

BORDEAUX AGORA 2010

Vendredi 7 mai

14h30 - Comment l'habitat en ville peut-il être adapté à chacun ? Nos logements, comme nos vêtements ou nos objets du quotidien, peuvent-ils être conçus suivant des systèmes d'assemblage qui permettent de les personnaliser ? Comment produire en grand nombre, et pour le plus grand nombre, sans banaliser ? Quelles sont les pistes nouvelles de la construction modulaire des logements ? Avec les coopératives d'autopromotion : comment construire ensemble l'immeuble qui nous ressemble ?

Intervenants :

- **Alexander SVERDLOV**, bureau d'architecture SVESMI (Moscou - Rotterdam).
- **André YCHE**, président de la Société Nationale Immobilière (SNI).
- **Bernard BLANC**, directeur général d'Aquitanis, Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux.
- **Alain BERTEAU**, designer, architecte (Bruxelles).
- **Bruno PARASOTE**, président de l'association d'auto-promotion Eco Quartiers de Strasbourg.

Animateur : Rémi CAMBAU, journaliste, cadredeville.com

Rémi CAMBAU :

Nous allons parler de l'habitat et de la façon dont nous devons le concevoir dans la ville « millionnaire ». Est-il possible de concevoir un habitat adapté à chacun ?

Le *Journal Sud Ouest* titrait ce matin : « L'agglomération vers un million d'habitants ». J'espère que vous lisez ce journal. La question que pose le journal va être au cœur de nos débats pendant trois jours, avec le public bordelais. Quel sera l'impact de la croissance sur les individus ? Quelle sera la place de l'individu, dans une ville d'un million d'habitants ?

Pendant les trois jours de débats qui vont se dérouler aujourd'hui, demain et après-demain, nous avons choisi de décliner la place de l'individu, à différentes échelles. Nous débattons de la façon dont l'individu est pris en compte dans ces grandes croissances urbaines. L'urbanité est devenue le lot commun de l'humanité. Aujourd'hui, les populations vivent dans leur grande majorité, en ville. Nous allons commencer dès à présent en rentrant dans le détail de la question du logement dans les grandes métropoles.

Dans une métropole d'un million d'habitants, est-il possible d'adapter le logement aux désirs de chacun ? A la campagne, autour des bourgs traditionnels, les petites unités de construction sont souvent conçues en fonction des souhaits des futurs propriétaires. Peut-on répondre au besoin massif de logements et adapter ces derniers aux individus qui les occupent ?

Bien, nous allons aborder la question de façon précise avec des concepteurs et des développeurs de logements, impliqués dans des projets en France et à l'étranger. Vous l'aurez compris, la marque de cette édition d'Agora, est de s'ouvrir très largement à l'international.

Nous allons évidemment remercier les intervenants qui se sont déplacés de loin, pour certains. Ils viennent de Paris voire même de l'étranger. Alain BERTEAU, merci d'être parmi nous. Vous êtes designer et architecte. Vous êtes installé à Bruxelles et la galerie d'art *Arrêt sur l'Image* présente en ce moment votre travail. Nous pouvons y découvrir vos œuvres tout au long d'Agora. Je ne sais pas combien de temps dure l'exposition. Jusqu'à quand ?

Alain BERTEAU :

Pendant un mois.

Rémi CAMBAU :

Pendant un mois. A côté de vous, Bruno PARASOTE est le président de l'association *Eco Quartiers*. Il est venu de Strasbourg, une partie de la France qui regarde beaucoup de l'autre côté du Rhin. Strasbourg travaille, en effet, beaucoup entre la France et l'Allemagne et adopte des points de vue peut-être différents des nôtres, ici à Bordeaux. Merci d'être venu. Vous êtes le président de l'association *Eco Quartiers* et vous avez engagé des expériences d'auto-promotion dont vous nous parlerez tout à l'heure. Je tiens également à remercier les deux développeurs de logements qui sont ici parmi nous. Bernard BLANC est bordelais depuis peu. Vous arrivez de Saint-Nazaire. Vous avez pris la direction générale de l'Office Public d'Aménagement de la Construction (OPAC) de la communauté urbaine, **Aquitanis**. Vous nous parlerez de ces problématiques de logement et d'adaptation du logement aux individus. Enfin, je remercie vraiment André YCHE d'être présent parmi nous. En tant que président de la Société Nationale Immobilière (SNI), vous avez une très grosse charge de travail. Vous êtes un des premiers promoteurs français. Nous en parlions ensemble, votre production annuelle se compte à plusieurs dizaines de milliers de logements (des logements sociaux, des logements intermédiaires etc.) Merci d'être parmi nous pour nous expliquer comment vous appréhendez la question du logement. En France, le besoin de logement est important. Comment les logements peuvent-ils être adaptés aux individus ? André YCHE, merci.

Je voudrais me tourner avant de commencer vers notre invité russe. Il n'est pas venu directement de Moscou parce que son agence est à Rotterdam. Je parle d'Alexander

SVERDLOV. Merci d'être parmi nous. Nous vous avons invité car vous avez été, lors de la biennale d'architecture de Rotterdam, l'année dernière, le commissaire chargé de réfléchir aux questions de logement. Vous deviez soumettre des propositions pour que nous parvenions à produire en masse des logements. De plus, vous vous êtes consacré à toute la partie de la biennale de Rotterdam intitulée : *Collectif City* - la ville collective. L'ensemble de la biennale de Rotterdam était tournée sur la question de la ville ouverte. Comment la ville s'ouvrira-t-elle à chacun demain et après-demain ? Avec l'Agora, nous vous posons de nouveau la question. Merci d'être parmi nous pour en parler. Je signale que vous préparez également une partie du commissariat général de la biennale de Moscou.

Ainsi, Agora s'internationalise avec cette biennale de l'architecture de Bordeaux. Elle fait écho à celle de Rotterdam et à celle qui se tiendra bientôt à Moscou. Les présentations sont finies, je voudrais me tourner vers Alain BERTEAU et Bruno PARASOTE. Alain BERTEAU vous êtes designer d'objet. Vous concevez des objets de toute sorte (des lampes, des meubles, des tables, des tabourets etc.) Vous concevez également des maisons. En tant que designer d'objet, comment percevez-vous la demande d'individualisation et la demande d'adaptation des objets à chacun ? Quelle est votre démarche ? Comment travaillez-vous avec ce besoin d'individualisme croissant de la société ?

Alain BERTEAU :

Effectivement, un paradoxe me frappe. D'un côté, le marché souhaite acheter des meubles très bon marché donc forcément fabriqués en très grande série. De l'autre côté, nous percevons sur le marché, un besoin évident, naturel, et grandissant d'appropriation et de personnalisation. Honnêtement, je ne me préoccupe pas de cette tendance. Je travaille depuis toujours la versatilité des objets. Dans mon agence, nous essayons toujours d'intégrer un très haut degré d'adaptabilité et de versatilité dans les objets parce que nous pensons qu'il s'agit d'un facteur de durabilité important.

Une chaise de bureau frappée d'obsolescence pour telle ou telle raison technique ou ergonomique après trois ans, est une très mauvaise chaise de bureau. De même, des lampes utilisant des sources lumineuses frappées d'obsolescence après quelque temps, sont forcément de très mauvais produits. Nous faisons notre maximum pour intégrer à la fois la dimension écologique et la notion d'adaptabilité. Nous souhaitons fabriquer des objets que chacun puisse manipuler et adapter. Nous scénarisons notre produit, nous utilisons la narration, de manière à impliquer le consommateur.

