Europan 3

RUE DU MONT-D'ARÈNE, REIMS

ÉRIC BABIN, **JEAN-FRANÇOIS RENAUD** ET **GAËTAN LE PENHUEL**, ARCHITECTES
L'EFFORT RÉMOIS ET **LE FOYER RÉMOIS**, MAÎTRES D'OUVRAGE

ÉVALUATION SOCIO-ARCHITECTURALE
BENOÎTE DECUP-PANNIER ET **JEAN-MICHEL LÉGER**
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-BELLEVILLE

GIP L'EUROPE DES PROJETS ARCHITECTURAUX ET URBAINS
MAI 2006

Europan 3

RUE DU MONT-D'ARÈNE, REIMS

ÉRIC BABIN, **JEAN-FRANÇOIS RENAUD** ET **GAËTAN LE PENHUEL**, ARCH.
L'EFFORT RÉMOIS ET **LE FOYER RÉMOIS**, M.O.

ÉVALUATION SOCIO-ARCHITECTURALE
BENOÎTE DECUP-PANNIER ET **JEAN-MICHEL LÉGER**
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-BELLEVILLE

MISE EN PAGES : JENNIFER HASAE

Nous adressons nos remerciements aux maîtres d'ouvrage (L'Effort Rémois et Le Foyer Rémois) qui nous ont fourni la liste des habitants, aux habitants qui nous ont chaleureusement accueillis, à Éric Babin, l'un des concepteurs de l'opération, qui a bien voulu s'entretenir avec nous.

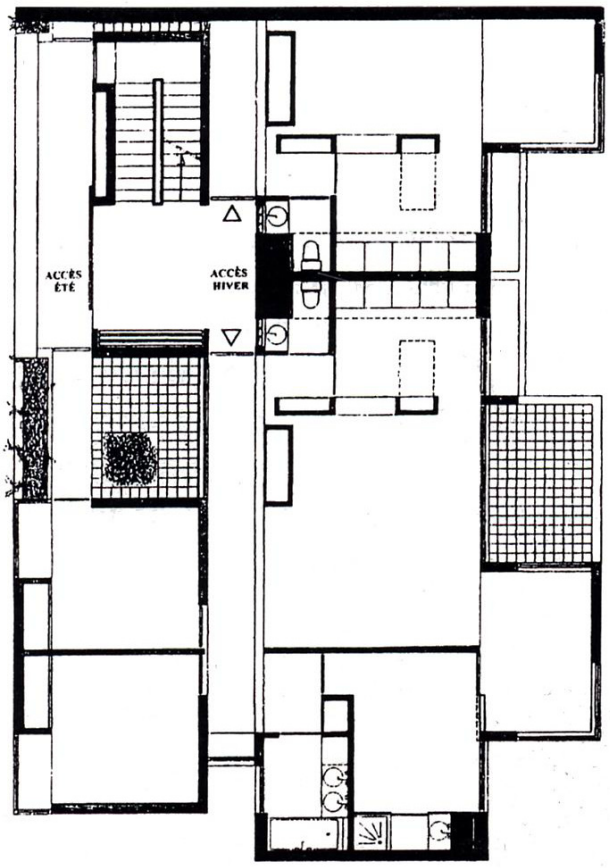
Introduction : les hypothèses de l'évaluation

Lauréats de la troisième édition du concours Europan, Éric Babin, Jean-François Renaud et Gaëtan Le Penhuel ont livré en 2001, pour le compte de l'Effort Rémois et du Foyer Rémois, un ensemble de 107 logements collectifs locatifs PLA et PLI, ainsi que ses aménagements extérieurs sur le site d'une ancienne friche industrielle à proximité de la gare centrale de la ville de Reims.

Sur le thème « Chez soi en ville », les architectes proposaient une réinterprétation de la notion d'espace intermédiaire appuyée sur l'émergence de nouvelles formes de sociabilité ; ils attribuaient une place particulière au statut et à la différenciation de ces espaces et mettaient en avant la notion de « partage du sol » entre échelle collective et pratiques individuelles. Depuis les années 1970, architectes et sociologues discutent encore des rapports entre forme et usage, c'est-à-dire de la question de savoir si la forme ne peut qu'accompagner un changement social ou bien si elle peut le provoquer ; de ce point de vue, l'expérimentation de la rue du Mont-d'Arène paraît exemplaire d'une telle problématique.

La proposition pour le concours présentait une sorte d'immeubles-villas dotés de « lames contextuelles », greffes d'extension de l'intérieur et d'interface avec la ville. L'adaptation à la réalisation a réduit les jardins suspendus à des balcons et à des terrasses plus conventionnels, quoique largement dimensionnés. Elle a supprimé le principe d'un double accès (l'été par la terrasse, l'hiver par une cage d'escalier fermée) et complètement repensé la distribution des logements, lesquels répondent à des typologies très diversifiées. Dans la plus représentative – ou plutôt la plus publiée – les deux salles de bains en façade ont été réduites à une seule, placée au milieu du logement en tant que bloc sanitaire central, suivant en cela les nombreuses expérimentations typologiques sur le thème du plan ouvert qui, depuis les années soixante, cherchent à rationaliser la largeur des trames, la longueur des circulations et le nombre des gaines techniques – la différence étant qu'ici, le bloc n'inclut pas la cuisine, ce qui implique une deuxième gaine. Ce plan n'en relève pas moins du type

centré, la circulation sans couloir s'effectuant autour de ce noyau. De la proposition primée par Europan, les architectes conservent en revanche l'« espace plus », espace non affecté (pour les repas, les jeux, le bricolage, la musique, etc.).

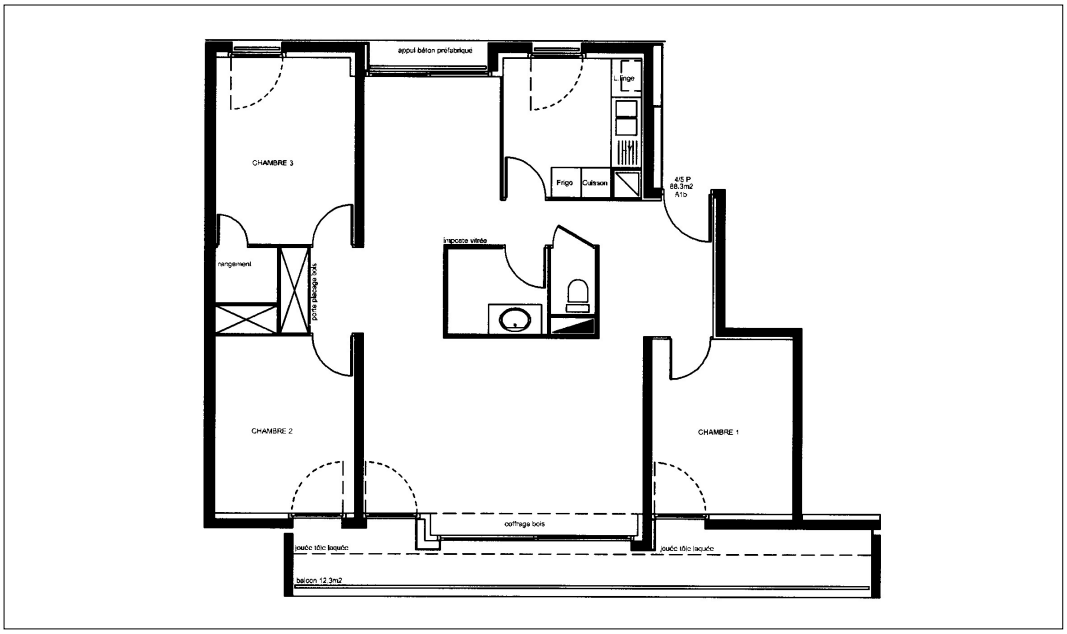


Babin, Renaud, Le Penhuel, Concours Europan 3. Plan d'un logement opposant un accès d'hiver et un accès d'été.

Rappelons les hypothèses qui fondent cette évaluation socio-architecturale :

Hypothèse n° 1 relative aux espaces intermédiaires :

L'idéologie post-1968 de l'ouverture, de l'échange, de la convivialité, partagée par un grand nombre d'architectes et, aussi, par nombre d'habitants des « nouvelles couches moyennes », bute sur les conventions sociales et anthropologiques réglant les rapports entre espace privé et espace public, qui font des espaces intermédiaires des lieux de conflit lorsque les nouvelles formes spatiales (coursives ouvertes, escaliers ouverts, passages, cours, etc.) ont un statut nouveau ou incertain pour des



L'expérience de la rue du Mont-d'Arène (ci-contre à gauche) est à replacer dans les recherches typologiques à bloc sanitaire central, suivie par des architectes aussi différents que Mies van der Rohe, Vacchini, Kollhoff, etc.

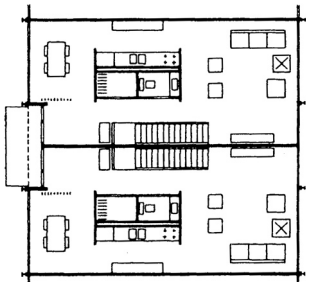
1. Mies van der Rohe, Ludwig Hilberseimer, Lafayette Park, Detroit, 1955-1963*

2. Jean Prouvé, « Maison des jours meilleurs », 1956

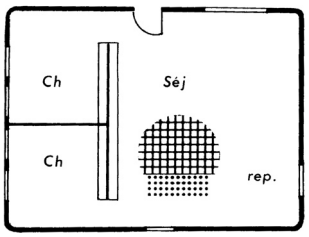
3. Atelier 5, Urtener, Suisse, 1964-1965*

4. Jean-Louis André, immeuble non identifié, années 1960**

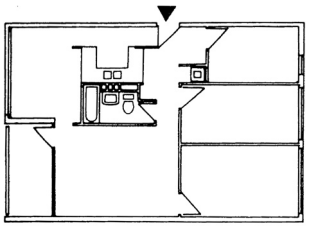
(Suite page suivante)



1

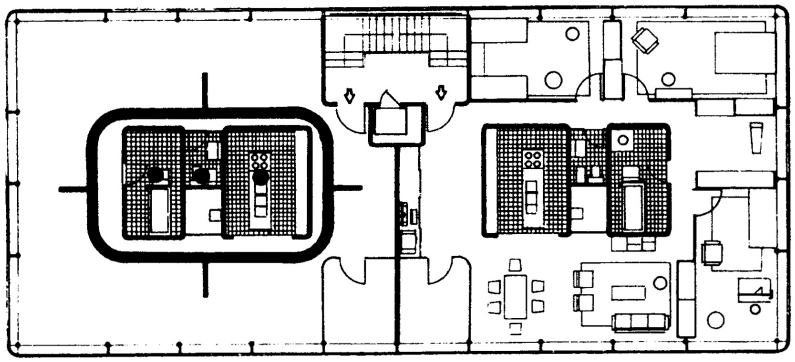


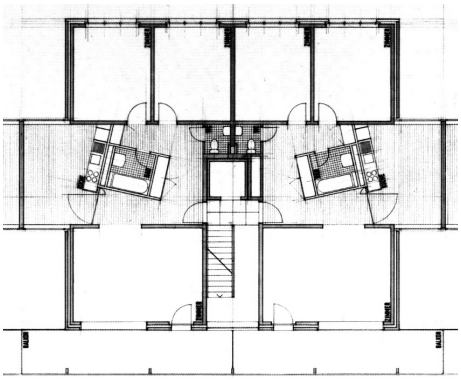
2



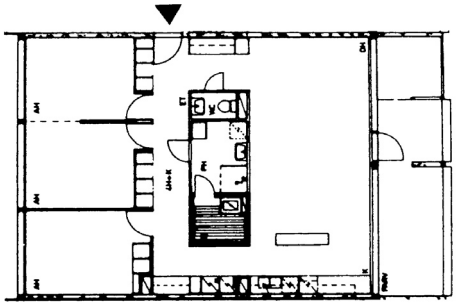
3

4

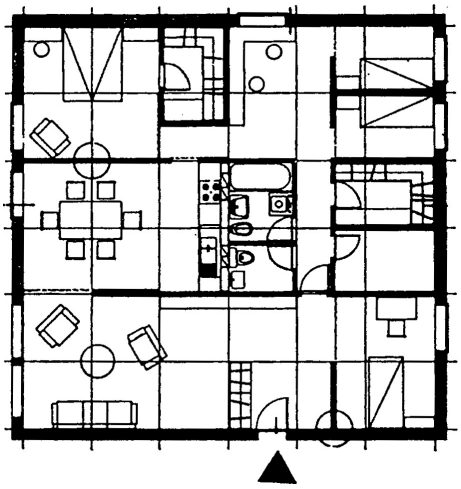




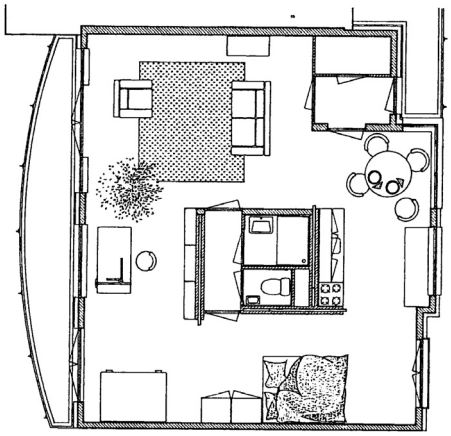
5



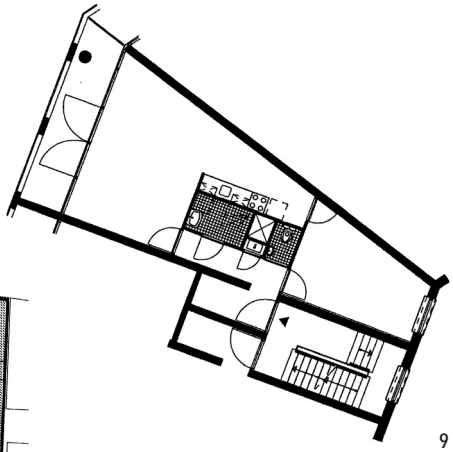
6



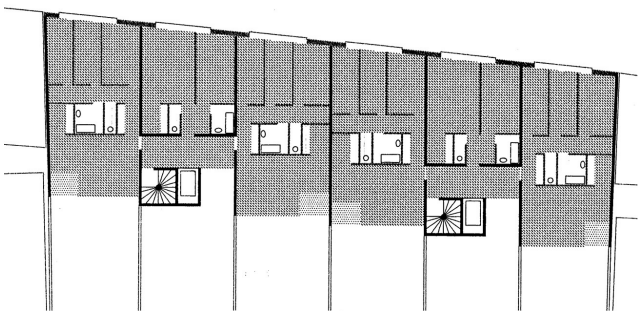
7



8



9



10

5. Diener & Diener, Riehering, Bâle, 1980-1985*

6. Erkki Kairamo, Asunto-Oy Hiralankaari, Espoo, Finlande, 1982-1983*

7. Steven Holl, Fukuoka, Japon, 1986*

8. Margret Duinker, Machiel van den Torre, Wagenaarstraat, Amsterdam, 1989*

9. Hans Kollhoff, Piraeus, KNMS Eiland, Amsterdam, 1989-1994*

10. Livio Vacchni, logements rue Albert, Paris, 1992-1993***

Extraits de :

* Friederike Schneider, *Grundrissatlas*, Bâle, Birkhäuser, 3e éd., 2004.

** Christian Moley, *L'Architecture du Logement. Culture et logiques d'une norme héritée*, Paris, Anthropos, 1998, p. 248.

*** Roberto Masiero, Livio Vacchini. *Opere e progetti*, Milan Electa, 1999, p. 143.

usagers qui se trouvent pris entre des exigences contradictoires d'intimité-sécurité et d'ouverture-dialogue. Nous faisons ainsi l'hypothèse de conflits dans l'usage des espaces intermédiaires et d'une demande des résidents pour la clôture des espaces de circulation, du moins d'une demande de dispositifs de contrôles d'accès.

En revanche, le parking semi-enterré répond aux demandes des résidents et des automobilistes.

Hypothèses n° 2 relatives aux logements :

2a. Si aussi bien Le Foyer Rémois que L'Effort Rémois ont habitué les Rémois à de grandes surfaces, celles des appartements du Mont-d'Arène se prolongent de surcroît par de grandes baies vitrées et de larges balcons ou terrasses aux garde-corps transparents. Notre hypothèse est que cette double transparence peut être vécue comme une gêne à l'intimité du logement et à l'aménagement du mobilier.

2b. Le dispositif du séjour traversant commandant les chambres est un dispositif « moderne » qui n'est pas accepté par toutes les familles ; la fluidité entre les pièces est une entrave à l'intimité de celles-ci.

2c. Compte tenu de sa proximité avec la cuisine, l' « espace plus » est utilisé comme salle à manger, et non pas comme bureau, salle de jeux, etc.

2d. L'ouverture, en vis-à-vis, des portes de la cuisine et de la salle de bains et des WC n'est pas conforme aux usages, qui exigent un éloignement et/ou une séparation franche de la cuisine et du lieu de prise des repas avec les WC.

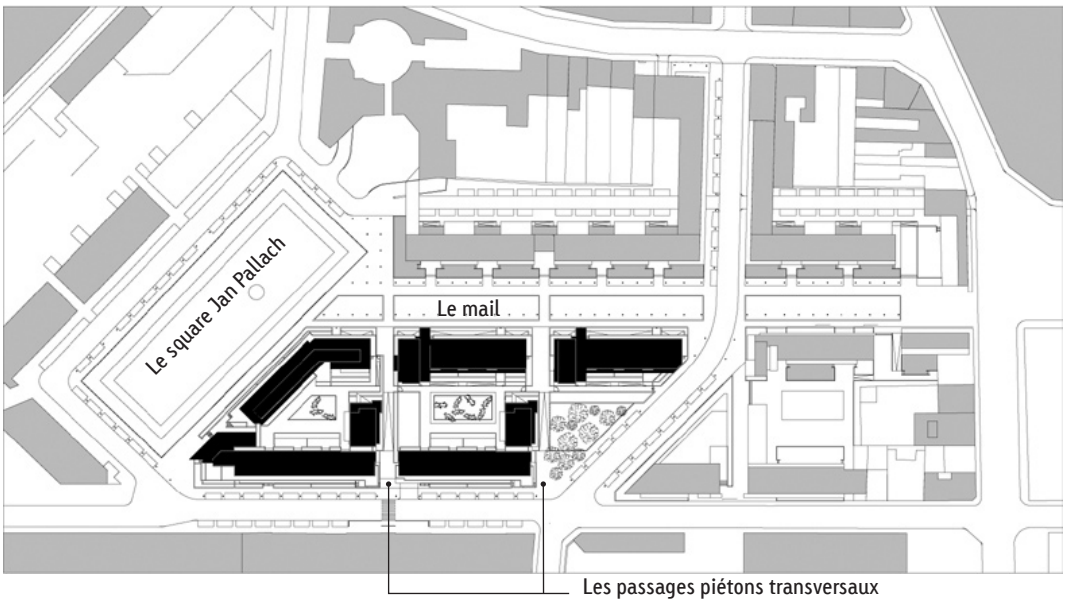
Comme nous allons le voir, les résultats de l'enquête démontrent que l'ensemble des dispositifs novateurs mis en place par les architectes sont largement validés par les habitants, contrairement à nos hypothèses pessimistes.

