

POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

Maisons de ville (Extrait du tome 1 du rapport final)

METROPOLE LILLOISE

Equipe de recherche laboratoires LACTH (ENSAP Lille) et TVES (USTL)

Septembre 2008

Emblématique de la métropole lilloise et de l'Europe du nord-ouest, la Maison de ville connaît un véritable renouveau depuis les années 1980. Cette typologie architecturale traditionnelle, conciliant maison individuelle et densité bâtie, est aujourd'hui au coeur des réflexions métropolitaines sur la régénération urbaine. En collaboration avec des promoteurs locaux, de nombreuses initiatives ont vu le jour pour assurer son maintien et sa réinterprétation. Organisées sous forme de concours d'idées ou d'OPAH, elles concernent des parcelles en renouvellement urbain à Lille, Roubaix ou Tourcoing.

La fiche technique sur les maisons de ville s'efforce de replacer les expérimentations actuelles dans un débat plus ancien en citant les approches antérieures. Les premières sont liées à l'aménagement de la ville nouvelle et aux recherches sur la densité et l'« habitat intermédiaire » ; la seconde au concours organisé par la communauté urbaine à la fin des années 1970. Ces données ont nourri le travail de synthèse sur les formes de renouvellement urbain dans la ville de tradition industrielle.



Avec le soutien de :



MAISONS DE VILLE (FICHE TECHNIQUE)

ISABELLE ESTIENNE, ARCHITECTE DPLG, LABORATOIRE LACTH (ENSAP LILLE), DOCTORANTE LABORATOIRE TVES (LILLE 1)

ELSA ESCUDIE & GILLES GAUDEFROY, ARCHITECTES DPLG & DE, CHARGES D'ETUDE LABORATOIRE LACTH (ENSAP LILLE)

ADELAÏDE EDOUARD & MAUD PELTIER, ETUDIANTES, SEMINAIRE DE 5^{EME} ANNEE « TERRITOIRE ET VILLES EN CRISE », 2006-2007 (ENSAP LILLE)

1. Problématique

Typologie d'habitat emblématique du Nord de la France, la maison de ville connaît depuis les années 1980 un renouveau. Cette forme d'habitat qui associe traditionnellement maison individuelle et densité urbaine est aujourd'hui au centre des réflexions métropolitaines sur la densité et la régénération urbaine. Parmi les problématiques soulevées, les acteurs de l'aménagement se demandent « si l'habitat individuel peut réinvestir le cœur des agglomérations et à quelles conditions » et si « l'urbanisme de maisons peut être une solution adaptée aux projets de renouvellement urbain » et participer ainsi « à la revalorisation des quartiers dégradés »¹.

Se plaçant dans un contexte de Ville Renouvelée et de loi SRU², la métropole lilloise est depuis quelques années à l'initiative de plusieurs concours d'idées et réalisations expérimentales. Ces opérations urbaines proposent d'innover en adaptant la typologie particulière de la maison de ville aux préoccupations contemporaines notamment environnementales ou esthétiques. S'inspirant des expériences hollandaises pour réinterpréter ce type d'habitat et aboutir à un modèle adapté au mode de vie lillois, les principaux acteurs se sont penchés sur les questions du foncier abordable, de la densité, de la créativité architecturale, de la qualité et de l'attraction nécessaire à la ville qui se transforme. Des interventions sur l'habitat ancien font également l'objet d'initiatives métropolitaines innovantes comme les OPAH, la structure « Habitat Patrimoine » ou encore des démarches de réhabilitation.

2. Rappel historique et repères chronologiques

Caractéristique du nord de l'Europe, la « maison de ville », appelée également « maison en bande » ou « maison en rang », a considérablement marqué le paysage urbain lillois et métropolitain. Du Moyen-Âge à nos jours, elle a participé à la densification de la ville notamment en période de croissance. Elle a longtemps reflété la catégorie sociale de ses occupants, donnant ainsi à la ville son image « éclectique » et sa cohérence urbaine. Après 1945, cette typologie d'habitat, dominante dans les quartiers en déclin industriel (comme Fives ou Hellemmes), populaires et insalubres (Wazemmes), a été abandonnée au profit de la politique des grands ensembles et de l'extension urbaine. Elle réapparaît au début des années 1970 dans le cadre de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq et de ses expérimentations sur le logement. Il s'agit alors de démontrer que l'habitat individuel et intermédiaire peut offrir des densités comparables à celles du collectif tout en offrant un cadre de vie plus conforme aux désirs des habitants. Les opérations conduites par la SEDAF, société de promotion immobilière, sont alors exemplaires par leur qualité architecturale et urbaine. À la fin des années 1970, parallèlement aux expérimentations de la SEDAF, la ville de Lille et la communauté urbaine de Lille s'emparent elles aussi des questions de densité et de renouvellement urbain et lancent un concours intitulé « maisons en ville ». Leur action s'inscrit dans une politique globale en faveur du développement de l'habitat social au cœur des villes ; elle s'appuie de ce fait sur les offices HLM. Ce concours, comme les recherches formelles conduites par la SEDAF, illustre la volonté de promouvoir un urbanisme et une architecture à taille plus humaine.

La question resurgit à la fin des années 1990 à l'échelon national suite à la publication d'un rapport

¹ « Une ville, des maisons... », *La Farde*, Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, juin 2002.

² La loi SRU restreint les zones d'extension urbaine et peut favoriser sous certaines conditions l'implantation de maisons de ville dans les tissus anciens dégradés.

sur la maison individuelle et dans le contexte de la loi SRU. C'est l'époque où les réflexions menées par la métropole lilloise autour des moyens à mettre en œuvre pour renouveler la ville sur elle-même la conduisent à multiplier les opérations de maisons de ville. Réinterpréter de façon contemporaine le modèle traditionnel impose d'intégrer les éléments indispensables au confort de vie actuel comme la proximité du stationnement, la présence d'un espace privatif extérieur – jardin, cour ou patio –, une liaison directe depuis le garage sur le jardin, le tout sur une parcelle de trame et de surface réduites. Si l'on veut enrayer la fuite des habitants vers le pavillon périphérique, et proposer une alternative sérieuse au logement collectif, il faut aussi apporter une réponse à leur manque d'intimité et à leur relation difficile à la voie publique. Ce travail de réécriture nécessite aussi de réinventer le rapport de ces maisons à l'espace public, en proposant, par exemple, des espaces de transition entre intérieur et extérieur qui jouent le rôle de filtre visuel et sonore.

