0,7, serait celle de l'habitat. Le développement d'un habitat environnemental, peu polluant et ne générant pas de coûts prohibitifs d'aménagements des VRD (voiries et réseaux divers) pourrait se pratiquer par le biais d'un quartier environnemental, ou inscrit comme tel dans le PLU, en révision. La qualité des murs pourrait se retrouver comme fournissant de l'énergie passive au travers des constructions. L'orientation dominante des parcelles nord/sud, permet une implantation du bâti dans la profondeur du terrain, en capacité de prendre les apports

TROISIEME PARTIE

solaires du sud l'hiver et s'en protéger par un soleil très zénital pendant l'été. Une certaine autonomie en terme énergétique pourrait être une des orientations ou contraintes d'évolutions du site, avec une nécessaire densification aux abords du tramway. Sans être un quartier environnemental, trop distingué d'un ensemble plus vaste, qui se poursuit sur Bagnolet, Fontenay et même Romainville, le projet pourrait consister à généraliser les opérations d'habitat bioclimatique, à chaque fois que cela est possible : orientation sud privilégiée, par exemple, le long des murs. Il s'agit de faire un inventaire des murs avec un projet défini, et dans cette optique. C'est la ville sur la ville au sens européen de réutilisation : la ville européenne ne part pas de rien (Patrick Le Galès).



Un premier réinvestissement: construire et s'associer.

Ces lieux diagnostiqués comme pavillonnaires "supportent" le vrai projet urbain.

Dans cette trame de murs, les maisons vertes, produites par BL Architecture en 1990, et dont le maître d'ouvrage était la SEMIMO B, société d'économie mixte de Montreuil portent une qualité du pavillonnaire réinterprété : l'adaptabilité à la temporalité et aux différents moyens financiers. En effet à l'origine de ses pavillons en accession (prêt PAP) à la propriété existe l'idée de pratiquer des espaces tels les combles ou sous-sol, non comptabilisés en surface habitable, par conséquent non comptés dans le prix de vente, que les occupants peuvent transformer à leur gré suivant leur mode de vie. Des terrasses et loggias à fermer ou non, des toits à déformer, des sous-sols semi-enterrés à occuper constituent l'essentiel de l'espace que les habitants adapteront à leurs besoins, et ceci par l'initiative initiale du

TROISIEME PARTIE

maître d'ouvrage. Cependant une gestion du bâti s'impose, notamment de penser la réhabilitation de maisons présentant un "patchwork" de matériaux. La copropriété actuelle, de cette forme de pavillonnaire dense, saura t-elle fédérer les énergies de façon suffisamment coercitive pour impulser une réhabilitation, à la fois respectueuse du travail du maître d'œuvre, et capable d'intégrer la modernité des usages actuels. En particulier, envisager une compacité énergétique, l'introduction d'éléments de production d'énergie renouvelable. L'organisation en copropriété n'est pas un outil aisé dans ce contexte.



Les maisons vertes à Montreuil de B.L architecture



3/ DE L'INCITATION AU SOIN PRIVE LORSQU'IL Y A UNE FORTE POLITIQUE POUR LES ESPACES PUBLICS : STAINS

L'une des grandes contributions de la cité-jardin pavillonnaire dans le débat opposant rapidement l'architecture vernaculaire, d'un côté, et les productions par des architectes, de l'autre, est celle de l'introduction harmonieuse de cet habitat dans la ville. Et ceci se pratique par le biais d'un urbanisme qui donne des règles du jeu précises aux concepteurs et les incitent à travailler sur la hiérarchisation d'un plan d'ensemble, par l'intermédiaire des voiries et de l'élément végétal.



De véritables espaces publics monumentaux dans les pavillons

a/ Pavillonnisation de la cité-jardin

Les architectes Gonnot et Albenque réalisent cette cité entre 1921 et 33. Elle comporte 1220 logements collectifs et 530 logements individuels. Son architecture est marquée par le style pittoresque et romantique, culturaliste pour une idée politique moderniste. Par le biais de programmes publics, comme les cités-jardins, les architectes français peuvent investir le créneau du pavillon et de la maison individuelle. Ils le feront avec un maître d'ouvrage public et qui connaît mieux que le particulier les rapports avec les entreprises du bâtiment et les collectivités locales. Ce sont des maisons qui sont pensées en termes architecturaux, avec des critères et des normes de sécurité, de surfaces, de coûts et de qualité d'hygiène, qui acceptent l'innovation modérée. Cependant, les pavillons construits portent encore actuellement une qualité du bâti, d'insertion urbaine et d'adaptabilité à la famille de ces logements, qui les distinguent d'une production plus vernaculaire, sans la remplacer. Cela sera la contribution des architectes à la production individuelle dans le département, dans les années 1920 à 30.

Les maisons individuelles se tiennent souvent par deux en ordre de pièces par rapport à l'entrée inversé. Construites en briques, elles sont recouvertes d'un enduit assez granuleux de couleur ocre, donnant une certaine densité à la maison. Les fenêtres sont soulignées par une poutre soit en ciment soit en briques apparentes. Les occultations sont hiérarchisées en taille et forme, la pratique de l'arc dans la partie supérieure de la fenêtre est très utilisée. Les portes sont également souvent arrondies et de taille modeste. Une porte distribue en haut d'un petit marchepied, la maison, tandis qu'une autre au rez-de-jardin permet d'accéder au jardin arrière invisible depuis la rue. La maison possède une entrée d'une taille de 4 m², traitée en transparence telle une véranda. Elle se trouve en angle extérieur de la façade et donc très visible. La distribution des maisons par rapport aux jardins, est bien celle consistant en un jardin avant visible et aménagé pour l'apparat et un jardin arrière beaucoup plus pudique, invisible et véritable espace de réserve. Les toits maintiennent une certaine complexité et richesse architecturale car ils sont à quatre pentes pour la plupart, à pans coupés parfois, et en tuiles.

TROISIEME PARTIE



Des styles de maisons qui vont par deux. Une architecture signifiante.



Bien que de décision totalement institutionnelle, celle de l'Office HBM départemental, 89 des 530 maisons ont été vendues à leurs occupants. Même sans être achetées, ces maisons ont un espace privé si aisément délimitable, qu'elles ont été totalement investies par leurs occupants, bénéficiant des lieux à vie. Avec un plan d'ensemble et une composition urbaine et architecturale très aboutie, la distinction des espaces public et privé est si guidée, que les habitants ont diversifiés leurs maisons, vécues aujourd'hui comme du pavillonnaire. Les voitures certes n'ont pas encore la latitude d'entrer dans un garage qui se trouverait empiéter sur le jardin avant. Cependant dans ce cas là les voitures sont garées devant la porte d'entrée du propriétaire comme dans un quartier pavillonnaire. Ici par exemple, le véritable symbole de l'occupation des lieux dans l'esprit d'une diversité maximale par rapport au voisin est le traitement de la véranda ou entrée transparente. Elle est un raccourci de la famille qui vit à cet endroit, son parcours géographique est inscrit rapidement ainsi que les valeurs qui guident sa vie.

TROISIEME PARTIE

Les relations entre les différents membres de la cellule peuvent transparaître, selon que les objets exposés sont plus ceux des enfants que des parents et réciproquement. L'âge moyen des personnes peut se trouver visible. Il n'y a pas une véranda de la même couleur à l'intérieur et les dispositions d'objet sont très diverses appelant des rapport de forces différents dans les familles, des objectifs et des parcours accrochés en vitrine. Les habitants sont "chez eux".



Toutes les entrées-vérandas sont différentes: personnalisation.



La qualité de l'entretien de la maison elle-même et du jardin avant est digne du soin méticuleux apporté par le pavillonnaire. Les soirs de semaine et les week-end, les gens lessivent facilement leurs points de façades s'en-crassant le plus.

TROISIEME PARTIE



Un soir d'été, la taille de la haie, comme un soin

Aux dernières lueurs du soleil, la convivialité explose entre les voisins arrosant leur jardin et ceci par dessus la haie latérale. Pas un aménagement de jardin avant n'exprime la même personnalité. La diversité et l'identité sont au rendez-vous. En empruntant les sentes qui permettent parfois un passage le long des maisons et jardins, l'utilisation totalement différente des jardins selon qu'ils se situent devant la maison ou derrière, est flagrante. L'espace avant est de représentation quand l'espace arrière tient lieu d'espace de rejet et très privé. Pas un seul de ces jardins n'est identique et la diversité des abris de jardin donne à réfléchir pour de futures aménagements d'ensemble se révélant aussi souple. Les haies latérales sont également très personnelles et la haie vive se donnant à voir à l'avant ne se trouve pas souvent au même stade de son évolution ou de sa taille. Il s'agit parfois de haie à claire-voie doublée de végétal dans les croisements les plus urbains du secteur.

Pour que se développe cette expression libre identitaire dans l'espace privé, il tombe sous le sens qu'il faut un espace public digne de ce nom et ressenti comme tel.



Passages en coeur d'îlot régulièrement utilisés

b/ La leçon du végétal comme élément de composition urbaine : marque et démarcation des espaces

Bien que classées en zone UF au POS leur évolution future n'en est pas pour autant compromise. Les cité-jardins suivent la tendance française du pavillonnaire même dans un cadre rigide.

Le principal outil que l'on peut analyser, en ce qu'il est possible de l'utiliser ailleurs, est l'aspect végétal. Le traitement paysager de la cité-jardin lui confère une cohérence. Dans les secteurs pavillonnaires la diversité est parfois presque agressive ou cause d'hilarité selon le caractère du promeneur. Ici ce quartier tient volontiers lieu de promenade pour les habitants des cités plus récentes des années 70. C'est un quartier que l'on traverse, qui capte de la population en chemin pour le centre-ville et ses fonctions attractives.

Les cité-jardins se traversent aisément en ce qu'elles possèdent des voies bien hiérarchisées, qui rendent reconnaissables les espaces publics et leur importance. Les arbres bien gabarités mettent en valeur l'aspect urbain de l'espace public bien entretenu. A Stains il s'agit de platanes et tilleuls (arbres urbains) qui bordent allées et avenues et peuplent joliment les places. Ils permettent d'être guidé vers des enveloppes bâties plus grandes par exemple, le centre culturel en milieu de place très urbaine. Les croisements sont mis en scène à l'intérieur du quartier. Si il s'agit de jardins qui arrivent sur ce carrefour, des portiques avec des arcades, en recul par rapport à la rue et aux limites privées du jardin, confèrent plus d'espace à une place. Si c'est un pignon, il sera légèrement en recul ou incurvé. Sinon les haies y sont très basses pour agrandir visuellement l'espace public. L'effet d'arbres, surtout des érables à Stains, qui sont plantés en recul permet une certaine majesté d'un simple croisement.



Une rue principale plantée

TROISIEME PARTIE

Les haies vives constituent un ruban unificateur de l'espace, dont l'effet esthétique est indéniable. Elles sont peuvent être constituées de troènes, arbres à feuilles non caduques. Etant de hauteur maximale à 1 mètre 20, elles marquent sans enfermer. Elles soulignent un tracé de voie et canalisent le regard. Une invitation à la promenade.



*Des arcades, des haies
et un cèdre:
le ruban unificateur.*



Ce qui caractérise la cité-jardin, c'est aussi la présence du clos, qui donne une épaisseur à la rue entrant plus profondément en cœur d'îlot. Autour se développe l'espace privé des jardins avant. Une sente piétonne fait le tour du clos qui est traité en érables et avec une pelouse. Cet espace semi-public est moins urbain et plus informel qu'un square, ce qui en fait un lieu à usages multiples, où les populations et les âges sont mélangés. C'est aussi un espace de contrôle. Il est fédérateur. Le cœur d'îlot peut être traité en termes de loisirs rentabilisés. A Stains il existe ainsi des jardins potagers et des lieux

TROISIEME PARTIE

libres très peu aménagés. Une continuité architecturale se dénote avec l'inclusion de plantes grimpantes le long des murs ou plutôt des portiques entre deux maisons pour accentuer l'effet de liaison urbaine.



Le clos à l'anglaise.

La pelouse est particulièrement traitée. Elle borde parfois les trottoirs, leur donnant un effet d'espace, elle vient les accompagner. Elle symbolise le luxe, la fraîcheur et la douceur. L'espace vert traité de telle façon est un luxe quasi nécessaire. Cette abondance de végétal dans les espaces publics ou semi-publics de la cité-jardin encourage l'élan créateur des habitants qui au contraire rivalisent d'astuce et de luxuriance pour leurs propres jardins, à l'aide d'arbustes et de fleurs. L'excellent entretien des espaces publics contribuent souvent à un suivi au niveau privé, pour ne pas être enreste : l'exemplarité des pouvoirs publics reste incitative. Ainsi les lieux pavillonnaires délaissés depuis longtemps par toute forme d'entretien public conséquent, partent à la dérive, et le soin apporté aux jardins privés en souffre, comme à Epinay.

Cet aspect paysager pourrait être pris en compte par les pouvoirs publics, d'autant qu'une forme de réinsertion dans la ville des quartiers pavillonnaires peut se traiter par une trame verte ou un plan vert. Les secteurs pavillonnaires sont dotés de vert, mais d'ordre exclusivement privé. La réinsertion de parcours avec des zones vertes publiques événementielles permettrait de profiter pleinement de ces lieux peu denses comme dans une cité-jardin. Ne serait-ce que les rues qui ont besoin et droit à de l'argent public pour être en bon état.

TROISIEME PARTIE

Ce qui semble contradictoire avec Stains est le brusque arrêt de toute cette typologie de verdure, juste derrière la cité, lorsqu'elle rejoint l'arrière d'une cité des années 70 : le Clos Saint-Lazare. Immédiatement, c'est une notion de déshérence. La réhabilitation qui a commencé se porte plutôt sur les espaces en déshérence au centre même de la cité, plutôt que sa liaison piétonne avec la cité-jardin. Cependant des espaces de détente et de sport commencent à faire la liaison entre les deux quartiers. Les espaces de d'îlot fonctionnent très bien au sein de la cité-jardin, et ne sont pas sujet à des conflits d'usage si intense, que leur pérennité en serait remise en cause. Il existe également des sentiers en bordure de cette cité-jardin, qui permettent d'accéder par un espace clos en cœur d'îlot aux équipements de foot du clos saint Lazare par exemple.

Un projet de l'ANRU concerne ce quartier du Clos-Saint-Lazare, où les conditions de son raccordement à la cité-jardin, sont réinterrogées.



*Ci-dessus et ci-contre:
Les jardins arrière:
le sale comme réserve
du propre*



3/ UNE PROBLEMATIQUE DE CENTRALITE URBAINE EN MILIEU PAVILLONNAIRE : TREMBLAY-EN-FRANCE

Il s'agit dans ce contexte particulier de comprendre l'importance spécifique de la trame verte et des aspects paysagers des lieux urbains à dominante pavillonnaire. On constate également combien il est aisé de passer d'une ville à l'autre à travers les secteurs de lotissements pavillonnaires, sans même faire la différence.

a/ Tremblay-en-France : un centre-ville en secteur pavillonnaire.

Quelques exemples de l'ampleur géographique de cette commune : 2200 hectares, une population de 31 385 habitants ainsi que 11 237 logements collectif et individuel. 38% seulement des habitants vivent dans un logement collectif.

Tremblay est traditionnellement agricole, située aux confins nord-est du département. Un vieux bourg rural subsiste toujours, difficilement cependant, jusqu'à son réinvestissement par l'action publique en 2000. Au départ, il se trouvait très isolé au milieu des champs de la Plaine-de-France. Une politique de lotissements à bon marché est lancée entre 1922-28. Le premier, celui dit du Vert-Galant est approuvé en 1925. La commune offrait des avantages nombreux par rapport à Paris et la banlieue plus proche. L'espace n'est pas sous pression et les coûts des terrains sont particulièrement faibles. Ceci ajouté aux dispositions législatives des lois Loucheur et Ribot, permettant l'obtention de prêts intéressants et l'on comprend le quintuplement en 10 ans de la population qui passe de 842 à 4 385 en 1931.



Des maisons Loucheur

Celui-ci sera fait à l'initiative des spéculateurs, qui drainent des populations ouvrières hors de Paris afin de leur vendre des parcelles de 400 m² environ assez étroite de 10 mètres de façade sur rue, dans des lieux non aménagés. La zone d'implantation du Vert-Galant est très marécageuse, et la qualité de sa végétation en porte encore actuellement les marques. Le centre du Vert-Galant est constitué de deux ronds-points forestiers, de belle dimension, qui témoignent du passé noble de ces terrains de chasse, en pleine forêt. Deux autres lotissements se construisent à partir des années 1960, les Cottages et le Bois-Saint-Denis, recouvrant respectivement une forêt et des terres antérieurement cultivées. Cette urbanisation de lotissements se prolonge donc longtemps après la Deuxième guerre, donnant à la commune une population constituée essentiellement d'ouvriers et d'employés. Dans les années 20 c'est l'entraide des voisins parisiens qui se connaissent et arrivent dans ces quartiers qui permet l'émergence des premières bicoques en bois de 3 mètres sur 4, qui accueillait les familles, au milieu des chemins boueux, sans eau, ni électricité au début. Les lois Sarrault et Loucheur les transformeront progressivement en maisons consolidées "en dur", en lieu et place parfois de simples wagons de chemin de fer ou de cabanes Villegrain en bois rachetées aux stocks militaires servant de logement sur le terrain récemment acheté, au lotisseur. Les constructions de ce lotissement aujourd'hui sont de taille modeste, et le réseau viaire superpose à la logique forestière du centre mis en perspective, un tracé orthogonal classique. Ce quartier, séparé des autres lotissements a rapidement développé son autonomie de fonctionnement, à l'aide d'un centre très structurant, celui des places Pierre Curie et Albert Thomas, totalement équipé.