Le quartier Clairmarais : les avantages de la ville sans les inconvénients

1

1.1. En ville, mais en retrait

Dans la perspective de l'arrivée du TGV en 2007, le quartier Clairmarais est au cœur d'un projet de renouvellement urbain. C'est un quartier en mutation, qui vise à accueillir une population et des activités mixtes. Formé d'immeubles de logements collectifs (la destruction de la tour Géruzez est prévue pour 2007) et de petits pavillons, desservi par une ligne de bus, Clairmarais est doté de services (école, crèche, centre sportif) et de quelques commerces de proximité. Le projet urbain doit mieux relier le quartier Clairmarais au centre-ville ; à l'échelle du site, il crée un réseau de circulations et de cheminements. L'opération, découpée en petites unités de



Plan de masse de l'opération Europan 3.

Le square Jan Pallach, avec au fond, les immeubles construits par les Frères Goldstein, au début des années 1980, qui ont amorcé la reconversion du quartier

voisinage organisées comme des îlots ouverts, aménage des espaces semi-publics : deux passages piétons la traversent en reliant la rue du Mont-d'Arène et le groupe scolaire (au sud) au mail (au nord). Le mail est un axe est-ouest qui sépare l'opération Europan d'un nouveau programme de logements et qui relie le square Jan Pallach, autour duquel la rénovation du quartier avait commencé au début des années 1980 avec les deux opérations de Lipa et Serge Goldstein.

Tous les habitants s'accordent à reconnaître combien le quartier Clairmarais est bien situé par rapport au centre-ville – accessible à pied ou en transports en commun – ce qui permet une juste distance entre l'intimité du logement et l'urbanité des espaces extérieurs, comme le résume une habitante : « *Être proche de tout et pas trop près non plus.* » L'avantage de la localisation du quartier apparaît double : Clairmarais propose simultanément une entrée dans le centre historique de la ville et une sortie vers l'extérieur grâce à l'autoroute toute proche. Une série d'expressions témoigne de la variété de positions possibles entre le sentiment d'habiter vraiment en ville, celui d'habiter à côté de la ville (plus exactement à côté du centre-ville tout en faisant partie de la ville) jusqu'à celui d'habiter un peu la campagne, mais en ville !

> « Femme : *Eh bien, les gens ne connaissaient pas vraiment, mais moi j'ai aimé tout de suite parce que je trouve que ça ne fait pas… ça fait à dimension humaine si vous voulez, parce que contrairement à ce qu'on habitait avant où*

c'était vraiment que des HLM, là c'est des petites maisons autour, vous allez vous promener partout autour, c'est des petites maisons de pas plus d'un étage, tout ça, ça fait vraiment campagne.

Homme : *On a l'impression que ça fait partie de la ville mais on a l'impression que c'est un peu la campagne à la ville malgré tout. »*

(E2.T3 avec salle de bains en façade, couple de retraités, ancien ouvrier, H et F, 70 ans, 1 F, 27 ans. Logt précédent :T3, logt social).

Les deux habitantes suivantes expriment bien cette position, à la fois géographique et sociale, de proximité et d'éloignement du quartier vis-à-vis du centre historique de Reims :

« Je dirai que j'habite à côté de la ville, à côté du centre ville mais que ça fait toujours partie du centre ville. Il y a quand même du trafic, ce n'est pas comme si on se trouvait par exemple à Bétheny, où c'est plus calme, où ça fait village, où c'est pas la ville, où on est vraiment au bord de la campagne. Mais là, oui, je me sens en ville. »

(E3.T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent F4, logt social)

« — Vous vous sentez plutôt en ville, plutôt à côté de la ville ?

Plutôt en ville, sans en avoir les inconvénients avec tout ce qui est de pouvoir se garer, pouvoir circuler correctement. Donc le fait d'avoir un accès assez direct, sans avoir les embouteillages du centre, c'est bien. De n'être pas loin, assez proche de tout, pas trop près non plus ! Ça c'est bien. »

(E1.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

Deux manières de se déplacer dans la ville influencent la façon de se sentir chez soi en ville. Soit on se déplace en voiture et on passe relativement à côté des espaces intermédiaires, soit on circule à pied et on apprivoise ces espaces en suivant une logique progressive du public au privé et vice et versa, grâce à la marche.

« Je pense qu'ici on est près de tout, on a l'impression d'être assez proches de, on est proche du centre, il y a 300 mètres à faire à pied pour être au centre ville, on est près de l'autoroute qui est là tout de suite, pour sortir de Reims, il y a une grande surface qui se trouve à 300 mètres à vol d'oiseau quoi à peu près, donc là on est relativement proche de tout et ça va assez vite, on est bien desservi. »

(E4, T4, en RdC, H et F, 43 ans, ouvrier, 1 G, 19ans, 1 F, 11 ans, logt précédent T3, logt social)

« *Je me sens suffisamment proche du centre ville pour y aller à pied* » dit une habitante. Depuis les travaux de Jean-François Augoyard [1], on sait combien la marche est un moyen déterminant d'appropriation de la ville, en créant des repères à la fois dans l'appréhension du quartier et dans les espaces de liaison entre celui-ci et le centre. C'est pourquoi habiter la ville veut surtout signifier, ici, habiter un lieu où tout est accessible d'une façon ou d'une autre, des commerces aux équipements en passant par le centre. L'avantage est pratique, mais aussi social, dans la mesure

1. Jean-François Augoyard, *Pas à pas. Essai sur le cheminement quotidien en milieu urbain*, Paris, Le Seuil, coll. Espacements, 1979.

où faire partie de la ville, c'est appartenir à la communauté des citadins et pas à celle des banlieusards. Les habitants sont assez satisfaits de l'offre commerciale grâce aux quelques commerces de proximité et à deux supermarchés, où l'on retrouve des visages familiers. Beaucoup s'interrogent cependant sur l'avenir du quartier étant donné l'évolution exponentielle de l'installation de familles avec de jeunes enfants, laquelle, on l'espère, devrait être suivie d'un développement en équipements et en services (crèche, école primaire [2], collège, lycée, annexe de mairie ou de poste). Par exemple, plusieurs interlocuteurs s'inquiètent du manque de prise en compte des besoins en espaces ou en lieux d'activités pour les jeunes adolescents dont une mère de famille anticipe déjà les effets :

> *« Par rapport à toute la population qui est arrivée, des familles avec de jeunes enfants, vous avez deux trois jeux, quelques bancs mais il n'y a pas d'espace vraiment pour les enfants, pour les adolescents, il y a encore moins de choses. Donc, s'il n'y a rien, eh bien, ça se dégrade vite ! Quand vous avez des ados sur un banc, avec de la terre par terre et où il n'y a pas d'espace pour jouer au ballon, pour faire un foot. C'est toujours le même problème, c'est bien de construire de beaux immeubles mais il faut penser aussi qu'on vit aussi en dehors de son appartement et pour les gamins, il leur faut de l'espace, il leur faut des jeux, il leur faut un terrain où ils puissent évoluer ! Là, il y a des tennis et un petit terrain où ils font du basket, le long de la route là, pour les tout petits, OK, mais assez vite, vers 8 ans, ils commencent à vouloir faire autre chose, du roller, du vélo. Donc forcément, il y a des bandes de gamins qui traînent dans le coin, qui dégradent les arbres. C'est normal, une cité ! »*
>
> (E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

> *« Parce que tout ce quartier-là est reconstruit. C'était un quartier ouvrier, très populaire et au fur à mesure, tout se reconstruit. On empile comme ça, on met côte à côte des immeubles mais on ne pense pas qu'autour, il y a des gens qui vont vivre. Ici, il n'y a pas de poste, il n'y a pas d'annexe de mairie. Pour aller à la poste, il faut aller tout au bout de la rue du Mont-d'Arène de l'autre côté, dans le centre ; pour la mairie, c'est pareil. Il y a des commerces quand même qui sont à côté mais voyez, on n'a pas pensé à tout ça, on fait des cités, mais on ne pense pas que dans une cité, il faut tous les services. »*
>
> (E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

La plupart des habitants mettent l'accent sur la présence d'espaces verts ou aires de jeu et allées piétonnes qui composent un paysage et dessinent un maillage d'espaces aux statuts et/ou fonctions différentes comme qualité évidente de leur quartier.

> *« Je trouve que c'est sympa, je peux aller me balader avec le landau, tranquille. Et puis après il y a un petit parc dans le prolongement de la place, juste à côté d'une cheminée et juste à côté il y a un petit parc où les enfants peuvent jouer. Je trouve que c'est sympa, c'est bien pensé. C'est ce dont on a besoin. Actuellement on a besoin d'espaces sécurisés pour les enfants, des espaces pour pouvoir se promener tranquillement parce que c'est bien, il n'y a pas de voitures. Et puis c'est plutôt calme. On n'a pas de «racailles» entre guillemets – j'aime pas trop ce mot-là – de mauvaises fréquentations dans le coin. On peut se promener dans la rue, on n'est pas embêtés. Quand on rentre tard le soir, c'est bien. C'est mieux*

2. En fait, aucune ouverture de classes supplémentaires n'est prévue, une classe de maternelle serait même fermée.

agencé avec la place. C'est moins le chantier. C'est un joli quartier quand même. C'est sympa, c'est agréable à vivre ! »

(E7. T3 avec salle de bains en façade, H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent T2, privé)

« Je me sentirais quand même à côté de la ville. Il n'y a pas ce côté, ça circule tout le temps, mais tout en étant à proximité ! Et puis le quartier, c'est un quartier relativement tranquille, enfin il y a des débordements de temps en temps, mais c'est comme partout. Moi, je ne vois pas de violences en excès, il y en a, mais comme partout. Là, c'est relativement sympa, ce sont des gens qui promènent leur chien, qui promènent leurs enfants, donc c'est quand même gentil. »

(E6. T4 en trapèze, H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent T2, privé)

Pourtant, les habitants relativisent leurs premières impressions positives lorsque, avec le temps, ils regrettent que le mail ne soit qu'un endroit où l'on passe et non où l'on s'arrête volontiers, ou encore que les espaces extérieurs comme le square Jan Pallach puisse être le terrain de conflits entre les générations (entre tout-petits, jeunes et personnes âgées) et non de croisements et de rencontres.

Le complexe sportif qui donne sur la rue du Mont-d'Arène recrute plutôt des habitants d'autres quartiers, et de ce fait, ne semble pas correspondre véritablement aux habitudes des résidents ; du coup, il ne représente pas vraiment pour eux un équipement de loisirs.

Il n'existe pas d'espace extérieur fermé et accessible librement par les jeunes, ce qui produit des effets sur d'autres espaces intermédiaires, des personnes indésirables venant dans les patios ou sur le mail pour jouer, ce qui ne peut que produire des tensions entre adultes et adolescents en quête d'autonomie et de liberté.

1.2. L'urbanité, pas la cité

a. Un esprit de quartier à construire

Malgré un héritage du passé, qui fait référence au monde industriel et ouvrier, et à sa dégradation plus récente, qui en avait fait un quartier peu fréquentable pour les uns, une « zone » pour les autres (souvenirs toujours présents dans la mémoire collective), le quartier Clairmarais bénéficie aujourd'hui d'une image positive. C'est un « bon quartier », parce que sa composition sociale, jugée variée ou mixte, paraît enrichissante en ce qu'elle suppose des échanges, une circulation et une éventuelle solidarité entre résidents, ce qui n'est pas sans lien avec l'idée d'un « esprit de quartier » à construire après l'échec des quartiers exclusivement sociaux. Certes, la mixité sociale est revendiquée parce que subie, comme les raisins verts de la fable mais les habitants de la rue du Mont-d'Arène veulent croire que la mixité est souhaitable et que les bonnes relations de voisinage sont possibles :

« Par contre ici c'est mélangé, oui c'est vrai, mais nous ça ne nous gêne pas. Non, c'est bien, moi j'aime bien le quartier. »

(E5. T3 avec salle de bains en façade. Ménage monoparental : F, 37 ans, cadre, 1 F, 5 ans. Logt précédent : T3, logt social)

« Les repas de quartier, oui la fête des voisins, je crois que c'est fin mai, on l'a fait deux fois, cette année et l'année dernière et j'ai trouvé que c'était convivial, sympa et que ça permettait de se rencontrer. Par exemple, j'ai ma belle mère qui habite dans un immeuble de cinq étages et elle connaît très peu ses voisins et c'est un quartier réputé difficile et ça n'arrange pas non plus les situations et quelquefois il peut y avoir de petites tensions entre voisins qui ne se connaissent pas forcément tandis que là, si il y a un problème, on peut aller se voir mutuellement et essayer de voir si on peut régler les choses, mais tranquillement, il n'y a pas des tensions, il n'y a rien du tout ! On se connaît, on s'appelle par nos prénoms, on connaît les enfants, c'est sympa. »

(E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé)

b. Clairmarais/Géruzez, Wilson, etc.

Etant donné l'ensemble des nouvelles constructions de logements, tous sous forme d'immeubles de même hauteur (R+3, R+4), avec balcon ou terrasse, certains habitants soulignent la dimension humaine du quartier par sa morphologie en opposition à celle des grands ensembles proches. Le quartier Clairmarais est aujourd'hui un quartier valorisant pour les qualités qu'on lui connaît et reconnaît – vivant, calme et convivial – qualités qui en ont fait un quartier « recherché » à Reims et dont l'image s'est construite par opposition aux cités HLM périphériques caractérisées par des rapports sociaux et des modes de sociabilité difficiles à vivre :

« Le quartier Clairmarais, c'est un quartier qui est très demandé parce qu'on retrouve des petits immeubles, il y a moins de monde, on est moins les uns sur les autres. »

(E3. T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent F4, logt social)

La mixité sociale du quartier, considérée comme un élément fructueux pour les relations de voisinage et l'ambiance, peut être aussi source d'inquiétude, d'où l'ambiguïté qui caractérise les discours sur le quartier. En effet, les habitants parlent de « *tri social* » qui garantirait une certaine homogénéité sociale, calme et sérénité entre résidents mais dont on peut craindre aussi quelques effets, notamment ceux d'une valorisation sociale trop forte du quartier qui en exclurait à plus long terme une partie. Autrement dit, à une homogénéité sociale dense pourrait aussi correspondre l'image de Reims-ville dortoir, à trois quarts d'heure de la capitale, dont le risque ici serait encore renforcé par la proximité de la gare TGV.

Les résidents de la rue du Mont-d'Arène s'appliquent à définir une identité d'habitant du quartier par opposition aux habitants de la cité HLM à quelques rues de là, qui, elle, présente ou incarne tous les stigmates de la cité HLM implantée dans un quartier dit sensible. C'est précisément face à cette image négative, que les médias ont d'ailleurs largement contribué à élaborer lorsqu'ils appellent la cité

Géruzez, « *la tour infernale* », que les habitants de la rue du Mont-d'Arène définissent leur propre quartier, qui n'est ni « un quartier » au sens de « quartier sensible » ni la « banlieue » :

> *« Nous on est dans la ville, parce que les quartiers où c'est sensible, on va dire, c'est plus à la périphérie de la ville. Nous on est plus près du centre-ville déjà. Plus près que Croix-Rouge, Wilson. Donc c'est vrai que c'est pas tout à fait la même vie. On est plus serein, plus tranquille. Quand on a un quartier plus tranquille, il n'y a pas de tapages nocturnes, il n'y a pas de problèmes, je ne sais pas comment vous dire ! Tout ce qu'on entend dans les lieux sensibles, on ne se sent pas concernés directement, heureusement ! »*
>
> (E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé)

> « — Ça ne fait pas cité ?
>
> *Voilà, c'est pas cité. C'est pas résidence mais pas loin ! Je ne sais pas s'ils ont mis un tri au niveau des gens mais... Et puis, les enfants, au moins, je sais qu'ils peuvent jouer dehors. On peut les laisser sortir n'importe où, ils sont devant là, ils sont tranquilles. »*
>
> (E10. T5 duplex, Ménage recomposé : F, 37 ans, employée à domicile, H, 37 ans, ouvrier, 1 G, 13 ans, 2 F, 10, 7 ans. Logt précédent : T4, logt social)

Parce que les perceptions recueillies à propos du quartier s'entremêlent souvent avec les manières de percevoir et de qualifier l'opération de la rue du Mont-d'Arène, l'expression typique « ça ne fait pas HLM » est donc à analyser à deux niveaux : à celui du quartier, parce que nous ne sommes ni en périphérie ni dans un « quartier » au sens de quartier difficile et à celui de l'opération de logements, au regard des modes de sociabilité.

En effet, le quartier Clairmarais est perçu comme un ensemble de nouvelles constructions et de nouveaux habitants, où les modes de sociabilité en devenir (parce que les gens s'apprivoisent, tâtonnent encore) offrent une nouvelle image de la cohabitation entre locataires – en opposition à celle de la tour Géruzez – qui représente, encore une fois, le stéréotype de la cité HLM dans ce qu'elle a de négatif et de dévalorisant.

C'est en décrivant leur perception des rapports sociaux et rapports de voisinage moins distants et moins anonymes que ceux qu'ils ont connus ailleurs [3] que les habitants de la rue du Mont-d'Arène dessinent cette image positive de l'opération :

> *« Le fait d'avoir un petit immeuble, qu'on connaisse tous les locataires, qu'on se rende service, qu'on se dise bonjour, comment ça va. On discute un peu. Ne serait-ce que se dire bonjour, comment ça va, bonne journée au revoir, pour moi, c'est un minimum ! Parce que vous allez à Croix Rouge ou au quartier Wilson, vous dites bonjour à votre voisine, elle ne répond pas ou alors, c'est tout juste si on ne vous agresse pas, Alors ici, moi je trouve que c'est sympa. On n'a pas l'impression d'être dans la ville. J'ai ma belle-mère qui habite Croix-Rouge et c'est pas du tout la même façon de vivre. C'est chacun chez soi. Nous, c'est vrai que c'est bien parce qu'on a envie de sortir, on a envie d'aller voir les voisins, d'aller discuter avec eux, parfois on peut toquer à l'improviste, qu'est-ce que vous faites ce soir, venez manger à la maison ou alors on va papoter chez eux, c'est sympa !*

3. Certains habitants viennent de la tour Géruzez, à quelques rues de là, réputée « difficile ».

— Vous dites que vous n'avez pas l'impression d'habiter la même ville ?