Par exemple, depuis 2008, nous développons une collection d'objets écologiques qui utilisent leur emballage comme structure. Il ne s'agit pas de répéter ce que *Ikéa* a déjà fait, c'est-à-dire de l'immobilier en grande série. Au contraire, nous souhaitons simplifier les objets et éliminer définitivement le besoin de recycler. L'emballage devient la structure de l'objet et de la sorte nous espérons impliquer l'utilisateur. Ce dernier doit pouvoir construire son objet en quelques secondes. Il doit pouvoir le personnaliser pour qu'il se crée immédiatement un rapport affectif. L'utilisateur est souvent fier de s'approprier son objet. Je ne crois pas du tout à cette espèce de manie qui consiste à personnaliser tout, à outrance. Je pense qu'une certaine indétermination fonctionnelle est requise et qu'un objet simple durera des décennies.

Rémi CAMBAU :

Oui, très intéressant. Votre démarche peut très certainement avoir un impact sur le logement. Nous allons en parler. Finalement, vous vous inscrivez en faux vis-à-vis de cette tendance actuelle qui consiste à se connecter sur Internet pour choisir un objet, la couleur et le dessin de son souhait. Nous appelons ce phénomène la « *customisation* », c'est-à-dire que chacun choisit l'apparence de l'objet qui lui sera livré avec son sigle presque.

Alain BERTEAU :

Ce que vous dites est très intéressant. La peau de l'objet peut et doit probablement être personnalisable, et « *customisable* », etc. De la même manière, la façade d'un bâtiment peut prendre diverses apparences mais cette façade n'est jamais qu'un manteau sur une structure. La structure est très importante.

Pour donner un exemple concret, nous travaillons sur une nouvelle chaise de bureau. Pendant longtemps, les chaises de bureau étaient des robots en plastique avec cinq ou six réglages. Pour ajuster de manière ergonomique sa chaise, il fallait presque rechercher sur Internet un manuel. Nous faisons exactement le contraire. Nous développons une chaise de bureau auto-ajustable en fonction du poids et de la morphologie de l'utilisateur. Mise à part la hauteur de l'assise, rien n'est à régler. Nous construisons une structure au-dessus de laquelle nous tendons un manteau conçu avec les dernières technologies de tricot en trois dimensions etc. Notre chaise est profondément écologique et son concept est très évolutif. La cosse de la chaise de bureau ne coûte rien, juste quelques euros. Nous pouvons donc très facilement la remplacer. Si cette structure dure cinquante ans et reste pertinente toutes ces années, nous avons gagné notre pari. De la même manière, la façade d'un immeuble n'a pas tellement d'importance si sa structure (comme pour le bâtiment où nous sommes) est suffisamment indéterminée pour supporter toute une série de fonctions.

La ville possède sa structure et la structure compose la ville. Ensuite, ce qu'on y fait, n'est pas tellement important. Les choses évoluent et changent sans cesse. J'essaie de plus en plus d'appliquer cette idée au design.

Rémi CAMBAU :

Appliquons votre méthode aux bâtiments. Bruno PARASOTE, avez-vous le sentiment dans les démarches d'auto-promotion que mènent votre association, de prendre en charge la volonté des individus de vivre dans des logements à leur image ? Avez-vous le sentiment, de vous situer dans une démarche de design, d'habillage ou de *customisation* ? Comment vous positionnez-vous par rapport au désir des habitants de construire un immeuble qui leur ressemble ?

Bruno PARASOTE :

Nous ne faisons pas de la *customisation* dans les démarches d'auto-promotion. Je pense que je pourrais commencer par expliquer le principe.

Rémi CAMBAU :

Bien sûr.

Bruno PARASOTE :

Notre démarche est beaucoup plus lourde. Elle se poursuit lorsque le produit est presque achevé et prêt à la vente. L'autopromotion s'adresse à des gens, à des familles, à toute personne désirant participer activement à la construction de son futur lieu de vie. Le but est de participer le plus en amont possible à la réalisation de son futur logement. La volonté de s'impliquer est très importante. L'aventure démarre par la rencontre entre trois ou quatre personnes qui souhaitent vivre ensemble. Elles se concertent et se mettent d'accord sur un même lieu de vie et sur un certain nombre de fondamentaux (sociaux, écologiques, techniques, etc.) Ces personnes vont faire un bout de chemin ensemble pour réussir à créer les fondements de leur futur lieu de vie qui deviendra donc un bâtiment collectif.

Nous commençons à parler d'autopromotion à partir du moment où quatre, cinq ou six personnes se réunissent. Certains groupes atteignent plus de cinquante personnes. Ces cas existent surtout dans les pays du nord de l'Europe. Toutes ces personnes vont réaliser un programme, choisir un architecte et suivre ensuite en tant que maîtres d'ouvrage, le projet jusqu'à sa réception. Grâce aux liens qui se seront créés entre toutes ces personnes, toutes vont continuer à gérer ensemble le bâtiment. Ces personnes vont poursuivre leur cheminement collectif en autogestion. Toutes vont s'impliquer dans le fonctionnement quotidien du bâtiment. Donc, nous sommes dans une démarche lourde. Nous sommes dans une démarche de fond où la recherche du sur-mesure est parfois totale et très approfondie. Pour des questions d'architecture ou de coût, l'engagement est parfois moindre.

Rémi CAMBAU :

Qu'appellez-vous une démarche totale ?

Bruno PARASOTE :

Je parle de démarche totale lorsque le bâtiment répond aux attentes d'un maximum de personnes. Il n'existe pas de trame constructive initiale. La collaboration et la concertation sont les fondements du projet. Le gain technique se révèle parfois important. Chacun peut décider de l'emplacement de sa salle de bain par exemple ou de sa fenêtre.

Rémi CAMBAU :

Ceci est impossible, ceci est impossible.

Bruno PARASOTE :

Le processus est très individualisé...

Rémi CAMBAU :

Concevoir un immeuble où chaque habitant décide de l'emplacement de sa salle de bain, de son étage, etc. est impossible.

Bruno PARASOTE :

Dans l'absolu, nous le savons bien, tout est possible. La technique permet de résoudre toutes les équations. Ensuite, la question de la personnalisation est abordée. Est-il pertinent de construire de telle manière ou pas ? Chaque groupe doit évaluer la pertinence de son projet. L'individualisation est-elle plus importante que la rationalisation du coût ? La rationalisation du coût est possible grâce au fait d'être plusieurs. Quel est le point le plus important ?

Rémi CAMBAU :

Voulez-vous dire que vous produisez des logements vraiment différents d'un étage à l'autre ?