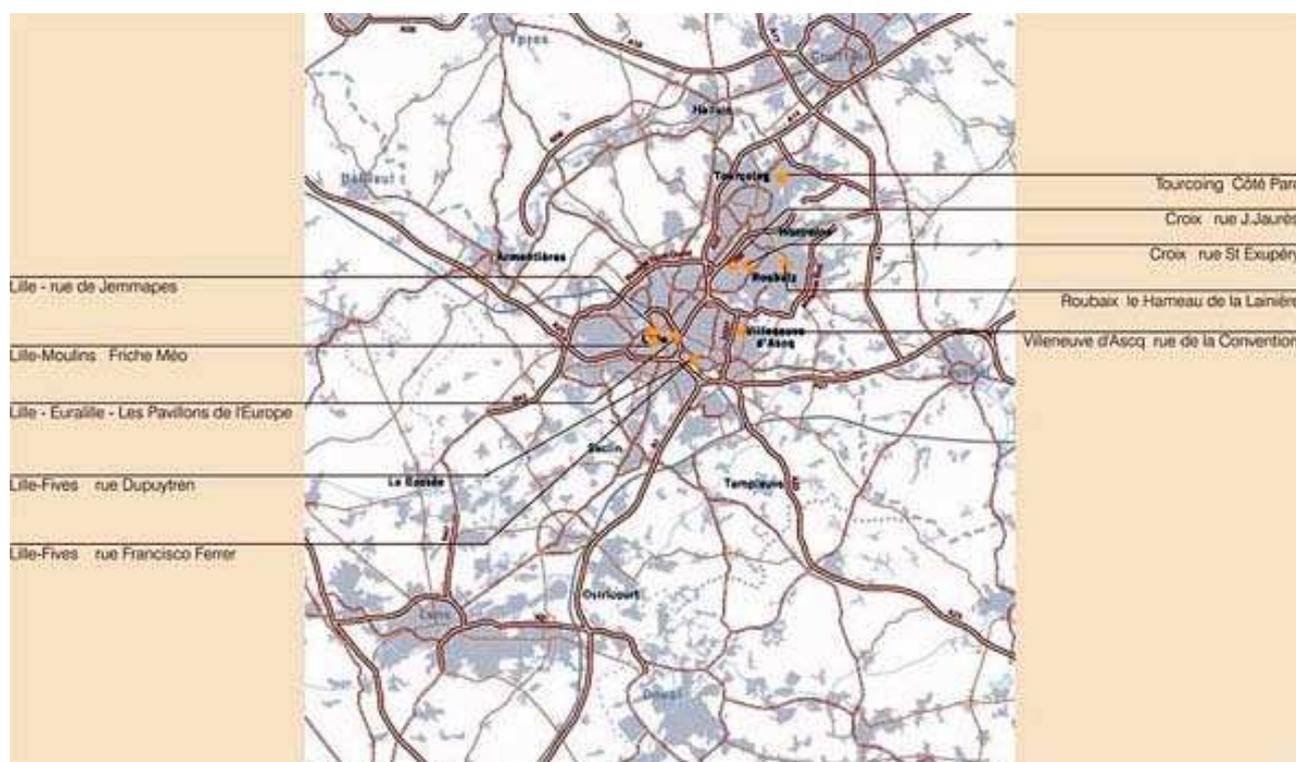
2.1. Repères chronologiques

Reconstruction	Politique des grands ensembles et abandon de la maison de ville
1970-1980	Revalorisation de l'art de vivre en maisons de ville
1965	Création de la Ville Nouvelle de Villeneuve d'Ascq
1967	Création de la SEDAF, société de promotion immobilière
1971	Arrêt de la politique des grands ensembles
1968-1983	La SEDAF réalise ses premières expérimentations de logements dans le cadre de la création de Villeneuve d'Ascq. Cette démarche particulière a pris une part importante dans la construction de la Ville Nouvelle ainsi que dans la réécriture de la maison de ville. La SEDAF souhaite inventer de nouvelles typologies afin de faire évoluer les logements traditionnels d'après-guerre. Il s'agit pour ses responsables de « construire la métropole autrement ». Les architectes mandatés, comme Jean-Pierre WATEL, proposent des maisons mitoyennes plus compactes que les maisons à patio et maisons de plain-pied. L'alignement sur rue des constructions confère une image urbaine. Le recul prévu par rapport à la rue permet d'inclure une place de stationnement et de s'adapter aux nouveaux besoins de la vie urbaine moderne. La redéfinition du logement est alors à la base de l'aménagement de la ville.
1978-1983	Premier Concours de « Maisons de ville », lancé par la communauté urbaine de Lille et les offices HLM suite aux réflexions alors menées sur la densité et le renouvellement urbain. Cette nouvelle forme d'intervention s'inscrit dans une politique globale en faveur du développement de l'habitat social dans le cœur même des villes. Une attention particulière est portée aux logiques d'adaptation et d'amélioration de l'habitat. Les logiques qui président l'opération concernent l'amélioration de l'habitat et son adaptation aux nouveaux modes de vie. Le concours illustre l'aboutissement d'une série de critiques formulées pendant plusieurs années contre le cadre de vie des grands ensembles et le développement des lotissements périphériques.
1979	Opération rue de Jemmapes à Lille, par l'agence Pattou pour la COGEDIM Nord
1980	Opération du Parc du Héron à Villeneuve d'Ascq, par l'agence Watel pour la SEDAF
1992	Opération de maisons néoflamandes, rue Dupuytren à Lille Fives. Opération « Vivre autrement », rue Saint-Exupéry à Croix.
1997	Rapport sur « L'architecture absente de la maison individuelle » ³
1998	Consultation sur le thème « Maisons individuelles, Architecture et Urbanité » : « Vers des lotissements plus denses », « Maisons des villes – Maisons des champs ». Opération « Face sur rue », rue Jean Jaurès à Croix.