Oui, parce que d'un quartier à un autre, c'est pas pareil et je trouve que dans les « banlieues » entre guillemets on va dire, à Europe, Croix-Rouge, Wilson etc. il y a un peu de gens mal attentionnés, très agressifs. Et c'est pas du tout la même façon de vivre quand vous vivez avec ce genre de personnes-là, c'est pas du tout la même approche. On n'a pas les mêmes contacts humains.Tandis que là, c'est plus ouvert, on est tranquille, on est serein quand même. On a une meilleure façon de vivre, meilleure qualité de vie parce que si on a des voisins qui font la tête toute la journée et qui vous agressent dès qu'ils disent quelque chose… »

(E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé)

« Alors au niveau de la construction, c'est vrai que c'est mieux, c'est plus humain, c'est plus aéré, ce n'est plus les grandes cités qu'on a connues mais en même temps, attention !

— Attention à quoi ?

Oui voilà, c'est l'été que c'est le plus probant puisque pendant deux mois, il y a plein de gamins qui sont là. Ce qu'il y a de bien, c'est qu'ils ont essayé de mélanger toutes les classes sociales. C'est-à-dire qu'il y a des appartements de l'Effort Rémois, du Foyer Rémois. Ce sont des appartements qui sont déjà assez chers, qui ne sont pas à la portée de tous ici, mais bon, déjà il y a un mélange de classes, en gros. Mais l'été, il y avait des gamins qui étaient là, des ados qui zonaient là avec leur scooter et il y a eu des dégradations sur les bancs, sur les jeux. Parce qu'on sentait que quand les petits arrivaient là avec les mamans, eh bien il y avait des tensions, parce qu'ils sont là, on ne peut pas les empêcher d'être là et en même temps, ça (le square) ne correspond plus aux petits qui sont là. »

(E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

« C'est vrai qu'il est bien même au niveau de l'extérieur. C'est vrai que les petites allées, c'est pas mal, dans l'ensemble, il est pas mal. On s'y plaît bien, c'est propre, c'est bien. Pour être calme, c'est calme, par rapport à certains quartiers, on n'a rien à dire, franchement. Bon il y a des jeunes, dans le bloc par là, il doit y avoir des jeunes mais bon, c'est pas grave tant qu'on vient pas nous embêter comme on dit. »

(E10. T5 duplex, Ménage recomposé : F, 37 ans, employée à domicile, H, 37 ans, ouvrier, 1 G, 13 ans, 2 F, 10, 7 ans. Logt précédent : T4, logt social).

c. Un avenir cependant incertain

Un certain nombre d'habitants n'hésitent pas à dire leur crainte, leur peur ou leur angoisse même, à l'idée qu'ils pourraient un jour connaître les stigmates « d'une cité HLM » et défendent d'autant plus leur position sociale en tant qu'habitant d'une opération un peu à part.

« C'est vrai que c'est plus sympa d'habiter dans un quartier comme ça que d'habiter dans des grands ensembles d'immeubles, même si c'est quand même un grand ensemble d'immeubles. Oui, ça commence à le faire parce que là, il y a des constructions qui se terminent, je suppose que c'est la même chose ; ça commence à faire grand. Et moi, j'ai peur des gens qui vont arriver, parce que, comme je sais que la tour où j'habitais avant va se vider — parce qu'elle va être

normalement détruite en 2007, je crois — j'ai un peu peur des gens qui vont arriver dans le quartier, parce que ça serait bien qu'on puisse quand même rester tranquille. Il y a quand même des gens qui font un peu le bazar, mais ce sont des gens qui viennent de l'extérieur du quartier, enfin je crois. »

(E9, T2, avec terrasse, F, 40 ans, ouvrier, divorcée, logt précédent T2, logt social)

C'est aussi lors de récits au sujet des quelques dégradations survenues dans les espaces extérieurs (patio, plantations qui caractérisent l'opération vis-à-vis de l'extérieur), que les habitants affirment leur identité et leur sentiment d'appartenir à une opération un peu à part. Les dégradations sont évidemment attribuées aux jeunes, et souvent aux jeunes du grand ensemble voisin.

« Pour l'instant, je dirai que ça va. Mais je pense qu'on est trop concentré. Et c'est ça qui fera que ça va péricliter, dans le sens que, forcément il y a plus de monde, il y a une concentration d'enfants, de jeunes, de moins jeunes et que tout ce monde-là va venir de gauche et de droite, et que tout ça ça peut finir, comme la dernière fois, avec les gamins du quartier, qui ne sont pas du quartier du tout et que j'ai engueulés ! Il y a plein de gamins des Géruzez qui viennent là. Parce que c'est vrai que c'est plus sympa ici qu'au Géruzez, donc ils viennent là ; mais bon, ils viennent là pour dégrader. C'est aussi du fait de l'ouverture aussi vous voyez. D'avoir fait une ouverture de l'autre côté, vers un autre quartier, ça fait une liaison, donc les jeunes ils vont y rentrer très facilement. »

(E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central, H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

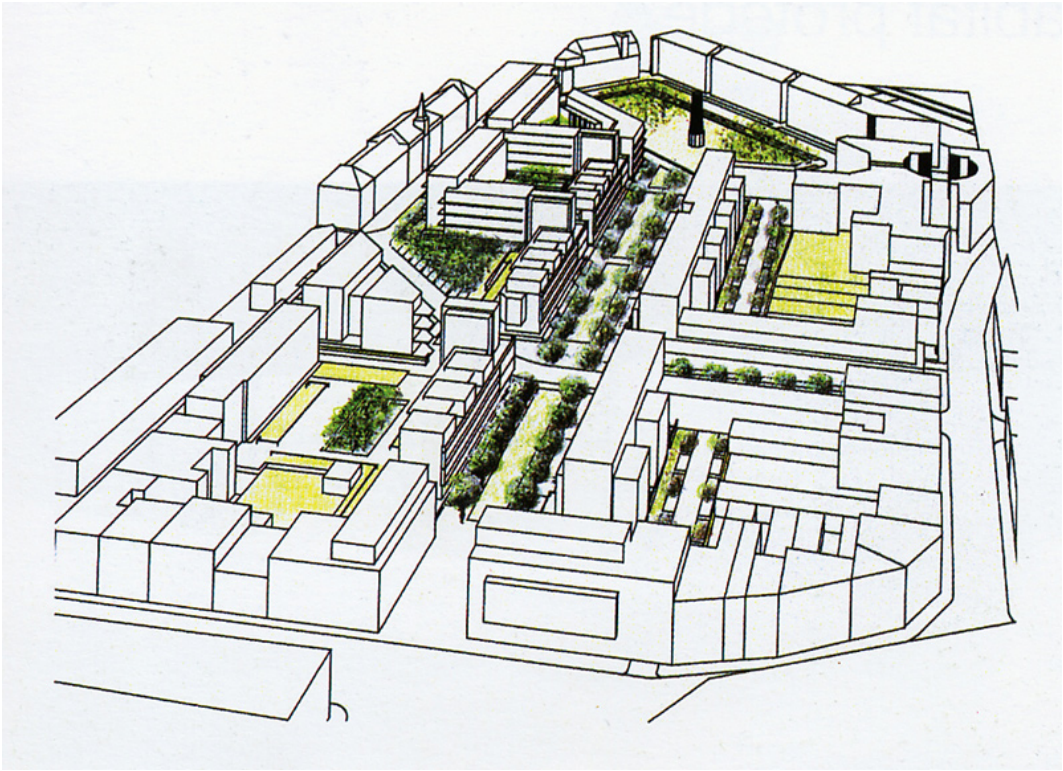
En réalité, les habitants sont dans une certaine expectative, retenant leur respiration pour ne pas que ça change dans un sens ou dans un autre — soit dans le sens d'une trop bonne image du quartier, d'un tri social de plus en plus sévère et d'une flambée des prix qui irait avec, soit dans le sens d'une dégradation des espaces extérieurs, publics et semi-publics et du recrutement d'une population d'habitants socialement fragiles :

« Là où j'étais avant, c'était vraiment un immeuble très spécial, ils l'appellent la Tour infernale, d'ailleurs, quand ils en parlent dans le journal ! Donc c'est vraiment un quartier bien spécial et c'est pas loin, c'est rue Géruzez. Il y a quand même des drôles de gens là-bas, entre les trafics de drogue et tout ce qui s'en suit, la casse et tout ! Tout ce qui peut se passer dans une banlieue ou dans un quartier. On a eu droit à tout, les cambriolages et tout. Donc, je ne voudrais pas que ces gens-là se déplacent et viennent dans ce coin-là. Bon, ils y sont un peu, c'est vrai qu'ils y passent un peu, mais dans l'ensemble pour l'instant, ça va !

— Vous sentez que c'est un équilibre fragile ?

Eh bien oui parce que là, il y a des nouveaux immeubles qui ne sont pas encore habités et qui vont bientôt l'être. C'est un peu ça qui me fait peur. Qui vont-ils choisir pour mettre dans ces immeubles ? Parce qu'il y a vraiment des gens pas biens là-haut. »

(E9, T2, avec terrasse, F, 40 ans, ouvrier, divorcée, logt précédent T2, logt social)



Dessin perspectif montrant les espaces intermédiaires et les espaces publics (mail axial conduisant au square)

1.3. Le mail et le square comme lieux de sociabilités

Pour compenser les lacunes dans l'observation des espaces extérieurs, nous avons demandé aux habitants de nous décrire, d'après leur expérience et leur souvenir, les types d'échanges qui pouvaient se réaliser dans la liaison entre le cœur d'îlot et l'espace public. La description d'une jeune fille de dix-sept ans vivant avec ses parents et connaissant bien le quartier où elle a développé un fort réseau de connaissances avec les enfants et, par là, avec leurs parents, permet de situer les lieux subjectivement vécus comme des espaces de rencontre entre voisins :

> « — Quand vous vous baladez, est-ce que vous pouvez me décrire dans quels endroits les gens discutent entre eux, etc. ?
>
> *Donc ici (à l'intérieur de l'îlot), on ne voit jamais personne se balader, à part les enfants. Les mères se baladent dans la rue du Mont-d'Arène, juste en face de l'école. Elles restent des heures même à discuter, sinon elles ne se baladent pas trop, elles font tout le tour, souvent et juste sur la grande allée (le mail), c'est souvent là qu'il y a du passage pour les adultes. Sinon, au petit parc aussi, elles s'assoient sur les bancs et les enfants jouent au toboggan, etc., mais sinon, dans les petits coins où il y a les habitations, elles ne se baladent jamais jamais, juste pour rentrer chez elles, c'est tout. C'est vraiment dans le parc ou devant l'école.*
>
> — Et les passages traversants, ceux qui partent de l'école et qui vont derrière,

Le mail avec, à gauche l'opération Europan et, au fond, la cheminée du square Jan Pallach.

est-ce que ce n'est qu'un lieu de passage où les gens ne font que passer, comme à l'intérieur des îlots, ou bien est-ce que vous voyez parfois des gens qui s'arrêtent, qui papotent ?

Qu'un lieu de passage. C'est vraiment aller chercher les enfants et repartir. Mais s'ils veulent parler, je vous dis, c'est devant l'école ou au parc, mais jamais dans les allées, rien du tout ! C'est vraiment passage, passage, c'est tout ! C'est vrai que moi, je repère tout le monde parce que je sors tout le temps avec les chiens. »

(E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central, H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

Alors que les architectes s'interrogent aujourd'hui encore sur le statut et la vocation urbaine du mail et du square Jan Pallach, les habitants qui résident en face ou le long du mail témoignent de leur caractère fédérateur, comme espaces de sociabilité où l'on se rencontre entre voisins, mais aussi où l'on se balade en famille, le dimanche. Le mail, qui porte le nom d'un ancien maire de Reims, aurait pu être une rue dont les architectes auraient voulu qu'elle soit aussi celle des adresses postales, de telle sorte que les accès aux immeubles s'effectuent aussi par celui-ci et non seulement par la rue ou par l'intérieur de l'îlot.

Quant au square, au carrefour de plusieurs axes et opérations de logements, il est considéré comme un « espace jeune », parce que s'y rassemblent des adolescents le soir en été autour de quelques bancs : « *C'est un peu le coin des jeunes* » ; « *L'été, il y a des jeunes qui discutent là.* »

Comme toujours, le discours sur les dégradations des plantations et les souillures des espaces extérieurs (« dépôts canins ») ne met pas en cause le voisinage proche mais celui du quartier, les autres, ceux de l'extérieur, de manière à se réassurer sur la réalité du bon voisinage et sur la cohésion sociale des résidents.

Les médiations des espaces intermédiaires 2

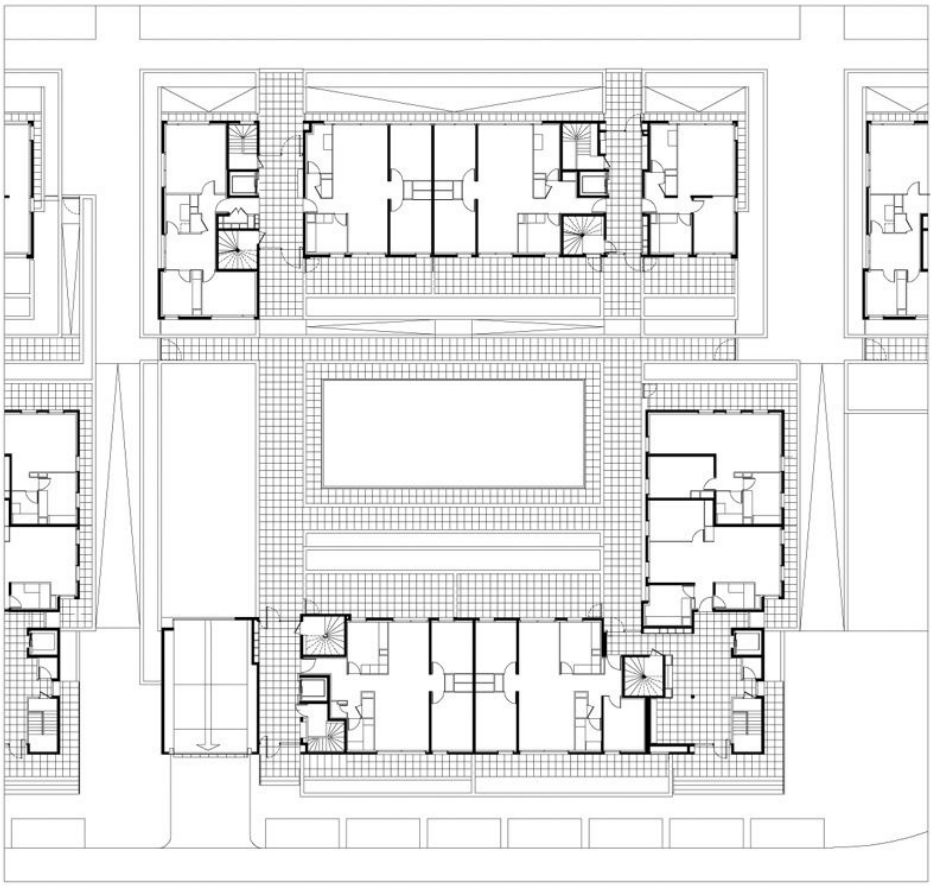
Avec leur travail sur la notion d'« unité de sol partagé », Babin, Renaud et Le Penhuel affirment l'importance des espaces de transition en tant qu'objets d'appropriation individuelle et/ou partagée et que lieux d'une sociabilité de voisinage à l'échelle de l'immeuble, de l'îlot ou du quartier contribuant à la construction du sentiment d'un chez soi à la fois intime et urbain. En témoigne ces propos d'Éric Babin : « *Il faut éviter toute ambiguïté entre espace privé et espace public, et donc marquer des limites. On sait qu'on est dans un espace privé ou dans un espace partagé ou pas. Donc il y a tout un travail de stratification horizontale en travaillant sur les seuils, les murets, etc. Les espaces de transition constituent vraiment un espace de mise à distance qui dit si c'est privé, individuel, public, etc. Il est très important que ce ne soit pas ambigu.* » [4].

Ces statuts formellement différenciés correspondent-ils à des pratiques différenciées ? Nous avions fait l'hypothèse d'un marquage insuffisant entre ces échelles et d'un risque de conflits d'usage mais il faut se demander aussi dans quelle mesure le système d'îlots ouverts est capable de donner aux habitants le sentiment d'habiter un lieu singulier, une micro-identité locale.

A la fois ouvert et fermé, l'espace de l'îlot est chargé par les habitants d'attentes sociales fortes et contradictoires, puisqu'il doit à la fois être un espace public vivant et un espace de retrait plutôt réservé aux seuls résidents. « Proche et lointain » pourrait être en même temps la marque et la contradiction qui caractérisent les usages et les modes de sociabilité en cœur d'îlot, rejoignant d'ailleurs l'image évoquée par les habitants à propos de l'ensemble de l'opération, ni cité HLM ni résidence. Les espaces intermédiaires définis ici se traduisent par un processus qui fait passer d'un « je » (individuel) à un « nous » (public) en passant par un « nous » (collectif) au travers d'espaces tels que des terrasses (privatives) en rez-de-chaussée conçues comme le prolongement de l'espace privé du logement (individuel), le cœur d'îlot qui appartient à la collectivité (partagé et collectif) et enfin le mail et le square comme terrains de jeux à vocation de place urbaine (public).

4. Entretien réalisé le 17 février 2006, après avoir discuté des premiers résultats de l'enquête.

Passage piéton transversal avec, au fond, l'école



Tracé des espaces intermédiaires autour du patio réalisé par L'Effort Rémois

2.1. Le patio-parking

Les deux patios-parkings représentent l'une des caractéristiques les plus singulières du projet. Avec son ouverture et sa lumière naturelle, le parking ouvert sur deux patios plantés offre une place de choix, et non plus de relégation, à la voiture et aux parcours à pied d'avant et d'après son usage. Les habitants sont très nombreux à valider ce dispositif ingénieux, plus agréable et plus sûr :

> « — Qu'est-ce que vous dites de la disposition des parkings ouverts, semi enterrés ?
>
> *C'est bien, parce que ça a permis de mettre des arbres et des espaces verts. Donc ça c'est très bien. Et puis quand on va au sous-sol, on n'a pas peur d'aller au garage, alors ça, c'est important. Vous y allez, c'est clair, vous voyez, et ça c'est un plus aussi, parce que les garages sombres, non merci ! A Croix Rouge, c'est des garages sombres mais vous n'y allez pas, vous laissez votre voiture dehors le soir. Tandis que là, vous pouvez la ranger, il n'y a pas de soucis. »*
>
> (E3.T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent F4, logt social)

La voiture n'est pas au centre des sociabilités comme elle peut l'être dans toutes ces opérations où les parkings en pied d'immeubles occupent des espaces indéfinis [5]. Le dispositif de parking semi-enterré et ajouré n'a pas empêché, comme on peut s'en douter, quelques cambriolages dans les boxes fermés, utilisés aussi comme espaces de rangement, les habitants accusant le système de double porte à clef de permettre trop facilement l'accès de personnes de l'extérieur. Quelle que soit son appellation, l'« *espace vert* », le « *jardinet* » suscitent des avis toujours tranchés, entre louanges d'un lieu magnifique et critiques d'un non-lieu dégradé :

> *« Au niveau de l'entretien, au départ, ça devait être l'idée d'un jardin vaguement japonais, qui s'est vite transformé en je ne sais pas quoi, en poubelle. Parce que*

5. D. Lefrançois, « Au centre des sociabilités dans le logement social : la voiture », *in* B. Haumont et A. Morel (sous la dir. de), *La société des voisins*, Éditions de la Maison de l'homme, 2005, p. 319.