A la fin des années 40, certaines primes permettent l'amélioration des maisons construites auparavant. Le pavillon Loucheur est encore très présent dans la configuration actuelle de ces lieux, mais il s'intercale volontiers avec des pavillons étroits en meulière ou des maisons fonctionnelles des années 50. La municipalité d'obédience communiste va s'engager jusqu'en 1965 dans la résorption des lotissements défectueux comme celui du Vert-Galant, en améliorant les réseaux divers. Ce sera une grande époque de construction d'équipements. Cette configuration de lotissements devient celle d'une ville où les élus dirigent la constitution de la ville réparant l'image anarchique donnée par un marché privé qui a déséquilibré un village ancien, situé à 2 kilomètres de là.

TROISIEME PARTIE

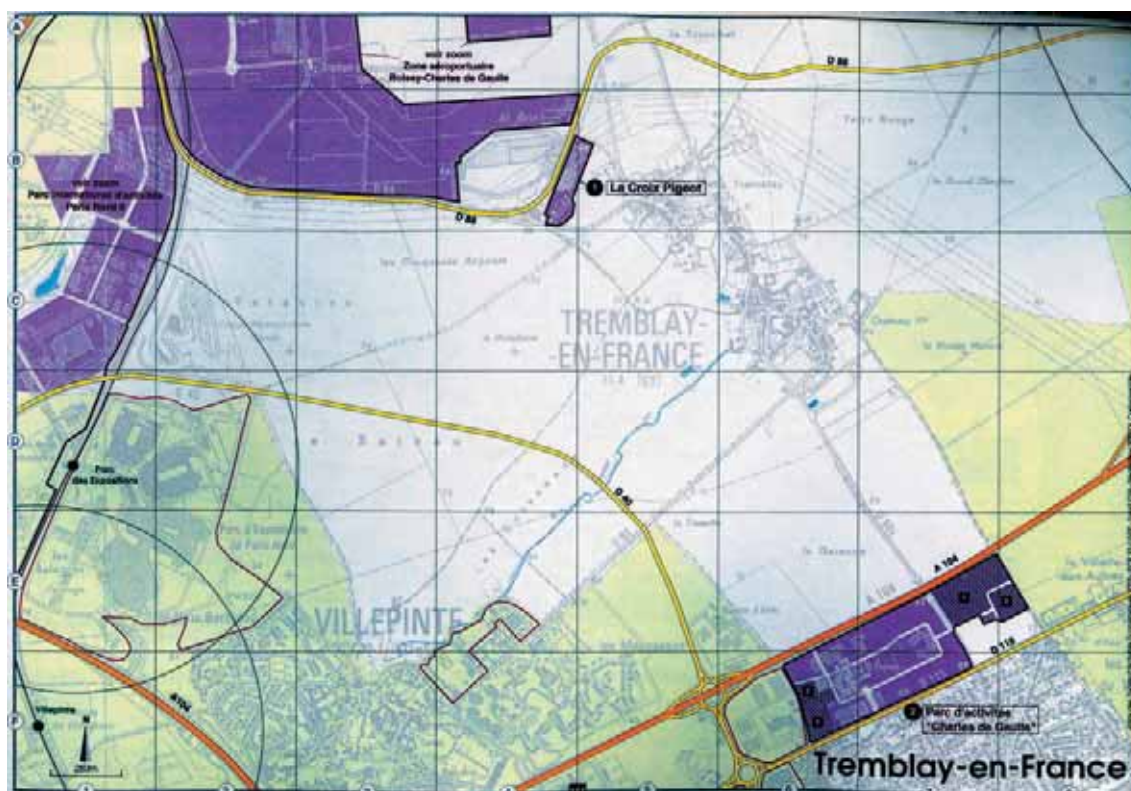


*Une centralité marquée sur
les ronds-points centraux:
des écoles de toutes les époques,
y compris moderne,
et une MAPAD avec un bardage bois.*



TROISIEME PARTIE

Chronologiquement, assez rapidement se pose le problème de gens vivant dans des taudis, et en 1960 se crée une ZUP de 700 hectares située sur les communes de Tremblay, Sevrans, Aulnay, Villepinte, Mitry-Mory. 3 500 logements, propriété de la SCIC sont construits, sur 175 hectares pour Tremblay. Ce lieu est relativement éloigné des lotissements, dont un le Gratuel s'est ajouté aux autres en 1958.



Scan du plan de ville de Tremblay

Parallèlement, la ville estime qu'il lui faut un nouveau centre administratif, rôle antérieurement tenu par le vieux village, repoussé très loin des logements neufs. Une ZAC est votée en 1981 afin d'y élever le nouvel hôtel de ville. Le pari d'un centre totalement neuf avec 600 logements HLM locatifs érigés pour cette réalisation, est lancé. Ce centre devra être à même de rassembler et de fédérer un territoire éclaté. On peut noter que tous ces espaces, le Vieux pays, les lotissements, la ZUP, la ZAC sont éloignés d'environ deux kilomètres entre eux.

Or un véritable centre dans sa fonction vitale commerciale et de services se tient au cœur du lotissement du Vert-Galant. La forme même en évoque l'usage et il fonctionne bien auprès de la population. Très large, en

TROISIEME PARTIE

forme ovoïdale, trois places, trois évènements s'y succèdent. En premier lieu la place Pierre Curie à vocation commerciale, reliée à la gare SNCF du Vert-Galant par la rue Pasteur, le long de laquelle on trouve divers services tels que la poste, la MJC, le cinéma, la clinique, le centre de santé. Ensuite un grand terre-plein sur lequel on reconnaît le stade Jean Jaurès auquel on accède en passant devant une école et un gymnase. Par la suite une église et un collège mènent à une place plus récréative. L'ovale du centre est refermé mais il rayonne réellement au cœur des lotissements.



Un quartier vivant et commerçant



Le quartier du Vert-Galant compte 10 000 habitants. Après avoir porté l'image d'un quartier de mal-lotis, il a acquis une identité propre fondée sur une double coupure physique, le canal de l'Ourcq, bien mis en valeur actuellement et la voie de chemin de fer. Ce retrait guidé par une certaine volonté des habitants, a été aidé par la géographie qui a permis à ce quartier de s'autonomiser.

b/ Une pression foncière importante qui aboutit au déplacement du centre

De nouvelles données pour cette zone du département, obligent à des stratégies qui s'adaptent à ce contexte de fort développement. Une zone d'échanges économiques intenses et un pôle d'aménagement vont prendre de l'ampleur sur le secteur. Une gare de RER sera construite selon les directives du SDRIF pour contourner l'aéroport par l'est et former une boucle. Afin de tirer la commune vers le haut, un nouveau centre est le pendant à ces changements de l'environnement de proximité qui entraîne de nouveaux enjeux et une pression foncière accrue. Pour ne pas livrer la commune à la dictature de la loi du marché, afin que la population ne soit pas chassée par de nouveaux arrivants d'une autre catégorie sociale, certaines lignes ont été ébauchées.

Il faut trouver un centre qui réconcilie tous ces secteurs de la ville qui se juxtaposent sans se rencontrer. C'est la décision prise qui consiste à construire de toute pièce un centre qui évoque l'image française du centre en ce qu'il sera multifonctionnel, dense et minéral, dans un contexte de relative douceur végétale. Les éléments économiques ont malgré tout dictés leur loi. Le centre historique du Vieux pays a eu des difficultés à survivre, et, avec ses mille habitants, il a été l'objet d'une OPAH car l'habitat traditionnel se dégradait, la population est en voie de marginalisation, les commerces de proximité ont disparus et la ferme ne joue plus son rôle attractif, excepté le développement sur les terres dernièrement agricoles de programmes de maisons en bande. Cependant le projet de revitalisation par des opérations ponctuelles de logement intermédiaire, de Tremblay-bourg est efficace.

La ZAC de centre-ville a finalement surtout été pensée pour tirer vers le haut les quartiers d'habitat social denses qui ne trouvaient pas de centre. Elle se trouve à l'emplacement de la future gare de RER. Le centre du Vert-Galant qui s'était développé de façon assez naturelle et fonctionnait bien en valeur d'usage car émanant d'un besoin populaire, est court-circuité, pendant quelques années. Une telle concurrence sera peut-être difficile à tenir pour les commerçants actuels. D'autant qu'il ne faut pas négliger les problèmes sociaux vécus par les habitants de ce quartier, en terme de surendettement et d'habitat insalubre. Les conditions économiques du développement des transports par rapport à l'urbanisme ont écarté toute possibilité de concevoir le centre dans un quartier pavillonnaire. En effet la demande est celle de l'assurance apportée au STIF (Syndicat des Transports de l'Ile-de-France) , que la nouvelle ligne sera rentable.

c/ De la densification : conséquence la mutation d'un lotissement

Parallèlement un essai de réhabilitation et de densification contrôlée des secteurs pavillonnaires a été menée, afin d'aider les propriétaires occupants parfois vieillissant à se doter de confort dans des pavillons Loucheur peu entretenus ou modifiés, faute de moyens. Le POS, actuellement en révision avait connu une mesure anticipée, de déclassement de zone UG avec un COS de 0,5 en UD, où le COS est plus permissif à 1,3. Le résultat fut un changement rapide de propriétaires, car la pression foncière était importante et la revente de leur maison par les propriétaires, une bonne affaire. Les pavillons Loucheur ont disparu à grande allure ou alors les parcelles se sont séparées, avec en fond de parcelle un gros pavillon neuf et en front de rue un pavillon Loucheur. Une hétérogénéité du paysage en fut le résultat, ainsi qu'une densification à la parcelle. Les gros pavillons avaient même tendance à devenir de petits collectifs privés. L'expérience a été stoppée, mais l'interrogation subsiste sur les moyens à mettre en œuvre pour réguler le marché pavillonnaire et éviter la spéculation sauvage sur ces zones. La même conclusion semble partout primer dans la mesure où un POS non morphologique est un instrument réglementaire trop perturbant pour une intervention dans ces secteurs pavillonnaires. En effet immobilisés depuis 20 ans dans les mêmes images, le POS ne donne comme possibilité aux secteurs UG pavillonnaires, que le déclassement dans une autre zone pour un futur développement. Figés depuis longtemps dans les mêmes gabarits immuables, les quartiers pavillonnaires sont très sensibles à toute modification réglementaire, dont l'application peut s'avérer relativement traumatisante par rapport à un tissu pavillonnaire qui bouge lentement, par essence. Les droits à construire octroyés de façon importante et rapidement, doivent être analysés dans leur production d'image future, et surtout s'accompagner de prescriptions paysagères sur les clôtures, les essences d'arbres, permettant de retrouver une cohérence dans la rue.



TROISIEME PARTIE



Page précédente et ci-dessus: des «maisons Loucheur» revues et étendues.

Il convient de distinguer la lisibilité urbaine, de l'identité d'un quartier, de la liberté des particuliers, par exemple.

Aujourd'hui encore, et malgré un contre-exemple, celui du Vert-Galant, un centre à vocation moderne ne se conçoit que rarement dans un quartier pavillonnaire car :

- la capacité d'intervention des pouvoirs publics y est encore limitée (cependant on remarque un aménagement urbain de qualité aux Pavillons-sous-Bois, afin de hiérarchiser les voies).
- la pression foncière forte préexiste à la nécessité d'un centre aujourd'hui, dans la mesure où celui-ci est pensé par les professionnels, comme dense

Cependant des exemples intéressants commencent à émerger par le biais de l'apport des reconfigurations de centres ruraux, de basse densité, de façon efficace et lisible, comme nous l'analyserons sur Tremblay-village, dans la partie suivante.

Ainsi une étude préalable au changement de zone dans le POS de 1997 du lotissement du Vert-Galant, par M. Zaoui et F. Nourdeh, mettait l'accent sur les aspects de qualité végétale à renforcer dans ce quartier.

La lisibilité d'une trame viaire plutôt uniforme ne permettait pas de pouvoir se repérer facilement dans le quartier, à l'exclusion des deux grandes places, et une recomposition de l'élément végétal de qualité, incite à mettre l'accent sur l'approche globale de l'espace urbain, avec plusieurs échelles qui sont évoquées. Ainsi l'échelle infra du jardin, qui participe de

l'agrément de l'espace public par le développement de la qualité végétale, mais aussi, la rue, le quartier et la dimension intercommunale, afin de voir lorsque l'on passe d'une commune à une autre.



Rue plantée

5/ AULNAY-SOUS-BOIS ET SAINT-DENIS : STRATEGIES D'EVOLUTION

a/ Aulnay-sous-Bois : une tentative d'autoréhabilitation

Cette commune de l'ordre de 1400 hectares comporte 11 000 pavillons. D'une commune d'agriculteurs tenue par des familles de propriétaires qui n'y résident pas on passera à l'aspect d'une ville de lotissements plutôt populaires. L'essentiel du territoire vers 1820-60 se partagent entre bourgeois parisiens pour leurs maisons de villégiature et propriétaires absents. L'ouverture de la gare de Paris-Soisson en 1975 entame le morcellement des propriétés, qui est poursuivie par l'action des lotisseurs. Le Vieux pays, l'ancien village au nord s'oppose aux lotissements se développant le long de la voie ferrée. Le pouvoir municipal va basculer au profit des nouveaux arrivants beaucoup plus nombreux.

TROISIEME PARTIE

L'équilibre démographique est totalement changé. Les nouveaux accédants sont des ouvriers pour majorité, de l'ordre de 32 %, suivis par les employés. Un logement social de fait s'est instauré sur ces territoires et surtout ceux qui se trouvaient les plus éloignés des équipements et transports. L'aspect se présente sous forme de parcelles de 430 m² en moyenne, très régulières, prises dans un schéma type de lotissement.

Les propriétaires très modestes n'entretiennent que peu le bâti et celui-ci se délabre assez rapidement, d'autant que sa solidité de base n'était pas assurée par des matériaux de fortune. Ce logement social de fait ne suit pas suffisamment les normes de confort de la société et se trouve devenir totalement insalubre. C'est ce constat qui amène la commune d'Aulnay en 1977, sous l'impulsion de la DRE (Direction Régionale de l'Équipement) et de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) à lancer un appel d'offre dont l'objet sera de proposer une procédure de réhabilitation pour ces pavillons. L'ARIM et l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France) seront lauréats et travailleront de concert, avec respectivement la partie opérationnelle et la partie études en amont. L'objectif est de donner à cet ensemble très hétéroclite, un aspect urbain et architectural de qualité.

Le quartier dont il s'agit Le Pont de l'Union est très coupé du reste de la ville et s'est paupérisé à grande allure. Constitué au départ de parisiens y établissant des abris de jardin puis en étendant la construction, ils sont devenus des pavillons de fortune. L'installation de l'usine Ideal Standard a fidélisé une population ouvrière. Des maghrébins se sont installés et y ont vieillis. Le niveau confortatif est très faible avec 54 % de pavillons sans installations sanitaires.

Le travail a consisté en une analyse sociologique, réglementaire et financière fine, afin notamment d'interpréter certaines contraintes du POS qui figeaient toutes les possibilités dans les zones classées pavillonnaires, hormis pour un maître d'œuvre professionnel. Le travail d'information a été très long auprès d'une population quelques peu marginalisée. Il fallait ensuite adapter un diagnostic à la carte chaque propriétaire et trouver les aides publiques les plus avantageuses pour eux. Un travail d'architecte conseiller et délégué fut mené auprès des propriétaires entrepreneurs. Au niveau de l'IAURIF, le travail majeur consiste en une analyse des espaces non privés mais pas non plus collectifs dans leur appréhension par les habitants. La rue,

linéaire et sans évènement est un lieu de transit, qui ne capte aucune énergie. Il s'agit donc d'essayer d'introduire une notion d'appartenance positive à un quartier avec un certain investissement politique même, qui pourrait en être induit. Or cette séparation des pouvoirs sur l'espace conduit à un désintérêt de la population pour ce sur lequel elle n'a pas prise. Cette coupure avec la rue négligée, se remarque dans d'autres quartiers, où elle exclut la convivialité et entraîne par écho un abandon de l'apparat du jardin avant.

Progressivement une forme d'auto-réhabilitation plus efficace que celle menée spontanément par la population s'est mise en place, à la carte et de façon peu normative. La norme était présente fortement cependant par la séparation des compétences publiques et privées et les prescriptions du POS, qui ne se juxtaposaient pas. Le POS en arrive à figer tellement l'existant, que 15% des parcelles étaient en fait d'après ce même règlement, inconstructibles aujourd'hui, dans le sens où elles n'auraient pu recevoir de constructions si il s'était appliqué antérieurement.