³ Pierre Lajus et Gilles Ragot

- 2000** Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain.
Le Concours Européen 6, « Entre villes, dynamiques architecturales et urbanités nouvelles », propose le site Fabricants-Sarraill sur Roubaix sous le thème « faubourgs – frange de ville ». L'équipe Dièse est lauréate.
- 2001** **Avril** : appel à candidature émanant de l'agence d'urbanisme (ADULM) et d'un regroupement de 11 promoteurs constructeurs regroupé en GIE (groupement d'intérêt économique) auprès de jeunes architectes afin de s'interroger sur le renouveau de la maison de ville et de proposer à l'horizon 2004 de nouvelles typologies.
Juillet : Premier appel à propositions du PUCA pour la Villa Urbaine Durable.
- 2002** Désignation des 14 équipes lauréates de l'appel à proposition du PUCA (Bourges, Caen, Dunkerque, Rezé, etc.) parmi lesquelles Roubaix et l'opération du quai de Marseille.
Concours « Maisons en ville » : 21 équipes sont sélectionnées sur la base d'un partenariat public/privé et réparties sur 3 sites de la métropole lilloise : la friche Méo à Lille, l'îlot Fabricants-Sarraill à Roubaix, le site « PJT » à Tourcoing.
Octobre : « Habiter une maison individuelle et vivre en ville », congrès des architectes-conseil de l'Etat à Rotterdam.
- 2003** Concours d'idée « Villa urbaine éclectique » à Lambersart.
- 2004** Livraison des opérations sur le site Méo à Lille et sur le site PJT à Tourcoing.
Opération « maisons créatives », rue Ferrer à Lille Fives pour la SEDAF.
Opération « Pavillons de l'Europe », impasse de Prague, à Lille Saint-Maurice.

3. Plan de situation



4. Les opérations de maisons de ville des années 1970-1980

4.1. Le concours « maisons de ville » (1978-1983)

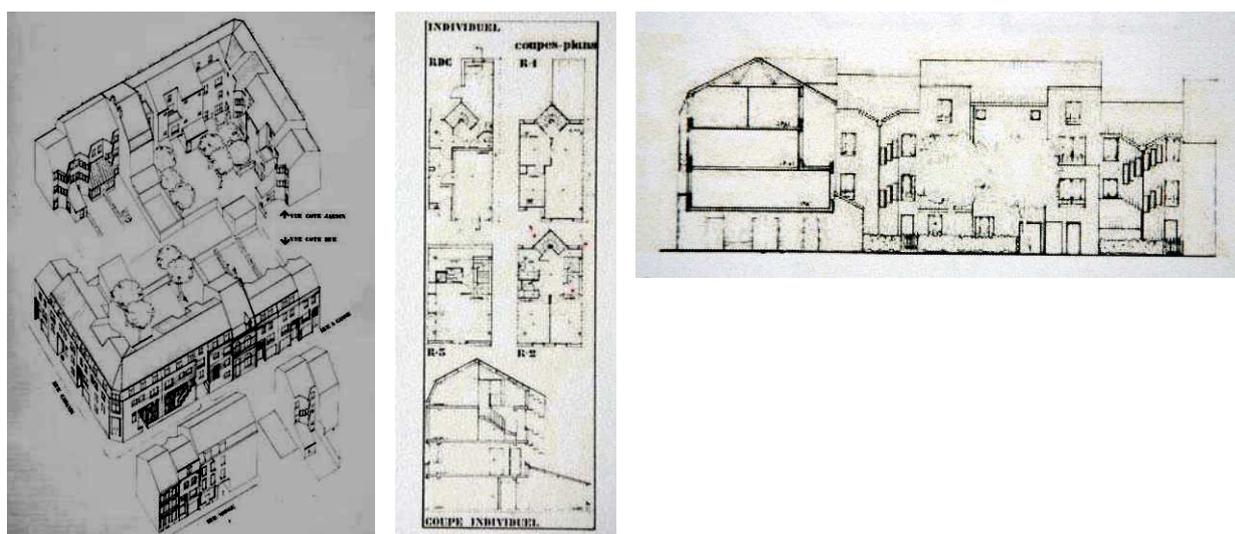
L'objectif est de reproduire et actualiser à travers une création originale l'évolution des modes de vie et les qualités de l'habitat ancien. Les maisons proposées doivent pouvoir s'adapter à diverses situations urbaines et intégrer une rationalisation technique et économique, par l'établissement d'un dossier de réalisation commun aux différentes équipes lauréates. Les règles du concours imposaient certaines règles architecturales, une attention particulière à la qualité des logements (orientation, distribution interne, personnalisation des logements...), comme à la qualité urbaine (gradation du passage de la rue au logement, possibilité d'appropriation de l'espace extérieur, création d'espaces collectifs en cœur d'îlots).

Les propositions relevaient davantage de l'habitat mixte ou intermédiaire que de l'individuel, réduisant les espaces privatifs au minimum afin de privilégier les espaces extérieurs collectifs.

Sur l'ensemble des projets lauréats, une seule opération s'est réalisée, la plus importante. Le reste des opérations a été abandonné par la maîtrise d'œuvre en raison du coût de construction trop élevé de ce type d'habitat. Toutefois, ce concours expérimental, par le travail de recherche architecturale induit, a largement contribué à faire progresser l'image de la maison de ville dans la métropole lilloise.



iii. 1 : Affiche du concours maisons de ville ; vues actuelles de l'opération de la fontaine Delseaux (30 maisons), architecte Pascal Truffaut



iii. 2 : Axonométrie et plan, projet de l'équipe Legros - Gogois - Van Kim (rue Casse à Lille Fives), coupes et façades du projet Truffaut

4.2. Opération du Vieux Lille, rue de Jemmapes

Acteurs et éléments de programme :

Localisation : Lille, site des anciens entrepôts Port Fluvial, quartier du Vieux-Lille

Année : 1979

Maîtrise d'ouvrage : COGEDIM Nord

Maître d'œuvre : agence Pattou

Taille de l'opération : 15 maisons en accession

Trame parcellaire : 5,20m et 5,90m

Surface habitable : 89 m² pour un T4

Prix de vente : 850 000 F en 1979

Le projet :

L'architecte a opté pour un plan en demi-niveaux permettant d'offrir à chaque maison un garage pour deux véhicules. Chacune des façades de brique a reçu un traitement différencié en gardant un vocabulaire architectural simple et identique. En front à rue se trouvent l'entrée et l'accès au garage qui descend en pente douce vers le jardin. Un demi-niveau au-dessous de l'entrée, une chambre en appentis s'ouvre en cour anglaise sur le jardin. Le premier demi-niveau au-dessus de l'entrée accueille la cuisine et le coin repas de plain-pied sur le jardin ; un demi-niveau au-dessus, le séjour donne sur la rue ; les deux autres demi-niveaux regroupent les chambres et une salle de bains.