Bruno PARASOTE :

Par exemple, un des projets sur lequel nous travaillons actuellement à Strasbourg s'appelle Ecologie. Ce projet est en phase de chantier. Il devrait être livré en août. Il répond un peu à cette terminologie d'autopromotion. Le bâtiment est entièrement en bois. Il existe une trame constructive avec des murs porteurs de façade et un mur mitoyen porteur présent à tous les niveaux. A l'intérieur, les cloisons, l'ensemble des murs et les séparations se font de manière très différente d'un étage à l'autre. Aucun appartement ne se ressemble. Nous sommes totalement dans l'individualisation. Ce groupe réunit onze familles. Au début du programme, les gens avaient dessiné des formes de patatoïde semblables aux schémas de construction des maisons individuelles classiques. Certains ont voulu que la cuisine de leur appartement donne sur le salon, d'autres ont souhaité un pressing donnant sur une chambre etc. L'architecte a pris connaissance du contenu du programme et s'est ensuite attelé à assembler les morceaux pour réussir à répondre aux exigences de chacun et à créer une enveloppe, la plus compacte possible pour des raisons écologiques. Le but du projet est de prouver que tout le monde peut vivre en ville. A Strasbourg, dans la région Est, le mouvement est naissant mais il existait déjà dans les années 1970. Cette mouvance revient à la mode de part cette volonté croissante des gens de vivre en ville de manière autre. Participer activement à la construction de son logement est une tendance en vogue. Ce choix est très personnel. Nous pouvons nous poser la question de l'acceptation de la densité, du changement des nouveaux modes de vie, de la dépendance à la voiture etc.

Il ne s'agit pas d'une solution unique mais dans la société civile actuelle, de plus en plus de personnes sont réceptives à ce concept. A Strasbourg, l'engouement existe fortement. A mon avis, toutes les villes qui se lancent dans de tels projets, rencontreront des succès. L'individualisation est un marché à explorer. Le souci de posséder un logement qui nous ressemble augmente.

Nous ne sommes pas obligés de fuir à la campagne pour bénéficier d'un logement adapté à son image.

Rémi CAMBAU :

Oui, le coût est tout de même beaucoup plus élevé, j'imagine. Individualiser chaque logement coûte cher.

Bruno PARASOTE :

Alors, il est difficile de comparer les projets d'autopromotion avec d'autres projets. Les niveaux d'innovation sont variables. Toutefois, dans la mesure où des espaces communs sont créés, la possibilité d'établir un budget raisonnable existe. Le volet de l'individualisation s'associe au volet collectif. Dans nos projets, nous créons une salle des fêtes communes, des chambres communes, une buanderie commune, etc. Ces espaces communs permettent de réduire les coûts car dans le même temps la superficie de chaque appartement diminue. L'individualisation coûte entre 5 et 10 % du prix total du projet. Le gain technique n'est pas toujours très conséquent.

Rémi CAMBAU :

L'individualisation coûte 5 à 10 % en plus.

Bruno PARASOTE :

Il est possible d'économiser 5 à 10 % lorsque l'individualisation est moins prédominante dans le projet final que la rationalisation.

Rémi CAMBAU :

Dans ces projets, le groupe se passe du promoteur. L'ensemble finit par coûter plus cher.

Bruno PARASOTE :

Ces projets ne coûtent pas plus cher parce qu'il n'est pas toujours possible de trouver un promoteur et le coût diminue puisqu'il n'est pas nécessaire de faire appel à un intermédiaire. En revanche, l'engagement du collectif est beaucoup plus fort. Le groupe construit son immeuble. Le promoteur demande des frais pour la réalisation du travail lorsque les futurs propriétaires ne peuvent pas eux-mêmes assurer la construction.

Rémi CAMBAU :

Le travail doit être conséquent, oui.

Bruno PARASOTE :

Le collectif assume le plus souvent le travail mais la tâche est ardue. Dans les pays les plus avancés comme en Allemagne, nous assistons à une professionnalisation de l'accompagnateur du groupe. Il n'est pas vraiment un promoteur. Ce professionnel aide le groupe qui n'est pas composé que de gens qui connaissent les métiers du bâtiment. Cette personne se situe entre le promoteur et l'architecte, entre l'assistant et le maître d'ouvrage.

Rémi CAMBAU :

Votre démarche se généralise à Strasbourg parce que la communauté urbaine a dégagé dix terrains dédiés à des expériences comparables. Pouvez-vous nous le confirmer ? Le phénomène prend donc de l'ampleur.

Bruno PARASOTE :

Oui et pour la petite histoire sachez qu'en 2000-2001, sept ou huit Strasbourgeois ont souhaité s'inspirer du quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau. Ce quartier est un peu la Mecque...

Rémi CAMBAU :

... du développement durable.

Bruno PARASOTE :

Voilà. Lorsqu'ils en sont revenus, ils ont souhaité reproduire en France ce modèle. Nous sommes à 40 kilomètres de l'Allemagne. Pourquoi ne pas reproduire ces quartiers propices à une vie saine et sereine ? Dans ces lieux, la qualité de vie est optimale pour des familles. Ces quartiers créent une ambiance favorable pour les échanges et l'entraide. Ne trouvant pas sur le marché immobilier classique d'opportunité, ces personnes ont décidé de se prendre en main. L'association *Eco Quartiers* de Strasbourg est née. Dans les années 2000, le terme d'éco-quartiers n'existait pas alors qu'aujourd'hui il est très galvaudé.

Les projets d'Eco Quartiers s'inscrivent dans une démarche très participative. Les adhérents sont vraiment au cœur du projet. Au début de l'aventure, il fallait expliquer ce nouveau concept inspiré des *Baugruppen*. En France, nous parlons aujourd'hui d'autopromotion en France mais à l'époque...

Rémi CAMBAU :

Baugruppen, signifie mot à mot, groupe de construction.

Bruno PARASOTE :

Tout à fait. Ne pouvant pas réaliser d'éco-quartiers dans la ville de Strasbourg, les initiateurs du projet ont essayé de créer un immeuble. Cette façon de concevoir la construction est tout de même très riche de sens et très intéressante.

Finalement, le projet d'immeuble est aujourd'hui en phase finale. Cette réussite a été saluée et d'autres initiatives vont désormais éclore. Le projet réussi est celui que j'évoquais précédemment, le projet Ecologie. Comme en Allemagne où le succès d'un premier projet a permis l'essor d'une dynamique, la ville de Strasbourg s'est lancée et a accordé dix terrains dédiés à l'autopromotion. 17 projets ont déjà été soumis et le jury vient de délibérer. La phase opérationnelle va débiter. Ces initiatives vont se propager à d'autres villes françaises. De plus en plus de villes vont prendre l'habitude d'inclure dans leurs programmes de rénovation urbaine plusieurs projets en autopromotion.

Rémi CAMBAU :

Je voudrais tout de suite vous demander de réagir André YCHE et Bernard BLANC. Vous interviendrez de nouveau Monsieur PARASOTE sur cette question de l'autopromotion. Bernard BLANC, André YCHE. L'autopromotion peut-elle devenir un volet de vos interventions ? Allez-y.

André YCHE :

Oui, écoutez, je crois que sur la forme nous n'avons aucune difficulté à adhérer au principe de l'autopromotion. Nous en parlions avant de débiter le débat. Des filiales du groupe SNI participent déjà à quelques expériences d'autopromotion. Deux opérations ont été engagées.

La présentation qui a été faite sur l'individualisation, le design et l'adaptabilité est également une réflexion à développer. Cette voie mérite d'être explorée. C'est incontestable. Après, le sujet global sur lequel nous devons nous questionner concerne la ville de demain. Comment produire la ville de demain ?

Je suis simplement obligé de vous dire que la ville de demain sera à 98 % la ville d'aujourd'hui. Nous devons bien sûr réfléchir au 0,5 % ou 1 % que nous allons construire différemment mais nous devons aussi et surtout réfléchir à la meilleure manière d'utiliser les 98 % que sont la ville d'aujourd'hui. Ces 98 % seront également la ville de demain et la ville d'après-demain.