L'auto-réhabilitation mérite d'être creusée bien qu'elle soit longue dans sa mise en place. Les maisons de l'habitat qui se sont créées en Seine-Saint-Denis correspondent bien à ce regain d'intérêt pour l'aide au propriétaire. Les consultations de l'architecte du CAUE iraient aussi dans ce sens également, d'aide à la population. Cette finesse de connaissance au cas par cas ne doit pas faire oublier, la nécessité de joindre cela à une politique de projet urbain plus vaste, au niveau communal ou même départemental. C'est le but poursuivi à Saint-Denis.

b/ A Saint-Denis, une OPAH intégrant le pavillonnaire

Un projet urbain : la densification par la forme de la maison de ville.



Le quartier Bel-air se situe entre le centre et le canal, entre la Porte de Paris et l'autoroute.

Le quartier Bel-air lors de sa construction.

A Saint-Denis le centre a fait l'objet d'une ZAC, qui détermine pour la ville un point structurant fort permettant de continuer dans une logique urbaine, la réflexion et l'action sur les quartiers situés en frange. L'intervention du tramway, redéfinit aussi certains parcours et certains rapports d'attractivité entre les villes. Le quartier Bel-air est également pensé dans une logique d'éléments nouveaux, votés comme devant intervenir dans le quartier, telles la construction d'un lycée et certaines démolitions pour raison d'insalubrité. Des constructions PLA sont aussi prévues dans le cadre du relogement de population venant d'une cité. Les abords du canal seront traités dans un esprit de restitution d'un lieu d'agrément à la population, avec comme corollaire le traitement urbain particulier. La nouvelle vocation des cœurs d'îlots, traversés par des voies arrières mises en valeur trouvera un écho dans l'aide logistique apportée aux habitants. Une homogénéité de traitement des clôtures des différents propriétaires sera recherchée. Toute cette problématique se développe dans l'esprit des liaisons à trouver et hiérarchiser, des portes emblématiques, des éléments fédérateurs à intégrer de façon stratégique dans le quartier.

Ce quartier est multiforme. Un secteur auparavant industriel sur le canal, proche d'un secteur pavillonnaire, puis bordant l'autoroute des secteurs d'immeubles, maisons de ville et entrepôts, petites entreprises. C'est un tissu mixte traditionnel de ces quartiers jouxtant Paris et en étant le prolongement immédiat au XIXe siècle. Ce tissu est relativement souple pour s'adapter à des évolutions afin de tenir à nouveau un rôle dans la ville. Les reconstitutions de front urbain et de front de rue seront traitées au cas par cas dans une logique d'ensemble. Un objectif est clairement déterminé pour lequel l'équipe opérationnelle composée du PACTARIM et de la Maison de l'Habitat de Saint-Denis définira des instruments et un phasage. Le potentiel de développement du quartier est analysé, les possibilités d'investissement des formes existantes et l'occupation du sol testées, une nouvelle hiérarchisation des voies prônée, une sorte de plan vert sur cette zone. L'analyse spatio-temporelle ne commence à isoler des sous-secteurs sur des critères de formes existantes que dans une phase de propositions très directement opérationnelles.

Il faut que les pavillons résistent au bouleversement : ils doivent se camoufler sous un aspect très urbain pour ne pas disparaître.

Il s'agira de prévoir pour le secteur pavillonnaire les rues très urbaines où une densification pourra doucement trouver sa place. Le travail d'homogénéisation du traitement des clôtures afin de donner un véritable aspect urbain intégré au reste de la ville est particulièrement mis en valeur. En conséquence, la diversité d'implantation sera préservée. Dans ces espaces pavillonnaires, il demeure une forme assez courante, celle de la villa. Le caractère d'impasse sera magnifié par des murs, érigés en fond de celle-ci. Lorsque le caractère des jardins avant très végétal est prononcé, des mesures sont prévues afin d'inciter les propriétaires à accentuer leurs efforts restituant les espaces verts à toute la rue. La prohibition des constructions proliférantes tels les garages, remises offrant un pignon aveugle sur la rue sera incitée. Dans le contexte de parcelles très longues un retournement du bâti sur une rue arrière peu fréquentée sera prévu, si le POS donne l'autorisation de pouvoir diviser des lots avec la capacité de construire à l'alignement. Les pignons et croisements de rues pourront faire l'objet de procédures de démolition/reconstruction de pavillons trop peu marquants et très délabrés. Le moindre évènement urbain un peu particulier au site pavillonnaire sera saisi et amplifié, tel le système de villa. De façon concomittente une campagne de ravalement accompagnée d'incitations financières réelles auprès des propriétaires se mettra en place. Les propriétaires seront conseillés tout au long de ces procédures pour trouver les meilleures aides.

Il est intéressant de constater de quelles façons un quartier pavillonnaire peut être appréhendé, et celles-ci sont multiples. De la greffe de quartier à l'utilisation de toutes les ramifications le mettant en rapport avec la ville, un rapide aperçu a pu être transmis. Partir de la connaissance fine d'un quartier, intégrer celui-ci dans une démarche de projet urbain s'appuyant sur ses potentialités, et définissant plus tardivement dans l'action des sous-secteurs d'intervention avec des procédures opérationnelles différentes, prises en tant qu'instrument, peut être constructif. Cependant, il ne faut jamais négliger l'impact des procédures de plus en plus contraignantes sur la forme même.

Densifier en zone pavillonnaire, l'enjeu d'une stratégie de développement

Fixation ou mutation

De la part des décideurs, on peut trouver de façon manichéenne, deux approches : soit figer le pavillonnaire car il leur convient ainsi et assure la stabilité sociale de leur commune, soit la mutation vers une densification en petits collectifs pour répondre à une politique sociale de logement pour tous. La pression foncière et l'évolution du contexte rendent les interventions actuelles délicates.

De manière très opérationnelle la procédure de ZAC pour densifier semble peu adaptée ou ponctuellement, en raison de son caractère un peu traumatisant par rapport au tissu. Il s'agit d'une procédure mise en œuvre afin d'intégrer des équipements dans les zones concernées.

Le déverouillage du POS par l'appel à l'investissement privé, peut conduire à une densification peu contrôlée par les pouvoirs publics et à la disparition du tissu pavillonnaire moins gentrifié et de ses facultés créatrices. Dans un projet urbain comme à Saint-Denis, la rentabilisation de l'utilisation des quartiers pavillonnaires dans leur spécificité sociale et culturelle garantit une qualité. Les moyens, au niveau de l'urbanisme opérationnel sont très divers et contraignants. A contrario, traiter le pavillonnaire dans une globalité conduit à le faire disparaître.

Deux sortes de procédures existent en Seine-Saint-Denis pour que les élus mettent en application leur politique. Pour les communes proches de Paris, quelques friches industrielles et la préemption ou l'expropriation libèrent des terrains nécessaires aux projets urbains. Dans les communes plus éloignées, l'acquisition de terrains se fait à l'amiable et le plus souvent exclusivement pour y loger des équipements. Ces réserves foncières ont comme destination principale, d'y construire du logement social. Intervenir sur le tissu déjà constitué, se limite à pratiquer la réserve foncière par acquisition à l'amiable ou DUP, à déverouiller le POS, à définir un secteur pré-opérationnel. Les zones NA comme pour le cas de Montreuil, sont des outils efficaces car elles concernent des espaces peu denses, qui passent facilement à l'urbanisme opérationnel, donnant des mises en œuvre moins coûteuses qu'en secteur urbanisé. La réalisation d'une voie afin de densifier par un cœur d'îlot est beaucoup plus simple. Cependant, la conclusion pourrait être, hors les petites opérations très ponctuelles, toute intervention sur le secteur pavillonnaire le fragilise.

Il faut alors conserver les principales qualités de ce mode d'habitat, reconnues par l'analyse de son espace. Une première direction serait de lancer une réhabilitation des logements. Ainsi ils retrouveraient leur plasticité originelle, leur aspect déformable. Le remembrement parcellaire et l'incitation à son plein usage peuvent accompagner des campagnes de réhabilitation. L'idéal consisterait à trouver la forme urbaine que l'on souhaite sans la figer dans l'avenir. Les cœurs d'îlot devront être récupérés pour une création de voie ou un équipement fédérateur.

Un plan vert agissant dans le sens du pavillonnaire : entretenir l'espace public tout en préservant l'identité champêtre du pavillon. Il s'agit de trouver des essences d'arbres moins caractéristiques de l'urbain, des arbustes, peut-être des trottoirs-pelouse ou gravillons, des essences d'arbres de provenance locale.

On a pu voir dans cette partie, que les secteurs pavillonnaires sont actuellement plutôt mieux insérés dans le tissu urbain traditionnel et qu'en première couronne, ils ont même subi des transformations et une densification, par la construction des friches agricoles et industrielles intersticielles, l'ajout d'équipements et de desserte, et enfin les divisions de parcelles. Il semble que deux modes d'intervention se juxtaposent :

- public, avec des constructions d'équipements, voiries et hiérarchisation de la trame viaire
- privé, par la densification à la parcelle de façon assez vernaculaire, et sans cesse, que ce soit pour la famille, ou pour rentabiliser le terrain.

En revanche une étude de l'IAURIF de 1980 mettait bien en évidence, qu'il restait nécessaire de pratiquer un diagnostic de chacun des quartiers pavillonnaires, car le réglementaire avait tendance à les homogénéiser.

A la façon de Lucien Kroll qui explique "je pavillonnérise les grands ensembles", comme il a pu le pratiquer à Emerainville, l'insertion d'habitat intermédiaire par Olivier et Edith Girard, pour la cité Bel-Air, permet de pratiquer une diversification des modes d'habiter, et de tenter d'introduire la mixité sociale.

Un contexte d'ordre général existe mais chaque organisation pavillonnaire, chaque territoire reste porteur de spécificités à mettre en œuvre.

La maison individuelle en lotissement n'a rien en commun avec le pavillon. A sa constitution préexiste l'envie de faire le tri social de ses voisins, parfaitement menée étant donné que le produit habitable est le même, et il est fini. Le coût aussi. Ce n'était pas le cas à l'origine des quartiers pavillonnaires de l'entre-deux-guerres, qui constituent un tissu vivant, y compris au niveau des habitants. Beaucoup d'entre eux travaillaient sur place, au rez-de-chaussée, à l'origine, exactement comme dans les villes flamandes. Ce sont des urbains qui "rurbanisent" déjà, avec leurs clés d'analyse et leurs besoins.

Nécessité sera cependant ici de ne pas confondre pavillon et maison individuelle, les conditions de production faisant de la première une "demeure" construite voire autoconstruite et de la seconde un produit habitable, fini, normalisé, où les attributs des signes extérieurs d'appartenance du propriétaires sont plaqués par les constructeurs. Cette différence restera toujours implicitement présente, d'autant qu'aux franges du département de la Seine-Saint-Denis, la disparition du pavillon au profit de la maison individuelle semble amorcée. Cela suppose un appauvrissement du vocabulaire architectural très net et remarqué par les architectes qui ont travaillé cette question. La forme s'appauvrit, car la signification de la prise en compte du vécu, également.

La maison individuelle commence et fini son parcours entre les mains du constructeur, alors même que le pavillon est l'émanation d'une volonté individuelle retraduite par un maître d'œuvre ou pas, et dont l'évolution est permanente.

Cependant le tissu dense de ce département ne permet pas un déferlement sans limite de la maison individuelle pseudo francilienne.

Un regain communautaire pour une société sans modèles:

- La gestion de la pénurie rend le pavillon porteur de solutions
- L'internationalisation ou tout au moins l'élargissement de l'environnement qui touche chaque personne dans ses différentes fonctions, conduit paradoxalement à un retour quotidien à un environnement de proximité.

Le pavillon symbolise une société fondée sur la liberté telle que présentée en France lors de la Révolution, donc liée à la propriété. Le changement et l'ouverture en même temps que l'intégration rapide c'est le grand ensemble créateur d'égalité sociale. Il joue ce rôle lorsque la mobilité résidentielle persiste, mais lorsque la population devient prisonnière de son logement il n'y a qu'une paupérisation égalitaire renvoyant par d'autres mécanismes complexes à la ghettoïsation.

QUATRIEME ET DERNIERE PARTIE/ DES PROJETS EN COURS D'ELABORATION : VERS L'HABITAT INTERMEDIAIRE OU LE PAVILLONNAIRE DENSE

Le syndrome du réfugié

Une impression de caravanes échouées par hasard aux pieds des anciens remparts de la ville, montant vainement à l'assaut de cet escarpement : les buttes à Morel ou Guilands à Montreuil. Constructions aujourd'hui arrimées au sol faites de matériaux hétéroclites, devenues par l'histoire de ses occupants la représentation de leur parcours terrestre et social.



Les gens s'y sont entassés sur des parcelles très aléatoires pas du tout délimitées ni égales, comme des saltimbanques qui posent soudain en dur des maisons du voyage où restent suspendus symboliquement les attributs et objets de leurs horizons d'origine. Un fragment de ville se crée résultat d'un faisceau de facteurs qui donne ce que l'on peut observer à un moment donné. Cet ancien délaissé urbain à mi-parcours entre le pied d'un massif montagneux et une trame rurale participe du patchwork de la ville à intégrer morphologiquement, ou auquel on laisse son aspect faubourien. L'autoconstruction de la maison de chaque habitant détenteur d'un savoir-faire tiré de sa culture personnelle, fait intervenir les techniques de constructions typiques des pays d'où sont originaires les nouveaux autochtones devenus aujourd'hui profondément banlieusards, mais toujours sur le sol d'autrui.

Comme des réfugiés organisés.

1/ LA RESTRUCTURATION DU QUARTIER OUEST DES GUILANDS A MONTREUIL

a/ Un exemple d'habitat tiers

A la suite de Gustave Massiah et Jean-François Tribillon, on peut reprendre leur expression d'habitat tiers, pour le quartier des Guilands à Montreuil, mais aussi en partie à Bagnolet, avec des exemples de ce type qui existe aussi à Romainville, et sans doute dans d'autres villes du département. "C'est une façon de trouver les qualités et les fonctions sociales de l'habitat populaire urbain hors normes", ou en marge, la marge étant de toute façon significative d'où se situe la norme, puisque les lieux cachés sont révélés. Donc, à côté de l'habitat résidentiel pavillonnaire et de l'habitat social de type cité-jardin, il subsiste un troisième secteur, l'habitat, comme le tiers-état, qui est à la fois social et marchand. Cette définition d'habitat tiers pour caractériser un habitat populaire autoconstruit ne manque pas de pertinence. Cela recouvre des situations que l'on dénomme communément : habitat informel, irrégulier ou illégal. L'habitat tiers se situe à la jonction de l'habitat populaire, de l'habitat hors normes et du parc social de fait.

Comme l'indiquent les auteurs on peut dire que les transports publics étant défectueux, une partie de la population s'installe au plus près de son travail, donc en grande proximité de Paris et des usines de la première couronne, sur des terrains en friche, dont le propriétaire rentabilise ainsi l'acquisition par la rente foncière. C'est l'incurie de la puissance publique, qui ne peut plus réguler le marché de l'offre de logement, qui produit cette urbanisation spontanée, à un moment donné : ici ce sera à partir des années 1920. Lorsque les carrières ont presque toutes arrêté de fonctionner, les propriétaires ont, à leur tour, choisi de louer leurs terrains, plutôt que de les vendre afin d'échapper à la loi Le Cornudet, modifiée en 1924. Celle-ci impliquait d'équiper les terrains que l'on vendait sous forme de lots, donc de faire un travail d'aménagement. Dès lors, les villes qui voient leur population passer en 75 ans, de 1861 à 1936, de 6871 habitants à 91802 pour le cas de Montreuil, ne peuvent accompagner sur tous les fronts les pratiques d'habitat qui se développent. Cette urbanisation spontanée sur les terres de propriétaires qui louent, tout en acceptant par des autorisations verbales et écrites les désirs de constructions pour y loger, qui sont exprimées, se répandent. Le bail de location de terrain permet de ne pas l'équiper, même lorsque le propriétaire sait qu'il est destiné à l'habitation. C'est dans ce contexte que

se développera le quartier des Guilands, pente sud "des buttes", comme les nomment les habitants, encore aujourd'hui. C'est une urbanisation spontanée qui dure depuis 1920 jusqu'en 2002, date d'acquisition des dernières parcelles par la ville.

Dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé en 2002, qui prévoit les grandes orientations du développement de cette politique sectorielle sur une durée de 5 années, la ville n'a pas prévu d'action susceptible de répondre à ce type d'urbanisation. Ce n'est pas un mode d'intervention calibré.

Le secteur ouest des Guilands : il s'agit d'un îlot de 20 000 m², qui se trouve directement délimité par les rues de la Fraternité, des Ravins et Blanche, et dont la plupart du foncier se trouve actuellement maîtrisé par la Ville. En effet sur une durée de 30 ans, entre 1963 et 1992, la Ville de Montreuil a acquis 60 % de ces terrains sur lesquels l'occupation consistait en maisons de petites dimensions édifiées sur sol d'autrui avec un accord du propriétaire, et une quittance de notaire. Ces achats par le biais de la ville étaient motivés par la volonté de faire de la réserve foncière au titre du Conseil Général qui avait le projet de développer un parc puis de l'agrandir progressivement : le parc des Guilands. Par la suite, en 2002, la Ville a acquis à l'amiable suite à une préemption sur les consorts Souchet, gros propriétaire paternaliste de ces lieux, les 40 % restants, qui consistaient en 2 grandes parcelles, également occupées par des constructions sur sol d'autrui, dont les habitants, propriétaires de leurs petites maisons, avaient une convention d'occupation précaire (COP), renouvelable tous les ans par tacite reconduction les autorisant à louer le terrain au prix d'un jardin. Lorsque la Ville a repris la gestion des COP, l'objectif a été de ne pas marquer de coupure trop brutale avec l'ancien propriétaire, afin de ne pas fragiliser une population qui avait déjà eu des craintes quant à son avenir, un marchand de biens s'étant également porté acquéreur de ces parcelles. Il y a également des jardins familiaux loués, tous occupés, et cultivés soigneusement.