Le patio en rectangle (L'Effort Rémois), vu d'en bas en été (photo Atelier 3), d'en haut en hiver

Eclairage nocturne du patio en rectangle (photo Atelier 3)

comme c'est au milieu, il y a les parkings, ça fait un patio, donc tous les gamins balancent crachats, papiers... On ne peut même plus appeler ça un espace vert ! »

(E1.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

La concurrence, manifeste, entre les deux patios – l'un en trapèze, organisant l'îlot du Foyer Rémois, l'autre carré, celui de L'Effort Rémois – témoigne d'ambiances bien différentes. Le premier, qui manque d'entretien, en perd sa valeur d'origine, au risque que son image initialement valorisante se dévalorise et entraîne à son tour ses résidents, devenant « *bonsaï dénudé* », voire une « *vraie poubelle* ». Le second est unanimement considéré comme plus beau et plus spectaculaire : la nuit, ses arbres, plus hauts de surcroît, sont mis en scène par un éclairage photogénique, si bien qu'il remplit mieux sa fonction de décor végétal et d'attribut distinctif :

Patio en rectangle : *« Là où l'on va quand on va au garage, ils ont fait un grand carré et là-dedans il n'y a que des arbres. C'est allumé le soir, c'est joli, on voit la verdure, on voit quand c'est le printemps, quand ça repousse, c'est magnifique ! Franchement c'est bien conçu. Un peu de verdure dans le béton, c'est très bien. Le dimanche matin, vous vous levez, vous n'êtes pas dans le béton. »*

(E3.T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent F4, logt social)

Le patio en trapèze (Foyer Rémois), l'hiver

Sur le patio en trapèze, cette habitante-ci témoigne d'une rivalité de voisinage en forme de réassurance que le meilleur voisinage est bien le sien, comme si le « jardin des pauvres » n'en était pas moins celui des bienheureux :

> *« C'est sympa, je trouve ça sympa. Mais c'est vraiment dommage parce que, en cinq ans de temps, ça aurait dû bien pousser. Vous allez voir de l'autre côté, ça fait une différence. D'ailleurs j'adore passer dans ce coin-là (l'autre patio) parce que, justement, le coup des petites allées, les trucs qui montent qui descendent, et puis c'est toute cette verdure qui sort comme ça de ce béton, c'est bien, très bien ! Alors que ce coin-là, c'est le jardin des pauvres. Mais l'autre patio, j'ai l'impression qu'on ne voit personne. Où c'est beau justement, il n'y a personne ! Il y a deux trois personnes que j'ai vues mais pas très sympas, des enfants mal élevés. On ne voit jamais personne à côté. Alors que là ici, tout le monde s'entend à peu près bien quand même. Des fois, on est à la fenêtre, on voit Christine, on lui fait coucou ! A côté, il y a les gamines, on se fait coucou des fois par la fenêtre. C'est plus sympa ici qu'à côté. Le concept est super agréable, c'est assez chaleureux et tout, mais ça dépend quand même des gens autour. Nous, on a de la chance quand même parce que les gens sont sympas mais les autres, je ne sais pas s'ils pensent pareil. »*
>
> (E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central, H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

2.2. La porosité contrôlée de l'îlot

a. Les voisinages des patios

Les allées transversales et longitudinales entourant les patios sont des espaces de circulation appréciés, où les habitants ne s'arrêtent pas, ne se rencontrent pas, mais où ils se promènent en compagnie de chiens ou d'enfants. Certains habitants privilégient ces lieux de passage et valorisent la diversité des trajets qu'ils rendent possible, d'autres les utilisent ordinairement sans rien en dire, d'autres encore les oublient et ne sortent de chez eux que par la rue. La diversité des réseaux de cheminements pour les piétons, distrayante parce que variée, est surtout idéale pour les jeunes enfants :

> *« Ah oui ! C'est quand même agréable. Je ne sais pas moi, je vais chercher mon pain à la boulangerie, j'ai au moins trois ou quatre possibilités, façons de passer. Je ne suis pas obligée de passer toujours par le même chemin, sans forcément me rallonger, donc ça c'est vraiment appréciable. C'est vrai qu'on n'est pas dans un quotidien complètement rébarbatif ici. Avec les enfants c'est génial ! Je vous dis, c'est là qu'elle a appris à faire du vélo, donc on n'est pas obligé de prendre la voiture avec les vélos, d'aller dans un parc ailleurs ou d'aller en forêt, etc. »*
>
> (E6. T4 en trapèze, H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent T2, privé)

Une allée longitudinale au printemps et en été (photos Atelier 3)

Les usagers les plus assidus sont effectivement les enfants qui en profitent comme d'une aire de jeux durant les beaux jours, enfants en âge de l'apprentissage du vélo ou de celui de la conversation à la fois intime et publique entre soi (adolescents). Les patios sont des facteurs d'ambiance, le jour par la végétation qui contraste avec le béton, la nuit, comme puits de lumières illuminant les façades :

> « — Etant donné l'usage que vous avez, qu'est-ce que vous diriez des espaces autour du patio et du patio en lui-même ?
>
> *Quand il est propre, entretenu, il est superbe, c'est un plaisir. Il est resté quelque temps pas joli du tout ! À la rigueur, on ne le regardait même plus.*
>
> — Pourquoi pas joli ?
>
> *Non, mal entretenu. La végétation qui laissait complètement à désirer, la saleté,les bouteilles, les papiers, enfin tout s'entassait là-dedans. Moi, je ne le regardais même plus. Là, ils sont revenus l'entretenir donc, ça va vraiment être joli. C'est joli surtout le soir quand il y a des éclairages, ils ont éclairé les façades d'immeuble, ça ressort vraiment tout blanc, avec au milieu cette végétation, c'est joli. C'est vraiment sympa, c'est pour ça, on est à proximité de la ville tout en ayant un petit espace vert. On est nombreux quand même, quand on regarde toutes les constructions qu'il y a et en même temps, on arrive à être nombreux tout en ne se sentant pas finalement aussi nombreux, grâce à ces allées, grâce à ces espaces. »*
>
> (E6.T4 en trapèze, H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent T2, privé)

Il est ici confirmé que la végétation est bien un facteur d'atténuation de la densité, ainsi que l'a bien montré Vincent Fouchier dans ses travaux [6], ses propres enquêtes l'ayant conduit à vérifier l'évidence selon laquelle le même type de bâtiment paraît plus ou moins dense selon qu'il est implanté dans un environnement végétal ou non. Les promoteurs privés le savent depuis toujours, les gestionnaires du logement social ne l'ignorent pas, la différence étant dans la capacité à payer le jardinier.

b. Une accessibilité non conflictuelle

L'usage des allées en cœur d'îlot ne paraît ni en conflit ni en continuité avec le fait d'emprunter le passage piéton transversal ou le mail ; d'ailleurs, ce ne sont pas les mêmes personnes qui empruntent ces différents passages. La fréquentation des passages transversaux est très liée aux horaires d'entrée et de sortie de l'école, créant des flux relativement ponctuels. Les allées traversantes fonctionnent comme des passages piétons publics et n'entrent pas en conflit avec les bandes circulatoires autour des patios. La meilleure preuve en est que les habitants ne demandent pas à les fermer pour un usage qui leur serait réservé. Au contraire, même s'il y a quelques dégradations dont les responsables, selon les résidents, ne peuvent venir que de l'extérieur, ceux-ci sont plutôt en quête d'une sociabilité de quartier, de relations de voisinage qui, à la fois, maintiennent leur position sociale et affirment leur sentiment d'appartenance et d'identification à l'ensemble des logements.

6. Vincent Fouchier, *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*, Paris, Ed. du Secrétariat général des villes nouvelles, 1997.

Allées transversales et longitudinales autour du patio en rectangle

La seule crainte de certains résidents est de voir quelques jeunes abuser de l'accessibilité du passage traversant et de s'y fixer en groupe à certains moments de la journée ou de la soirée, ou d'en user comme d'une piste de vitesse pour les cyclomoteurs. Une telle appréhension, que, au demeurant, on rencontre dans tous les espaces communs de ce type dans n'importe quelle opération, n'est cependant pas suffisamment forte pour justifier la fermeture de l'îlot, comme en témoigne par exemple les propos de ce couple de retraités, catégorie à laquelle on prête souvent les discours sécuritaires :

> « F : – *Qu'il n'y a pas trop de monde qui y passe, c'est bien, parce que les gens préfèrent plus passer derrière parce que c'est sûr que c'est déjà beaucoup plus clair.*
>
> — Par l'esplanade là ?
>
> F : – *Par l'esplanade oui, les gens qui habitent dans le fond, ils ont plus intérêt, même si avant ils faisaient comme ça, parce qu'il y avait des travaux, donc c'était bouché, maintenant ils ont tendance à passer plus là [allée traversante], ce qui est normal, c'est plus près.*
>
> — Et vous, vous préféreriez que ce soit un peu réservé cette esplanade ou ça vous convient que ce soit un passage finalement public ?
>
> F : – *Oh ça ne nous gêne pas si les gens ne font que passer*
>
> H : – *C'est pas gênant, les gens il faut quand même qu'ils puissent…*
>
> F : — *Ce qu'on n'aime pas, c'est quand il y a quelques jeunes qui viennent se rassembler sur les petits murs et qui commencent à faire les imbéciles ! »*
>
> (E2, T3 avec salle de bains en façade, couple de retraités, ancien ouvrier, H et F, 70 ans, 1 F, 27 ans, logt précédentT3, logt social)

Une seule personne rencontrée souhaiterait réserver l'usage des passages publics traversants aux seuls habitants de l'opération, en le fermant de part et d'autre (hypothèse suggérée lors de l'entretien), comme si fermeture ou clôture des

immeubles était synonyme d'échec d'intégration sociale à la ville. C'est dire combien ces habitants se sentent impliqués comme habitants d'un quartier appartenant pleinement à la ville de Reims :

> « — Vous préféreriez que ce soit fermé et réservé aux habitants d'ici ou au contraire, vous trouvez que c'est intéressant que ça traverse, que ça passe, que ça se mélange ?
>
> *Oui, je préfère que ça traverse quand même, malgré tout, parce que je ne suis pas pour heu... [rires] C'est quand même mieux, il faut que ça vive ! »*
>
> (E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière, G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

D'autres résidents ne font qu'évoquer l'hypothèse de « *portillons* », c'est-à-dire d'un marquage symbolique entre l'espace public et l'espace privé :

> *« Je me suis posé la question : est-ce que ça n'aurait pas été judicieux de fermer ici et de fermer là ? Mettre des petits portillons ici et là. Et puis en fait, je ne sais pas, j'y avais pensé une fois, je me suis dit : « tiens, il y aurait un petit portillon là, un petit portillon là, on serait plus dans une bulle qu'on ne l'est actuellement. » Mais bon... C'est pas trop mal fait quand même. D'ailleurs les extérieurs, vous avez vu, au début des extérieurs, tout ça, le quartier n'est pas trop mal fait. »*
>
> (E4, T4, en RdC, H et F, 43 ans, ouvrier, 1 G, 19 ans, 1 F, 11 ans, logt précédent T3 : logt social)

Une telle réception des dispositifs ouverts proposés par les architectes et les urbanistes doit être soulignée quand, en France, nombre de gestionnaires du logement social prônent la « résidentialisation » au nom de la demande des habitants. Elle n'est cependant que l'expression d'un équilibre, entre résidents et autres citadins, qui pourrait être rompu par de plus ou moins graves actes d'« incivilités ».

2.3. Continuité et contiguïté des terrasses en rez-de-chaussée

Une fois n'est pas coutume, les terrasses des rez-de-chaussée ont véritablement été pensées comme des espaces de transition, dans le sens d'une rupture/continuité équilibrée entre le domaine public et le domaine privé, au moyen de murets encadrant des larges glacis végétalisés. Malheureusement, la continuité l'emporte sur la rupture, au point que les terrasses, qui se trouvent en forte contiguïté avec l'espace public, sont facilement accessibles. Les barrières végétales sont en effet élégantes mais peu dissuasives, surtout côté îlot, où elles sont de plain-pied avec les allées, alors que, côté rue, elles sont surélevées, les hautes barrières végétales de L'Effort Rémois faisant la différence avec la coupe plus rase de celles du Foyer Rémois. Certes, davantage qu'une offre de véritables terrasses appropriables, l'intention des architectes était d'aménager une transition entre le logement et la ville, les terrasses n'étant qu'un des dispositifs de la hiérarchie de cette transition. L'existence de celles-ci n'en appelle pas moins une attente de la part des habitants qui ne peut qu'engendrer

Vulnérabilité des terrasses en rez-de-chaussée, sur l'intérieur de l'îlot comme sur la rue

de la frustration lorsque leur usage est limité par leur accessibilité depuis l'extérieur, depuis la rue comme depuis les allées intérieures libres d'accès de toute façon.

Les discours recueillis se contredisent cependant puisque, pour les uns, personne n'y mange, alors que, pour les autres, elles sont utilisées pour les repas l'été – à condition bien sûr que le barbecue soit au gaz pour limiter la fumée et que la table à manger reste à l'intérieur « *pour être tranquille* ». Enfin, la moitié des terrasses sont orientées au nord, ce qui, à Reims, malgré les récents étés caniculaires, n'est pas l'exposition la plus favorable [7].

> *« Tout le monde donne sur votre terrasse. Il n'y a aucun moyen de s'isoler. Et même si vous mettez quelque chose, je vous défie de le laisser une nuit. Vous laissez votre mobilier de jardin dehors, vous ne le retrouvez pas le lendemain. Même si c'est une cité tranquille, il ne faut pas tenter. »*
>
> (E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière, 1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

7. La sous-utilisation des terrasses exposées au nord et de manière générale, les règles d'usage des terrasses (intimité et prolongement du séjour ou de la cuisine) n'ont pas varié depuis

/...

« On pensait pouvoir juste accéder aux terrasses quand même, mais elles ne sont pas inaccessibles pour nous parce qu'il suffit d'ouvrir la fenêtre pour être dehors, mais on ne peut pas déjeuner à l'extérieur, on ne peut rien faire à l'extérieur. A la limite, quand on a des amis on peut se mettre là à boire l'apéritif mais bon, c'est tout, ça ne peut pas aller beaucoup plus loin, quoi. On ne peut rien laisser ou pratiquement rien sur la terrasse, il y a des vols réguliers, parce que, voyez là, le muret, il fait quoi ? Il fait 40 cm de hauteur, le portillon il est aussi haut, donc c'est accessible à tout le monde. »

(E4, T4, en RdC, H et F, 43 ans, ouvrier, 1 G, 19 ans, 1 F, 11 ans. Logt précédent T3 : logt social)

Conclusion : Un « petit coin à nous » dans la ville ?

Les allées, le patio, le mail irriguent et insèrent à la fois l'opération dans la ville. Ils créent un espace à part, un « *coin à nous* » ou des « *entités plus familiales* », parce que plus petites qu'ailleurs, avec une ambiance, des têtes connues, des échanges, bref des signes d'une sociabilité spécifique en même temps qu'un lieu d'habitation en lien avec la ville. Face à ces aménagements d'espaces aux statuts différents, à cette configuration de bâtiments, sans fermeture mais en unité résidentielle, les habitants se sentent relativement impliqués dans la régulation des usages autour du patio, dans les espaces partagés. Le dialogue entre une fille (déjà citée *supra*) et sa mère renseigne sur ce sentiment d'intériorité en train de se construire comme de s'évaluer :

« – Est-ce que vous trouvez que vous habitez une opération un peu à part ou pas spécialement ?

Fille : *Moi, je trouve que c'est un peu à part.*

Mère : *Non, je trouve qu'aujourd'hui, il y a de plus en plus d'immeubles un peu sympa avec des balcons et tout et je me dis dans les nouveaux logements, ce qu'ils font maintenant, c'est comme ça, de mieux en mieux.*

Fille : *Non, moi je trouve que ça fait vraiment notre petit coin à nous, à tous les habitants. Ça fait pas des trucs tout droit, tout espacé où personne ne se parle. On voit toujours les mêmes personnes, derrière là, ça fait un peu isolé, ça fait vraiment notre quartier. Ça fait un petit quartier, vraiment.*

Mère : *Mais il suffirait d'une brebis galeuse dans le coin et tout serait foutu ! J'espère qu'elle ne viendra pas.*

— C'est votre petit coin…

Fille : *Ah oui, oui. C'est bien. Ça a un côté plus humain. Ça fait vraiment quartier, ça fait vraiment notre coin à nous, où l'on est tous ensemble. Bon, j'irai pas jusqu'à dire que ça fait une grande maison où on est vraiment tous ensemble, etc., mais bon… »*

(E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central, H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

.../

la première étude de François Faraut, Jean-François Paoli, Christian Ricordeau, *L'habitat intermédiaire. Etude sur les usages d'un logement à terrasse*, Paris, IDRASS/Plan Construction, 1978.

Des façades transparentes 3

La disposition des façades, qui combine intimité des logements et ouverture sur l'extérieur, cherche aussi la meilleure orientation, par rapport au soleil pour chaque logement, et la plus ingénieuse pour limiter les vis-à-vis. Comment se traduit cette relation entre l'intérieur et l'extérieur, sachant que la plupart des appartements bénéficie d'une double orientation, sur cour et sur rue ou sur mail ?