Rémi CAMBAU :

Nous parlerons des transformations de la ville existante, bien sûr. Bernard BLANC, votre réaction sur l'autopromotion. Quelle est sa part dans vos activités ?

Bernard BLANC :

Je ne sais pas mais la démarche engagée par les organismes HLM est spécifique. La vocation des organismes HLM est de produire un certain type de logement, pour un certain public. Nous resserrons notre clientèle pour faire de l'accompagnement social. Nous pensons que permettre à des gens de construire eux-mêmes leur habitat, peut être un moyen de les réinsérer dans la vie active. Tous les organismes HLM travaillent dans ce sens et de nombreuses initiatives ont été tentées à titre expérimental. Notre visée est toujours d'accompagner les populations les plus marginalisées. Nous souhaitons que nos organismes deviennent un support d'accompagnement et facilitent la socialisation et le retour à l'emploi des populations en difficulté. Quelques organismes HLM font cela.

Au sujet de la logique qui vient d'être expliquée par Monsieur PARASOTE, nous aurons envie de nous lancer simplement dans le locatif mais nous sommes confrontés à une réglementation française contraignante pour avancer sur ces questions. Ces expérimentations sont toujours très transfrontalières. J'ai des collègues du côté de l'Allemagne et de la Suisse qui dirigent des organismes HLM. Ils tentent des expériences mais ils sont gênés par la réglementation française en vigueur. De l'autre côté de la frontière, il est plus facile de démarrer ce genre d'initiative. Les codes, les marchés et la réglementation en matière de construction permettent ces démarches. Il faudrait balayer, nettoyer et réaménager entre guillemet, tout notre cadre juridique qui est extrêmement contraignant. Ces projets sont très balbutiants. Ils ne démarreront réellement que dans quelques années. Pour l'instant, la démarche est pour nous, totalement marginale. Je ne suis pas la Pythie de service mais j'imagine que ces projets se multiplieront tôt ou tard. Pour la demande de base, nous devons fournir des efforts en quantité et de qualité. Pour des organismes comme les nôtres, ces démarches sont expérimentales.

Rémi CAMBAU :

Je vais adhérer à la remarque de Monsieur André YCHE. De nombreuses transformations de l'existant sont nécessaires. Aujourd'hui, nous ne sommes pas uniquement dans la construction neuve. La question que vous posez André YCHE est très importante.

Bernard BLANC :

Oui et je pense qu'il faudra revenir sur ce sujet au cours du débat.

Rémi CAMBAU :

Oui, nous y reviendrons avec Alexander SVERDLOV. La salle souhaite-t-elle poser des questions sur l'autopromotion ? Non. Nous nous posons des questions sur la réglementation. En France, les responsables de la réglementation de la construction reconnaissent bien volontiers, ne pas être prêts à donner le feu vert pour que tous ces projets se réalisent. Souhaitez-vous exprimer un dernier mot sur cette question, Monsieur PARASOTE ?

Bruno PARASOTE :

Effectivement, il s'agit d'un vrai sujet de débat. L'autopromotion recouvre de multiples réalités. Des personnes deviennent propriétaires à la fin du processus. A Strasbourg, nous promovons cette stratégie qui s'adapte assez bien à la réglementation française. Néanmoins, les questions à régler ne sont pas évidentes. Les projets d'autopromotion, qui permettent de devenir propriétaire, fonctionnent. En France, des gens tentent d'améliorer la situation. Comment allier ce modèle avec l'intégration sociale d'un public qui a de plus en plus de difficulté à accéder au logement ? Des associations comme *Eco Quartiers Strasbourg* font leur maximum pour apporter des réponses. Les logements trop chers aujourd'hui. Le statut de propriétaire pourrait être discuté. Faut-il forcément être propriétaire ou locataire ? Peut-il exister des situations hybrides comme en Suisse ? Zürich est championne en Europe du point de vue des coopératives d'habitants. Les personnes ne sont ni propriétaires, ni locataires. Elles ont un statut intermédiaire qui n'existe pas en France.

Dans le Grand Lyon, nous travaillons sur ce statut avec l'association HABICOOP. Le Village Vertical est le premier projet de coopérative qui s'appuie sur un bailleur social local. Ce projet va sortir de terre. Nous avons obtenu un permis de construire.

Rémi CAMBAU :

A Lyon ?

Bruno PARASOTE :

Oui, à Lyon. Le projet est expérimental. Les statuts juridiques ne sont pas clairs en France sur ce type d'opération. Toutefois, les bailleurs sociaux volontaires réussissent. Le projet Ecologie dans l'Est prouve aussi qu'il est possible de trouver des parcelles pour réaliser ensemble un projet ambitieux. Nous devrions trouver plus facilement des lots où construire des immeubles destinés aux personnes les moins favorisées et aux projets d'autopromotion. Notre travail consiste à cibler des gens qui ont envie de dialoguer et d'avoir des espaces communs. Ces projets peuvent être très intéressants et d'une grande richesse sur le plan humain. La production de masse peut ne pas être la seule réponse.

Rémi CAMBAU

Si nous avons besoin de précisions, nous pouvons toujours prendre contact avec vous. La salle a-t-elle des questions ? Agora donne la parole au public. Nous sommes au milieu, sur un petit monticule mais finalement nous sommes tous au même niveau. Pas de question pour le moment. Alors je vais me tourner vers Alexander SVERDLOV. Pouvez-vous nous parler des rapports entre les constructions neuves et l'existant ?

Alexander SVERDLOV, vous avez travaillé sur les besoins de production de masse de logement. André YCHE, je vous donnerai ensuite la parole. En France, les besoins sont estimés à plusieurs centaines de milliers par an de logements neufs. Plus exactement, 500 000 nouveaux logements neufs sont estimés nécessaires par an pour répondre aux besoins du renouvellement de la population. Comment atteindre cet objectif sachant que nous n'y parvenons toujours pas aujourd'hui ? Quels sont les problèmes et les blocages ? Quels sont les freins ? Nous aborderons ensuite la question de l'existant.

D'abord, Alexander SVERDLOV sur cette question de la production de masse. Dans les années 50-60, la France a été confrontée à cette question. Nous y avons répondu en construisant des barres de logements sociaux. Ce sont aujourd'hui les quartiers au cœur des préoccupations des responsables en charge de la politique de la ville et de l'agence pour le renouvellement urbain. A Moscou, vous avez vous-même connu la construction de ces grands blocs d'immeubles et de logements sociaux. Comment faudrait-il répondre à ce besoin de croissance et de production de masse ? Comment ne pas retomber dans la standardisation que nous avons connue dans les années 50 et 60 en France ? Comment croiser les deux approches, celle de la massification et du besoin d'individualisation des espaces et des objets du quotidien ? L'individualisation totale est peut-être impossible à atteindre pour des raisons de prix et le rythme de production est insuffisant. Cependant, des constructions moins coûteuses sont souvent tout à fait banales et homogènes.

Nous vous donnons la parole. Vous allez nous présenter des exemples et vos propositions. Des images sont projetées sur les deux grands écrans. Alexander SVERDLOV qui est russe s'exprime en anglais. Ses propos sont traduits par Anne DU BOUCHER. Nous vous écoutons Alexander.

Alexander SVERDLOV :

Naturellement en Russie, plus personne ne souhaite vivre dans ces quartiers. Néanmoins, nous construisons quand même à un rythme effréné ces tours que vous voyez sur l'écran. Le rythme de construction est de, une tour par jour.