Le projet d'ouverture du parc par la rue des Ravins depuis la rue de la Fraternité a été abandonné par le Conseil Général qui est en deuxième phase de travaux sur le parc départemental des Guilands qui réunit deux anciens terrains, le parc Jean Moulin à Bagnolet et le parc des Guilands de Montreuil. Ce parc intercommunal, de fait, n'aura pas d'ouverture du côté de la porte de Bagnolet, métro Gallieni, c'est-à-dire, le côté du secteur ouest

QUATRIEME PARTIE

des Guilands. Ce choix sera à renégocier ultérieurement par la ville. Au milieu des parcelles, apparaît un passage moins construit, qui servait antérieurement de passage pour les wagons qui transportaient hors de la carrière les pierres extraites. Celui-ci a disparu.

Les terrains de la ville, comme le parc départemental, se situent sur des terrains d'anciennes carrières de gypse à ciel ouvert, qui ont été fermées avant la Seconde guerre mondiale, et comblées par des remblais. Ces carrières alimentaient les chantiers de construction de Paris. Cela explique notamment la déclivité de cette pente plein sud orientée vers Vincennes, mais à 16 % en moyenne, allant de quasi plateau à 5 % à des pentes de 20 %. Avant cette période de carrière, des photos d'archives indiquent clairement que la culture de la pêche, comme sur une grande partie du territoire de Montreuil et Bagnolet, s'y développait, sur un coteau plein sud, où les parcelles en lanières, et entièrement piétonnes, gardent les traces de ces murs. Ceux-ci étaient hauts de 2,30 mètres espacés de 10 mètres en moyenne, sur des longueurs de 300 à 500 mètres, et permettant ainsi une répartition de la chaleur entre le jour et la nuit, pour que le gel n'atteigne pas les arbres fruitiers, agrafés le long des murs.

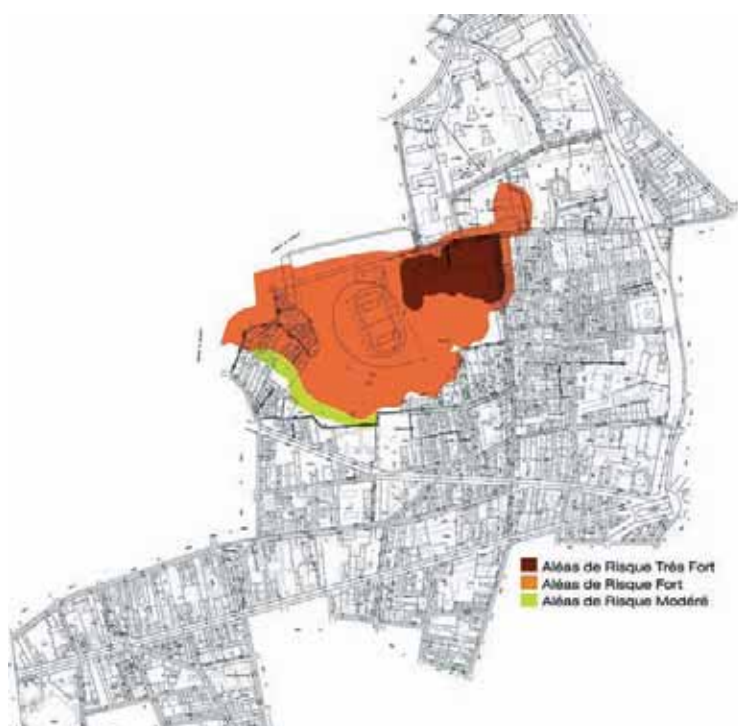
La situation de ce territoire composé d'habitations basses et modestes, à 200 mètres à vol d'oiseau de Paris, et enclavé entre Montreuil et le centre-ville de Bagnolet, avec les commerces de la porte de Bagnolet à 5 minutes à pied, en fait un territoire très attractif pour des promoteurs, qui se baseraient sur la situation précaire des personnes pour s'en défaire rapidement.



*Photo aérienne
du site*

QUATRIEME PARTIE

La ville a donc décidé de "fabriquer" un projet pour ce secteur populaire, à l'apparence bucolique, mais dissimulant les réalités d'un sol difficile à utiliser, cumulant des handicaps de pente avec des risques de sous-sol importants, au titre des carrières et des poches de gypse, mais également des rétraction-dilatation des glaises. On peut se référer à la carte des risques qui sont représentés notamment sur la partie nord des terrains en question, et repris dans le document liant la ville à la DDE (Direction Départementale de l'Équipement), à savoir le PPR (Plan de Prévention des Risques), obligatoire depuis 2004.



Carte des risques avérés

Il a été nécessaire de "fabriquer" également des processus d'action publique inédits pour répondre à ce bricolage des habitants.

Une première faisabilité de projet urbain avait été faite en 2000, en interne aux services de la Ville, respectant l'orientation dominante au sud de cet ensemble, ainsi que l'habitat individuel de petite dimension et le rapport au sol, avec 50 % dédié aux jardins et venelles de desserte. Cet îlot de 20 000 m² constitue actuellement un espace dévolu au piéton, puisque les venelles de desserte depuis la rue de la Fraternité peuvent atteindre 200 mètres de long, pour les plus grandes. Cette faisabilité intégrait néanmoins une entrée majestueuse pour le parc depuis la rue de la Fraternité, ce qui ne sera pas à l'ordre du jour, au moins dans cette forme, le Conseil Général ayant été interrogé sur cette question.

QUATRIEME PARTIE

D'autres possibilités d'occupation du sol, que celle observée actuellement, ont été également envisagées, et nous pouvons les évoquer grâce au travail de recherche très précis mené par Anne d'Orazio, architecte sur ce territoire, à travers son travail de DEA.

Pour Bagnolet comme pour Montreuil cet espace demeurait un lieu de développement urbain potentiel, suite au retrait des exploitants des carrières à partir de la Première guerre mondiale. En 1925 il existe déjà des cabanons sur la pente des Guilands, proprement dite et à partir de ce moment le propriétaire commence à lotir son terrain par bail, pour éviter tout équipement.

Le rôle de la municipalité depuis les années 60 est de parer au plus urgent et de refuser, allant jusqu'à l'Assemblée nationale, toute construction par la SIEMP de Paris, pour des raisons de sol instable. Par la suite, à l'occasion du développement du projet de La Noue, l'architecte Claude Le Goas propose de construire sur ces terrains des bâtiments de grande hauteur, très profondément fondés, tout en envisageant un parc.

A partir de ces années 1960, et après le refus à la SIEMP, les Guilands seront de plus en plus investis par des constructions sur sol d'autrui de 20 à 60 m² maximum, faites à partir de matériaux récupérés ou de maçonnerie patiemment montée, et ceci jusqu'à atteindre 60 lots identifiés aujourd'hui.

A la suite d'Anne d'Orazio, nous allons reprendre sa classification explicite de l'action de la ville sur ce territoire en ajoutant une étape :

- début des années 60, il s'agit d'une intervention prescriptrice
- Jusqu'à la fin des années 60 ce seront des acquisitions volontaires menées au titre du projet de M. Le Goas
- A partir des années 80, le projet est relayé par celui de parc et les acquisitions se font par procuration, au titre du Conseil Général
- la plus importante acquisition date de 2002, pour motif anti-spéculatif



Carte du foncier maîtrisé par la ville.

b/ Auto-régulation et réhabilitation

Le travail de la Ville sur ces parcelles acquises et, en cours d'acquisition pour le développement du projet a été effectué dans la durée et surtout réactivé par la volonté d'acquérir d'un marchand de biens, dont la vocation n'était pas de préserver ce tissu social et urbain spécifique.

En effet ce lieu s'est peuplé de façon informelle depuis environ 80 ans, avec plusieurs vagues successives d'arrivants, les premiers venant d'Italie, et encore liés à l'activité des carrières, sur leur fin de vie. Par la suite le lieu a servi de refuge avec un complément de cabanons en bois "durcifiés" entre temps, que distribuait l'abbé Pierre pendant l'hiver 54, et depuis peu, il s'agit de personnes venues des pays de l'est. Il s'agit du **pavillonnaire auto-construit des années 1930, nommé "pavillonnaire-refuge"**, de l'étymologie du pavillon, qui signifie édifier un abri permettant d'y trouver refuge, à moindre coût, il peut être assimilé au pavillon des troupes militaires en guerre, édifié dans l'urgence. Une période a vu l'installation de familles portugaises et maghrébines.

L'urgence ici était aussi de trouver un abri pendant la crise économique, pour des populations qui travaillaient, venaient de migrer, et n'avaient pas de famille sur place, mais un travail : celui de l'extraction du gypse des carrières, puis ouvriers en usines.

La solidarité dans le besoin a bien fonctionné entre ces personnes qui ont construit progressivement un habitat individuel révélant leurs origines de départ, par les matériaux choisis, ainsi que l'accroissement de leurs moyens, dans les extensions successives. L'italien était parlé et compris par tous, et cette petite île communautaire s'est bien développée pendant les 20 premières années. Par la suite ce mode d'habitat a permis l'intégration aisée d'autres habitants d'origine géographique ou sociale différente.

La particularité demeure celle d'avoir construit sur sol d'autrui, il s'agissait au départ des propriétaires privés volontaires et puis aujourd'hui la ville. Cela leur donne un droit plus limité qu'à d'autres propriétaires, mais n'empêche nullement l'appropriation totale du lieu, avec des venelles de

QUATRIEME PARTIE

desserte collective qui sont entretenues, des logements bien aménagés, malgré l'étroitesse des parcelles et des pièces. Ce droit réel mais non explicite contribue encore aujourd'hui à un retrait partiel de la vie publique des habitants, jusqu'au moment où des preuves leur ont été données par la municipalité.

Les jardins sont tous au sud dans le prolongement des maisons, et sont tous activement cultivés.

L'inconfort, lié à l'autoconstruction transparaît actuellement dans les discours, puisque la relation de confiance avec les institutions est en cours d'amélioration, donc les "revendications" apparaissent, ainsi que la réalité des conditions dans lesquelles les transactions de départ se sont effectuées.



Des maisons dans la pente: place au sud sur sol d'autrui.



Dans ce processus, étant donné la complexité de la mise en œuvre de la gestion qui accompagne le site, et des prémisses de son basculement social, de nombreux services de la ville sont sollicités au quotidien, au

contraire des années précédentes. Le basculement social évoqué, reste la preuve des limites d'un lieu où, toutes les potentialités d'intégration par ce type d'urbanisation allant d'un quasi-bidonville, à de l'habitat informel populaire, ont été utilisées. Actuellement, le fait de ne pas être dans le droit commun du statut foncier handicape toute possibilité d'arbitrage de certaines pratiques délinquantes.

Les résultats des enquêtes sociales et techniques et leurs conséquences:

Confrontée à un manque d'informations cohérentes sur ce site, en tant que territoire d'action publique, le pilote a obtenu l'approbation des décideurs, pour lancer des diagnostics de l'existant qui consistaient en : une enquête sociale et une enquête technique.

Les enquêtes sociale et technique, réalisées dans le courant du 1er semestre 2004 ont permis, une approche personnalisée des familles rencontrées, de localiser les habitations de chaque famille, d'évaluer l'état technique des bâtiments, et d'amorcer un dialogue entre les occupants et la ville, le nouveau gestionnaire. Avant les enquêtes, les personnes souhaitant renouveler leurs COP étaient déjà venues dans les services techniques de la ville, pour signer un nouveau bail de jardin.

Ces consultations ont permis, à l'époque, de connaître **76 % des 60 lots identifiés par l'architecte en charge de l'analyse technique**, correspondants à **48 familles rencontrées, dénombrant ainsi pas moins de 120 personnes sur ce secteur** dont 29 %, enfants de résidents.

L'occupation correspond à 2/3 de propriétaires occupants et 1/3 de locataires.

La taille moyenne des familles est de 2,5 personnes par foyer. L'âge moyen des chefs de familles est de 51 ans, **près d'un tiers d'entre eux ont plus de 65 ans.**

Cependant, il est à signaler quelques situations de personnes cumulant des handicaps tels que, des problèmes de santé et d'hygiène du bâti, des conditions d'habitat insatisfaisantes. Ces cas sont souvent accompagnés d'une situation économique et sociale fragile.

Ceux-ci relèveraient d'un accompagnement social global afin de soutenir la construction d'un projet de vie, particulièrement si un relogement est prévu hors du site pour des raisons de santé.

QUATRIEME PARTIE

Les deux enquêtes ont ainsi permis de faire le constat d'une fragilisation des populations avec un risque de basculement de l'équilibre précaire actuel vers une fragilisation sociale des ménages et des personnes. Ce phénomène est accentué par des occupations sans titre ("squats") et par le développement de la présence de "marchands de sommeil". Ce vieillissement supposera une action particulière dans ce sens, et la fragilisation sociale des habitants devra trouver une solution, autre qu'au travers de conflits d'usage, amenés à se développer.

Les enquêtes ont permis d'établir la première carte, presque définitive du type d'occupation sur place et dans quelles conditions de logement. En effet, il n'y a que trois adresses postales différentes sur ce secteur, donc 20 lots en moyenne ont la même adresse. Il était donc impossible auparavant de déterminer dans quelles conditions vivaient les gens, et surtout le recollage entre repérage physique et structure des ménages a permis des conclusions essentielles pour changer le projet envisagé.



*Le principe
de venelles*



C'est alors qu'un travail dans les archives des différents services de la ville, partenaires sur ce dossier a permis de mettre à jour les autres aspects de ce site :

- la fragilité des sols
- les procédures d'insalubrité engagées et non poursuivies.
- Un arrêt des procédures par manque de coordination de projet

La population enquêtée a exprimé un sentiment fort d'attachement à leur logement et à leur quartier.

Elle est constituée d'habitants présents sur le site depuis très longtemps, souvent âgés, et d'une présence de familles avec enfants, installées plus récemment.

Le résultat de ces enquêtes a permis aux décideurs de la ville, de pouvoir déterminer les objectifs qu'il était souhaitable de promouvoir. L'absence de connaissances précises de ce territoire, au sein duquel, la population n'était pas utilisatrice des services sociaux, ou du service logement, non plus que du service hygiène, mais semblait se satisfaire de ses acquis, fragiles, ne permettait pas d'avoir une stratégie précise pour ce site, à l'extrême ouest de la ville.

De la Petite Italie, le dernier recensement exact démontrait une prédominance à 28 % de familles yougoslaves, puis françaises à 22 %, portugaises à 20 % et italiennes à 17 %, et finalement maghrébines à 13 %.

L'effet communautaire a disparu en partie et il s'agit de passer rapidement à la société, pour réguler des usages qui deviennent conflictuels par moments.

En revanche les modes de construction ont peu évolué :

- ossature et charpente sont en bois
- la couverture en tuile ou parfois remplacée par du fibro-ciment
- un remplissage en maçonnerie
- des clôtures en éléments de récupération
- soit transparentes en totalité
- soit opaques complètement

QUATRIEME PARTIE

- la récupération des eaux pluviales pour arroser le jardin
- des systèmes de drainage
- un savoir-faire de jardinier très précis
- des potagers pour l'auto-consommation
- des animaux domestiques
- Des accumulations d'objets conservés dans les jardins et rangés avec art, suivant un ordre logique pour l'habitant
- Le jardin est le lieu de l'adaptation permanente à la taille de la famille.



*Des jardins ingénieux
et respectueux
de l'environnement*



Un travail des photographes Claire Tenu et Maxence Rifflet a été "fabriqué" sur le sujet du bricolage, cinquante clichés appartenant à la ville de Montreuil, découvrant un regard très fin sur les savoir-faire, et leur échange en la matière. Une vie en demi-teinte s'y perçoit, où la vocation récréative et de loisirs des "buttes" prend tout son sens : de guinguette, à course de moto-cross, puis jardinage, et promenade potentiellement pour le futur.

Une demande existe depuis la connaissance du quartier : l'ouvrir vers le parc des Guilands du Conseil Général 93, pour le donner à traverser aux Parisiens et Bagnoltais.

La question est lourde de conséquences, et la réponse bien plus encore, mais ferait rentrer ce secteur dans la ville ou les villes.

La définition des objectifs de la ville

Les réelles responsabilités de la ville et de ses représentants ont pu être listées, présentées et débattues, afin de préconiser les solutions qui permettent d'en minimiser l'impact, et de décider en faveur des mesures de précaution qui s'imposent. Les services de la ville ont pu entrer dans une logique d'action cohérente, sur un mode de projet.