Façade sur rue
(photo Atelier 3)

3.1. Des façades « résidentielles »

Les descriptions des façades, de leurs matériaux et de leurs couleurs font l'objet de jugements positifs ; les habitants associent à la brique en grès cérame l'authenticité et la tradition, comme pour souligner la dimension intime et pérenne du bâtiment :

> *« C'est sympa, ça fait un peu style, ça a un petit côté authentique, j'aime bien. Ça donne une touche un peu, je ne dirais pas nostalgique mais oui, ça donne une pâte, quelque chose d'un peu traditionnel, oui. C'est même plus joli que la façade en face où ils ont mis du béton, du crépi. Je trouve que cette couleur-là, c'est plus chaleureux plutôt que d'avoir quelque chose de lisse, de même presque froid. »*
>
> (E7.T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé)

Cet ensemble de qualificatifs marque le caractère fiable, de qualité, des matériaux par opposition au béton brut et froid :

> *« Les briques, c'est bien la brique. Je pense que ça va bien vieillir, mais c'est tout ce qu'il y a autour… C'est un matériau que j'aime bien et puis ça ne fait pas béton, ça donne un peu, d'un point de vue esthétique, c'est sympa et puis c'est un peu plus chaud que le béton. Et puis, ça vieillit mieux. On voit que la brique, ça n'a pas bougé hein ! Le reste, ouf ! Tout ce qui est peinture, ça s'abîme. »*
>
> (E1.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

En cœur d'îlot, les matériaux et les couleurs sont perçus comme une source supplémentaire de lumière renvoyée d'une façade à l'autre. La lumière naturelle qui traverse les appartements et les paliers totalement transparents sur toute leur hauteur augmente encore le caractère à la fois clair et gai de l'ensemble :

> *« C'est vrai que c'est un appartement clair, le palier est clair, tout est clair ici. C'est pas triste, c'est pas que des murs de béton. Et c'est vrai que le verre, c'est bien. Il y en a beaucoup qui ont mis des plantes. Ça fait la petite touche de verdure ! C'est vrai que ça aussi, c'est bien aussi. »*
>
> (E3.T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent : F4, logt social)

De l'extérieur, les habitants expliquent combien la façade, sur rue comme sur cour (au-delà d'une différenciation de statut dans la conception), affiche une certaine unité architecturale avec les autres bâtiments qui l'entourent en même temps qu'elle présente un style, une image à part grâce aux balcons filants et transparents, aux terrasses et aux grandes ouvertures.

> *« Ça fait résidentiel…*
>
> — Quand vous dites résidentiel, vous voulez dire quoi ?
>
> *Euh, résidentiel, eh bien disons que ça fait, comment je pourrais dire ? Eh bien, de grandes entrées, un immeuble propre, entretenu, des petits immeubles aussi.*

Des grands appartements, avec des grandes baies vitrées, et des grands balcons, tout ça, ça fait penser à une résidence. C'est pas tout à fait comme les appartements, entre guillemets, « ordinaires ». On a l'impression que c'est une gamme au-dessus. »

(E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé)

La conception des baies vitrées, balcons et terrasses qui composent la façade joue donc bien un rôle important, participe à une identité dont une interlocutrice, avec qui nous déambulions dans les allées extérieures la nuit tombante, souligne un des éléments clés :

« Ce que j'aime bien, c'est les vitres avec le bois et le noir, je trouve que c'est moins froid qu'en face là [immeuble de l'autre côté du mail]. Le plus dominant, c'est ça, c'est vraiment ce qui caractérise l'immeuble : les vitres. Mais c'est vrai qu'au niveau des immeubles, des couleurs, c'est béton-béton, hein, tout se ressemble. Enfin, ici moins qu'ailleurs quand même, mais là ça fait vraiment un bloc, il n'y a pas de double sens, par rapport à en face [immeuble neuf avec balcon en verre poli couleur opaline, dont les logements ne sont pas encore livrés] où ça fait un peu hôtel, alors qu'en fait, ce sont des logements. »

(E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central. H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

3.2. Vis-à-vis

a. Sur patio

Dans les premiers moments de l'installation, quelle que soit l'orientation ou la typologie de logement, de nombreux habitants ont ressenti une forte proximité des bâtiments autour de l'îlot en raison de la transparence des balcons et de la dimension des baies vitrées, jusqu'à ce que l'accoutumance et les différents arrangements en matière d'occultation atténuent ce sentiment.

La luminosité des appartements due à cette double transparence est cependant extrêmement valorisée et valorisante – on y reviendra. Notre hypothèse initiale d'un sentiment de gêne induit par une transparence excessive des balcons et des baies n'est pas confirmée. Grâce ou à cause de leur transparence, les balcons obligent l'habitant à considérer la façade davantage comme une interface entre l'intérieur et l'extérieur que comme le prolongement de l'espace privé du logement. Une seule habitante parle de la manière de s'interpeller d'un balcon à l'autre, évoquant l'image traditionnelle de la cour intérieure où l'on échange des nouvelles. Ressenti donc souvent comme une gêne au moment de l'installation, le vis-à-vis oblige à une certaine neutralité des regards et des comportements de manière à maintenir une bonne distance entre voisins. Bien que la multiplication des orientations des différents logements permette un jeu de regards plus que des confrontations directes face à face, la double gêne d'être vu et de voir limite l'usage des balcons en cœur d'îlot, l'important étant de préserver de bonnes relations de voisinage.

Balcon côté square

Les enquêtes et les prises de vues ayant été effectuées en plein hiver, la faible occupation des terrasses et des balcons, y compris par des plantes en pots ou en bacs, peut être attribuée à la mauvaise saison. Tout juste note-t-on à ce moment-là la présence assez discrète de linge. Davantage que derrière les habituels garde-corps métalliques plus ou moins ajourés qui laissent voir tous les objets déposés temporairement ou durablement sur les balcons ordinaires, le verre parfaitement transparent induit un contrôle social rigoureux et l'on s'étonne même du petit nombre de canisses posées. Si les balcons et terrasses ne sont pas les habituels espaces de débarras, c'est aussi en raison de l'existence d'espaces de rangement à l'intérieur de ces logements, auxquels s'ajoute en sous-sol le box fermé, pour la voiture, mais utilisé aussi comme cave. A propos de canisses, les balcons filants et transparents des nouveaux bâtiments tout récemment construits de l'autre côté du mail, selon une morphologie très proche de celle de l'opération Europan, reçoivent un dessin sérigraphié représentant – trait d'humour ou anticipation des pratiques habitantes ? – des canisses blanches :

> *« Ce qui est bien dans l'autre immeuble derrière, c'est qu'ils ont mis des vitres aussi sur les balcons et ils ont mis c'est de la peinture sur les vitres, ça fait comme*

Derrière le mail, le nouveau programme de logements conçu avec les mêmes balcons transparents mais complétés de dessins sérigraphiés représentant des canisses.

du bambou peint et ça permet quand même de garder un petit peu son intimité tout en ayant une vitre. Je trouve que c'est mieux, on est plus chez soi. »

(E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé).

b. Sur rue

Côté nord-ouest, la vue sur le mail ou le square présente l'avantage de pouvoir surveiller les enfants. Côté rue, la vue sur l'école, malgré son architecture IIIe République très appréciée, est une présence considérée par certains résidents comme gênante aux heures d'ouverture de l'école.

Alors qu'ils sont plus étroits, les balcons filants sur rue et sur mail autorisent une appropriation plus large, plus variée (bain de soleil, fleurs, jeux, mobilier de jardin) même si certains habitants regrettent de ne pouvoir y prendre leur repas en raison du vis-à-vis. Dans les cas particuliers des T4 des derniers étages entourés par un balcon accessible par trois portes fenêtres et des T4 avec passerelle, le balcon est considéré comme une terrasse puisqu'il peut recevoir vélos des enfants, bac à sable, mobilier de jardin ou même barbecue caché derrière la partie maçonnée.

Transparence du balcon, invisible, qui libère (mais rapproche) la vue sur l'école de la rue du Mont-d'Arène

Dans le cas particulier desT4 en trapèze et avec passerelle, la multiplication des orientations y diversifie les sources de lumière à chaque heure de la journée puisque l'appartement qui prend la forme d'un trapèze est exposé à la fois au sud-ouest, au nord et à l'est, ce qui produit chez cette interlocutrice le sentiment de voir sans être vu et le sentiment d'être en plein cœur de l'îlot sans pâtir finalement d'un vis-à-vis trop proche :

> *« Et les immeubles sont bien faits. Au départ, je me suis dit : « Ouah, il y a du vis-à-vis quand même ! » Et en fait, non. On apprend à vivre sans regarder chez les autres. Les appartements sont disposés de façon à ce qu'on ne puisse même pas regarder. Bon, là, si je voulais, je pourrais, on donne en plein sur les salons bon, si je voulais, mais on n'arrive pas à voir chez les gens. C'est bien fait ! »*
>
> (E6.T4 en trapèze. H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent : T2, privé)

Aux visiteurs qui lui soumettent l'hypothèse d'une gêne à cause de la proximité du square, elle se plaît à répondre qu'elle préfère les bruits d'enfants ou des petits jeunes du « *parc* » (pétarades en mobylette dans la partie dite jeune du square)

Transparence des paliers derrière les baies vitrées de toute hauteur.

à ceux de la rue, valorisant l'ouverture, la présence d'espaces verts ou d'espaces de loisirs en face desquels elle habite :

> *« Il y a plein de gens qui m'ont dit : «Oh ce que ça doit être bruyant le parc ! « Eh bien je dis que je préfère largement être sur le parc que sur la rue, finalement ! Là c'est extra ! C'est des bruits d'enfants, quoi. Oui, le soir, des fois on rigole parce qu'on a des petits jeunes en mobylette, mais bon, c'est pas la zone, c'est pas la catastrophe. Ils s'installent sur un banc, voilà. C'est des bruits de vie courante. On est dans un environnement, voilà. Mais nous, ça ne nous dérange pas. Au contraire, moi j'apprécie ! Je sais qu'en face de moi, il n'y aura jamais d'immeuble, je sais que j'ai un espace vert en face de moi et c'est des bruits d'enfants, alors sincèrement… »*
>
> (E6.T4 en trapèze, H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent T2, privé)

3.3. Deux à deux par palier

Les halls d'immeubles et les paliers, visibles de l'extérieur par de grandes baies vitrées de toute hauteur, donnent un sentiment d'ouverture très apprécié. Clairs et

La plupart des résidents se sont appropriés une partie du seuil devant leur porte, posant des plantes et/ou des petits meubles à chaussures, dans un climat de tolérance facilement négocié à deux ou à trois.

spacieux, ils le seraient presque trop pour certains, qui les considèrent comme de l'espace perdu, voire inutile, sans compter le sentiment de vertige déclaré par quelques-uns :

> *« Je trouve que c'est spacieux, c'est lumineux. En plus, c'est entretenu donc c'est pas... Je trouve que c'est bien. Bon ça fait beaucoup de place, ça va, c'est un hall d'immeuble correct. C'est vrai que c'est beau de loin, mais c'est pas assez protégé sur l'extérieur. »*
>
> (E10. T5 duplex. Ménage recomposé : F, 37 ans, employée à domicile, H, 37 ans, ouvrier, 1 G, 13 ans, 2 F, 10, 7 ans. Logt précédent : T4, logt social)

> *« Les grandes vitres comme ça, j'adore ça ! Ça fait rentrer toute la lumière, c'est plus sympa. Je trouve que c'est plus beau qu'un mur et puis de l'extérieur aussi, c'est plus beau qu'un mur avec deux trois petites fenêtres ! C'est clair, on n'est pas obligé de chercher, comme souvent dans ces logements où on arrive dans des couloirs, c'est tout noir, long. Ça fait assez cube, ça fait tout fermé. Alors que là, on a l'ouverture sur l'extérieur, même si c'est du béton, on a quand même vue sur l'extérieur. On n'a pas l'impression d'étouffer, d'être cloîtré comme dans une HLM. C'est vrai que c'est bien. Il y a plein de bons points ici. »*
>
> (E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central. H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

La hauteur des bâtiments et le petit nombre de logements par palier contribuent à donner un caractère à part parce que plus intime ou à « *échelle humaine* ». De nombreux habitants y sont sensibles et y voient une contribution à faire du lien

social, entre l'intimité des logements et l'urbanité des espaces extérieurs. Il y a bien une dimension collective, un sentiment de partage lié au fait d'habiter l'opération de la rue du Mont-d'Arène :

> *« Le fait d'être deux par palier, je trouve que c'est bien, parce que c'est plus convivial, ça permet de connaître son voisin, ça fait plus petite maison quelque part que d'avoir un grand couloir avec plein de monde. Donc c'est bien pour la convivialité. Disons que la baie vitrée, ça fait un lien discret entre les deux bâtiments. »*
>
> (E11. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 50 ans, enseignante, 2 G, 20 et 23 ans. Logt précédent : T4, privé)

> *« Le fait qu'on soit que deux par palier, c'est sympa parce que ça permet de mieux connaître ses voisins. Je ne sais pas. Oui, c'est plus personnel. On est plus, je ne dirais pas intime mais... Et puis, comme on est un petit immeuble de trois étages, c'est vrai que les gens se connaissent plus, discutent plus, donc c'est sympa, le fait qu'on soit que deux par palier, c'est mieux. Quand on est trois, quatre, c'est plus impersonnel. Généralement les gens se font la tête, ne disent pas forcément bonjour. Tandis que là, on discute, on se fait la bise, on s'invite mutuellement ! C'est sympa. »*
>
> (E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé).

Des logements ouverts 4

4.1. Fiat Lux

La première qualité de ces logements, tous plans confondus, est leur luminosité et leur ampleur, universellement reconnues par les habitants, souvent avec enthousiasme, la première qualité renvoyant à la seconde. En réalité, les séjours ne sont pas immenses, puisque dans les T4 de 86 m² avec bloc central, ils mesurent 19,60 m², mais ils sont libérés de la table à manger, qui, le plus souvent, prend place dans les 7 m² du coin-repas, ce qui laisse donc 20 m² à usage de salon ou de séjour, ce qui est confortable, même à Reims. L'appréhension est plus panoramique dans les T3 avec salle de bains en façade qui offrent un volume unique de 26,7 m² (y compris la circulation de l'accès aux chambres) à aménager en séjour et en coin-repas.

De telles dimensions sont amplifiées par la transparence des allèges des balcons (qui accentue la luminosité des pièces et la profondeur des vues vers l'extérieur, par ailleurs démultipliées par la variété des expositions) et par une distribution selon un plan, qui, s'il n'est pas véritablement ouvert, n'en établit pas moins une continuité entre entrée, séjour et espace plus et une circularité autour du bloc sanitaire central.

L'effet des vues transversales et biaises, qui n'est pas un effet en trompe-l'œil, dilate la perception des espaces intérieurs et surprend tous les visiteurs : d'abord, les habitants lors de leur première visite, ensuite, les parents et amis qui ne manquent de questionner sur les mètres carrés habitables. Or, est-il nécessaire de rappeler que superficie et luminosité comptent parmi les premiers critères de prestige, *a fortiori* dans le logement social, où « prestige » et « HLM » sont plutôt antinomiques ?

> *« Il est grand, ouvert et puis lumineux. C'est ce qu'on me dit à chaque fois. Ça fait grand, ça ne fait pas petit. À chaque fois on me demande combien de mètres carrés j'ai. Quand je dis que j'ai 80 m², les gens me disent que ça fait plus. Je*

Plan d'étage des deux bâtiments de l'Effort Rémois entourant le patio en rectangle

dis : « Oui, mais il n'y a pas de couloir. » Le couloir, ça bouffe de l'espace, tandis que là, non. Moi, ça me convient. »

(E3.T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent F4, logt social)

« Et alors, niveau lumière, c'est extra ! Parce que le soleil commence par là, la chambre d'A., la cuisine, ensuite arrive à la cuisine, ensuite dans notre chambre et paf, finit l'après-midi dans le salon. Donc c'est royal ! On joue sur la lumière, sur les vues, c'est magnifique ! »

(E8.T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central, H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

On ne peut cependant pas passer sous silence les habituelles difficultés de nettoyage des vitres, à l'exception des baies du séjour, accessibles depuis les balcons :

> *« C'est pas le bon point, ça, on est vraiment enquiquiné pour nettoyer les fenêtres. Ça, c'est pas le bon point. Je crois que c'est même le pire ! »*
>
> (E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central, H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

Il est plus difficile d'évaluer l'inconfort thermique que déclarent ressentir certains, plus exactement ceux qui occupent certaine types : étant donné qu'il s'agit de T3, T4 ou T5 situés au dernier étage, ou T2 en extrémité de bâtiment, la cause en est probablement l'insuffisante isolation de ces logements particuliers. De même ne sait-on pas si la perception de fraîcheur est objective ou bien si elle est une impression induite par la grande taille des baies. Quoi qu'il en soit, les larges ouvertures conduisent de nombreux habitants à se protéger de l'extérieur en abaissant partiellement le store, y compris par temps couvert, comme si la recherche d'« intimité » supposait une « chaleur », au propre comme au figuré.

4.2. Fluidité et circularité : la bonne santé du plan avec bloc sanitaire central

Après l'inévitable réduction des ambitions primées par le concours Europan, la typologie de logement la plus remarquée de Babin, Renaud et Le Penhuel est un plan qui présente une distribution ouverte avec séjour traversant, plus exactement un séjour prolongé, après l'entrée, par une pièce non affectée appelée « espace plus », la distribution tournant autour d'un « bloc sanitaire central » regroupant salle de bains et WC, les chambres étant cependant fermées. Autour de ce plan type gravitent des variantes, les principales étant celles qui placent la salle de bains en façade et celle des duplex, sachant que la plupart des variantes conservent et l'espace plus et le principe d'une fluidité sans couloir ni portes autres que celles des chambres et des pièces humides (salle de bains, cuisine, WC) [8].

L'évaluation des plans commencera par la réception de ces T3 et T4 avec bloc sanitaire central, publiés comme les plus caractéristiques de l'opération, même s'ils ne représentent que la moitié des logements. L'ensemble des témoignages confirme le lien entre ouverture et luminosité, l'ouverture du plan et la multiplication des vues amplifiant une luminosité déjà forte par, on l'a dit, le nombre et la taille des fenêtres. L'ouverture n'est cependant pas totale, grâce à une vaste entrée en antichambre du séjour :

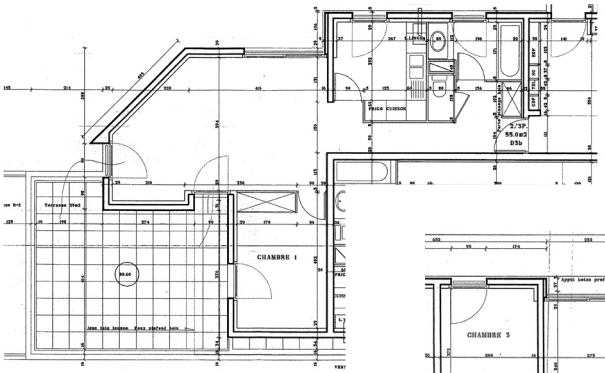
> *« C'est un appartement chaleureux, et puis j'ai vu tout de suite la luminosité.*
>
> — Qu'est-ce qui fait qu'il est chaleureux ?
>
> *Eh bien, c'est certainement cet aspect, la lumière déjà, et puis la disposition,*

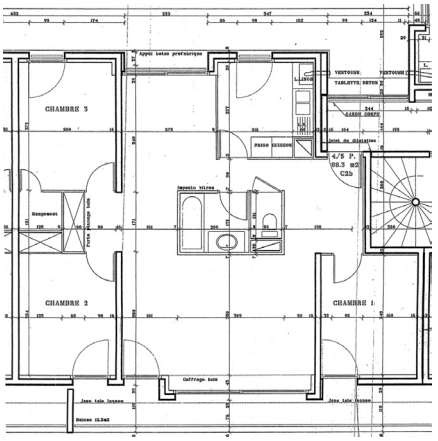
8. Nous n'avons pas visité les cinq pièces de plain-pied qui, d'après les architectes, se rapprochent des T4 du dernier étage et ne faisaient pas l'objet d'hypothèses particulières.