Rémi CAMBAU

Le vidéo projecteur est en panne, nous sommes désolés.

Alexander SVERDLOV :

Nous voudrions personnaliser toutes ces habitations mais nous ne savons pas comment faire. Notre agence se partage entre les Pays-Bas et la Russie. Dans les villes modernes, en Russie ou en Europe, la notion du collectif pose toujours un problème.

Les images que vous ne voyez pas, vous montrent un petit îlot de maisons à Rotterdam, au Pays-Bas et des immeubles HLM. En Europe, construire tout un quartier suivant la logique de l'individualisation coûte très cher. Ces constructions sont très onéreuses mais favorise la diversification si bien que l'ensemble est souvent très esthétique. La production de masse sous-entend la notion de collectif. Le travail est vite fait et ne coûte pas très cher. Le résultat est souvent décevant et peu esthétique. Finalement, l'idée est de tirer partie des deux solutions.

Nous proposons de construire des îlots à partir de règles prédéfinies. Toutefois, les îlots doivent autoriser une diversification. Nous créons des règles pour la construction, nous imposons les tailles et les dimensions mais à partir de ces dimensions, nous proposons toute une gamme avec des constructions très différentes. Par exemple, trois dimensions sont

imposées, comme pour des chaussures. Deux ou trois pointures et ensuite il existe plusieurs modèles. Donc les dimensions sont fixes, les mesures sont fixes et à partir de ce cadre nous diversifions. Les constructions deviennent ainsi à chaque fois des prototypes. Il peut exister un millier de projets différents mais tous cadrent avec les normes proposées. Ce millier de projets est réalisé par un millier d'architectes différents.

Les personnes peuvent se décider en fonction de la qualité du prototype proposé. Ils peuvent préférer une qualité plutôt plus qu'une autre et choisir un prototype plus ou moins cher. Les choix correspondent à une grille. Chacun coche ses préférences en fonction des différentes options. Vous choisissez de cocher, oui ou non ; j'aime ou je n'aime pas, etc. comme sur *facebook*. L'idée consiste à construire des îlots options comme sur *facebook*. Si l'architecture devient une production, la conception sera améliorée et cela permettra à un plus grand nombre de personnes d'avoir accès à l'architecture.

Rémi CAMBAU :

Une question Alexander. Nous comprenons que vous souhaitez offrir du choix aux individus en matière d'architecture. En France, nous adoptons un peu cette démarche. Nous proposons des projets, nous associons les gens avant de construire un quartier. Que gagnons-nous avec votre proposition ? Vous pré-dessinez les éléments qui composent la ville et les personnes choisissent dans un catalogue l'immeuble de leur choix dessiné par exemple par Olivier BROCHET à Bordeaux, l'atelier d'architecture King Kong de Bordeaux ou par vous Alexander.

Finalement, l'idée consiste à offrir du choix. Chacun pourrait sélectionner dans un catalogue, le morceau de ville correspondant à ses souhaits. Que gagnons-nous ? Ne s'agit-il pas d'une forme déguisée de standardisation ?

Alexander SVERDLOV :

Il existe une différence fondamentale entre un immeuble issu d'un système normalisé et un quartier ou un îlot. Dans une ville, des emplacements existent déjà. Nous percevons un caractère, des espaces, des vides. Nous pouvons jouer à partir de ces éléments. Le prototype est finalement garant d'une certaine qualité urbaine.

Rémi CAMBAU :

Votre démarche coûte-t-elle moins cher ?

Alexander SVERDLOV :

Sur le long terme oui bien sûr. Les nouvelles villes européennes sont onéreuses parce que tous les efforts sont fournis dans le but d'élaborer un projet spécifique. Ce procédé augmente le coût.

Rémi CAMBAU :

Vous contestez la méthode française qui consiste à adapter chaque bâtiment au lieu où il va être implanté. Vous considérez qu'il s'agit d'une perte de temps et d'une perte d'argent. Vous désapprouvez ce que Jean NOUVEL appelait ici même, il y a deux ans, le génie du lieu. La recherche du génie du lieu vise à réaliser des productions uniques. Vous préférez gagner du temps avec des projets qui ont été pré-dessinés et que chacun pourra ensuite choisir dans une liste. Est-ce exact ?

Alexander SVERDLOV :

L'histoire du génie du lieu est surestimée parce que 95 % du logement et des habitations se situent dans des faubourgs c'est-à-dire dans des endroits pauvres. Evidemment lorsqu'il s'agit de villes historiques ou de villes européennes, la normalisation ne fonctionne pas mais pensez à tous les endroits où nous construisons. Nous ne construisons pas systématiquement dans ces villes historiques. Les trois quart du temps, nous sommes dans le désert et des espaces vacants. Lorsque je prends le train à Rotterdam pour rejoindre Amsterdam, je constate que le paysage est affreux tout le long du trajet. Le paysage est horrible à 95 %. Que ces petits quartiers ou ces maisons neuves aient été construites avec l'idée de ce génie du lieu, me rend perplexe.

Rémi CAMBAU :

Nous allons enchaîner mais vous pourrez intervenir à nouveau. Faut-il faire des boîtes de jeu de construction dont chaque élément serait différent ? Chacun pourrait-il puiser dans des modèles dessinés par des architectes différents ? Je ne sais pas si ces questions vous inspirent messieurs. Alexander SVERDLOV pose la question. Il standardise malgré tout, la production, neuve.

Je crois qu'Aquitanis a une expérience sur le sujet. Vous explorez cette piste et la SNI peut-être moins. Que pensez-vous de cette approche ? Vous n'êtes pas persuadés que la réflexion doit se focaliser sur la façon d'adapter le logement aux individus. Comment analysez-vous les problématiques liées à la production de bâtiments neufs ?

André YCHE :

Revenons à la question de fond. Comment pouvons-nous à la fois développer les métropoles et dans le même temps, répondre aux attentes individuelles ? Cette question paraît assez paradoxale et superficielle mais en réalité, elle est fondamentale. Si nous allons au fond des choses posons-nous la question pourquoi nos sociétés construisent-elles de grandes métropoles ? Parce que les métropoles sont perçues par tous les individus de la planète comme des lieux d'échanges et des lieux d'opportunités. Notre réflexion doit se construire autour de cette idée. Les métropoles que nous construisons doivent demeurer des lieux d'opportunités, des lieux de rencontre et des lieux d'échanges. Cet aspect est fondamental.

Puis, si nous envisageons l'avenir de nos métropoles, comme je le disais, prenons conscience que la ville d'aujourd'hui est à 98 % celle de demain. Il va falloir réhabiliter, construire et faire évoluer le bâti existant mais nous devons avoir une approche globale. Les nouvelles productions sur lesquelles vous travaillez sont importantes mais l'existant doit être pris en considération. La réflexion que nous pouvons développer sur ce sujet doit cultiver plusieurs pistes.

La piste du modulaire est importante. Nous avons beaucoup parlé de la modularité, de la standardisation de la modularité. Cette piste mérite d'être explorée, nous le faisons à travers la filière bois en développant un produit spécifique qui est exposé quelques mètres plus loin.

Rémi CAMBAU :

Oui, nous allons le présenter dans une heure.

