



Du côté de la coulée verte, l'échelle des volumes s'accorde aux bâtiments voisins et laisse entrer la lumière du sud vers le jardin en cœur d'îlot.

À Gennevilliers, la métamorphose urbaine engagée par la municipalité avec le vote du PLU en 2005 entraînera-t-elle, comme dans d'autres banlieues ouvrières, une modification profonde de l'identité communale ? Les villes les plus pauvres voulant imiter les plus riches, on assiste dans certains quartiers à une banalisation des aménagements et des architectures, qui uniformise le paysage des banlieues, au-delà du territoire toujours décrié des « cités ».

Construit par l'OPHLM de la Ville, cet immeuble de logements sociaux semble au contraire vouloir préserver une certaine idée de la banlieue, modeste et hors du temps, celle qui besogne avant de paraître. À la rencontre de trois voies et en limite de la ZAC Debussy-Sévines, le terrain était la cible idéale d'un de ces « signaux » bon chic qui hantent l'imagination des édiles de la proche couronne parisienne, pour le logement comme pour le reste. La parcelle est bordée par une avenue, par une rue et par

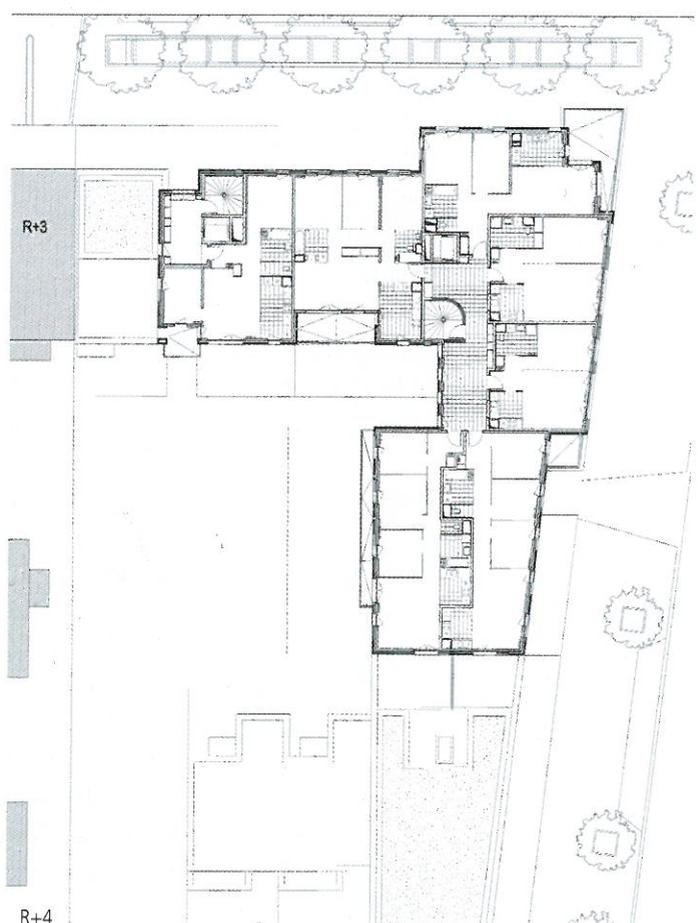
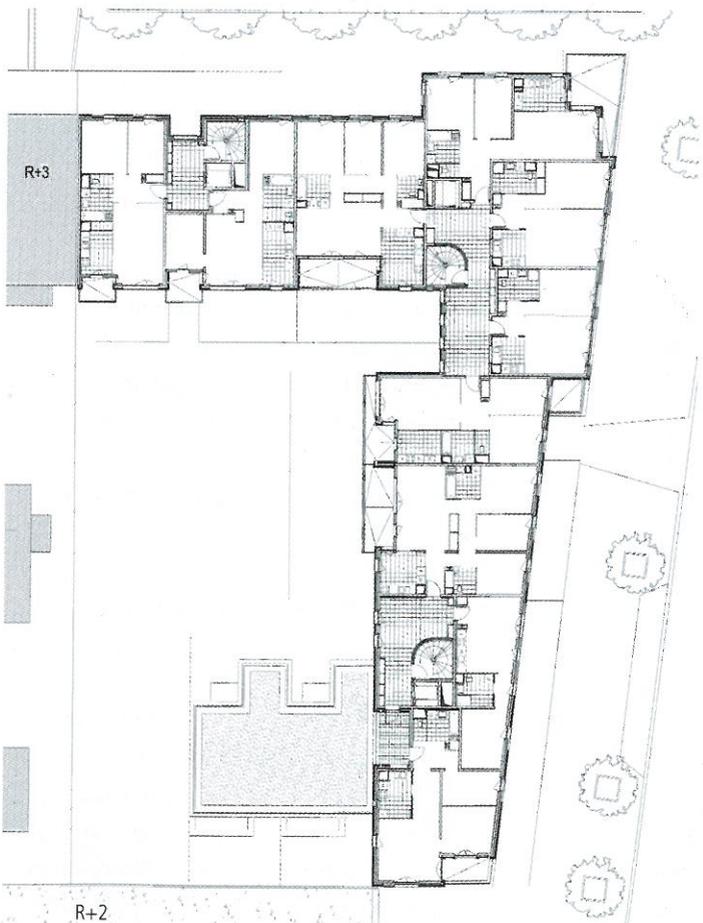
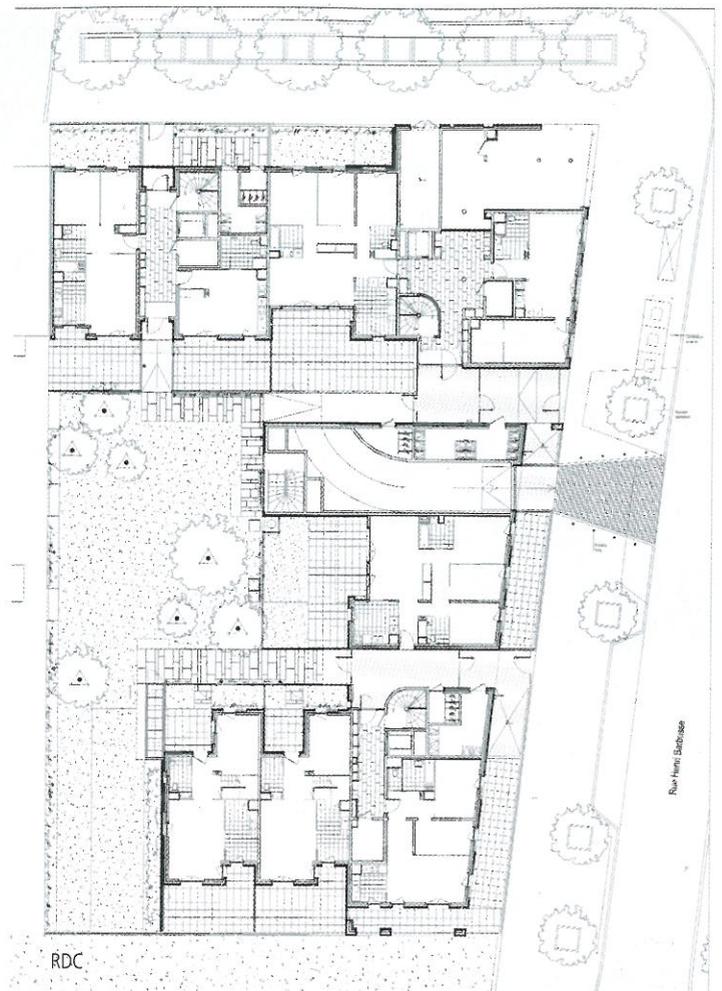
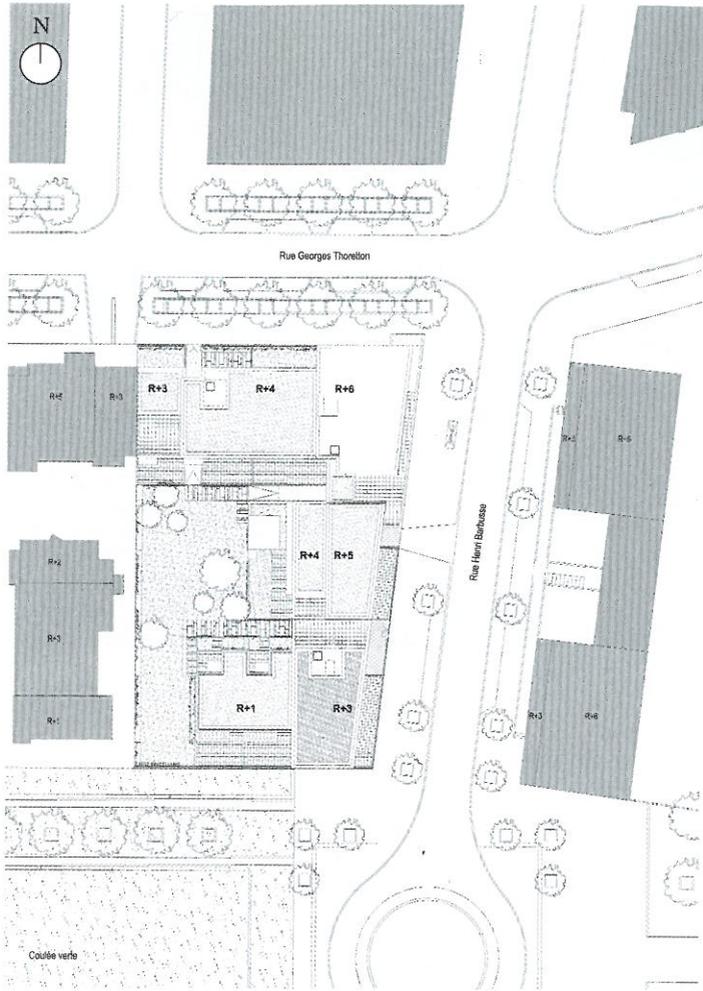