Réception du projet :

Ces maisons sont encore très prisées. Leur localisation à cinq minutes à pied du centre-ville et les deux places de garage ravissent leurs propriétaires. L'organisation spatiale de la maison semble bien conçue et satisfait les habitants. Ils apprécient de bénéficier de chambres spacieuses, mais regrettent l'absence d'accès direct au jardin depuis le garage situé un demi-niveau plus bas. L'image architecturale, proche de celle de la maison traditionnelle ne les dérange pas : elle s'insère particulièrement bien dans l'environnement du Vieux-Lille.

Iconographie :



iii. 3 : plan de situation, coupe, vue perspective (source : agence Pattou et documents commerciaux), vue actuelle (photo Edouard, Peltier)



iii. 4 : Détail d'aménagement de l'escalier et de la cour anglaise et vues intérieures actuelles (photos : Dubus, Parasie)

4.3. L'opération autour du Parc de héron, Villeneuve d'Ascq

Acteurs et éléments de programme :

Localisation : Rue de la Convention à Villeneuve d'Ascq

Année : début années 1980

Maîtrise d'ouvrage : SEDAF

Maîtrise d'oeuvre : Agence Watel, architecte

Taille de l'opération : 15 maisons en accession

Trame parcellaire : 6,20m

Surface habitable : 120 m² pour un T4

Le projet :

Le modèle de maison proposé fonctionne très bien dans le contexte différent de la ville nouvelle. Le défi était d'offrir une vraie maison sur une parcelle et une trame très petites. Mitoyennes et de style néo-flamand, contrairement aux maisons de Brigode et aux autres villas de la SEDAF, elles gardent l'alignement sur rue et conservent une image urbaine. Le recul de 5,5 m par rapport à la rue autorise une place de stationnement sur la parcelle. Ces maisons s'organisent en hauteur sur deux niveaux et un rez-de-chaussée réservé aux pièces de service (double garage et atelier). Le séjour occupe le premier étage et ménage une intimité par rapport à la rue. Le jardin, surélevé, en est ainsi directement accessible.

Réception du projet :

Les maisons de cette opération se sont très bien vendues comme l'ensemble de celles construites à Villeneuve d'Ascq. La plupart des habitants en sont très satisfaits. Ils apprécient notamment les avantages de la ville moderne qu'offre la ville nouvelle : la proximité du centre de Lille, des grands axes routiers et autoroutiers, mais aussi les nombreux espaces de nature et la promotion des modes de transports doux. La conception de ces maisons intègre les nouveaux besoins d'une vie moderne et agréable en ville. Le retrait par rapport à la rue rend l'habitat plus doux dans la ville et laisse de la place pour la nature.

Iconographie :



ill. 5 : opération SEDAF, rue de la Convention à Villeneuve d'Ascq, Agence Jean-Pierre Watel

5. Les opérations récentes de maisons de ville

Face au règne de l'habitat pavillonnaire et au mitage de l'espace, on assiste aujourd'hui au retour en force de la maison de ville en centre-ville. Un plan local « habitat-offre nouvelle » a récemment été mis en place par la ville de Lille en partenariat avec les constructeurs sociaux et privés. Il vise à développer des outils innovants permettant de « créer une offre diversifiée, sécurisée et accessible de gamme intermédiaire et moyenne. » Dans ce contexte, initiatives pilote (concours « Maisons en ville » et « Villa urbaine durable ») et opérations privées se conjuguent dans la métropole lilloise. Entrant dans une démarche de renouvellement urbain et de mixité sociale, ces programmes bénéficient de la mise en oeuvre d'un ensemble de mesures concrètes visant à « reconstruire la ville sur la ville » par la requalification de quartiers en déshérence. Il faut cependant noter que ces réalisations n'auraient pu se faire sans un partenariat étroit entre promoteurs privés, promoteurs sociaux et collectivités locales.

De nombreux pays d'Europe du Nord qui ont su renouveler le modèle de la maison de ville à travers des opérations innovantes ont eu une influence notable sur les projets actuels. La démarche expérimentale de 2001 a aujourd'hui une certaine notoriété et fait école. Les projets de « Bois habité » d'Euralille 2, de la « ville-jardin » sur les Rives de la Haute Deûle ou des logements sociaux du « Clos Ferrer » dans le quartier de Fives en sont de récents exemples. Ils illustrent la volonté d'offrir aux logements une architecture créative qui puisse contribuer à l'image de renouveau, de dynamisme et de modernité voulue pour la métropole. La mise en avant de la qualité architecturale de la HQE est devenu un aspect déterminant dans la production de l'habitat, tant dans la reconquête du logement ancien que dans la production neuve.

5.1. Les maisons néo-flamandes, rue Dupuytren à Lille Fives (1992)

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Rue Dupuytren à Lille (quartier Fives)

Année : 1992

Maîtrise d'ouvrage : SEDAF

Maîtrise d'œuvre : Watel – Carton

Taille de l'opération : 16 maisons en accession (sur 51 prévues)

Trame parcellaire : 5,20m

Surface : 221 m² surface utile pour un T5

Prix de vente : 122 000 euros en 1992

Le projet

Réinterprétation de la maison traditionnelle hollandaise à pignon, ces maisons possèdent de nombreux atouts. Un retrait par rapport à la rue permet de garer une voiture devant le garage. Le rez-de-chaussée est entièrement dédié aux espaces de service ce qui explique la présence systématique d'un interphone à chaque entrée. Le séjour, situé au premier étage, s'ouvre de plain-pied avec le jardin surélevé.