André YCHE :

Nous le développons avec le groupe Bénéteau. Nous avons parlé d'autres modes de production également intéressants mais je pense qu'en réalité, la vraie réponse doit être systémique. Nous devons apporter une réponse globale à la manière dont nous devons faire évoluer le tissu urbain. Je pense que quatre axes fondamentaux doivent être développés et explorés :

1- Le premier est de nature architectural. Nous devons être capable d'élaborer des constructions nouvelles, adaptables au fil du temps aux besoins des individus et aux besoins des familles qui se font et se défont. La structure familiale évolue. Nous devons impérativement préserver les espaces intermédiaires. Je crois que ce sujet est au cœur de nos préoccupations. Nous sommes capables de construire des terrasses, nous sommes capables de développer de beaux hublots, des patios etc. Le logement doit conserver en fonction de l'usage que nous lui donnons, une certaine adaptabilité. De ce point de vue, nous avons un beau challenge qui est de concilier les performances énergétiques, le développement durable avec la prise d'attention de ces espaces intermédiaires qui constituent un élément essentiel d'attractivité de la ville dense. Si nous renonçons à ces espaces intermédiaires, nous allons réduire l'attractivité de la ville dense. *In fine* nous irons à l'encontre de nos objectifs.

2- Il ne faut pas perdre de vue la nécessité d'organiser le choix dans un bassin d'habitats aussi large que possible. Ainsi, des systèmes performants de transport en commun s'avèrent une donnée essentielle. La question de l'habitat n'est pas dissociable de la question des transports urbains.

3- Les besoins et les attentes évoluent au fil du temps. Nous pouvons être locataire à un certain moment de notre existence puis devenir propriétaire et enfin redevenir locataire parce qu'il nous faut nous déplacer, pour prendre un travail. En outre, les familles se forment et se déforment. La réponse systémique est essentielle pour répondre aux besoins de production massive. Tout en nous adaptant aux besoins de chacun, nous devons assumer une gestion massive. Je me permets d'insister sur le lien étroit avec la fluidité des marchés. Pour que les choses fonctionnent, nous devons être capables d'entretenir et d'organiser des marchés fluides. Si nous ne pouvons pas vendre notre logement et en racheter un autre facilement, si

nous ne sommes pas capables d'accéder dans des conditions de facilités raisonnables à la propriété, le rêve de l'habitat adapté à chacun, ne se réalisera pas.

4- Enfin, concernant l'habitat de masse, un secteur que nous connaissons bien avec mon voisin, nous devons pour répondre aux besoins et aux aspirations de tous, réintroduire l'individu au cœur du dispositif.

Ne nous leurrions pas. L'habitat HLM relève aujourd'hui d'une gestion de masse. Je qualifie cette gestion de taylorienne puisque les processus sont relativement simples. Corrélativement, nous assistons à une prolifération d'organismes. Si nous voulons organiser un suivi individualisé, qui tienne compte de l'état de santé, du niveau de ressource, de la structure familiale et des aspirations de chaque cellule, nous devons impérativement individualiser le suivi des locataires et rentrer dans l'univers de la complexité.

Voilà selon moi, les quatre conditions essentielles.

Rémi CAMBAU :

Sur ce dernier point, je crois que Bernard BLANC sera d'accord. Avec l'union sociale pour l'habitat qui est la fédération des HLM, vous cherchez à mieux connaître les occupants des logements pour mieux répondre à leurs besoins. Parlez-nous un peu de cette démarche.

Bernard BLANC :

Elle est dans le droit fil de ce qui vient d'être évoqué.

Rémi CAMBAU :

Oui, nous reviendrons sur d'autres sujets mais explicitons cette prétention.

Bernard BLANC :

Nous sommes les héritiers des grands ensembles même si aujourd'hui l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) existe. Juste, je souhaite rebondir par rapport aux propos tenus par notre invité russe.

Je rappelle qu'en 1959, un ministre s'étourdissait lui-même des conséquences du procédé Camus de préfabrication industrielle lourde. Il disait que nous pourrions construire en France autant de logements sociaux qu'en URSS. A cette époque, nous observions ce grand pays construire à tour de bras et nous l'avons bien imité.

Le béton n'est pas le seul à peser dans notre histoire. L'idée que les architectes se faisaient des habitants, est une notion importante. En 1959, de nombreux professionnels de la construction expliquaient que « le rôle éducatif des architectes était d'apprendre aux gens à habiter car les gens ne savent pas ».

Nous sommes les héritiers de ces prêt-à-penser et nous devons les surpasser. L'auteur d'un ouvrage sur la cellule d'habitation, le terme « cellule » est extraordinairement plein de poésie, écrivait que le but était de « viser le logis exact ». Cette logique a abouti à une sorte de taylorisation et à une rationalisation sans pour autant que nous abusions du béton.

Ces idées ont influencé les architectes et les urbanistes et elles pèsent encore. Ces perceptions induisent une représentation de l'habitant, sûrement erronée. L'habitant est perçu comme le simple consommateur d'un bien que l'architecte a pensé pour lui. L'habitant doit s'accommoder de son logement et l'occuper correctement. Nous éprouvons des difficultés à nous distancer de ce mode de pensée. A partir de ces conceptions, nous avons construit des logements. De ce fait, j'ai un peu de mal à penser que nous puissions l'adapter, le *customiser* et le faire évoluer en fonction des besoins des habitants. De plus, nous avons un problème de production de masse.

Nous avons massifié aussi le client, le locataire. Pour répondre à votre question, nous avons fait une recherche il y a trois ans, avec le club de *management*. Il regroupe un certain nombre de dirigeants d'organismes HLM. Notre recherche a duré un an en partenariat avec la Cofremca. Suite à notre étude, nous avons mis en évidence des socio styles. Mes collègues m'en voudraient s'ils m'entendaient employer ce terme. Nous avons déterminés neuf portraits pour décrire le profil des différents consommateurs habitants français. Ces profils sont valables pour tout les secteurs économiques et nous les avons réutilisés pour le secteur du logement social.

Vous invitiez tout à l'heure la salle à être plus active, alors je vais vous proposer de répondre en levant la main à mes interpellations. Très rapidement, je vais vous énumérer neuf profils et je vous demande de lever la main quand vous reconnaissez un profil HLM. Je ne donnerai pas le détail, je donne juste l'intitulé. Les participants présents sur le monticule, peuvent aussi participer s'ils le souhaitent. Si je dis : « bourgeoisie installée ».

Rémi CAMBAU :

Aucun dans la salle...

Bernard BLANC :

« Traditionnel conservateur », toujours pas. « Populaire précaire » ...

Rémi CAMBAU :

Une personne a levé la main, « traditionnel conservateur », « populaire précaire » ...

Bernard BLANC :

Vous auriez dû lever la main parce que nous en avons quand même un peu, si je vous dis : « new standing ». Vous avez raison de ne pas lever la main, « intellectuel » ...

Rémi CAMBAU :

Oui, quand même, je lève la main.

Bernard BLANC :

Quand même, je vous en prie.

Rémi CAMBAU :

Oui

[Rires]

Bernard BLANC :

« France tranquille », « consommateur populaire » peut-être, oui madame a raison. « Consommateur populaire » et puis « expérimentaliste ». Mon petit dernier qui est très beau, « tonique frustré ». Il n'est pas mal. Bon, la salle n'est pas très participative. Il faudra faire des efforts pour la suite.