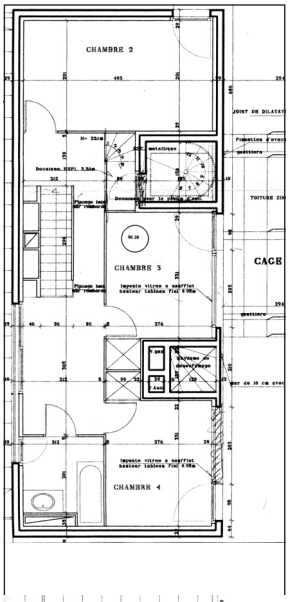
Typologie des logements visités

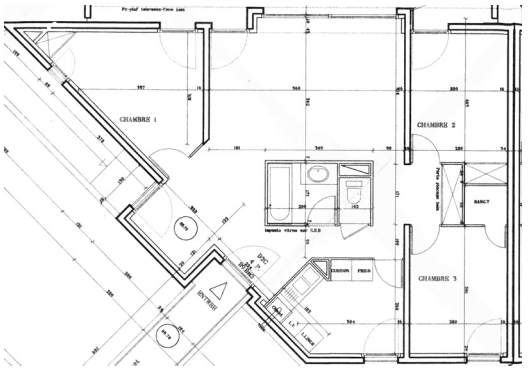
La répartition de chacune des typologies de logements sur l'ensemble de l'opération est la suivante : 30 %de T1 et T2 ; 38 % de T3 ; et 30 % de T4 et T5.
La moitié seulement des T3 et T4 propose le plan original avec bloc sanitaire central.

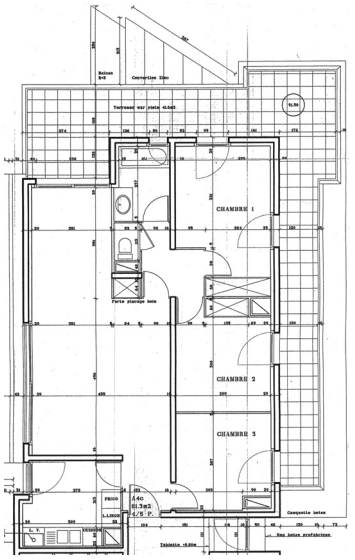
1. T2 du dernier niveau
2. T4 avec bloc sanitaire central
3. T4 en trapèze
4. T4 du dernier niveau
5. et 6. T3 avec salle de bains en façade
7. T5 en duplex

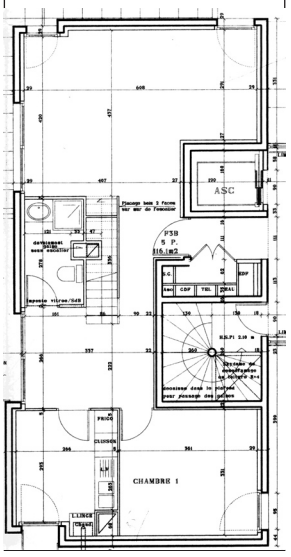


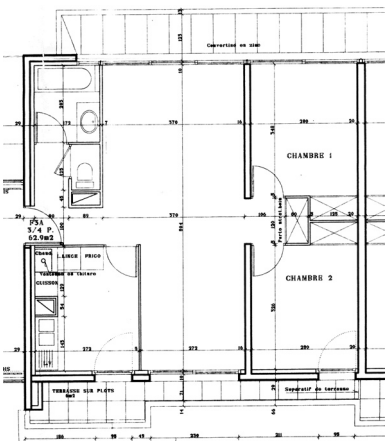


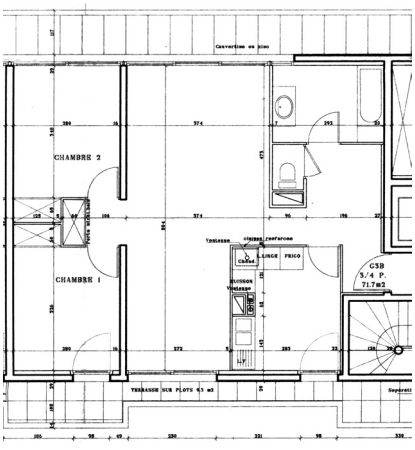




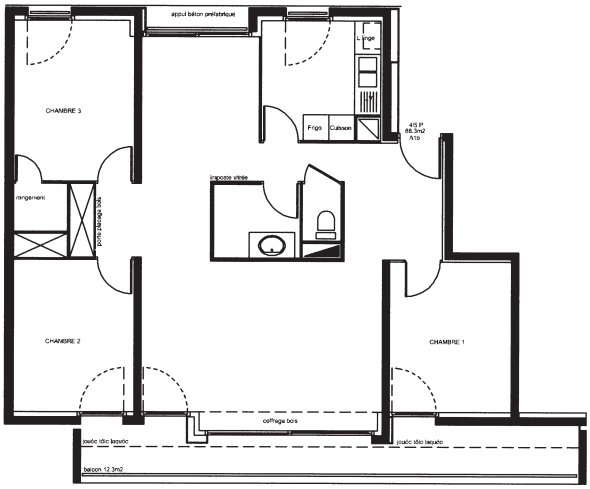




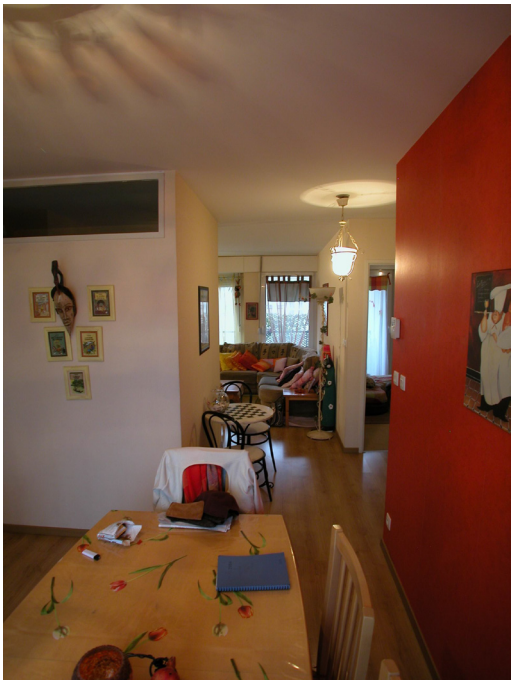




T4 avec bloc sanitaire central



C'est pour amplifier et valoriser la luminosité et la fluidité des espaces que, dans ce type d'appartement, l'ameublement du séjour est souvent minimaliste.



À gauche :

Vue, depuis le séjour, vers l'entrée et, au fond, vers le coin-repas.

À droite :

Vue à contrechamp de la précédente : au premier plan, le coin-repas, au fond le séjour, à gauche le bloc sanitaire central.

peut-être le fait qu'il n'y ait pas de portes, c'est ouvert, on se sent bien : je pense que c'est ça. »

(E11.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 50 ans, enseignante, 2 G, 20 et 23 ans. Logt précédent : T4, privé)

« J'ai bien aimé aussi parce qu'il n'y avait pas de couloir, du coup ça fait beaucoup plus grand, ça fait beaucoup plus clair. Il y en a qui n'aiment pas mais moi j'aime bien parce que, en fin de compte, ça fait plus d'espace, j'ai l'impression de ne pas perdre quelque chose. On est moins... C'est plus ouvert, c'est plus accueillant. »

(E3.T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent F4, logt social)

« J'aime bien. Quand on rentre, on a la vue et en même temps, pas complètement. Enfin, il y a des petits coins, donc on n'arrive pas complètement dans le salon ou dans la salle à manger. C'est quand même un sas tout en étant ouvert. »

(E1.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

La perception d'ouverture n'est pas indépendante de la capacité circulatoire du plan autour du bloc sanitaire. Ce bloc central crée comme un champ de forces gravitationnelles autour de lui, d'où la notion de centralité énoncée par les habitants. Cela ne veut pas dire que le bloc est au centre des pratiques, mais qu'il est un lieu central autour duquel les pratiques se déploient. Surtout, c'est la présence du bloc qui introduit un subtil équilibre entre l'ouverture volumétrique et l'autonomie

Deux séjours T4 avec bloc sanitaire central, sans et avec table pour les repas

de chacun des espaces délimités non pas par des portes, mais par la position de ces espaces autour du bloc qui fait écran d'interposition. D'où la perception d'un espace fluide, ni trop ouvert ni trop fermé, accompagnant très justement la demande habitante faite d'un « vivre ensemble et séparément », identifié par la Cofremca dès les années soixante-dix [9], confirmé depuis par de nombreuses enquêtes [10] avant d'être consacré par François de Singly dans *Libres ensemble* [11], dont les propos semblent illustrés par cette habitante :

> *« Là, au moins, on est tous ensemble ! Ce que j'apprécie vraiment, c'est le fait de tourner. Les enfants peuvent être dans leur chambre mais on est tous ensemble. On peut être sur l'ordinateur dans l'entrée, enfin il n'y a pas de portes, on est tous ensemble. On peut se parler, on peut tourner, tout le monde participe à la vie de tout le monde, enfin moi je trouve ça bien ! C'est vraiment familial. C'est bien justement, de ne pas se sentir enfermé, isolé, loin. Et puis nous, les chambres en face (pour les enfants), et du coup, nous on arrive à s'isoler le soir, les enfants dans leur coin et nous, parfait. Tout en étant dans un 90 m², tout en étant restreint, on arrive à être chacun.*
>
> (E6. T4 en trapèze, H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent : T2, privé)

L'indécision des ménages vis-à-vis de leurs préférences en matière de plan ouvert ou de plan fermé tient à ce que tout couple, tout groupe domestique a successivement besoin d'ouverture et de fermeture pour des pratiques qui sont toujours spatialisées, mais aussi temporalisées. La contradiction du logement est de devoir répondre à une flexibilité spatio-temporelle alors que le découpage des espaces est nécessairement fixe ; le contournement de cette contradiction par des cloisons mobiles est une réponse coûteuse pour être satisfaisante, ce qui explique qu'elle soit généralement refusée par les bailleurs sociaux.

Encore faut-il préciser que, de manière générale, la demande d'ouverture est liée à la taille des logements sociaux contemporains, considérés comme trop petits par tous ceux qui ont vécu auparavant dans de grands logements (sociaux ou non) ou qui se perçoivent comme déclassés par la taille du logement social qui leur a été attribué. Les citadins de Reims, habitués par L'Effort Rémois et Le Foyer Rémois à des logements de grande taille, sont cependant surpris par celle – plus exactement par l'effet de celle – des appartements de la rue du Mont-d'Arène. Dans l'alternative « couloir/sans couloir », question de cours de l'architecture du logement, les habitants de la rue du Mont-d'Arène valident la suppression du couloir telle qu'elle est réalisée ici, c'est-à-dire sans une fusion de type loft, mais avec ce bloc central qui oppose le séjour et la cuisine tout en maintenant la bonne distance entre le séjour et un espace plus qui, de fait, est le plus souvent, la salle à manger (ou le coin-repas, selon le vocabulaire des habitants eux-mêmes).

En répondant à cette double demande d'ouverture et d'autonomie, la distribution des logements de la rue du Mont-d'Arène fait donc preuve d'une « originalité » considérée comme positive par des habitants qui ne cherchent la « distinction » dans le logement qu'à condition qu'elle réponde à des usages.

9. Cofremca, *Histoires de cellules : étude d'anthropologie sociale sur le vécu de certains logements*, Paris, Service régional de l'Équipement, 1975.

10. Jean- Michel Léger, *Derniers Domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Paris, Ed. Créaphis, 1990.

11. François de Singly, *Libres ensemble. Individualisme dans la vie commune*, Paris, Nathan, 2000.

« Ah oui, le bloc central, c'est bien, une très bonne idée, oui, parce qu'il n'y a pas de couloir. Et puis les enfants, ça tourne ! Je trouvais ça intéressant parce qu'il n'y avait pas de perte d'espace, on pouvait tourner autour et l'on ne perdait pas de place. Tout l'espace est utilisable et c'était bien distribué. Vous avez vu le côté cuisine et tout ça ? »

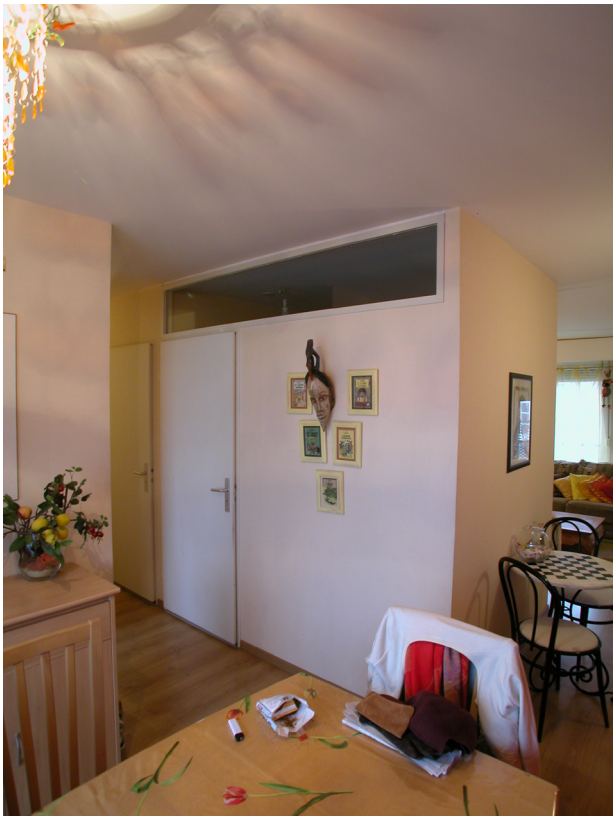
(E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F 35 ans, infirmière, 1 G, 8 ans 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

« L'appartement, je trouve que c'est sympa, c'est bien fait. Je trouve que c'est assez original, le cube, là, au centre, moi j'aime bien, mon mari aussi, il aime bien. On trouvait que ça donnait un petit peu une touche personnelle, que ça faisait pas le HLM qu'on voit habituellement. L'originalité, on ne voit pas ça partout ! C'est pas carré ! Et puis on a l'impression que c'est grand, et puis moi je trouve que ça donne une impression de branchage. C'est au centre et puis toutes les parties de salon, les chambres qui sont autour, ça fait un... je trouve ça sympa. »

(E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central. H, 50 ans, employé F, 51 ans, sans emploi, 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

Les petits côtés du cube central sont presque toujours l'objet d'une décoration, au sens où n'y sont pas posés des meubles utilitaires mais y sont mis en scène des meubles et objets à usage décoratif. Si, pour ces habitants, un mur ou une cloison

Ameublement de l'entrée, sur le petit côté du bloc sanitaire central



ne sauraient rester nus, du moins les petits côtés du cube central marquent-ils deux espaces secondaires, deux plateformes de circulation, l'une articulant l'entrée, le coin-repas et le séjour, l'autre, le séjour et les chambres.

Dans d'autres logements, on trouve aussi des aménagements plus fixes en mobilier de rangement plus imposant (ancien buffet de cuisine, commode, meuble d'étagères) qui n'empêchent pas la fluidité des passages d'un point à l'autre du séjour. Une seule habitante regrette de ne pouvoir fermer à l'occasion les espaces de circulation, mais davantage pour des raisons de contrôle de la température que pour des conflits d'usages :

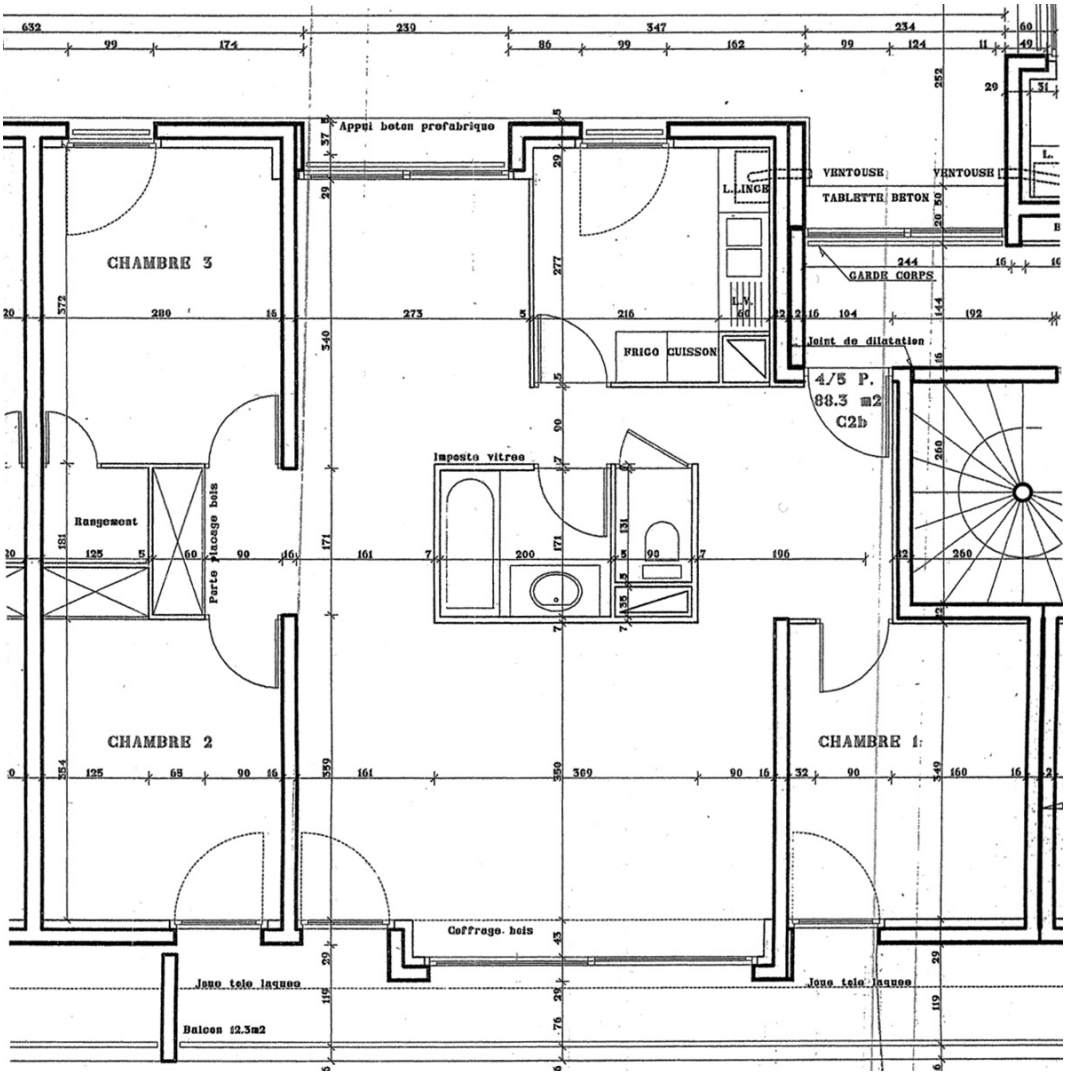
> *« Ça ne m'a pas choquée, non. Les portes, c'est en ce moment [janvier] qu'elles me manquent ! Sinon non, ça ne me gêne pas du tout. D'un côté je pense que ça apporte peut-être un petit plus à l'appartement et puis ça permet de moduler un petit peu les meubles, d'installer les choses de façon, et puis de changer aussi ! Parce que parfois, c'est vrai que les portes, elles sont parfois gênantes, parce qu'il y a toujours la porte qui s'ouvre, donc il faut prévoir de la place pour la faire tourner. Donc, cette luminosité, c'est un appartement ouvert, et puis aussi cet aspect original, d'avoir ce bloc au milieu, là... »*
>
> (E11. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 50 ans, enseignante, 2 G, 20 et 23 ans. Logt précédent : T4, privé)