Une étude de préprogramme a été effectuée par une équipe qui offrait l'avantage d'être constituée d'une architecte et d'un juriste. En effet la particularité de ce territoire supposait d'envisager des méthodes de restructuration, et d'entrée dans le droit commun du site, plutôt respectueuses de l'état existant (sans le réifier), et non par une procédure classique faisant intervenir l'expropriation (ZAC ou PAE etc). Il restait à en vérifier la faisabilité.

Ainsi, il a pu être déterminé que la ville est dans une situation spécifique sur ce dossier, dans la mesure où ses services se trouvent gestionnaire des jardins occupés par des maisons personnelles, et en même temps propriétaire d'un foncier sur lequel elle s'engage à ce qu'il soit sans risque au **titre de sa responsabilité pénale. Or les risques de sols sont avérés.**



De dangereux surplombs

QUATRIEME PARTIE

Une méthode de travail itérative a été adoptée, en avançant très progressivement, sans action foncière spectaculaire, ni programmée.

Le lancement de l'étude de pré-programme a permis aux acteurs municipaux concernés d'énoncer précisément les objectifs recherchés, quant aux conditions de réalisation du projet futur, car il s'agissait :

- de conserver au maximum les habitations qui pouvaient l'être afin de pérenniser dans la modernité ces constructions typiques d'un pavillonnaire populaire et "bricoleur".
- d'aider l'ensemble du quartier à entrer dans le droit commun du sol au moins, afin d'arrêter l'engrenage qui consiste à valoriser le foncier, tandis que la qualité de vie des premiers habitants se dégrade, car leur immobilier ne peut être amélioré
- de pratiquer un urbanisme raisonnable qui n'amène pas la voiture dans ces venelles, car le charme en serait rompu ainsi que l'usage
- de travailler dans le réglementaire actuel (une partie ne pourra être construite car la sécurité incendie ne serait pas respectée)
- de mettre les personnes hors de tout danger dont le risque naturel, sans aggraver l'équilibre physique du site.
- de mettre en œuvre un projet qui permette des relogements-tiroirs
- de résoudre les problématiques sociales des personnes le nécessitant
- de proposer une mixité sociale dans les nouveaux programmes envisagés, en concertation avec les habitants
- Que ce projet intègre d'emblée des solutions environnementales au risque des sols (constructions plus légères, à ossature bois ou métal), et au chauffage, afin que l'amenée des réseaux ne soit pas trop onéreuse pour les ménages (Eau-chaude sanitaire par voie solaire, par exemple)
- De proposer un habitat neuf, en partie, pour un nombre de logements diversifiés à déterminer.



Une problématique de stationnement sur la rue de la Fraternité

L'objectif essentiel était donc : à partir des contraintes du site, alliées à de vrais atouts, de valoriser les qualités de ce secteur et de les décliner en action sur ce secteur.

A l'issue de l'énoncé des objectifs, il a été possible de programmer un processus de déroulement d'une intervention fine mais rigoureuse de la ville sur ce secteur, visant notamment à lui insuffler une nouvelle dynamique, lui permettant une seconde vie dans un contexte urbain moderne et qualitatif pour la population en place, et les futurs usagers.

Cette façon d'intervenir est extrêmement respectueuse de l'édification d'un quartier par ses habitants même, mais se heurte à des difficultés opérationnelles.

Mise en œuvre et programmation du projet

Les objectifs de la ville ayant été éclaircis au cours de réunions internes, mais aussi avec les habitants, et d'entretiens de relais auprès du maire-adjoint, très concerné par ce dossier, l'étude de pré-programme a consisté à exprimer précisément dans un cahier des charges (cf annexes), les voies d'interventions choisies pour ce territoire. Le relais, en termes d'information auprès des habitants a été choisi sous la forme de la transparence, mais avec des objectifs clairement exprimés, dans un respect mutuel.

c/ Un projet durable ? Un processus inédit de prise de décision

Le projet urbain et architectural

La demande était donc de répondre aux objectifs municipaux suivants:

- des proposition de parcellisation du foncier efficace par rapport au réglementaire, en vue d'une valorisation foncière possible par la Ville et les propriétaires occupants. Ceci en pratiquant un recouplement entre le droit des sols et celui des occupants,
- donner un diagnostic le plus précis possible sur le statut des sols et le cadre juridique du droit des occupants,
- Un pré-programme de logements dans le périmètre d'étude, en termes de logements - classiques et spécifiques.
- Présenter une pré-programmation en fonction des contraintes du site,
- Une évaluation de l'état des réseaux et des aménagements à prévoir, avec la présence des concessionnaires sur le terrain,
- La proposition d'une campagne de sondage de sols et l'évaluation de son coût.

L'ensemble des ces objectifs devant être envisagé dans le cadre d'une urbanisation limitée, en vue d'aider ce secteur à muter **vers un fonctionnement urbain "normal", entrer dans le droit commun**, afin de protéger les habitants actuels et de circonscrire l'action du propriétaire.

Des services extérieurs ont aussi été sollicités.

Cette étude a abouti aux résultats suivants :

- 8 actions de gestion urgente à pratiquer en interne à la Ville, sinon le site risque de basculer socialement. La gestion pré-opérationnelle resterait dans les services municipaux, avec un pilotage au niveau du service études-habitat.

QUATRIEME PARTIE

- 4 études à lancer et diagnostics pour achever la connaissance de toutes les caractéristiques de ce site.
- Conjointement pourra commencer une première opération pilote de logements sociaux en PLAI, répondant à une demande de relogement de certains habitants, notamment les personnes âgées.

Le fait que les habitants soient très attachés à leur emplacement dans la Ville impliquera de pratiquer directement sur place, en quasi-autarcie opérationnelle des relogements tiroirs.

D'autre part les conclusions des études de sols et du diagnostic pollution conditionnent la réalisation de l'opération et sa faisabilité, donc elles seront réalisées avant l'étude du géomètre.

La gestion est proposée en interne avec une répartition entre gestion locative et gestion pré-opérationnelle, selon les services compétents.

Une MOUS à caractère social, destinée à gérer les relogements sur site et hors site, supposant un travailleur social à mi-temps serait externalisée.

Les principes du projet urbain et de sa mise en œuvre sont donc très précis à l'issue de la phase d'études :

- Il s'agit de conserver la position des constructions dans la pente au sud,
- leur aspect peu dense et presque individuel,
- les matériaux écologiques utilisés,
- l'inaccessibilité des véhicules à moteur dans les venelles, donc un regroupement de ces derniers en stationnements en bas sur la rue de la Fraternité ou vers la rue Blanche,
- un respect scrupuleux du POS, qui induit une bande inconstructible au centre de la pente, en raison de l'accessibilité pompiers, mais qui rejoint les problématiques de solidité du sol.
- La recherche de procédure de découpage urbain et de modèles

QUATRIEME PARTIE

opérationnels doux et non radicaux, ou disproportionnés par rapport au quartier (ZAC ou autre dispositif)

- Une programmation prenant en compte la diversité des situations des personnes et leur ambition d'acquérir leur logement ainsi qu'un phasage précis,
- Une partie de ce secteur devra permettre aux maisons les plus solides de pouvoir être réhabilitées et vendues à leurs propriétaires pour ceux en mesure de le faire,
- L'accession sociale doit y avoir sa place, y compris à l'aide de coopératives, dans le cadre de logements tiroirs
- Le logement locatif social y sera présent, dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale de relogement.

En terme opérationnel et de programmation, cela se traduit par une proposition de l'équipe d'Anne d'Orazio et J.F Tribillon consistant à conserver et vendre à leurs occupants 18 pavillons existants, dont l'ensemble constituera une copropriété de sol. Et ceci dès que possible, afin que les habitants puissent faire leurs travaux d'amélioration, éventuellement aidés par les financements de l'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).

Une première opération sur le site le plus proche de la rue de la Fraternité, pourrait devenir très vite opérationnelle, avec 10 maisons en locatif social, permettant le relogement de certains ménages, et cela permettrait d'enclencher l'intervention proprement dite sur le secteur.

Le maître d'ouvrage de ces 10 premières maisons, sera mis en concurrence limitée pour définir le plus apte à pratiquer un programme de proximité.

Le relais pourrait être pris par les maisons et petits collectifs du nord de la rue des Ravins. Celles-ci supposent quelques acquisitions foncières.

Le résultat devrait présenter un respect du site, et consolider une mixité de population, permettant de repartir sur un nouvel équilibre social pour ce quartier.

QUATRIEME PARTIE



Plans d'Anne D'Orazio

Un comité de pilotage a donc été convié avec une très grande diversité de partenaires, pas moins d'une quinzaine.



Le premier terrain à urbaniser, rue de la Fraternité

QUATRIEME PARTIE

L'aspect atypique du dossier a permis de les intéresser à cette démarche hors normes, et les a encouragé à devenir force de proposition, plutôt que co-financeurs du projet. La qualité du projet en a bénéficié, notamment, avec la Caisse Des Dépôts et Consignations qui a abondé dans le sens du montage d'un dossier commun avec la ville, auprès de la mission Mécénat, qui financerait le type de mission photographique envisagée. Un appel d'offre devrait avoir lieu, avec un travail de co-élaboration avec les habitants : «mémoire des lieux».

On peut finir sur ce lieu, où les personnes sont passés à une logique d'acteurs complets de leur destin d'habitant, par cette réflexion par un dimanche ensoleillé, il y a peu, d'une habitante remontant la pente en soufflant à 90 ans, avec ses paniers, et lançant en passant et sans méfiance aucune :

«alors, ça vous plaît les buttes ? On est bien ici, y'a pas mieux. Mes paniers c'est rien, j'ai le temps, mes petits enfants sont proches, ils viennent manger, à tour de rôle, après leur sport.»

La densité atteint ici 40 logements / hectare, soit 80 personnes à l'hectare : une densité respectable.



Des clotures très personnalisées

C'est un art de vivre, la fabrique des castors : un habitat durable, qui réinterroge les capacités modernes de la gestion locale, qui invente autant que ces habitants pionniers. Un habitat offrant le moyen d'être proche du terrain, d'inventer l'administration à travers le savoir-faire bricolé de ce territoire ?

C'est l'exemple de la gestion économe du territoire, une forme d'approbation durable.

QUATRIEME PARTIE

Comme le stipulait Nicolas Michelin lors d'une conférence, le prix d'un bâtiment, son coût de construction, mais également son poids deviennent des questions à se poser. Le poids pour des raisons de développement durable et d'utilisation modérée de matériaux. Le travail d'accrochage sur cette pente nous apprend aussi à travers un habitat dit "ordinaire", à pouvoir fabriquer de l'urbain à partir de savoir-faire adapté à son terrain. Ici de petites maisons peu lourdes, en structure bois.

L'habitat des Guilands est adaptable et son repérage fin a nécessité une équipe pluridisciplinaire, pour concevoir son devenir également :

architecte, urbaniste, photographe, habitant, juriste et politique, ce sont associés pour le découvrir.



*la villa Souchet : venelle du quartier,
avec des propriétaires de leur terrain et de leur maison*

2/ DES EXPERIENCES D'HABITAT INTERMEDIAIRE DANS LE DEPARTEMENT

Certes le terme semble peu valorisant, mais compris dans la catégorie des ni-ni, ni individuel dans sa parcelle, ni collectif. Frédéric Miallet en convient lui-même aisément, lorsqu'il présente son livre sur le renouveau de cet habitat, principalement développé, et donc stigmatisé, dans les villes nouvelles. Pourtant cet habitat individuel dense, produit immobilier de ville nouvelle, est le fruit naturel de la périurbanisation, lorsque l'hybridation architecturale est possible : entre la maison-plot divisée en 4 logements, par exemple.

La périphérie autorise l'innovation et la rencontre de types architecturaux improbables autrement.

a/ L'habitat intermédiaire ou l'habitat pavillonnaire dense, avec maître d'œuvre

L'habitat intermédiaire qui offre des variations à l'habitat pavillonnaire dense implique un réinvestissement des maîtres d'œuvre dans cette forme d'habiter, qui est portée, au départ, par des maîtres d'ouvrages publics. Cette "innovation", n'en est une que partiellement, dans la mesure où cette forme urbaine a connu son plus fort développement, en période de croissance des villes nouvelles. De là vient également sa stigmatisation, y compris, si, ce ne sont pas ces opérations d'habitat intermédiaire qui ont le plus mal vécu, au contraire. La stigmatisation est aussi celle qui touche à la maison individuelle que les architectes modernes ont souvent critiquée.

Actuellement, la pression foncière qui sévit en première couronne parisienne, alliée aux possibilités ouvertes dans les POS et PLU de construire plus dense, ouvre les possibilités de conception vers ce type hybride, dans le sens bricolé, artisanal, donc architectural. La loi SRU de 2000, pousse vers un resserrement du tissu urbain, à la ville compacte et occupée jusque dans les dents creuses. "Construire la ville sur la ville", sera le mot d'ordre de l'EUROPAN, concours de jeunes architectes dès la fin des années 1990. L'étalement urbain est dispendieux.

Le travail dans la dent creuse, en tissu lâche et en même temps contraint par le contexte, s'y prête bien. Lorsque le savoir-faire des concepteurs rencontre le désir de la maison individuelle dans un contexte de pression foncière, avec un maître d'ouvrage disposé à réfléchir sur les nouveaux modes d'habiter : vivre en ville, à proximité des équipements, quitte à devenir plus tardivement propriétaires. Les classes moyennes accèdent plus tardivement à la propriété, car les populations jeunes recherchent la centralité. La question de l'habitat intermédiaire rejoint la question de la "fabrique de l'urbain", et pour cette raison, de fabrique de la centralité, l'application privilégiée s'est trouvée en ville nouvelle.

La ville nouvelle fabriquait des types d'habitat intermédiaire sans métamorphose du tissu urbain par densification, comme la Seine-Saint-Denis aujourd'hui, mais à partir de champs agricoles.

La notion d'habitat dense, ou individuel superposé se comprend par rapport à une tension du marché immobilier qui rencontre le désir d'avoir un espace ouvert sur l'extérieur, terrasse intime, ou jardinet-patio. Un extérieur limité pour associer la centralité urbaine donc la densité, à l'appropriation d'un morceau d'extérieur intime, donc avec un usage possible.

La question de l'accession à la propriété des classes moyennes se posent à nouveau, comme lors de la création des villes nouvelles, avec encore plus d'acuité, et le modèle d'habitat intermédiaire, propice à des mixages de population de façon volontaire. En effet, la part très réduite des parties communes permet de choisir les moments de rencontre quand la disponibilité d'esprit y est. L'habitat intermédiaire concilie la densité avec l'innovation, en termes d'espaces urbains, mais également de mode de vie.

Outre les espaces collectifs, halls d'entrée et autres qui disparaissent au profit d'accès plus étroits mais individualisés du type hollandais, l'habitat intermédiaire travaille particulièrement la question des locaux poubelles, avec le tri, et des stationnements voitures et vélos. Des solutions astucieuses de parking souterrain, puis de l'opération se développant en superstructure, ou de petits parkings en silo, ou enfin de venelles piétonnes pour logements et de places regroupées par 10 ou 12, dans des endroits dissimulés aux regards, mais en aérien, ou enfin une place par logement, sous auvent ou sous porche.

L'habitat intermédiaire répond à une problématique en termes de développement durable, mais aussi à la pénurie de foncier disponible, en période de crise du logement. Son coût de construction est plus élevé que dans l'habitat individuel, car il requiert, moins de réseaux, mais plus de savoir-faire constructif et artisanal. Notamment l'insertion des stationnements, du tri sélectif et du garage vélos sont onéreux en secteur plus dense que la maison individuelle.

Un contexte favorable au retour du maître d'œuvre

Cette forme d'habitat dense exige l'investissement d'un maître d'œuvre que l'habitat pavillonnaire proprement dit, isolé dans sa parcelle pouvait exclure. La question de la formation des architectes en France se trouve posée à travers ce ré-investissement nécessaire, et notamment leur abandon de la technique de bâtir au profit des bureaux d'études, qui changent les intentions premières en cours de rédaction de pièces contractuelles ou selon les aléas du chantier.

D'autre part, le mode de rémunération de l'architecte au pourcentage du montant des travaux est un frein psychologique pour les particuliers qui pensent que la "note sera salée", car l'architecte a intérêt à faire augmenter le prix du marché. Or, de la même façon, le travail de l'architecte consiste en réalité à atteindre une qualité maximale de l'espace avec une même enveloppe budgétaire par l'astuce de ses solutions ou sa capacité "anti-ingénieur" de pouvoir détourner un matériau pour une autre utilisation. Ce fait nécessite une vraie formation des petits maîtres d'ouvrages pour avoir recours de façon "naturelle" à un maître d'œuvre, comme dans les pays nordiques. La commande privée de masse, la petite commande, n'est pas encore une règle, car la formation et le parcours scolaire classique, en France n'aborde pas la question de l'espace quotidien et de la ville, ou très peu et très récemment. La France demeure un pays où la pensée sur l'espace peu sembler fragile, sur le paysage également, et sur les milieux urbains, car la France a de l'espace, donc elle ne l'économise pas comme c'est le cas aux Pays-Bas.