Ces neuf socio-styles sont croisés sur deux axes :

- un axe de revenu (entre bas, moyen et élevé) ;
- un axe lié à la dynamique du changement socio culturel c'est à dire ceux qui sont plutôt dans la tradition, dans la modernité installée ou dans la dynamique de la modernité en cours.

Curieusement, le résultat de cette étude fut très intéressant pour nous. Il nous a aidés à adapter nos logements. Nos populations ne sont pas homogènes. Elles ont des styles de vie très différents.

Nous avons recensé 50 % de « populaire précaire », de « consommateurs populaires » et de « France tranquille », et 40 % de « toniques frustrés », « d'expérimentalistes » et de « new standing ». Nous avons découvert que la moitié de notre population (surtout les jeunes) avait une représentation de l'habitat, de leur logement, et une attente vis-à-vis de celui ci, totalement différente de ce que nous avons imaginé dans les années 60. Nous nous sommes mis au travail pour réaménager et réadapter nos bâtiments. Il est plus facile de travailler sur du neuf puisque nous partons de rien. Néanmoins, dans les deux cas, nous devons prendre en compte les invariants que sont le coût du mètre carré et le montant des loyers. Ces données sont plus restrictives dans le logement social que dans la promotion privée où le prix de vente est fonction du pouvoir d'achat de la clientèle cible.

Les « toniques frustrés » paient le même montant de loyer que la « France tranquille » ou que le « populaire précaire ». Que pouvons-nous imaginer ? Intervenir sur les grands ensembles

des années 60, les adapter, les *customiser* est compliqué. Camus nous a légué un héritage difficile.

Au cours de mes expériences passées, j'ai tenté avec Anne LACATON et Jean-Philippe VASSAL de transformer une tour ancienne. Ce travail nous a pris du temps. Il nous a fallu une année de conception pour comprendre que nous ne faisons plus de l'architecture mais de l'aïkido. Nous ne pouvions pas attaquer le bâtiment de l'intérieur, il fallait que nous l'enveloppons par l'extérieur, que nous le prenions dans un mouvement enveloppant comme le ferait un aikidoka. Le prendre frontalement comme un judoka ne marche pas, il s'agirait d'une démolition, bêtement.

Nous avons à cœur de ne pas être dans une démarche expérimentale. Nous souhaitons reproduire cette méthode sur d'autres bâtiments des années 60 pour les conserver. Or, nous avons dû investir 40 000 euros pour les travaux ce qui est très au-delà de ce que nous sommes en mesure de mettre habituellement sur la table pour transformer un logement. Toutefois, la transformation a été radicale et parfaitement réussie.

Travailler sur du neuf est plus facile. De ce point de vue, nous adoptons une démarche de « modularisation ». Nous travaillons avec une jeune équipe d'architectes bordelais. Je fais un petit peu de publicité pour les jeunes. Suite à un travail que nous avons fait avec l'agence immobilière TETRA Finance sur une commune de l'agglomération, nous explorons la logique du module.

Notre idée est de retrouver la capacité d'intervenir sur un lieu. Contrairement à notre intervenant russe, je crois au génie du lieu. Nous devons arriver à une approche industrielle modulaire, à concilier la dimension urbaine et la dimension architecturale. Pour y parvenir, nous avons trouvé le carré magique qui fait 3m40 sur 3m40. A partir de ce module, nos architectes finalisent une démarche modulaire pour faire des logements de taille variable en fonction du nombre d'individus par famille. Nous devons composer ces modules en fonction des souhaits de l'architecte ou de la configuration du terrain. L'idée est de parvenir à réaliser une production opérationnelle à partir de 2011.

Nous créons un jeu de boîtes mais pas des cages à lapin. Notre but est de redonner de la modularité à une production de masse. Notre problème est toujours de produire en quantité. Nous devons construire des centaines de logements par an...

Rémi CAMBAU :

Si je peux me permettre, vous venez de décrire ce retour à la modularité et à une forme d'individualisation de la production. Votre démarche s'apparente à celle d'Alexander SVERDLOV. Votre modèle n'est pas unique mais il a une base de fonctionnement qui est similaire. Vous n'allez pas aussi loin qu'Alexander qui souhaite une architecture prédessinée. Vous faites encore appel à des équipes d'architectes pour adapter le module. Mais vous êtes dans le même ordre d'idée.

Bernard BLANC :

La logique est similaire. Nous jouons sur les principes industriels pour faire baisser le coût. Notre utopie est de croire qu'une démarche industrielle baissera les coûts de construction comme cela a été vérifié dans les années 60. Aujourd'hui cette logique est moins vraie parce que les contraintes et les exigences de type BBC, handicap etc. sont immenses. Ces réglementations n'existaient pas dans les années 60. Nos objectifs de fond sont les mêmes : produire en quantité et entrer dans nos prix parce que nous faisons du logement social. Nous ne sommes pas des promoteurs privés. Nous ne pouvons pas vendre à n'importe quel prix.

Rémi CAMBAU :

Bien sûr. Que pensez-vous de la modularité messieurs les designers - architectes ?

Alain BERTEAU :

Elle est évidente et nécessaire. Il faut travailler cette question. Je suis d'accord avec vous et je rejoins totalement Alexander SVERDLOV sur l'approche actuelle. Nous faisons la même chose en Belgique. La structure de l'architecture doit pour des raisons évidentes d'économie et de rapidité, être de plus en plus modulable et standardisée. En revanche, la peau peut être très indéterminée et variable. Je pense que c'est conciliable avec le génie du lieu mais c'est la structure, la typologie des structures qui doit changer d'une ville à l'autre, d'un pays à l'autre. Le module magique de 3m40 est probablement trop petit dans certains pays, trop grands dans d'autres. Il est certain que cette approche doit être développée. Ma double casquette de designer et d'architecte déforme peut-être ma vision mais si nous prenons la peine de regarder autour de nous, tout est comme ça aujourd'hui. La façon de fabriquer des vêtements, les meubles, les voitures... Vous avez une infrastructure qui est complètement standardisée. Regardez les voitures... la Renault Deluxe est bâtie sur un châssis de Nissan milieu de gamme et cela n'a aucune importance. Simplement, le châssis est de bonne qualité. Renault ou Nissan font des économies en procédant ainsi. Pourquoi ne ferions-nous pas la même chose en architecture ?

Nous sommes en 2010. Construire un immeuble en deux ou trois ans est presque immoral. Ce délai est trop lent et ridicule. Il faut absolument injecter de la performance dans le design et garder une très grande modularité, évolutivité et adaptabilité pour l'avenir. Dans le design, la modularité est à l'origine du produit. Il faut se poser les bonnes questions pour réussir.

Rémi CAMBAU :

Bruno PARASOTE, vous n'êtes pas à ce point dans le sur-mesure, que vous n'allez pas dans le sens de ce genre de réflexion.

Bruno PARASOTE :

Je voudrais juste replacer un peu le débat. Nous évoquons l'adaptabilité du module. Ce sujet n'est pas nouveau. Dans les années 70, nous aurions pu avoir le même débat. Nous pré-

fabriquions déjà des objets, les modules etc. Avec la magie de la préfabrication, les grands ensembles sont nés. La rapidité des constructions a progressé. Il suffit de lire Le Corbusier pour le savoir. Un point me paraît important. Au-delà de la modularité, la manière de construire des quartiers entiers et de construire de la masse, est importante. Je parlais du logement social qui est très spécifique. Aux Pays-Bas ou en Allemagne, les constructions sur mesure réalisées suite à une démarche participative, se généralisent. Les gens ont l'initiative. Le bien-être est important dans ces lieux. Le bâtiment n'est que l'enveloppe. En effet, la façade est assez superflue, elle peut changer. Le rôle le plus important est tenu par les habitants. Dans une démarche participative, les gens deviennent l'outil d'aménagement de leur lieu de vie. Une ville comme Dürdingen le prouve.