4.3. Un face-à-face risqué (cuisine-coin repas/WC-salle de bains)

> *« Moi, ce qui me gêne, c'est les toilettes en face de la cuisine, c'est tout ! Je trouve que c'est un peu moyen [rires]. J'aurais été à la place de l'architecte, j'aurais mis face à la porte d'entrée et la salle de bains aussi, j'aurais pensé autrement, mais bon... Ou alors, les portes là, pas en face de la cuisine. Parfois, je trouve que c'est un peu limite ! »*
>
> (E7. T3 avec salle de bains en façade. H, 30 ans, ouvrier, F, 30 ans, employée, 1 G, 6 mois. Logt précédent : T2, privé)
>
> *« Alors là, ça surprend un peu les toilettes et la salle de bains, en face de la cuisine. Les deux portes côte à côte qui donnent sur l'espace repas, ça pouvait peut-être se concevoir autrement, en gardant toujours le bloc central mais en ne mettant pas les ouvertures ici [vers la cuisine].*
>
> — Pourquoi ?
> *Eh bien non, les toilettes : quand quelqu'un va aux toilettes et qu'on est là, eh bien je ne sais pas, c'est pas trop... Je ne trouve pas ça.... »*
>
> (E1. T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière,1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

« Je ne trouve pas ça convenable », pourrait dire cette habitante si l'on faisait référence aux conventions qui veulent que soit cachées, du regard et de l'ouïe, les pratiques d'excrétion. Si, comme l'a raconté Roger-Henri Guerrand [12], les WC ont mis longtemps, en France, à être acceptés à l'intérieur du logement, du moins leur emplacement obéit-il à une mise à distance respectueuse de pratiques qu'il n'est pas convenable d'évoquer publiquement et dont on ne doit ni voir ni entendre ni sentir les performances. La réglementation, qui impose deux portes entre les WC

12. Roger-Henri Guerrand, *Les Lieux. Histoire des commodités*, Paris, La Découverte, 1985.



T4 avec bloc sanitaire central

et la cuisine, est ici respectée, mais la réglementation ne prévoit pas de tels cas de proximité, où les convives attablés dans le coin-repas n'ignorent rien des éventuelles allées et venues dans les WC. Les habitants minimisent cependant cette gêne et vantent l'agrément du petit apport de lumière naturelle au moyen de l'imposte et aussi la bonne ventilation, d'autres suggérant toutefois que les portes auraient pu être placées sur les petits côtés du cube, c'est-à-dire face aux deux petites plates-formes de distribution.

> *« D'abord, c'est vrai que ma plus grosse crainte c'était quand il y a du monde ici, que quelqu'un aille aux toilettes ou à la salle de bains, qu'on entende du bruit, même la machine à laver puisque ma machine à laver est dans la salle de bains, je me suis dit : ça va faire du bruit dans le séjour, mais non. Ça n'est pas trop*

gênant, donc ça va. Parce que ça, c'était ma plus grosse crainte, je dois le dire. Les WC étaient là en plein milieu alors que, d'habitude, c'est à l'écart. Qu'est-ce qu'on va entendre au point de vue bruit, eau qui coule, mais ça va. »

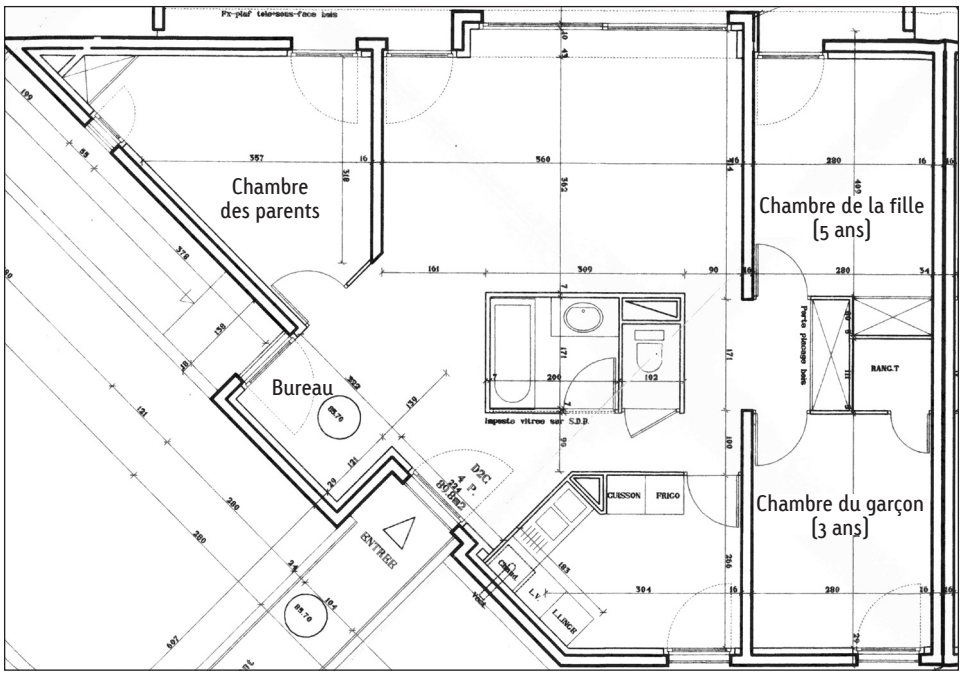
(E11.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 50 ans, enseignante, 2 G, 20 et 23 ans. Logt précédent : T4, privé)

Dans la proposition première d'Europan, l'« espace plus » était une pièce accessible depuis le séjour et la salle de bains, et prolongée d'une terrasse ouverte également devant le séjour. L'espace plus avait donc vocation à être un coin-repas, un bureau, un salon de musique, etc., mais aussi une salle de gymnastique doublée, l'été, d'une terrasse-solarium. Dans la configuration réalisée, la proximité avec une cuisine trop petite pour la prise des repas réduit sa vocation à celle de salle à manger, l'évidence de cette vocation étant plébiscitée par les habitants qui voient tous l'avantage d'une séparation entre repas et usages du salon-séjour. Les deux seules exceptions, dans notre enquête, sont celles d'une famille habitant un T5 en duplex, qui prend ses repas devant la télévision, donc dans le séjour – alors que d'autres familles se félicitent au contraire que l'existence de la salle à manger les ait obligées à se sevrer de la télévision pendant les repas – et d'un couple qui y a posé des étagères.

L'espace plus en coin-repas

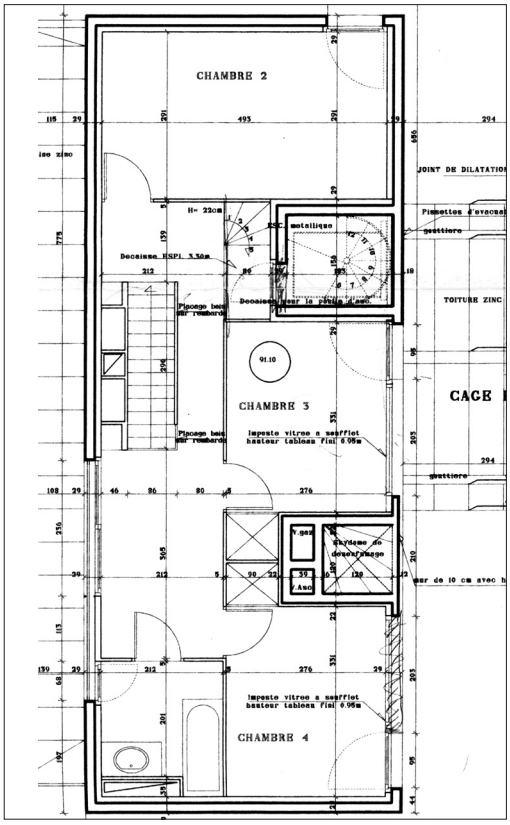
« L'espace salle à manger, à côté de la cuisine, je trouve ça sympa, je trouve que c'est une bonne idée, ça. En même temps, c'est séparé et en même temps, c'est accessible directement, ça c'est bien. Pareil : la clarté ! »

L'espace plus en coin-bureau

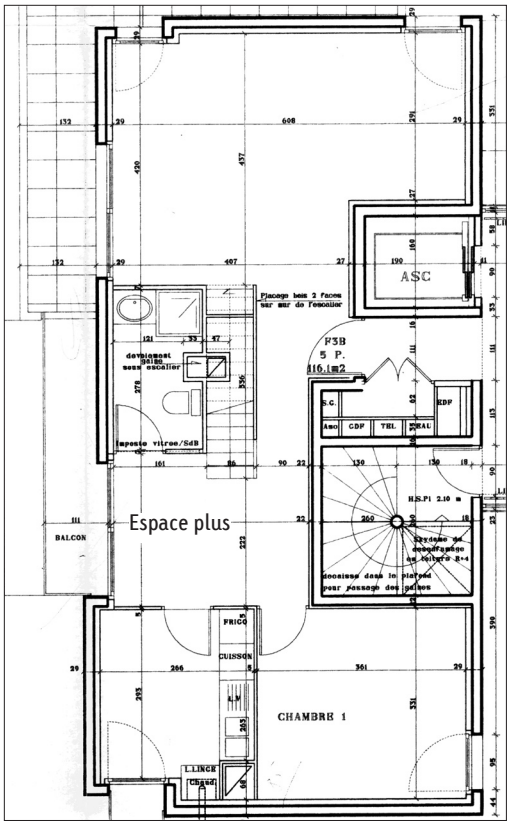


Cas particulier des T4 en trapèze. Ici, l'« espace plus » est un petit espace carré situé près de l'entrée et, pour cette famille, à usage de bureau.

Duplex : deux modes d'emploi de l'espace plus



Espace jeu des enfants à l'étage du T5 en duplex



Les cinq pièces en duplex visités sont tous les deux situés dans la partie en L de l'immeuble. Au premier niveau, un grand séjour d'environ 30 m² présente trois ouvertures dont deux portes-fenêtres offrant l'accès sur la terrasse, ouvertures que les habitants jugent trop nombreuses. L'entrée est appréciée, même si elle n'est pas marquée d'une séparation et propose au visiteur une vue assez directe sur le séjour. A l'étage des trois chambres et de la salle de bains, un palier élargi et largement éclairé a vocation d'espace de jeux, dans le cas de familles avec jeunes enfants.

Dans ces deux appartements, on retrouve une même répartition entre masculin et féminin dans l'usage des salles de bains : celle avec baignoire, à l'étage, est réservée à la mère et aux filles alors que celle du bas, composée d'une douche et des toilettes, est utilisée par le père et les garçons.

En revanche, les deux familles ont un usage opposé de l'espace plus. Pour l'une, il est effectivement un espace en plus, surtout pour la femme qui utilise la table pour les soins du linge et pour la gestion administrative du ménage mais les repas sont pris dans le séjour en raison de la présence topique du téléviseur dans cette pièce (et dans les pratiques de ce couple, ou plus exactement de celles de l'homme). On pourrait aussi se demander si le choix du séjour ne relève pas du refus, avec l'espace plus, d'avoir son assiette devant la cuvette des WC, si cette configuration ne gênait pas la seconde famille, qui fait au contraire de ce qu'elle appelle « *avant-cuisine* » le centre du foyer, dont la table accueille les repas quotidiens et, dans la plus grande tradition, les devoirs et jeux de société des enfants. La divergence des pratiques entre les deux familles n'empêche que, dans les deux cas, l'espace plus est un lieu plus spécifiquement féminin.

Des cuisines décevantes

Cuisine en trapèze aménagée par un cuisiniste

Champ et contre-champ sur la cuisine d'un T4 avec bloc sanitaire central

La cuisine est la seule pièce décevante des appartements. Sa configuration en forme de vraie pièce, autonome, carrée et bien éclairée, fait espérer la cuisine pièce à vivre des revues de décoration (et, d'abord, celle souhaitée par une majorité de ménages en France*), alors que ses 7,65 m² et son linéaire de mur disponible sont insuffisants, compte tenu du débattement de la porte et de la fenêtre, et de l'emplacement de la chaudière. La position de l'évier et celle de la chaudière n'est d'ailleurs pas celle qui figure sur le DCE, la chaudière ayant migré vers la façade, à la suite de quoi l'évier a dû être déplacé lui aussi. Certes, des cuisinistes auraient trouvé la solution, mais on admettra qu'une telle dépense est rare dans le logement social ; c'est pourtant le choix d'une famille confrontée à l'exercice acrobatique de l'aménagement d'une cuisine en trapèze (dans le T4 également en trapèze).

* François Bellanger, *Habitat(s). Questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*, La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 2000.

4.4. L'attribution des chambres

a. L'autonomie à l'œuvre

On le sait, ce sont les parents qui s'approprient d'ordinaire la plus grande chambre, sous prétexte qu'ils l'occupent à deux, qu'elle dispose généralement d'un placard intégré, que leur mobilier est plus volumineux et que s'y trouve la prise TV. Rue du Mont-d'Arène, la question de la répartition des chambres au sein du groupe domestique est plus riche du fait de la position différenciée des chambres dans les appartements.

Si la norme éducative d'autonomisation des membres de la famille contemporaine préside à l'attribution d'une chambre à chaque enfant dès son plus jeune âge [13], elle commande également l'existence d'un espace enfant distinct mais proche de l'espace adulte. Ainsi, les parents ont souvent choisi la première chambre au plus près de l'entrée et réservé aux enfants (même après changement d'attribution) les chambres qui se font face, de l'autre côté du bloc sanitaire, à proximité du séjour. La répartition des chambres marque cette répartition des territoires entre enfant et adulte, ce qui semble particulièrement important dans ces logements aux nombreuses ouvertures et circulations. De sorte que la chambre près de l'entrée, même après essais, n'est pas occupée par un adolescent mais par les parents, le fond de l'appartement étant réputé plus intime, par opposition à la porte d'entrée signifiant une aire moins sûre. Cela est vrai même si cette plus petite chambre n'est pas facile à aménager compte tenu de tout ce qu'elle doit accepter (lit double, tables de chevet, armoire ou commode, vélo d'intérieur). Les parents se l'attribuent aussi parce qu'elle est réputée la plus froide. Par exemple, la chambre du T4 en trapèze cumule plusieurs raisons d'une insuffisante isolation thermique : en extrémité de bâtiment, avec plusieurs fenêtres, située au-dessous d'une terrasse souffrant de défauts d'étanchéité. La température y atteint donc difficilement 18° C, à tel point que, sans radiateur d'appoint supplémentaire, la température peut descendre jusqu'à 13° C quand le reste de l'appartement est à 20° C.

« — Comment vous vous êtes distribué les chambres dans la famille ?

Et bien, parce qu'ils étaient face à face : les enfants. Avant d'aménager ici, ils étaient à deux dans une chambre, ils ne voulaient pas déjà être trop séparés et puis, moi, je voulais avoir un œil sur la porte d'entrée ! Ah oui, d'emblée, ma chambre était là, oui à cause de l'entrée et puis, du fait qu'ils soient, ça fait vraiment leur espace. Ils ont leur coin à eux et moi, j'ai mon coin à moi. C'est ma façon de fonctionner, heu... d'avoir chacun son espace, un espace commun mais avec chacun son espace et d'être tranquille dans son coin. De pouvoir être ensemble mais de pouvoir aussi avoir des lieux où l'on se retrouve tranquille. »

(E1.T4 avec bloc sanitaire central. Ménage monoparental : F, 35 ans, infirmière, 1 G, 8 ans, 1 F, 6 ans. Logt précédent : T3, privé)

Il s'agit bien aussi ici encore de proposer des espaces flexibles ou souples selon la composition de la famille mais aussi selon les moments de la journée, pour gérer cette bonne distance entre parents et enfants.

13. Critère déterminant dans les commissions d'attribution de logements sociaux qu'aucun texte de loi cependant ne précise, il s'agit donc bien d'une norme sociale.

La chambre des parents d'un T4 en trapèze, « *chambre froide* », après changement d'attribution entre parents et enfants.

« Au départ, eh bien on s'était donc dit : V, dans le triangle [chambre en forme de triangle, particulièrement difficile à chauffer], A. il était là [chambre actuelle de V.], pour qu'ils aient chacun accès au balcon de leur chambre. Comme je leur avais aménagé un bac à sable, comme ça ils auraient chacun accès avec leur vélo, etc. sur le balcon et pour pas qu'il y ait de jalousie entre l'un et l'autre. Nous on avait accès au balcon par le salon, donc nous on s'en fichait. Et puis finalement, maintenant, je me rends compte que c'est pas plus mal parce que lui, il va assez jouer dans la chambre de sa sœur, il traverse simplement [le seuil entre les deux chambres]. Et là, ils ne sont vraiment qu'eux, c'est vraiment que leur coin ! Ça évite de trimbaler les jouets dans tout l'appartement. C'est vraiment que leur coin, donc finalement je me dis que ça a été un bien que cette chambre soit froide ! »

(E6.T4 en trapèze, H, 32ans, cadre, F, 33 ans, sans profession, 1 F, 5 ans, 1 G, 2 ans. Logt précédent : T2, privé)

b. La pièce en plus : une chambre (féminine) à soi ?