Réception du projet

La vente de ces maisons a été pourtant difficile justifiant même la réduction du programme. Leur image architecturale était peut-être trop proche de celle de la maison traditionnelle. Mais surtout, leur localisation dans un quartier en difficulté économique et sociale, celui de Fives, posait à l'époque problème aux acheteurs. Quelques années plus tard, la proximité d'Euralille et la rénovation urbaine en cours ont profondément changé l'image du quartier. Avec l'augmentation du prix du foncier et le renouveau de la maison de ville, elles ont pris de la valeur et sont aujourd'hui recherchées.

Iconographie



ill. 6 : Maisons de ville, rue Dupruyten, Lille Fives, Jean-Pierre Watel architecte, SEDAF

5.2. Vivre autrement à Croix (1992)

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Rue Saint-Exupéry à Croix

Année : 1992

Maîtrise d'ouvrage : privée

Maîtrise d'œuvre : Lalou + Lebec architectes

Taille de l'opération : 5 maisons en locatif

Trame parcellaire : 9,20m par 14m

Surface habitable : 93 m² pour un T5



Loyer : 477 euros en 2005

ill. 7 : Opération rue St Exupéry à Croix, Lalou+Lebec, 1992

5.3. Face sur rue à Croix (1998)

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Rue Jean Jaurès à Croix

Année : 1998

Maîtrise d'ouvrage : privée

Maîtrise d'œuvre : Escudié – Fermaut

Taille de l'opération : 4 maisons en locatif

Trame parcellaire : 7,20m

Surface habitable : 130 m² pour un T5

Loyer : 7 325 F en 1999

Iconographie



ill. 8 : Opération « Face sur rue », rue Jean Jaurès à Croix, Escudié – Fermaut architectes, 1998

5.4. Les maisons créatives, rue Ferrer à Lille Fives (2004)

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Rue Francisco Ferrer à Lille (quartier Fives)

Année : 2004

Maîtrise d'ouvrage : SEDAF

Maîtrise d'œuvre : Jean-Pierre Watel – Daniel Carton, architectes

Taille de l'opération : 35 maisons en accession

Trame parcellaire : 5,20m/5,90m

Surface habitable : 95 m² pour un T5

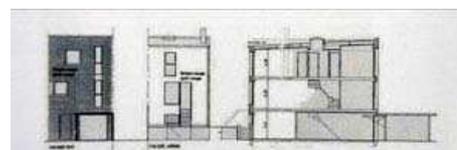
Le projet

Quelques années après l'échec relatif des maisons de la rue Dupuytren, et face au changement de conjoncture du marché immobilier, la SEDAF a finalement décidé de lancer la seconde tranche de l'opération, sur la rue Francisco Ferrer à Fives. Les concepteurs ont repris la distribution déjà développée dans la première tranche, mais en proposant, cette fois, des façades contemporaines et toutes distinctes. La distribution varie très peu d'une maison à l'autre. Seul l'emplacement de la cuisine est laissé au choix des acheteurs : en façade ou au centre de la maison et donc en second jour. Le petit jardin est accessible depuis le salon par un escalier et, encore une fois, les façades arrière sont toutes identiques. Chaque entrée dispose toujours d'un interphone. En effet, les maisons de ville possèdent un rez-de-chaussée totalement dédié aux services tandis que les lieux de vie sont aux étages supérieurs. Les maisons de cette opération se sont bien vendues dès le début. D'après les promoteurs, le quartier de Fives est aujourd'hui devenu une valeur sûre. Les prix augmentent d'ailleurs très fortement.

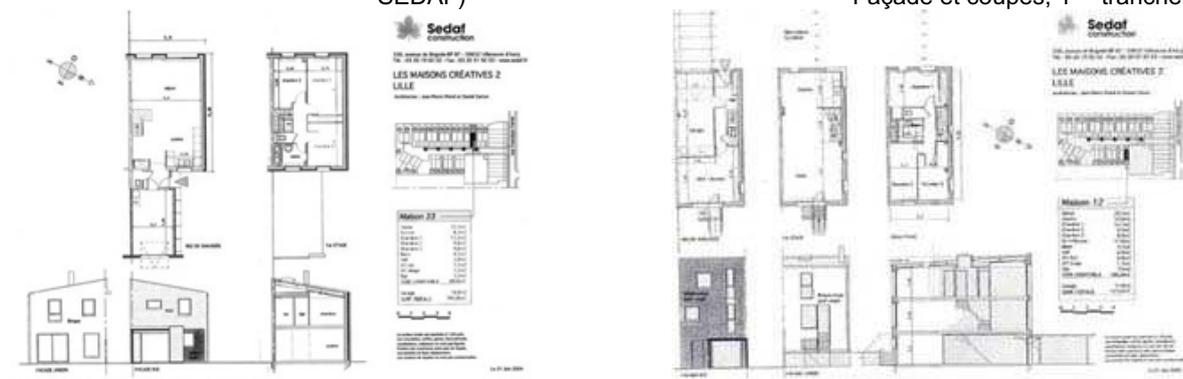
Iconographie



Plan masse et vue perspective (doc. SEDAF)



Façade et coupes, 1^{ère} tranche



ill. 9 : Plan, façades et coupes des maisons en coeur d'îlot (source : SEDAF)



ill. 10 : Façade des maisons sur la rue Francisco Ferrer (photo : Dubus, Parasia)

5.5. Les pavillons de l'Europe, impasse de Prague à Lille (2004)

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Impasse de Prague à Lille (quartier St Maurice)

Année : 2004

Maîtrise d'ouvrage : Bouygues Immobilier

Maîtrise d'œuvre : Jean-Claude Burdèse

Taille de l'opération : 15 maisons en accession et locatif

Trame parcellaire : 6,20m

Surface habitable : 126 m² surface habitable pour un T4
150 m² surface habitable pour un T5

Loyer : 1 150 euros en 2006

Prix de vente : 218 000 à 260 000 euros



iii. 11 : Opération rue de Prague à Lille, Burdèse architecte, 2004

6. Le concours « Maisons en Ville / « Le renouveau de la maison de ville dans la métropole »

Dans le cadre de Lille 2004 - Capitale Européenne de la Culture, un concours a été initié par le Groupement d'Intérêts Economiques de promoteurs de la FNPC. Il s'adressait aux jeunes architectes européens. Sur fond de renouvellement urbain, son but était de relancer la typologie des maisons de ville dans la métropole lilloise et ce afin de «réinventer l'art de vivre en ville et réaménager la cité pour offrir plus de qualité de vie à ses habitants». Il s'agissait aussi de conférer une attractivité nouvelle à des quartiers en déclin. Le concours cherchait à valider la faisabilité de la politique de la Ville Renouvelée en matière d'habitat et répondait ainsi à un nécessaire retour de la promotion privée dans ces territoires.