Rémi CAMBAU :

Pour vous, cette démarche s'oppose à la modularité qui pourrait faire baisser les coûts et accélérer la vitesse de production.

Bruno PARASOTE :

Cela ne s'oppose pas mais les recherches sur la modularité ne suffisent pas. La façon dont les gens acceptent ou non ce que nous leur proposons, est aussi très important. Quand on parle de densité, de villes nouvelles, de villes du prochain siècle, cette acceptation est importante. Nous changeons le quotidien des gens.

Je voudrais juste rappeler deux petites choses que nous constatons beaucoup au sein de l'association. Premièrement, il existe de moins en moins de personnes par logements ce qui soulève une question. Quel espace faut-il vraiment pour vivre ? Comment construire plus écologique et moins cher ? Comment économiser de l'espace ? La question de la gestion des espaces communs et de l'intelligence collective doit être une piste de réflexion. Nous devons faire participer toutes les personnes qui vont vivre ensemble.

Autre point que nous voyons beaucoup au sein de l'association Eco Quartiers de Strasbourg. Nous avons de moins en moins de familles traditionnelles (papa, maman et les enfants). Beaucoup de personnes sont divorcées. Nous avons des familles recomposées d'où les questions : Que signifie loger aujourd'hui ? La famille n'est plus la seule réponse. Aujourd'hui, il existe la famille de cœur, celle avec qui nous vivons à un instant T. Il existe une extrême solitude.

Comment vivre ensemble en ville ? Comment offrir à toutes ces personnes, des logements différents ?

Rémi CAMBAU :

Justement, André YCHE prônait tout à l'heure l'idée que les gens peuvent changer de logement. Le marché est-il bloqué ? Peut-on réfléchir au moyen de le débloquent ? André YCHE a dû nous quitter donc sans aller sur ce terrain nous pouvons dire que pour changer de logement, il faut pouvoir avoir le choix.

Les questions de transports sont importantes. Le bassin d'habitat urbain correspond-t-il au périmètre de choix qui est offert à chacun quelque soit sa condition ? Des logements peuvent-ils être appropriés par les gens, sans forcément avoir été préfabriqués ? Qu'en pensez-vous Bernard BLANC ?

Bernard BLANC :

Nous envisageons cette démarche avec une jeune agence d'architecture bordelaise, Fabre-De Marien. La capacité d'appropriation d'un ensemble déjà bâti n'est pas négligeable. Le projet n'est pas conçu par les habitants. Nous sommes dans l'incapacité de le faire à cause des règles de l'accession sociale traditionnelle. Par contre, nous souhaitons livrer un logement que les habitants devraient s'approprier et terminer en partie.

Puis, un logement de type développement durable de 80 m² ou 65 m², n'est pas chauffé dans toutes les pièces, de la même façon. Depuis des décennies, nous fabriquons les uns et les autres des logements chauffés de façon homogène. Un logement est composé de trois éléments. Deux éléments sont traditionnels et entre les deux, nous avons un module suffisamment grand pour que ce soit une pièce à vivre. Ce module peut être séparé entre deux chambres ou entre une chambre et un autre morceau comme une pièce de bureau etc. Ce module peut avoir différents usages. Nous proposons une pièce non chauffée (la partie humide), une pièce chauffée (la partie jour) et entre les deux, une partie intermédiaire, pas finie, à compléter. Dans notre dispositif, cet espace peut être ouvert en plein ciel, donc devenir une pièce très lumineuse. Si nous ouvrons complètement cette pièce, elle devient une sorte de grand jardin ouvert à tous les vents, si nous la fermons, nous obtenons une serre en hivers. Si je souhaite la cloisonner, je la cloisonne. Au final, j'obtiens dans mon habitat, trois températures différentes. L'espace intermédiaire atteint presque la température de l'extérieur, puis les températures des chambres sont différentes de celles du séjour. Ce principe permet aux gens de s'approprier l'habitat et d'apprendre à utiliser les lieux. Ils vont apprendre à maîtriser une régulation thermique écologique et nous pensons que ce système peut les aider à apprendre, à moins chauffer leur logement.

Rémi CAMBAU :

Je ne sais pas si nous avons des « toniques frustrés » dans la salle, mais peut-être avons-nous des frustrés de questions ? Des questions au sujet du logement ? Non, pas pour le moment, écoutez, nous nous acheminons vers la fin du débat. Je voudrais demander à Alexander SVERDLOV pour terminer, ce qu'il pense des espaces non affectés, dans le logement. Selon vous, s'agit-il d'une réponse à l'adaptation du logement à l'individu ?

Alexander SVERDLOV :

J'appelle cela « squatter ». Il faut prévoir une structure...

Rémi CAMBAU :

La possibilité de squatter son propre logement, en quelque sorte...

Alexander SVERDLOV :

80 % des gens dans le monde font du squat c'est-à-dire qu'ils habitent, vivent dans des lieux qui n'ont pas été prévus pour cela initialement. Les constructions récentes qui étaient prévues pour être très souples - avec un noyau central et tout le reste des éléments se branchant sur ce noyau central - se sont avérées des systèmes extrêmement inadaptables. En revanche, les constructions du XIXème siècle, avec leurs murs très épais comme dans les quartiers de Barcelone ou de Berlin, parviennent à abriter des logements. Nous pouvons reconverter leurs usages. Ces constructions n'étaient pas du tout prévues pour cela. Elles n'ont pas été conçues pour être modifiées ultérieurement mais nous sommes finalement parvenus à les transformer, (à en faire des restaurants, des ateliers, des bureaux, des habitations etc.) La preuve est faite qu'une bonne architecture, une bonne conception, une bonne qualité, des murs biens épais, donnent une garantie de souplesse et de durabilité. Une belle et astucieuse construction dure longtemps et nous pouvons la modifier au fil du temps.

Rémi CAMBAU :

Oui, tout à fait. Je ne sais plus qui l'a dit tout à l'heure, peut-être Alexander ou Alain BERTEAU, le bâtiment où nous sommes, était conçu pour décharger les bateaux venus de l'autre côté de l'Atlantique et nous y faisons bien d'autre chose à présent. Nous en sommes les squatteurs.

Excusez-moi, nous allons devoir nous arrêter ici puisqu'il est temps de passer à d'autres sujets. Dans la partie qui est juste voisine, autour des maquettes, vous allez pouvoir découvrir la présentation de la nouvelle place Sainte Catherine à Bordeaux. Ce projet est développé par le groupe Refco qui va y développer un centre commercial et des logements. Puis la SNI d'André YCHE le président était avec nous, va présenter son projet MUSE, une maison modulaire à ossature bois.

Je vous remercie, nous nous retrouvons dans une demi-heure pour parler du quartier et de la façon dont nous pouvons cohabiter avec nos voisins. Nous parlerons du partage des usages de la ville dans les quartiers de la métropole d'un million d'habitants, merci et à tout de suite.

ence et puis nous aurons d'autres débats demain. Merci à vous.