Les concepteurs se sont intéressés à la maison individuelle, du type villa pendant les années 30, puis au logement individuel dense ou superposé pendant les années 70. Puis la période des années 80 et 90 a vu l'abandon de cette ambition, et celle-ci connaît un regain d'intérêt de la part des jeunes générations de concepteurs, comme le manifeste de "Périphériques" sur la maison individuelle, ou la maison bordelaise par Lacaton et Vassal.

La demande de concepteurs sur la maison particulière pour une adaptation totale à la famille qui l'habite est très importante, à nouveau, mais les budgets sont serrés et la rémunération au pourcentage très peu sécurisante pour les gens.

Le changement des modèles familiaux est aussi en croissance et la traduction n'est pas assez rapide en termes, de réponse architecturale. Quelles sont les réponses à la recomposition des familles, à l'habitat individuel des personnes âgées ou leur accueil au sein de la famille, la maison pour un usage mixte de domicile et de lieu de travail ? Quelques ébauches existent : la maison des Babayagas et les Béguinages du nord de la France pour l'habitat groupé des personnes des 3^e et 4^e âges. Il y a la réponse de Raymond Gili, architecte, à Aubervilliers et à Montreuil, pour son modèle de maisons bio-climatiques, adossées aux murs à pêches. Etagées sur 3 ou 4 niveaux selon la typologie, ces maisons mono-orientées au sud, avec un rez-de-chaussée en petite cour anglaise destiné à un usage professionnel et à la voiture. Le premier étage se raccorde par un deck en bois au haut du mûr à pêches opposé, espace où se trouve préservé l'espace extérieur de 30 m². Les autres niveaux, un ou deux sont pour les chambres. L'ensemble est chauffé et ventilé par un double flux d'air, le toit s'ouvre en partie et les façades en polycarbonate sont dotées d'une grande transparence. L'énergie passive y est utilisée au maximum et la demande est très forte, puisque le même modèle a été très rapidement acheté à Aubervilliers. Les opérations sont de l'ordre de 10 logements, dans des parcelles inscrites dans un tissu urbain dense. Les maisons sont étroites et hautes, comme aux Pays-Bas.

Les terrains traités par les concepteurs s'avèrent nombreux, comme les dents creuses, les parcelles d'angle, les fonds de parcelles libres. Le département périurbain de la Seine-Saint-Denis en accueille une grande quantité, et les possibilités existent.

Par le biais de l'approche environnementale, qui implique une approche globale du bâti de la maison et la prise en compte de son contexte, les maîtres d'œuvre réinvestissent cet habitat individuel dense.

C'est l'habitat vernaculaire et populaire, ordinaire dont on recherche les qualités constructives :

- la légèreté du bâti
- la récupération d'eaux pluviales
- la recherche maximale de l'orientation propice

- la recherche de la pente sud
- l'adaptation au terrain
- des petits espaces extérieurs moins chers à entretenir
- la dissimulation de la voiture et de ses nuisances visuelle et sonore.

C'est un retour à une méthode de conception liée au contexte de la parcelle et à son orientation. Le modèle se rapproche des savoir-faire des architectes, puisqu'il s'agit d'avoir une phase de diagnostic, en amont, très importante.

Actuellement, la loi SRU ainsi que la loi urbanisme et habitat ont imposé des règles plus strictes pour les participations des lotisseurs et aménageurs aux développements des réseaux, y compris pour les particuliers, donc la densification vers l'habitat intermédiaire est favorisée.

La commande privée existe mais peu d'architectes la relaie. Le rôle des médias professionnels et grand public dans ce contexte demeure primordial, pour accompagner une connaissance mutuelle de ce secteur par les maîtres d'ouvrages privés et public, d'un côté et les maîtres d'œuvre, de l'autre. Les maisons d'architectes sur catalogue ont été un déclencheur, puisque le prix était affiché, comme Jean Nouvel pour les "3 Suisses", par exemple.

Ce qui demeure très spécifique au territoire français, serait plutôt la résidence secondaire, avec un logement permanent en location.

b/ Les expériences de Plaine-Communes en association de promoteurs / concepteur

La demande liée à l'habitat individualisé dense n'est pas assez relayée par les promoteurs, c'est un constat de "Plaine Commune", communauté d'agglomération constituée de 7 communes de Seine-Saint-Denis. Les promoteurs ont construit 1000 logements les 10 dernières années, sans grande innovation, surtout des bâtiments de 4 niveaux, insérés dans le tissu urbain, mais répondant de loin à la demande très orientée des habitants, vers le développement de "l'habitat urbain dense en individualisé". Un appel d'offre a été lancé en 2001, pour répondre à la demande de logement contemporain, avec des caractéristiques d'intimité. Cette démarche de 4 opérations de 30 à 60 logements, consistait à associer sur liste des concepteurs, souvent lauréats d'Europas avec des promoteurs. Les critères de cette démarche sont définis :

QUATRIEME PARTIE

- du logement dense, urbain et individualisé,
- à prix maîtrisé,
- avec un programme de taille moyenne,
- des options écologiques, urbaines et architecturales hors normes,
- dans des sites en friche ou recomposition, ou dent creuse,
- sans imposer un maître d'œuvre, amis avec le choix sur plusieurs listes.

Sur un appel à candidatures, le jury a retenu un tandem architecte-promoteur pour 4 sites à Saint-Denis, Epinay, Pierrefitte et Villetaneuse.

L'ensemble des 4 projet et les équipes constituées devaient se réunir tous les 15 jours avec la collectivité, afin de définir à chaque fois le cadre de l'intervention et comment avancer ensemble. Le BET Betrec, spécialisé en démarche HQE étaient présents et un architecte-urbaniste coordinateur devait travailler sur l'émulation conceptuelle entre les maîtres d'œuvre et l'envie d'exemplarité qui gagnait les promoteurs. Cet architecte, Pascal Chombart-de-Lauwe de Tectône, devait réunir les équipes avec les services de la ville d'implantation pour pouvoir lever les difficultés d'organisation ou décisionnelles, qui pouvaient se faire jour.

La grande difficulté consistait à trouver des partenaires chez les promoteurs, qui acceptaient d'autres règles du jeu, plus serrées et limitées qu'à l'ordinaire. Les couples formés se devaient d'être stable, et 3 listes se trouvaient à disposition au départ :

Une par le PUCA, une par Plaine-Commune et la dernière par P. Chombart de Lauwe.

L'évaluation des sites et des démarches sur chaque site se fait collectivement, lors d'ateliers transversaux.

L'intérêt repose sur la démonstration de l'économie du projet qui peut être générée par des concepteurs, créatifs, où la complexité des usages répond à la simplicité des formes.

QUATRIEME PARTIE

L'opération sortie en premier, fin 2005 est celle que l'on voit ici de Périphériques, avec E. Marin Trottin et D. Trottin pour le promoteur DCF, les logements Torpédo, rue des Renouillères à Saint-Denis.



Rue des Renouillères à St Denis

Cette opération se situe dans un secteur qui bénéficie d'une évolution urbaine favorable et de la création en cœur d'îlot, mais avec une grille, dans un coude de la rue, de l'ouverture du parc du Landy, avec jeux d'enfants, terrain de foot et terrain de tennis. En arrière fond une entreprise en fonctionnement. Les logements au nombre de 20 maximum, se distribuent depuis deux voies internes très restreintes, en taille.



Le principe est celui de l'habitat urbain dense car superposé par deux logements. C'est une forme urbaine de maisons en bande superposées. Les entrées au rez-de-chaussée se pratiquent avec une entrée directe dans un logement de plain-pied avec le jardin, et une entrée sur le côté

QUATRIEME PARTIE



montant directement au premier étage privatif, donnant sur une terrasse, et l'étage distribuant les chambres.

Ci- contre: L'insertion de l'opération dans le site

Ci-dessous: Venelles internes

Les matériaux de façades, comme les maisons vertes à Montreuil, tentent d'individualiser les logements, pour rendre le plan compréhensible. Le bois, le zinc et le métal rouge des menuiseries et volet roulants s'accordent.

Un décalage entre les maisons permet de dissimuler les voitures sous un auvent, dont la clôture se voile en attendant les plantations et une pousse suffisante pour une réelle intimité. Les poubelles sont cachées dans le bâtiment par une porte coulissante et les boîtes aux lettres intégrées.



Duplex avec jardin, sous la terrasse du duplex partageant un emplacement de stationnement commun et une entrée séparée mais côte-à-côte; derrière les véhicules

QUATRIEME PARTIE



*Détails de l'opération sur les poubelles regroupées
et les fenêtres en métal rouge*



L'appropriation fonctionne à l'égal du pavillonnaire classique et les terrasses qui donnent sur le toit terrasse du logement du rez-de-chaussée se déployant autour d'un jardin, ne possèdent pas de vues directes sur ce logement du dessous. Le travail sur les vues est précis et l'intimité possible, avec une densité intéressante. En revanche, le végétal gagnerait à être plus étudié dès l'amont de l'opération.



*Un projet
bien approprié !*



c/ Petites expériences montreuilloises : publiques et privées

3 opérations sont en train de pousser dans la trame des murs à pêches, dont une achevée depuis 2003.

Il s'agit de programmes de logements sociaux PLUS et PLS, et 12 maisons en accession à la propriété dans le programme de drôle de trame.



Plans des architectes Babled, Nouvet et Reynaud

L'opération de la rue de la Demi-lune à Montreuil pour 36 logements locatifs sociaux dont le maître d'ouvrage est l'OPHM (Office Public de l'Habitat Montreuillois) de la ville et les concepteurs Nouvet, Babled et Reynaud, s'inscrit dans un parcellaire de murs à pêches sur une longueur de 300 mètres linéaires et une largeur de façade de 15 mètres pour 3 lanières de bâtiments discontinus. Le principe est de marquer la trame parcelle par l'inscription du bâti au sol, avec des volumes sobres et sous forme de bâtiments étirés le long de venelles intérieures. C'est un principe très méditerranéen de développement à l'encontre du modèle haussmannien. Une maison sur patio et jardin se développe aux deux premiers niveaux en T4 ou T5, puis, il s'agit de T2 ou T3 au dernier niveau avec terrasse ou balcon. L'ensemble est construit sur un parking en souterrain, et les venelles restent résolument piétonnes. Cela représente une réelle densification à l'échelle du quartier.

QUATRIEME PARTIE



*Le principe
des venelles*



Une réticence peut se profiler, bien que les usages internes à l'opération se passent bien serait au niveau des matériaux et de l'accroche sur la rue. Cette dernière n'a pas du tout respecté la notion de représentation du jardin avant, avec des plantations et un accès déjà livré et valorisant. De ce fait, sur la rue, les habitants se dissimulent par des tissus plastifiés verts. La végétation manque de soins, soit en gestion, soit à la conception sur la sélection des espèces utilisées. De ce fait, cette opération aux murs végétaux reste très minérale.

QUATRIEME PARTIE



Une végétation qui a des difficultés à se développer

A contrario, cette même équipe a livré une opération similaire à Saintes avec de vrais murs réhabilités et la tenue sur l'espace public en est plus achevée.

En revanche les espaces internes à l'opération et qui se donnent à voir modestement semblent bien utilisés et appréciés des usagers et des habitants. Aux espaces privatifs s'ajoutent des squares collectifs dédiés aux jeunes enfants, ou avec des bancs de repos.



Des espaces internes à l'opération bien utilisés et valorisants



QUATRIEME PARTIE

De l'autre côté de l'avenue Salvador Allende, à Montreuil, Efidis, SA d'HLM est en cours de chantier pour 45 logements urbains dense et individualisés également, pour une livraison en début 2008.



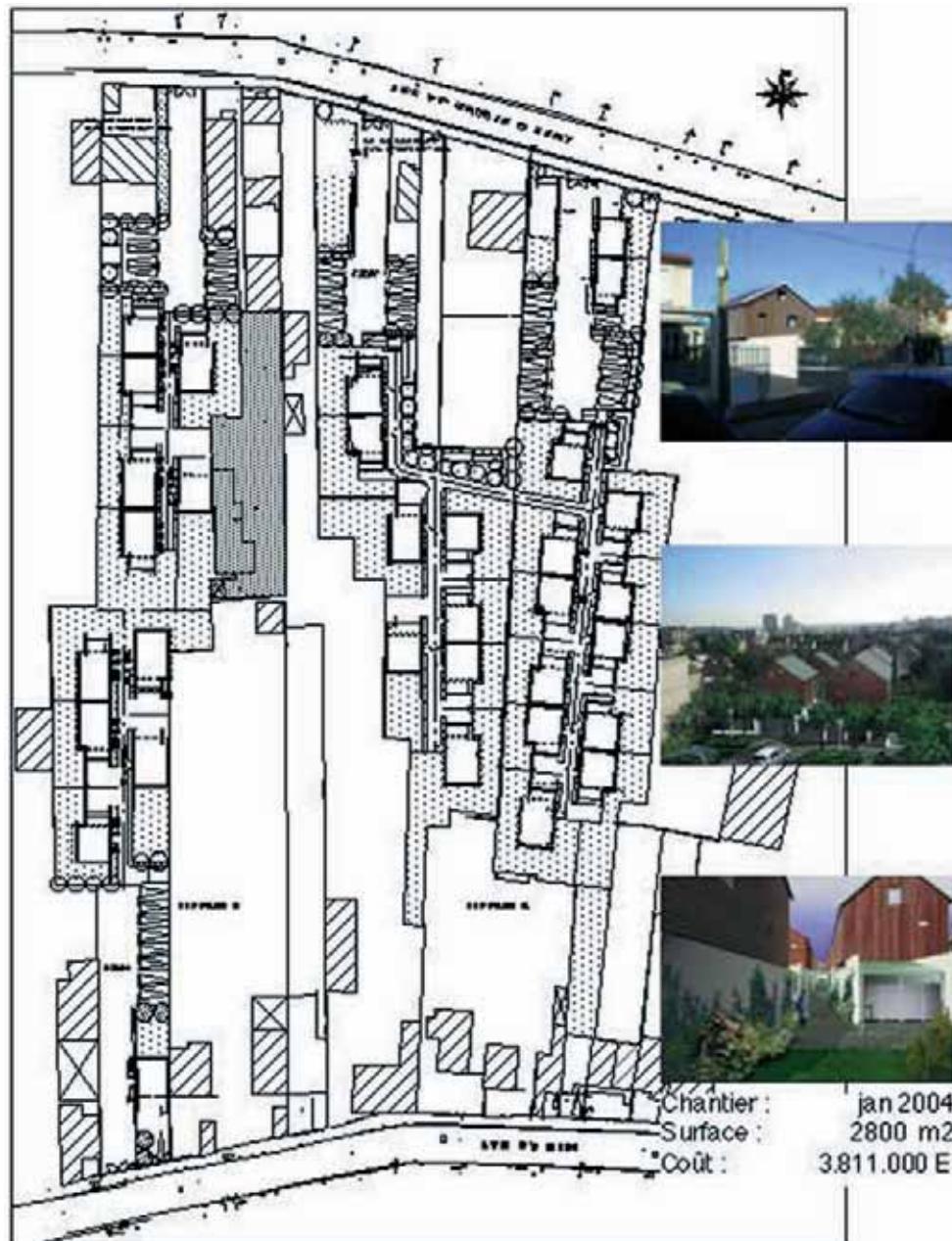
*Pancarte EFIDIS:
45 logements sociaux
en modèle
intermédiaire*

Sur ces parcelles horticoles depuis toujours, des murs demeuraient debout, sous forme de lanières ou de clos. Les deux directions s'entrecroisaient, pour arriver à se concilier en rotule autour d'un jardin public en cœur d'îlot. Ce dernier a été préféré sur la rue Edouard Branly, de l'autre côté de l'opération. Celle-ci se développe sur une venelle au sud et deux rues à l'est et à l'ouest. La trace des murs est préservée avec des venelles intérieures libérées, en partie du stationnement, qui se retrouve en silo et de façon astucieuse en deux séquences internes aux habitats en bande superposés. L'architecte Mme Vely travaille avec un jeune architecte qui a développé l'opération précédente pour le cabinet d'architecture Babled, Nouvet et Reynaud. Hervé Beaudoin devrait "fabriquer" des murs de séparation des 10 pavillons individuels. La sécurité des personnes ne permettait pas, au titre de la législation de garder les murs et les entretenir, dicit Efidis qui préfère les faire.

La dernière opération en secteur de murs à pêches "vivants", répertoriée dans cette étude est celle dite de l'îlot Villiers-Papillons par l'équipe drôle de trames pour l'OPHM, avec 35 maisons très peu denses, car il s'agit d'un terrain, constitué d'un très mauvais sol, 20 mètres de glaises en remblais et très pentu. La conception repose sur une lanière dévolue aux venelles de circulation douce, une lanière pour l'habitable et une pour le jardin. Parmi ces maisons, 12 seront en accession à la propriété, car le

QUATRIEME PARTIE

programme a toujours été mixte. Etant donné la nature des sols, les constructions se construiront comme appuyées sur un mur, donc avec un deuxième niveau en structure légère bois, comme la tradition des murs à pêches. Il y a une trame des murs à l'horizontale mais aussi verticalement, d'après l'étude de 1992 de J.P. Pranas Descours.



*Plan Villiers-Papillon par l'équipe de maîtrise d'oeuvre
Drôle de trames pour l'OPHM de Montreuil*

La toiture est métallique et le rez-de-chaussée fait corps avec le soubassement. A l'inverse du pavillon traditionnel se sont les pièces servantes comme la cuisine et la salle de bains qui se trouvent sur l'espace collectif des

venelles, avec un jardin arrière protégé et donnant sur la salle à manger.