Le concours « Maisons en Ville » s'organise sur la base d'un partenariat validé par une charte et établi entre 10 promoteurs régionaux et le secteur public. 140 maisons réparties sur 3 sites sont prévues en accession à la propriété (à partir de 152 000 euros) et en location. Des études de réaménagement et de création d'espaces publics accompagnent les projets sur la friche Méo à Lille Moulins, sur la friche PJT à Tourcoing et sur la friche Fabricants – Sarrail à Roubaix. Aujourd'hui les projets de Lille et Tourcoing ont tous trouvé des acquéreurs, tandis que le projet roubaisien n'est plus à l'ordre du jour.

6.1. Site friche PJT – Opération « Coté Parc »

Acteurs et éléments de programme :

Localisation : Rue d'Alsace, quartier Flocon-Blanche Porte à Tourcoing

Site : 11 200 m²

Programme : 51 maisons sur 2 modèles ; une place ; un jardin public

Concours : 2002

Réalisation : 2005

Densité : 50 maisons à l'hectare

Trame parcellaire : 7,20m

Surface : 87 m² de surface habitable et 40 m² de serre

Coût : 1 380 euros/m²

Prix de vente : 170 000 euros en 2004

Maîtrise d'ouvrage : SCI Maisons en ville

Maîtrise d'œuvre : Philippe Dubus architecte ; Cochet-Dehaene BET

Partenariat : LMCU (aménageur), ADULM, promoteur social GHI

Le projet :

Le projet s'organise autour d'une place ouverte sur l'entrée du collège du quartier et d'un jardin public fermé la nuit. Un « grand axe » le structure : prenant appui sur la topographie du site, il permet le recueil des eaux pluviales. Deux modèles de logements sont proposés pour des familles de 4 à 5 personnes : les « maisons avec serre » et les « maisons à patio ». Dans le premier cas, une serre traversante allant de la rue au jardin règle le problème de la mitoyenneté entre les maisons et offre une surface de vie supplémentaire. Le second axe du projet est l'imbrication forte entre les maisons à patio et leur jardin. La répétition typologique de maisons non mitoyennes et la présence d'un mur de clôture continu créent un effet de front bâti. Les trames parcellaires sont assez larges – de 7,20 m à 9,50 m – mais les parcelles relativement petites. L'architecture proposée se détache de l'image traditionnelle d'une maison de ville lilloise, tout en maintenant une échelle individuelle et domestique par l'utilisation de toits en pente et le rythme instauré par les serres.

Réception du projet :

Après un démarrage difficile, les maisons se sont très bien vendues. Toute leur originalité réside dans les nombreuses petites attentions offertes aux habitants : pièces de vie à double orientation systématique, allèges basses profondes créant des banquettes sur la terrasse extérieure, par exemple. La serre a été très vite appropriée par les habitants : lieu de détente, de jeux, jardin d'hiver ou atelier, elle est l'ouverture sur le troisième côté de la maison. Par ailleurs, l'un des objectifs de la maîtrise d'ouvrage était de parvenir à renouveler l'ensemble du quartier, le pari est réussi. La population ouvrière du quartier a vu arriver de nouveaux ménages de cadres et professions libérales, avec ou sans enfant en bas âge. Un certain niveau de mixité sociale est donc atteint. Les espaces délaissés ont fait place à un jardin public ouvert à tous et très apprécié des familles, ce qui revalorise l'image du quartier.

Iconographie :



iii. 12 : Vues extérieures des maisons serre et perspective intérieure sur l'espace de la serre



iii. 13 : Vue sur les maisons à patio, plans des maisons serre



iii. 14 : Plan masse du projet, friche PJT, Tourcoing

6.2. Site friche Méo – Opération « Soleil intérieur »

Acteurs et éléments de programme :

Localisation : Rue de Wazemmes, Lamartine et Wattignies à Lille (quartier Moulins)

Site : 4 000 m²

Programme : 57 maisons sur 2 modèles ; une place publique

Concours : 2002

Réalisation : 2005

Densité : 70 maisons à l'hectare

Trame parcellaire : 5,40m/6,50m

Surface : 87 m² de surface habitable pour un T4

Coût : 1 380 euros/m²

Prix de vente : 170 000 euros en 2004

Maîtrise d'ouvrage : SCI Maisons en ville

Maîtrise d'œuvre : Thierry Donnadieu et Eric Bouillaud

Partenariat : LMCU (aménageur), ADULM, promoteur social GHI

Le projet :

Située au cœur du quartier de Lille Moulins, cette opération s'organise autour d'une cour carrée avec des maisons hautes en bordure de rue et en périphérie d'îlot, et des maisons basses à patio en front de place. Ce programme de maisons de ville vise à promouvoir l'innovation architecturale dans un contexte de renouvellement urbain. Il a contribué à diversifier l'offre d'habitat sur le quartier en étoffant les gammes intermédiaires. Les logements, implantés sur une trame parcellaire de 5,4 m sur 6,5 m ont été conçus autour de patios, de jardinets et de pièces à vivre avec un soin particulier porté à la lumière et aux espaces de vie. L'opération met en scène le rapport à l'espace public en multipliant les espaces semi-publics propices à une vie de quartier et permettant l'accès en cœur d'îlot. Les deux types de maisons se répondent et dialoguent entre eux. Les maisons à étages disposent d'une entrée au niveau de la rue et d'espaces de vie au premier étage avec accès au jardin situé 1,30 m au-dessus de la rue par une passerelle. Elles forment l'enveloppe de l'îlot tandis que les autres logements s'enroulent autour de la place. La différence de hauteur permet d'embrasser visuellement la totalité des maisons depuis la place et inversement.