Dans les cas de sous-occupation, la chambre en plus devient, classiquement, une pièce à tout faire, très investie. Dans une famille composée d'un enfant adolescent et de ses parents habitant un quatre pièces, la mère a choisi, en plus de la chambre conjugale proche de l'entrée, la chambre qui fait face à celle de sa fille pour entreposer ses affaires, y gérer l'administration de la maison, repasser et travailler sur l'ordinateur familial :

Chambre en plus

« C'est un peu la pièce à tout le monde en fait. Je trouve que c'est plus sympa parce qu'il y a une pièce qu'on peut s'attribuer, où on peut venir à tour de rôle pour s'isoler un peu, parce que sinon il n'y a que la pièce principale, c'est pas évident. Bon et puis, je ne peux pas être toujours dans la cuisine non plus !

— Donc c'est un peu votre pièce à vous ?

C'est un peu ma pièce à moi, oui, vous avez compris ! Où je repasse, je suis à l'ordinateur, je regarde la télé, des choses comme ça, où je m'endors aussi, ça m'arrive !

— Et vous avez des objets plus personnels, un peu à vous, là ?

Eh bien disons, un peu par les photos oui, déjà, et puis bon, la touche personnelle, elle est un peu partout.

— C'est une pièce intime ?

Oui, c'est vrai que je n'aime pas trop qu'on vienne m'envahir dans ce coin-là ! Oui, qui fait aussi bureau, un peu de tout. »

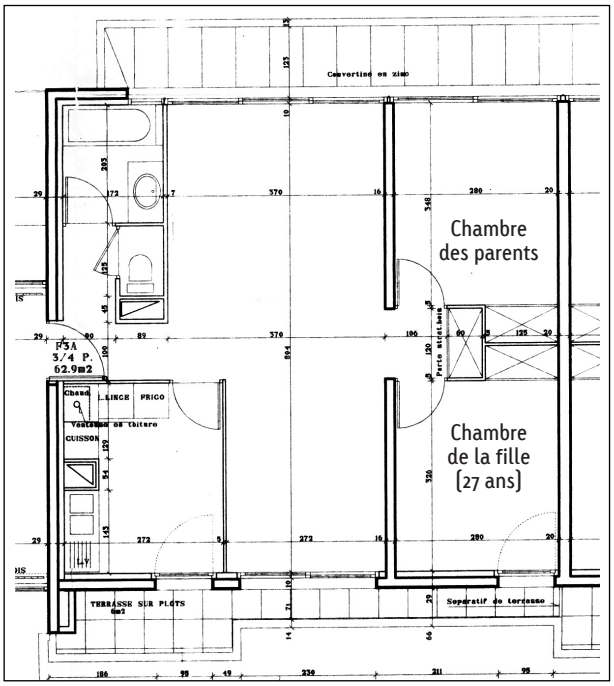
(E8. T4 en trapèze et avec bloc sanitaire central. H, 50 ans, employé ; F, 51 ans, sans emploi ; 1 F, 17 ans. Logt précédent : T4, logt social)

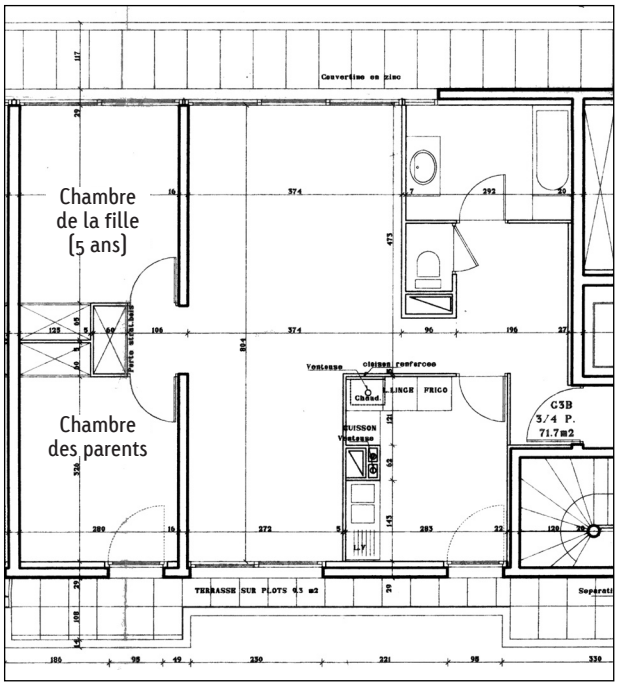
Les propos de cette habitante ne peuvent pas ne pas faire penser à la fameuse revendication de Virginia Woolf pour une « chambre à soi », qui serait celle de la mère, mais aussi celle des enfants (et non du mari) pour des activités hélas plus spécifiquement féminines et liées au linge (couture, repassage) quoique aussi partagées avec les enfants (ordinateur).

T3 avec grand
séjour traversant
(26,70m²)

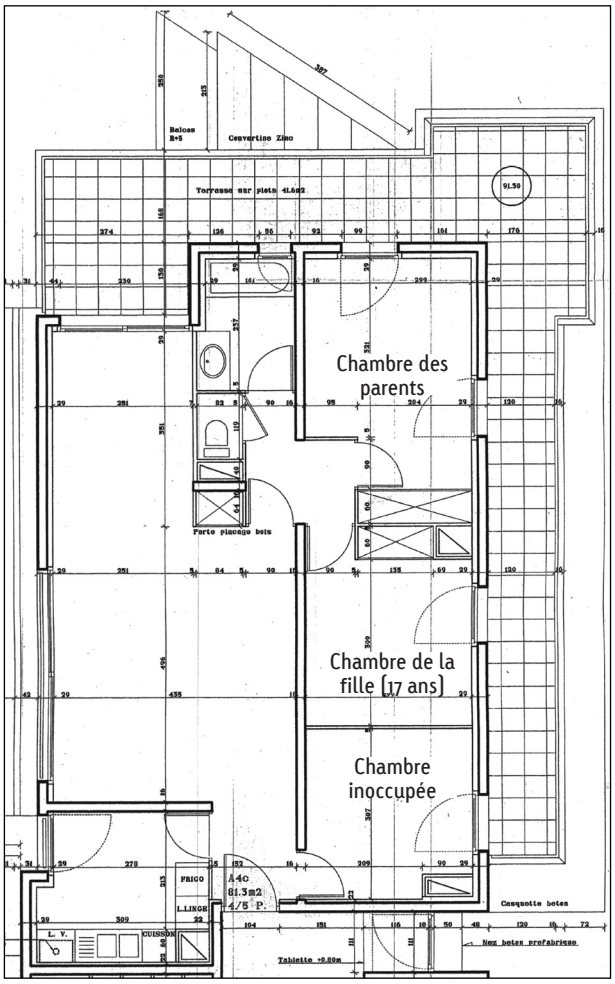
Proximité ou promiscuité dans les deux types de T3 avec salles de bains en façade

Dans cette deuxième famille de typologie, on retrouve une fluidité de plan semblable à la typologie avec bloc sanitaire central, la différence étant, d'une part, que l'espace plus est, de manière plus évidente, un coin-repas prolongeant un séjour traversant et commandant les deux chambres, d'autre part, que la salle de bains est placée en façade et bénéficie donc d'un éclairage et d'une aération naturelles. Pour rendre compte des usages de cette typologie, on peut présenter deux points de vue opposés qui disent bien, si l'on en doutait, combien les usages sont déterminés par la composition du groupe domestique. La proximité entre séjour et chambres est jugée commode par un couple de retraités, et gênante par une mère vivant seule avec son enfant de cinq ans, pour laquelle deux portes entre le séjour et chacune des chambres auraient été nécessaires. Cette typologie se distingue aussi de celle avec bloc sanitaire central par une entrée plus directe sur le séjour, marquée cependant par un petit couloir opposant la cuisine et la salle de bains, pour laquelle aucun n'habitant ne regrette qu'elle ne soit pas plus proche des chambres.





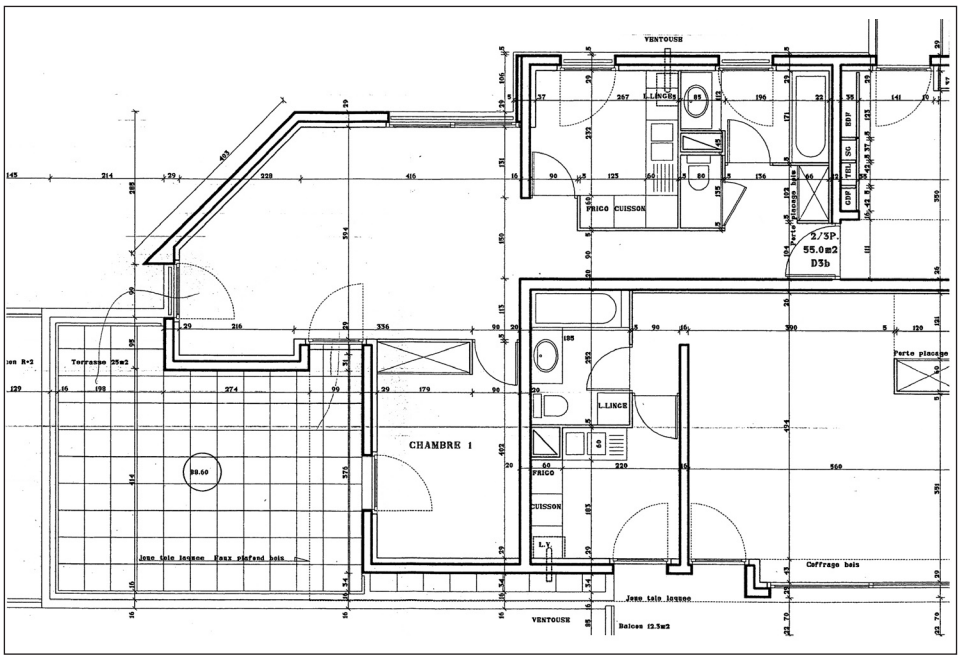
Les grandes terrasses des derniers niveaux



La première qualité du quatre pièces situé au dernier étage de l'extrémité de l'un des bâtiments est la grande terrasse qui accompagne entièrement l'appartement sur deux de ses côtés. Il est différent des autres typologies par sa partition jour/nuit, au-delà de son séjour traversant, ses autres qualités étant sa triple orientation et la fenêtre de la salle de bains.

« *Il y en a que ça doit gêner parce que, vu qu'il n'y a pas vraiment d'entrée, on entre aussitôt dans le séjour. Ça, ça dépend comment on vit. L'intimité, ça dépend de pas mal de choses de chacun. Mais on ne peut pas faire des appartements au type de chacun. Moi, honnêtement, ça me convient.* »

(E3. T4, dernier étage. Ménage monoparental : F, 38 ans, employée à domicile, 1 F, 17 ans. Logement précédent : F4, logt social)



Le plan du T2 visité n'a rien de commun avec les autres typologies de logement. Il suit une distribution plus classique dans laquelle l'entrée, qui distribue à droite une salle de bains avec fenêtre, est prolongée par un couloir qui dessert, à droite une cuisine, à gauche une chambre et, en face, un séjour en trapèze prolongé d'une terrasse plus vaste que le séjour. La grande luminosité du séjour a son revers : la difficulté à l'aménager, ses trois ouvertures s'ajoutant à son plan en trapèze, d'autant que, dans le cas visité, l'habitante souffre du vis-à-vis trop proche.

Conclusion

L'opération Europan 3 de la rue du Mont-d'Arène vaut autant pour la conception des espaces extérieurs intermédiaires que pour celle de la distribution intérieure des logements, les résultats de l'enquête démontrant que l'ensemble des dispositifs novateurs mis en place par les architectes sont largement validés par les habitants, contrairement à nos hypothèses pessimistes. Le système original de patios-parkings au centre de deux îlots ouverts et quadrillés par des allées est un support d'identité dans le quartier pour des habitants venus d'ailleurs et en quête d'ancrage. La petite échelle de ces deux îlots et du square est celle de la cohésion d'habitants dans le quartier Clairmarais, lequel continue une rénovation entreprise il y a vingt-cinq ans et existe surtout dans sa relation d'une juste distance avec le centre historique de Reims, de l'autre côté de la voie ferrée.

Poursuivie depuis vingt-cinq ans, la politique des deux maîtres d'ouvrage rémois en faveur de grands logements et d'une architecture rompant avec l'image dévalorisée du logement social a rencontré la proposition des (alors) jeunes architectes Babin, Renaud et Le Penhuel. Dans la réécriture des intentions du concours Europan, on ne sait ce qui est dû aux architectes et ce qui doit être imputé au crédit des maîtres d'ouvrage ; toujours est-il que le projet tel qu'il a été réalisé ne manque pas de maturité. Il n'est pas sûr que la simplification de la hiérarchie des espaces intermédiaires ait porté préjudice à la réalisation, tant les pratiques des résidents et celles des passants s'ajustent aux usages qui règlent la fréquentation des espaces, de fait, collectifs et même publics puisqu'ils sont accessibles à tous, depuis la rue ou depuis le mail : les allées entourant les patios semblent bien considérées par les citadins comme des espaces propres aux résidents, qui y exercent « légitimement » leur contrôle des allées et venues. Le non respect occasionnel, par certains jeunes, de cette règle non écrite n'est pas suffisant pour que les résidents de la rue du Mont-d'Arène demandent la clôture des espaces intermédiaires, ce qui doit être souligné à l'heure où elle est présentée comme une norme. Le maintien de l'espace public dans son intégralité et dans son intégrité est peut-être aussi pour les habitants une

manière d'affirmer leur appartenance à la ville, alors que la « résidentialisation » des îlots les renverrait à la problématique des périphéries à problème – c'est peut-être davantage cette revendication d'urbanité qui est exprimée par les habitants, plutôt qu'une générosité envers l'accessibilité universelle.

En revanche, la conception, en rez-de-chaussée, de terrasses de plain-pied avec les allées, tout juste protégées par des plantations peu dissuasives, prive ces terrasses d'un potentiel d'usages attendu par les habitants. Certes, le traitement des rez-de-chaussée est le casse-tête des architectes, mais paradoxalement, le côté rue est plus réussi, le dénivelé offrant une meilleure protection quand il est associé aux arbustes.

Comme toujours, mieux vaut habiter en étage. Contrairement à notre hypothèse, la transparence des allèges des balcons ajoutée à celle des baies vitrées n'est pas vécue comme excessive par les habitants, pour lesquels la luminosité représente la première qualité de leur appartement. Celle-ci est amplifiée par leur fluidité, qui, elle aussi et contre notre hypothèse, est approuvée par la quasi-totalité des habitants rencontrés, surtout par les occupants des appartements avec bloc sanitaire central interposé entre le séjour et le binôme cuisine-coin repas. La gêne éprouvée devant la proximité entre les WC et ce binôme (qui aurait pu recevoir une autre réponse) cède largement devant le bénéfice de la circulation autour du bloc central, la distance et les chicanes permettant de vivre ensemble et séparément selon le vœu de la plupart des familles. Pour les architectes, préserver l'indépendance des pièces tout en réduisant les couloirs revient à rechercher la « quadrature du cercle », comme le dit Christian Moley [14]. La proposition de Babin, Renaud et Le Penhuel, moins radicale que celles des générations précédentes pour lesquelles le bloc central comprenait aussi la cuisine, est donc à prendre en compte dans une Histoire des typologies du logement collectif qui ne bouillonne plus comme autrefois. (Dans les années cinquante, la recherche typologique en faveur du noyau central visait à une rationalité constructive qui n'a plus cours aujourd'hui).

Dans de telles conditions d'immeuble mince, l'hypothèse de la salle de bains au centre du logement (et non pas, comme dans la convention moderne, entre deux chambres), est une proposition possible, alors que nous nous sommes toujours faits les apôtres de la salle de bains en façade, éclairée et ventilée naturellement. En effet, le grand volume traversant du séjour et du coin-repas de certains T3 est peut-être moins riche de potentialités que le même volume séparé en deux parties par le bloc central des T4. Plus généralement, il faudrait pouvoir évaluer l'économie constructive de ces solutions typologiques eu égard à tout ce que l'on dit de la cherté des dispositifs et des matériaux : immeubles minces, larges paliers, balcons, baies vitrées, mètres carrés en plus, etc. On élargirait alors leur validation au-delà du passage à l'acte d'un projet Europan.

Ainsi, la plupart de nos hypothèses émises tant sur les usages de l'extérieur que sur ceux de l'intérieur se sont-elles avérées erronées, mais les résultats de cette évaluation par l'usage, gratifiants pour ses commanditaires, ses concepteurs et ses usagers, montrent combien, parfois, il peut être satisfaisant de s'être trompé.

14. Christian Moley, *op. cit.*, p. 244.

Table des matières

Introduction : les hypothèses de l'évaluation 3

1. Le quartier Clairmarais : les avantages de la ville sans les inconvénients 8

1.1. En ville, mais en retrait 8

1.2. L'urbanité, pas la cité 12

a. Un esprit de quartier à construire 12

b. Clairmarais/Géruzez, Wilson, etc. 13

c. Un avenir cependant incertain 15

1.3. Le mail et le square comme lieux de sociabilités 17

2. Les médiations des espaces intermédiaires 20

2.1. Le patio-parking 22

2.2. La porosité contrôlée de l'îlot 25

a. Les voisinages des patios 25

b. Une accessibilité non conflictuelle 26

2.3. Continuité et contiguïté des terrasses en rez-de-chaussée 28

Conclusion : Un « petit coin à nous » dans la ville ? 30

3. Des façades transparentes 31

3.1. Des façades « résidentielles » 32

3.2. Vis-à-vis 33
a. Sur patio 33
b. Sur rue 35
3.3. Deux à deux par palier 37

4. Des logements ouverts 40
4.1. Fiat Lux 40
4.2. Fluidité et circularité : la bonne santé du plan 42
avec bloc sanitaire central 42
4.3. Un face-à-face risqué (cuisine-coin repas/WC-salle de bains) 49
4.4. L'attribution des chambres 56
a. L'autonomie à l'œuvre 56
b. La pièce en plus : une chambre (féminine) à soi ? 57

Conclusion 61

Table des planches

Typologie des logements visités 43
T4 avec bloc sanitaire central 44
L'espace plus en coin-repas 52
L'espace plus en coin-bureau 53
Duplex : deux modes d'emploi de l'espace plus 54
Des cuisines décevantes 55
Proximité ou promiscuité dans les deux types de T3 avec salles de bains en façade 59
Les grandes terrasses des derniers niveaux 60