Le rez-de-chaussée fait corps avec le mur de clôture plein.

Les stationnements se regroupent par 8 à 10 places dans des creux de venelles non visibles depuis la rue, pour laisser l'ensemble non traversé, et bucolique. Le déroulé de réseaux est très onéreux sur cette opération.

Le dernier exemple de 4 maisons privées réalisées par l'agence Méandres, rue de la Ferme à Montreuil, sur une ancienne petite friche, densifie résolument la parcelle. Les maisons vont par rangées de deux, et le cœur d'îlot reste collectif. La difficulté demeure celle de la voiture, qui admet une place de stationnement par logement, donc pénètre dans la cour.

Les habitants disent qu'ils n'ont pas de nécessité d'avoir un véhicule, donc le règlement pourrait évoluer dans ce sens sur des territoires très bien desservis en transports en commun.

L'intérêt de cette habitat pensé par ses habitants avec l'aide d'une architecte, et son mode de chauffage et d'eau chaude solaire, et le principe de mutualisation de cette source d'énergie entre le premier bâtiment équipé et le deuxième non équipé. Le surplus d'eau chaude et de chauffage leur est directement donné.

Cet habitat expérimental basé sur les énergie passives et renouvelables constitue une expérience à suivre au même titre que la maison en béton de chanvre de la rue Ernest Savart, aux qualité hygrothermiques très élevées.

d/ Tremblay-en-France : l'expérience du centre-bourg.

La géographie éparpillée de Tremblay en France a déjà été évoquée. Le centre-bourg ancien, à quelques kilomètres de l'aire de Roissy aéroport était tombé en désuétude, en termes de centralité, au profit de la ZAC et du vert-galant. Le Vieux-Pays conservait quelques exploitations agricoles.

Une réflexion a été menée sur cet espace, à deux pas d'un "site stratégique francilien" : quelle pérennité pour ce bâti rural ?

Une opération, livrée en 2003 a apportée une solution originale à la nécrose du tissu par les infrastructures d'ordre régional, voire national. Massimiliano Fuksas s'est vu confier l'étude d'aménagement urbain, où il a conclu à la nécessité de conforter un anneau forestier autour du vieux-bourg

et de ses terres agricoles, puis d'intervenir sur les dents creuses du tissu rural ancien , par le biais d'opérations d'habitat intermédiaire, soit d'habitat urbain dense et individualisé.



Plan de Tremblay Vieux-Pays par Massimiliano Fuksas

Un retour à la forme très urbaine des logements dans une trame rurale, très peu agrémentée de jardins. L'exercice consistera à densifier cet espace à l'aide de constructions de moins de 10 logements, conçues par des architectes de renom, comme K. Christiaanse pour 4 logements en duplex et entrée individuelle. La maison des associations, avec un espace évidé visible depuis les pignons a été conçue par M. Fuksas. Les autres petites interventions de logements, avec des espaces extérieurs existants, et des entrées très urbaines, ont été réalisées par Mrs Steidle, Matteo, Lyon et du Besset.

Leurs proportions, ainsi que la qualité de leurs matériaux leur permet de s'insérer dans le tissu rural, en catalysant les lignes de fuite et densifiant le centre, en finesse.



Projets à l'intérieur du plan masse

L'habitat intermédiaire s'adapte à un habitat rural dessinant directement l'espace public sans espace de transition, hormis des murets ou le mur de l'immeuble directement.

3/ LE PAVILLON, VECTEUR D'INTEGRATION

La thématique de la prise en considération des spécificités culturelles de la population des gens du voyage devient un sujet récurrent au niveau du département de la Seine-Saint-Denis, traditionnellement identifié comme un territoire de regroupement de plusieurs "clans" d'origine géographique différente.

Cependant, l'ouverture des frontières des pays de l'est européen, fait passer cette thématique au rang de priorité, pour de nombreux pays, dont la Tchéquie, la Roumanie et d'autres pays frontaliers. Le nombre de personnes appartenant à cette culture nomade, voyageant dans les 25 pays de l'union européenne est en augmentation, et la France en fait partie. Une loi suivie d'un décret ont instauré des obligations en 2003, d'équipement d'aires de stationnements pour les gens du voyage, permettant des déplacements dans de meilleures conditions d'hygiène publique et privée. Cette mesure tient compte des populations nomades, mais ne touche pas celles qui sont depuis sédentarisées, mais dont l'intégration reste en souffrance. Le fait de relater des expériences dans le département, en matière de sédentarisation des gens du voyage peut permettre d'en faire un exemple que l'on peut tenter d'exporter.

a/ L'habitat tzigane : des murs à pêches à la rue des Rigondes

Traditionnellement, et ceci depuis 70 ans, les murs à pêches de Montreuil accueillent au sein de leurs 40 hectares de nombreuses familles de gens du voyage, tziganes, roms ou d'autres origines. La structure parcellaire, dont il reste quelques propriétaires privés, mais dont la majorité des terrains appartiennent soit à la ville, soit au département, convient particulièrement bien à leur façon traditionnelle de vivre en communauté et famille élargie. Une famille atteint rapidement 20 personnes, et une seule caravane n'y suffit plus. Elles s'alignent, en longueur, à l'intérieur des parcelles des rues St Antoine et St Just. Leur occupation précaire est répertoriée par la ville, au moyen d'une convention signée avec chaque famille, et un suivi social se fait par le biais d'une MOUS tzigane que la ville a monté avec la DDE et dont le pilote est l'ADEPT 93 (Association Départementale ... des Populations Tziganes). Certaines familles ont acquis des terrains et construit ou sur terrain d'autrui, avec l'autorisation du propriétaire. Aujourd'hui, une majorité se trouve dans la partie des murs à pêches, classés au titre de la DIREN. Donc leur longévité se trouve remise en cause.

L'enquête sociale a démontré la volonté de certains de se fixer et de mener une vie communautaire, mais plus liée à la vie sociale de la ville, en envoyant les enfants plus régulièrement à l'école, et en devenant propriétaire de leur habitat, autoconstruit, par exemple. Le fait d'être propriétaire d'un habitat individuel, même une simple caravane, caractérise leur rapport à cet habitat transportable. Ils sont au plus près de la définition du pavillon. En revanche, ils ne l'ont pas posé n'importe où, mais bien au cœur d'un système parcellaire propice à pacifier leurs rapports entre "clans" différents, et au reste de la population. Le "chacun chez soi" y prend un sens nouveau. Cette occupation ressemble à celle des premiers lotissements defectueux, où les gens vivaient dans des caravanes, ou des bungalows agricoles, au milieu de sentiers boueux.

Avec une famille, composée de la génération des grand-parents et de celle des parents avec jeunes enfants, une expérience d'habitat adapté a été conçue, avec FREHA (France Euro Habitat), en tant que maître d'ouvrage. Rue des Rigondes, deux maisons, dont une en front bâti sur la rue, et une autre en fond de parcelle, ont été construites, avec un financement très social du type PLAI. Les habitants ont pris part à son élaboration dès l'amont, et l'adaptation s'est passée progressivement, avec succès, bien que

certains moments aient été épineux. La question d'avoir ou pas des niveaux différents, ou de pouvoir quand même garer une caravane. Le fait que lorsque quelqu'un décède, on brûle son habitat, comme en Inde, croyance qui reste antithétique avec un habitat sédentaire, construit spécifiquement, "en dur".

D'autres expériences devraient voir le jour, en terme d'autoconstruction avec un montage financier d'accession très sociale à la propriété. Les journées passées à travailler sous la conduite d'un chef de chantier, seraient ainsi déduites des sommes à emprunter pour payer cette maison.

b/ Un quartier tzigane à Rosny-sous-bois

Sur une ancienne friche maraîchère, en bordure de l'autoroute A86, des familles de gens du voyage issus de quatre groupes différents, étaient installés depuis plus de 50 ans, sur des terrains leur appartenant et des terrains annexés au fil du temps, en un campement durcifié.



Puis certains terrains seront vendus, en lien, avec une zone industrielle développée de part et d'autre de l'autoroute, afin de construire un magasin pour la décoration de la maison. Un projet s'est développé, il y a quelques années, en lien avec les familles, pour proposer des solutions à une occupation, en partie illégale.

La difficulté a toujours existé avec les riverains, même après la réalisation d'une partie des constructions. La mairie a proposé, en échange du départ des terrains par les familles, la construction de pavillons en dur, avec, à l'extérieur une place pour garer une caravane. Les maisons sont au nombre de 57,



QUATRIEME PARTIE

comme le nombre de familles qui se sont décidées pour cet habitat social.

D'autre part, pour les familles ne pouvant se résoudre à ce type de logement, des bungalow ont été positionnés sur un terrain d'accueil des gens du voyage, à côté des caravanes.



Les pavillons sont en L, pour éviter trop de vis-à-vis et sont de petite taille, avec un étage sur une aile. Les caravanes sont aussi moins visibles, mais des jalousies se créées avec les familles qui veulent finalement un habitat "en dur", ce qui n'était pas leur demande au départ. Des tensions existent, d'autant qu'une tranche de 30 pavillons est livrée et pas le reste.



Les constructions des architectes F.Leclerc et V.Leplat pour les familles tziganes

Mais des questions subsistent, comme la suroccupation des lieux, avec des familles très nombreuses par logement, et une difficulté à remplacer les ménages partis.

Le confort est apprécié surtout en hiver par rapport aux enfants et aux personnes âgées, et à la difficulté pour chauffer une caravane. Les étages sont, peu habituels pour les familles de gens du voyage, et il demeure des problèmes financiers pour meubler les intérieurs. La question des économies d'énergie leur semble appréciable. Mais la communauté vit des tensions internes, que seul un habitat de type pavillonnaire, c'est-à-dire suffisamment intime permettant une véritable appropriation, sans gêne entre les familles.

C'est une question de mode de vie et d'adaptation, sans changer de lieux, mais en se trouvant sur le début du coteau, derrière une zone commerciale.

Le rapport dedans -dehors est suffisamment respecté, pour qu'ils puissent continuer à beaucoup vivre à l'extérieur, tout en trouvant une intimité familiale.

Passer rapidement, en quantité d'un habitat à l'autre semble complexe et possible en pavillon. La SONACOTRA est le gestionnaire de cette zone d'habitat très social, avec un gardien salarié et une gestion des entrées et sorties.

c/L'appel d'offres du PUCA, "villa urbaine durable" : pour organiser une mixité de population.

Le programme "villa urbaine durable" (VUD), lancé par le PUCA en 2001, afin de

- maîtriser l'étalement urbain
- rechercher la mixité sociale et urbaine dans l'habitat
- tendre à la qualité environnementale et l'efficacité énergétique des constructions.

Ceci en conformité avec la loi SRU. Le retour de cette expérience qui n'est pas achevée ni aboutie tendrait à démontrer l'importance de l'engagement des collectivités locales dans la démarche, puisque jusqu'alors ce sont les principales pourvoyeuses de sites d'expérimentation.

L'appel d'offres propose un processus de projet et de conception, avec une boîte à outils et des conseils en matière de gestion de projets sur le moyen terme. Les équipes qui candidatent sont constituées :

- d'un maître d'ouvrage, bailleur social ou promoteur ou aménageur
- d'un maître d'œuvre
- d'un BET
- d'une collectivité territoriale

L'objectif étant celui de la recherche de solutions appliquées, c'est une émulation conceptuelle qui est soutenue.

Dans les exemples présentés plus avant dans l'étude, il y a certaines opérations qui furent montées à l'aide de cet appel d'offres.

C'est l'habitat intermédiaire qui est visé comme solution à la densification nécessaire, et des recherches parallèles sont tentées sur la densité urbaine, telle la thèse de Vincent Fouchier ou les différentes analyses de tissu urbain fait par l'APUR sur le cas parisien.

L'analyse touche à la densité en tant que réalité mathématique, mais également au ressenti de la densité, en fonction d'autres points qualitatifs ou pas de l'environnement de l'habitat. Il s'agit de comprendre les points essentiels au développement d'un habitat propice aux rapports sociaux pacifiés, grâce à un espace qualifiant et facilement approprié, et déformable. L'objectif est d'éviter un développement orienté sur la stricte loi du marché, où certains espaces sont accessibles à certains types de populations, et d'autres à des catégories sociales moins favorisées.

L'idée est de promouvoir des tissus urbains alternatifs et non pas dualistes, avec une conception orientée par la réflexion sur la requalification des espaces publics ou leur création.

Actuellement, il existe peu de références ou d'études sur la densité et son ressenti par les habitants dans les zones pavillonnaires.

L'autre objectif de cet appel à projets du PUCA demeure celui de former des équipes pluridisciplinaires sur le sujet de l'habitat intermédiaire, de telle sorte que cesse la mauvaise communication, et l'image entretenue de ne pouvoir travailler de conserve avec un architecte, un promoteur ou bailleur social et un BET, plus une collectivité qui oriente le projet. C'est une forme de travail très conservatrice et corporatiste, qui ne permet pas de progresser dans la conception urbaine.

Enfin expérimenter revient à dépasser les fameux coefficients thermiques, et autres donnés comme fin en soi par la réglementation. Cette question demeure récurrente dans l'habitat, et entrave beaucoup le développement de l'habitat intermédiaire de façon spontanée, car la réglementation y est restrictive, et pas toujours favorable à un projet qualitatif. La réglementation thermique 2005 semble orienter très concrètement la conception et la construction vers une approche globale de l'habitat, du bâti et de l'environnement. Une approche intégrée de l'habitat.

QUATRIEME PARTIE

C'est vers ce résultat que tend cet appel d'offres qui n'a pas encore donné à voir tous les projets liés à la réflexion qui s'est alors amorcée.

On peut remarquer, que parfois plutôt qu'une création ex-nihilo, on aboutit à un résultat similaire en partant vers une action publique sur un tissu existant, par exemple sur le quartier des Guilands, qui répond aux critères, ou des interventions ponctuelles sur d'autres lotissements existants.

L'opération de Lille-Moulins des **architectes Bouillaud-Donnadieu** représente l'urbanisation complète d'un îlot de la ville déserté par une usine. A l'occasion du projet, un jardin public et une place publique ont pu être conçus avec un mobilier adapté permettant leur identité. Face à ce projet de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés, il existait déjà une résidence de logements sociaux, et les espaces publics créés permettent un usage mixte au quotidien de ce quartier revivifié.

Le mobilier urbain est spécifique à cette opération.



Le projet autour des espaces publics



QUATRIEME PARTIE

Les logements sont conçus sur le principe des maisons de ville, avec une trame étroite, une entrée indépendante, un garage au rez-de-chaussée, et un jardin arrière.

La densité est proche de 100 habitants à l'hectare, minoré si l'on extrait les espaces publics créés adhoc pour ce projet, comme une couture dans la ville.

Les couleurs des façades arrière mettent en valeur les pleins et les creux des bâtiments et permettent d'identifier chaque logement en en renforçant l'expression verticale. Les pièces à vivre accèdent aux jardins par des escaliers en bois. L'accès de chaque maison se fait depuis la rue à côté du garage, en parallèle.



Les accès



Les chambres se développent aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux. Des vues sur le coeur d'îlot sont ménagées par l'intermédiaire d'une sente piétonne au milieu des jardins arrière de l'opération qui s'adossent.

La profondeur de l'îlot est ainsi perceptible et les îlots restent traversables à pied ou en vélo.

QUATRIEME PARTIE



Un espace traversable avec des percées visuelles

Le jardin communautaire de ce quartier se situe en face donnant sur la place et étant le fruit de la démolition de maisons individuelles de type courées, qui étaient insalubres.



Le jardin communautaire du quartier

QUATRIEME PARTIE

Le projet du "bois habité" à Lille dans la ZAC Euralille émane de cet appel d'offres, avec une attention dans cette ZAC aux espaces publics interstitiels très précise et qualitative.



*Ci-contre et ci-dessous:
Le «bois habité» en chantier*



ABEVILLONNAIRE

L'abécédaire c'est le français touche-à-tout, féru de cultures diverses souvent mal digérées, et adorant se mettre en valeur par quelques expériences qui ne sont pas sa spécialité mais sur lesquelles il a étudié suffisamment. L'aventure sera quotidienne en s'apparentant au bricolage. L'archétype de ce français sont une entité double "Bouvard et Pécuchet", célèbre couple sorti de l'imagination voire plutôt de l'observation par Flaubert, de ses contemporains. Ces deux personnages, à l'aide de respectivement l'héritage d'un oncle et une retraite d'employé ajoutée aux Économies d'une vie, s'achèteront en province l'équivalent d'un pavillon, en fait une sorte de ferme dans laquelle sans discontinuer ils bricoleront de nouvelles expériences, fruits de leurs frustrations créatives au cours de leur morne vie. Cette envie semble provenir de l'esprit débrouillard raillé par Flaubert qui les représente comme des "aigris-enthousiastes", voulant atteindre à un savoir auquel ils n'eurent pas accès, mais surtout le mettre en action en s'autoproclamant spécialistes. Cette caricature caustique de la fin du siècle précédent pourrait aujourd'hui trouver son écho dans un habitat symbolisant le français et son esprit à la fois vagabond et bricoleur. La fourmi qui trouve dans ce que d'aucun nomme mesquin, en fait le dérisoire quotidien, les surprises de l'extraordinaire.