Réception du projet :

Les maisons se sont très vite vendues et louées grâce à leur implantation centrale, leur prix très attractif et la variété de leur typologie. L'ensemble est partagé entre le locatif et l'accession pour une plus grande mixité sociale. Ces logements abritent aussi bien de grandes familles du quartier que des jeunes couples de cadres avec ou sans enfant. L'opération, par son caractère très contemporain, a permis de transformer l'image du quartier, mais reste difficile à vivre et à accepter. L'échelle des maisons hautes semble peu adaptée au piéton et difficile à habiter au quotidien. Les maisons à patio ont une échelle plus humaine, davantage adaptée à la place qu'elles bordent. Plus protégées des vues, elles sont aussi mieux appropriées par leurs habitants. Malgré l'intimité créée par les allées semi-publicques, les habitants investissent difficilement les espaces extérieurs.

Iconographie :



ill. 15 : Site de la friche Méo à Lille Moulins, vue aérienne, façades et plan masse.

6.3. Hameau de la Lainière à Roubaix

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Allée du Fil d'Art (Site de l'ancienne usine Phildar autour du Parc du Nouveau Monde), Roubaix

Site : 2 000 m² environ

Programme : 15 maisons de ville

Concours : 2000

Réalisation : 2002

Densité : 76 maisons à l'hectare

Trame parcellaire : 6,30m

Surface : 87 m² surface habitable pour un T4

Maîtrise d'ouvrage : LOGICIL

Maîtrise d'œuvre : Escudé - Fermat architectes

Le projet

Cette opération, commandée par le bailleur social Logicil, accompagne la création du Parc du Nouveau Monde sur l'ancienne friche Phildar. Elle se situe dans le cadre du renouvellement des quartiers Nord de Roubaix. L'ensemble formé par les 15 maisons est construit « d'un seul bloc » dans un souci d'économie de la construction. Un jeu de retraits dans les façades permet de conserver la lecture individuelle. Toutes les maisons ont vue sur le jardin public. Une allée piétonne crée un recul vis-à-vis de la rue passante. Ces maisons sont toutes en location sociale, habitées par des familles moyennes, jeunes couples avec enfants de moyens modestes et des familles recomposées. La relation immédiate avec le parc et le calme de la rue sont particulièrement appréciés.

Réception du projet

Ces maisons locatives ont été conçues pour faciliter leur entretien. Les espaces privatifs extérieurs sont limités au jardin. La séquence d'entrée est donc basique, la porte s'ouvre directement sur l'espace public. La conception des logements est simple et efficace. Les séjours donnent directement dans le jardin, le garage est large et fait office de filtre par rapport à la rue. Devant les maisons, une bande d'espace vert de 6 m essaie de mettre une distance entre les logements et l'activité de la rue. Ce dispositif fonctionne assez bien, même si l'on regrette l'absence de haies et de clôtures qui empêche l'appropriation de cet espace par les habitants. Malgré quelques défauts de construction, cette opération simple satisfait l'ensemble des acteurs sans proposer de grande innovation.

Iconographie



iii. 16 : L'opération la Lainière à Roubaix et le parc du Nouveau Monde

7. Appel à propositions du PUCA « Villa Urbaine Durable » : « Opération du Quai de Marseille » à Roubaix

Acteurs et éléments de programme

Localisation : Quai de Marseille à Roubaix

En cours

Maîtrise d'ouvrage :

Maîtrise d'oeuvre : Agence Montassut

Taille de l'opération : 49 logements (12 T4 en accession sociale et 37 en locatif)

Le projet

En 2001, le PUCA lance un appel à expérimentation sur le thème « Villa Urbaine Durable - Programme expérimental HQE ». Forte de sa politique de Ville Renouvelée, Roubaix se porte candidate et propose une friche industrielle de 4 ha sur la rive gauche du Canal : le « Quai de Marseille » afin de reconquérir les berges du canal, désormais géré par l'espace naturel métropolitain. Les enjeux du site relèvent aussi de son accessibilité routière, de son voisinage avec le futur pôle d'excellence de l'Union, du niveau de ses équipements de proximité et de sa maîtrise foncière. L'originalité de ce concours réside dans sa méthode de concertation. Une méthode participative est proposée par l'agence Lalou+Lebec (architectes du plan-masse) permettant aux habitants du quartier de participer au projet et de suivre son évolution au moyen de maquettes et de discussions. Nouveaux modes d'habitat, mixité sociale, accessibilité financière, préoccupations HQE et nouvelles formes de partenariat sont les problématiques abordées. Suite au diagnostic et aux hypothèses programmatiques, le choix de la forme urbaine, avec pour référence l'habitat traditionnel roubaisien, se porte vers la proposition de l'architecte Dominique Montassut. Le programme comprend 49 logements, locatifs et en accession sociale et propose une approche collective de la voiture. La structure mise en œuvre est de type traditionnel : brique, béton, verre, menuiserie de bois. L'effort porte sur la qualité de l'enveloppe et sur l'absence de pont thermique à l'origine des économies d'énergie. L'étude environnementale a porté sur le positionnement des baies dans les pièces de vie, le choix des produits d'entretien et des peintures, la gestion du chantier. Reste la question du coût de ces logements qui verraient difficilement le jour sans l'engagement des collectivités publiques et locales.

Iconographie



iii. 17 : Opération « villa urbaine durable », quai de Marseille à Roubaix, agence Montassut, en cours

8. European 6 : La parabole des hérissons « Dynamique nouvelle pour tissus urbains délaissés »

Acteurs, éléments de programme

Localisation : Ilot Fabricants – Sarrail à Roubaix

Année : 2001

Maîtrise d'ouvrage :

Maîtrise d'œuvre : Dièse architectes

Le projet

L'European est l'héritier des Pan, concours créé dans les années 1970 dont les programmes innovants visaient à renouveler l'architecture du logement social. Actuellement, ces appels à idées permettent à de jeunes architectes de fabriquer une culture commune du projet architectural et urbain et de mettre en perspective des situations urbaines complexes. En 2000, le sujet de cette 6^{ème} édition s'est intéressé aux *Entre villes, dynamiques architecturales et urbanités nouvelles*. Roubaix a été retenue sous le thème *faubourgs – frange de ville* en raison de la volonté de renouvellement urbain clairement affirmée par la municipalité et les aménageurs.