Le pavillon demeure la création de l'extraordinaire. Croquons cet esprit et vite avant qu'on ne nous le ravisse! Pour ne pas figer cette forme, gardons un sens ludique. On peut ainsi caricaturer tous les préjugés qui entourent la création pavillonnaire pour les professionnels.

A comme :

Appentis : de jardin bien sûr, au fond de celui-ci, et qui est destiné à dissimuler aux yeux des voisins les secrets outils de la plus belle récolte de fraises de tous, permettant d'offrir ce fruit au voisin moins chanceux en un sourire suintant de compréhension.

Arrosoir : permettant la plus merveilleuse des convivialités aux douces lueurs du jour finissant par dessus la clôture. Mais chacun chez soi, hein tout de même !

Arbuste : le bonsaï artistique du petit pavillonnaire.

B comme :

Bocaux : ils résistaient toujours vaillamment aux surgelés commerciaux et pas de chez nous et mauvais pour la santé et qu'on sait pas ce qu'il y a dedans...

Balançoire : à la première branche du pommier attachez la laisse de votre enfant.

Baignoire : jamais endroit ne fut plus bucolique qu'au fond du jardin avec nos amis les bêtes, araignées en tous genres.

Brouette : objet très statique, la plupart du temps croulant harmonieusement sous une forêt de pensées.

Bretelles : absolument indispensables dans le cadre du lancer à l'élastique dans le jardin.

C comme :

Clôture : royalement ouvrez vos pont-levis, hermes et faites traverser vos douves lorsqu'arrivent vos amis.

Chien : assis ou pas son regard transpire de fidélité.

Cheminée : eh bien non elle ne fonctionne pas mais, hein, c'est joli, ça décore et on peut disposer nos collections de coquillages.

Choux : souvent gras et surtout pour la soupe.

Cabane : faisant l'objet chaque année d'un grand concours au sein d'un même quartier pour primer le matériau constructif s'intégrant le mieux à l'environnement (en 1990 un détonnant mélange chez une dame du Bourget, avec de la fiente de tourterelle ajoutée à du salpêtre de sa cave).

D comme :

Doigt : l'homme pavillonnaire en possède six à chaque main. Ainsi le combat face à la tondeuse est plus équitable.

Dis donc: locution populaire donnant chez l'homologue bourgeois le distingué "ma foi".

E comme :

Entrée : Pigeon, cigogne et volatile de toutes espèces en pur ciment exotique veillent sur vous, debout sous le auvent lorsque vous tirez la bobinette et la chevillette cher a...mi.

Enfant : dont l'existence se justifie par son exaspérante obstination à faire rebondir son ballon justement sur la voiture amoureusement lustrée du matin ou à la balafre de son guidon.

F comme :

Fleurs : grimpantes, rampantes, sautantes, sur hautes tiges, en bac, en plate-bande, en treille, toujours parfaites évocatrices du maître soigné, jardinier à ses heures gagnées sur le travail.

Fenêtres : ouvertures pratiquées dans la façade, allant par nombre pair, agréablement pudiques au niveau de la section inférieure dissimulée par un voilage à carreaux rouges et blancs, et permettant de rester plié en deux sur un ouvrage très important lorsque passe le voisin de droite dont le fils vole les abricots par dessus la haie, de dresser un poing menaçant quand les enfants jouent au foot contre la porte du garage et enfin d'afficher le plus merveilleux sourire mielleux pour le voisin de gauche pas "fufut" mais si gentil.

Frise : plutôt égypto-antique en azulejos du portugal agrémentée de savantes incrustations de coquillages belges.

G comme :

Garage : le construire de préférence la nuit, à la lueur d'une lampe-torche et y appliquer un processus de vieillissement accéléré du bâti, y garer ensuite vélo, planche à voile, bateau, mobylette, voiture... Et, mais bien sûr ! Il a toujours existé ce garage, je l'ai acheté avec le pavillon. Vous des services de la ville, vous le savez ! C'est sur les plans. Hé oui, l'erreur est permise.

Géranium : plante peu autonome et agressive, facile à dompter dans son pot natal disposé artistiquement sur des roue de charrette, moulin à eau, brouette, hélice etc...

Glaçons : rien de tel que sitôt rentré "chez soi" se prendre, au bon air sous son parasol dans son jardin à soi, son petit pastis-glaçons de son frigo, avec sa femme...

Girouette : on vient de la campagne, enfin l'arrière grand-père, et le matin avant de partir au travail j'aime savoir à quoi m'en tenir pour la journée. La flotte qui vient de l'ouest c'est bon pour les salades par exemple.

H comme :

Haie : bois, béton, plaque, tôle, thuyas, troènes, terre, rambarde, grillage, pierres de taille, brique, palissade, panneaux préfabriqués...dans le cadre du cours d'expression libre, VENEZ NOMBREUX, à la maison de quartier, JEUDI 20 à 18H.

Hélice : comprendre : ancien spationaute a trouvé un refuge ici avec matériel stop-Ne pas toucher au totem du jardin stop-Nouvelle mission bientôt stop-Rappellerai ultérieurement stop-

Hérisson : amis des nombreux maraîchers, situés dans un cadre géographiquement privilégié, les douces terres de la Plaine-Saint-Denis.

I comme :

Ilot : toujours tranquille, paisible, calme, reposant, serein, anesthésiant... Mais, il est fou, la tondeuse un dimanche matin, maintenant voilà autre chose !

Ile : seul, en paix loin de tout, avec seulement la terre sous les pieds, le pavillon comme unique toit et horizon infini.

J comme :

Jardin : sans toi, rien nous ne sommes, vain tout nous semble.

Jet d'eau : à but décoratif, mis en action lorsque des pas amis se font entendre. Généralement abandonné au bout de 10 ans.

K comme :

Kilucru : onomatopée de Paname exprimant l'émerveillement sans cesse renouvelé, et fort usitée par les autochtones des "pavs" de la Seine-Saint-Denis. On peut noter la remarquable économie de mots de ce dialecte en voie de réapparition par SMS interposé.

L comme :

Loisirs : jardinage, bricolage, voile, lessivage, arpentage, repassage.

Limon : donnant toute sa majesté à l'escalier.

Lapin : de notre clapier, servi avec des carottes du jardin.

M comme :

Mon rêve : celui du voisin aussi.

Moulin : destiné en priorité au nain boulanger, si le stock de nains de cette espèce est épuisé, prendre le nain manœuvre.

N comme :

Nain : de jardin évidemment. Il n'apparaît que peu dans la mythologie des contes des autochtones de la région en question. En effet on achète le nain choisi, déjà dompté et en aucun cas on adopte un nain vivant dont le comportement serait aléatoire. Ne connaissant pas l'existence de vrais nains les enfants ne sont pas tentés et demeurent dans une difficile tradition qu'il faut sauver de l'oubli.

Niche : ainsi, les gens croient plus facilement au "chien méchant" sur le portail.

O comme :

Oignon : pousse dans le jardin, sèche et se conserve dans la cave, fait pleurer la ménagère. Une vie sans histoire, enfin presque.

Œil de bœuf : qui permet de voir sans être vu, mon enfant, hé, hé. Afin d'y habiter sans être vu et sans payer de taxes, mon enfant, hé, hé ! A être rusée tu apprendras, mon enfant, hé, hé.

P comme :

Pavillon : est un logement portatif qu'on peut dresser partout et pour toutes sortes de gens, mais il est particulièrement employé par...Hé mais si vous n'assimilez pas, il est trop tard, nous ne pouvons plus rien pour vous.

Poignée : pas de main, de porte bien sûr. Elles sont nombreuses car nous avons vraiment toutes les pièces qu'il nous faut. Chacun a son intimité comme ça.

Portail, se traduit souvent en français très moderne par hospitalité.

Parasol : rime avec alcool, repas, bien chez soi.

Potager : ratatouille du département : prendre un demi-chou, une livre de tomates, deux aubergines, une livre de courgettes, trois carottes, une pomme de terre, du thym, du tabasco, des oignons et du persil. Le tout provenant du jardin et éventuellement d'un apport de ceux des voisins. Faites revenir le tout prédécoupé en morceaux, à la sauteuse pendant environ 10 minutes puis ...

Q comme :

Queue de vache : poétiquement de la gouttière à sa descente je chemine. Discrète, je demeure, issue du savoir-faire populaire.

R comme :

Radis : monnaie d'échange des quartiers pavillonnaires, dont le cours varie

énormément au cours de l'année. Votre cote de popularité se calculera ainsi suivant la saison à laquelle on vous les offrira.

Roue : de char romain presque toujours avec des pois de senteurs grecs.

Rideaux : les goûts et les couleurs ne se discutent pas, surtout lorsqu'ils sont aussi nombreux.

S comme :

Salade : première victime au jardin de ce qui suit.

Sécheresse : un impôt supplémentaire et nous n'en avons jamais de retombées ! Notre récolte ne dépare vraiment pas l'agriculture générale pourtant.

Sous-sol : la raison d'être du pavillon. Sa réserve de propre.

T comme :

Tuteur : la canne nécessaire du jardinier de pavillon.

Tomate : le cœur de ce même jardinier.

Taupe : wanted. Ennemi n°1 du pavillonnaire dont elle détruit les jolis parcours de verdure lorsqu'elle se transforme en jardinier et qu'elle rend irremédiablement jaloux avec ses magnifiques maisons troglodythes lorsqu'elle devient maçon. Aucune négociation à l'amiable ne semble possible.

U comme :

Unique : nous le sommes tous ici !

V comme :

Voiture : obéissant au principe de garée devant chez soi. C'est l'étendard du pavillon.

Voisin : où des voisins ? Et bien non alors, nous avons achetés un pavillon pour être tranquilles et ne plus devoir supporter de voisinage. Où voyez-vous des voisins ? Ah, là-bas. Vous dites, qu'au delà de dix mètres c'est toujours un voisin. Dans ce cas, c'est différent. Mais nous sommes loin tout de même !

Volets : Sésame, ouvre-toi sur la plus merveilleuse des organisations ménagères. Paupières du pavillon, prunelles de ma vie, n'oubliez jamais de pratiquer l'occultation sur nos rites, le soir venu.

W comme :

Wagon : beaucoup moins cher qu'une vraie maison de maçons et tellement plus design.

X comme :

Xylophène : si vous n'aimez pas les pucerons, si vous ne voulez pas partager vos merveilleuses salades avec quelques insectes indésirables, si vous n'aimez que vos roses, alors vaporisez donc du xylophène ! Le raid du jardin.

BIBLIOGRAPHIE

LIVRES CONSULTÉS

- BOURDIEU P., 1993, "La misère du monde", éd. Le Seuil.
- CHOAY F., 1965, "L'urbanisme, utopies et réalités" éd. Le Seuil.
- CHOMBART de LAUWE, "La fin des villes" éd. Calmann-Lévy.
- CLASSEN M., HELAS V., 1991, "Villas à Dresdes". Editions Taschen.
- FOURCAUT A., 2000, "La banlieue en morceaux : la crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres", éd. Créaphis.
- FOURCAUT A., 1992, "Banlieue rouge 1920-1960", éd. Autrement, Paris.
- HAUMONT A. et N., RAYMOND H., 1971, "L'habitat pavillonnaire", PUF, réédition L'Harmattan, 2001.
- MIALET F., 2006, "Le renouveau de l'habitat intermédiaire", éd. PUCA\CERTU, coll.recherche.
- PETONNET C., 2002, "On est tous dans le brouillard", réédition du CTHS, Paris.
- RAYMOND H., 1966, "Les Pavillonnaires", éd. PUF, épuisé.
- VAYSSIERES B.H., 1988, "Reconstruction-Déconstruction". Picard éditeur, collection : Villes et Sociétés.

ETUDES

- BONINI D., LAIGNEL H., LAPORTE J., nov 2001, "Maisons individuelles, marchés particuliers", DAPA, les CAUE 45-46-77 et 93.
- CREPAH, 1993, "Etude sur le quartier des Cottages et du Vert-Galant", ville de Tremblay.
- D'ORAZIO A., 2006, "Habiter le sol d'autrui. Le cas des Guilands à Montreuil-sous-Bois : une initiative domestique ordinaire, en marge du droit commun", Mémoire de Master à l'IUP.
- D'ORAZIO A., TRIBILLON J.F., 2004, "Etude pré-programme pour le développement d'un projet d'habitat sur le site ouest des Guilands", ville de Montreuil, 2005.
- MASSIAH G., TRIBILLON J.F., 2000, "Habitat-Tiers, recherche exploratoire sur l'habitat populaire", ACT Consultants, éd. PUCA.
- "Programme de référence du quartier Bel-Air à Saint-Denis". Ville de Saint-Denis, maison de l'habitat. 1992
- "Plan d'Occupation des Sols de la Seine-Saint-Denis". Editions de la DDE. 1988.
- "Le nouveau POS de Tremblay-en-France". Ville de Tremblay-en-France. 1992.
- "Etude sur le paysage des secteurs pavillonnaires de Tremblay-en-France", M. Zaoui et F. Nourdeh, CAUE 93, 1997.
- "Définition d'une politique de valorisation des paysages des quartiers pavillonnaires de Tremblay-en-France dans le cadre de la révision du POS", Michèle Zaoui et F. Nourdeh, CAUE 93, 1997.
- "L'opération centre bourg à Tremblay-en-France", Les Points de Repères du 93, n°43, janvier 2005.
- "Les conditions de renouvellement du parc pavillonnaire à Montreuil-sous-Bois". Ville de Montreuil, PACTARIM 93. 1989.

ACTES DE COLLOQUES

- Actes du colloque "Le paysage pavillonnaire". Institut Français d'architecture. 1982.
- Actes du colloque "Du territoire au projet". Ville de Montreuil, Etudes urbaines. 1992.

ARTICLES DE REVUES

- "Le périurbain : l'héritage". Diagonal n° 74. Octobre 1988.
- "La banlieue, un habitat paysage". Paysage et aménagement n° 10. Mars 1987.
- "La formation du mythe pavillonnaire". Milieux n° 28. 1987.
- "La banlieue, pavillons hauts". Les cahiers de l'IAURIF n° 76. juin 1985.
- "Note sur la capacité résiduelle des zones pavillonnaires existantes". Etudes de l'IAURIF. Auteurs, F.Dugeny ; F. Chevalier. 1984.
- "Le logement en Île-De-France". Votre logement n° 17. Nov-déc 1983.
- "Banlieue subie ou choisie". Villes en parallèle n° 11. Octobre 1986.
- "Habitat individuel périurbain". Cahiers du STU. Paris 1981.
- "Banlieue des banlieues". Hérodote n° 43. Oct-déc 1986.
- "Les nouvelles cités-dortoirs". Villes, régions et sociétés.
- "Politique urbaine et logement : la production d'espace pavillonnaire". Espace géographique n° 4. Auteurs, Jaillet ; Jalabert. Décembre 1982.
- "Le milieu pavillonnaire en Île-De-France". Cahiers de l'IAURIF n°68. 1983.

ARTICLES DE REVUES

- "Le milieu pavillonnaire en Île-De-France". Etude de l'IAURIF. Auteurs, F.Bigot ; H.Blumenfeld. 1976.
- "Les nouveaux ensembles pavillonnaires en Île-De-France. Etude du SREIF, groupe CREATIQUE. 1977.
- "Rapport et avis sur la politique du logement individuel en Région Île-De-France". CESRIF. Auteur E. Bernard-Bernardac. 1978.
- "L'expansion culturelle". Urbanisme n°199. Décembre 1983.
- "Evolution des structures familiales et politiques du logement et de l'habitat". Etude de l'IFU. 1985.
- "La clôture et le seuil : la délimitation du territoire en banlieue". Images et paroles. 1985.
- Annales de la recherche urbaine n°50. Avril 1991.
- Sociétés contemporaines. Mars 1991.
- Actes de la recherche en sciences sociales. Mars 1990.
- "Les conséquences socio-spatiales de l'accession à la propriété en banlieue ouvrière". Espaces et sociétés n°51.
- "Lotissements miniers et de banlieue parisienne". Regard sur le lotissement, étude du STU. 1990.
- "Le périurbain en question". Nouvelles de l'observatoire n°25. Janvier 1990.
- "Le droit des lotissements". Villes en parallèle. Juin 1989.
- "Faut-il normaliser les habitudes d'habiter l'espace" ? Etude du CREPIF.
- "Le marché de la maison individuelle". Le particulier immobilier. 1992-93.

ARTICLES DE REVUES

- "Le pavillonnaire : quel devenir en région Île-De-France" ? Cahiers de l'IAURIF. 1983.
- "A propos de demain l'espace". Métropolis n°41-42. Nov-déc 1979. Texte Docaménor.
- "Expérience d'auto-réhabilitation à Aulnay-sous-Bois". Cahiers de l'IAURIF. Auteurs, Bigot ; Romana. 1980.
- "Schéma Directeur de la Région Île-De-France". 1994.
- "La Ville". Le courrier du CNRS n°81. Document collectif. 1994.
- "La Ville". Connaissance des arts, hors-série n° 49. 1994.
- Urbanismes et Architecture. Divers numéros.