Le site Fabricants – Sarrail – Soubise d'une superficie de 3 ha, a donné l'occasion à la ville d'apporter « une réponse originale à la requalification d'îlots du centre-ville encombrés de parkings, balafrés de dents creuses et encadrés par trois symboles ». Un cahier des charges exigeant orientait les réponses vers un produit de logement de haut niveau. L'équipe *Dièse*, lauréate, a proposé un projet restructurant « un paysage urbain dégradé par expérimentation de l'entre-deux pour un vrai frottement social », mais, pour des raisons diverses, le projet n'a pas abouti à ce jour.

Iconographie



9. Bibliographie

9.1. Etudes et rapports :

Peltier (Maud) et Edouard (Adélaïde), *La maison de ville contemporaine dans la métropole lilloise*, Séminaire de recherche, « Territoires et villes en crise », ENSAP Lille, 2006, 74 p.

Opération « Lille Maisons en ville », Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 2001

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, « La promotion de nouvelles formes urbaines : l'exemple lillois », *Les agences d'urbanisme et l'ingénierie territoriale*, juin 2003.

9.2. Ouvrages :

Aubry (Martine), *Un nouvel art de ville : le projet urbain de Lille*, Ville de Lille, janvier 2005, 415 p.

Blin (Pascale), *25 maisons en ville*, Paris, éditions du Moniteur, 2006, 157 p.

CAUE de la Sarthe, *Cent possibilités d'extension d'une maison de ville*, Le Mans, CAUE de la Sarthe, 2005, 188 p.

9.3. Presse régionale et institutionnelle :

« Les maisons de ville. Côté parc sur la friche PJT – l'envolée un timide départ », *La Voix du Nord*.

« Quel est le rôle des élus dans la nouvelle façon d'habiter la ville ? », *La Voix du Nord*, 24 février 2005.

« Une maison individuelle dans la ville », *Lille métropole info* n°2, mai 2003.

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, « Une ville, des maisons », *La Farde*, n°18, juin 2002, p.5-18.

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, « Le quai de Marseille : d'une ville à l'autre. Un nouveau site d'expérimentation », *La Farde* n°18, juin 2002, p. 12-15.

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, « Maisons en ville : de l'intention à la réalisation », *La Farde*, juillet 2003, p.7-8

9.4. Presse spécialisée :

« Maisons de ville à Montpellier », *Séquence bois*, n°56, juillet 2005, p. 12-13.

« Maisons en ville contre étalement urbain », *Urbanisme*, n°324, mai-juin 2002, p. 52-53.

Bonny (Laurent) et Lajus (Pierre), « Une maison est toujours quelque part », *A vivre*, n°16, janvier-février 2004, p. 102-104.

Dadoit (Eléonore) et Joly (Benoît), « Maisons de ville », *A vivre*, n°17, mars-avril 2004, p. 52-53.

Dajon-Lamare (Françoise), « Feuilleton maisons en ville : Caen (Calvados) ; la maison sur le toit », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5359, 11 août 2006, p. 36-38.

Dana (Karine), « Bernard Buhler, maisons de ville, Mérignac », *Le Moniteur architecture, AMC*, n°140, février 2004, p. 60-62

Davoine (Gilles), « Des villas urbaines durables sur une friche industrielle », *Le Moniteur*, numéro hors série « Spécial aménagement », édition 2003, p. 34-35

Degioanni (Jacques-Franck), « Feuilleton maisons en ville : Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) ; maison pile-face », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5360, 18 août 2006, p. 36-38

Dufour (Jean-Paul), « Lille veut relancer la mode des maisons de ville », *Le Monde*, 11 février 2002

Felix (Frédéric), « Villa urbaine durable, le lotissement du XXI^e siècle », *Le Moniteur*, n°5145, 5 juillet 2002, p. 52-55

Glikou (Mylène), « Feuilleton maisons en ville : Lyon (Rhône) ; réaliser deux maisons dans un théâtre enclavé », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5361, 25 août 2006, p. 34-36

Guislain (Margot), « Feuilleton maisons en ville : Maisons-Lafitte (Yvelines) ; une villa cachée en fond de parcelle », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5362, 1^{er} septembre 2006, p. 42-45

Joffroy (Pascale), « Le logement individuel dense : l'expérience hollandaise », in *Le Moniteur*, n°5165, 22 novembre 2002

Lelong (Jean), Quinton (Maryse) et Veran (Cyrille), « Maisons de ville », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, numéro spécial, avril 2005, p. 37-47

Loréal (Annick), « Lille Roubaix Tourcoing, concours la semaine régions », *Le Moniteur*, n°5125, 5 février 2002

Loréal (Annick), « Métropole lilloise : des maisons pour renouveler les villes », *Le Moniteur*, n°5127, 1^{er} mars 2002, p. 66-69

Loréal (Annick), « Quai de Marseille à Roubaix », *Le Moniteur*, n°5155, 13 septembre 2002, p. 66

Sarfati (Alain), « 41 maisons individuelles groupées, La Ferté St Aubin ; 60 maisons de ville, Flers, ville nouvelle de Lille-Est », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n°203, p. 21-25.

Seron-Pierre (Catherine), « Bob 361, logements collectifs et maisons de ville, Paris 13^{ème} », *Le Moniteur architecture, AMC*, n°143, mai 2004, p. 66-69

Veran (Cyrille), « Deux opérations pilote d'habitat individuel dense », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5281, 11 février 2005, p. 46-49

Vogue (Alix de), « Feuilleton maisons en ville : Lille (Nord) ; maison en bon voisinage avec un monument », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5361, 25 août 2006, p. 34-36.

9.5. Références :

- Opération à Pessac (France) : 34 maisons conçues par l'architecte Patrick Hernandez.
- Opérations à Amsterdam (Pays-Bas) : Presqu'îles de Bornéo et Sporenburg, logements d'une densité de 70 à 100 logements à l'hectare.
- Opération à Cottbus (Allemagne) : Agence Franck Zimmerman.