ce qu'il convient d'appeler de nos jours une « coulée verte », une large allée plantée qui rejoint rapidement la tour de la mairie en centre-ville. Il était demandé de tenir l'angle sur l'avenue par un élément fort et d'implanter des volumes plus bas de part et d'autre. Des plots auraient fait l'affaire, mais le choix s'est porté sur une proposition plus structurante, à la fois pour la ville et la vie domestique : un plan en U, qui protège l'intériorité d'un cœur d'îlot calme tout en marquant fermement les deux angles. Seule une brèche reste ouverte en direction de la coulée verte, contre le mitoyen au sud.

Répondant à des prescriptions urbaines complexes, le bâtiment est découpé en six volumes différents, le plus haut en R+6 à l'angle de l'avenue, le plus bas en R+1 seulement, l'échelle d'une maison, qui referme le jardin au sud sans le priver des vues et du soleil. Le bâtiment semble ainsi

structurer ce coin de ville en se faisant l'écho de sa variété.

Il n'a rien de pittoresque pour autant. Le revêtement uniforme de briques monté devant l'isolation extérieure donne une force abstraite à ce jeu de blocs puissamment articulés, qui établissent une continuité rassurante entre les différentes composantes de l'espace public. On pense à ces entrepôts de briques qui « tiennent » sans afféterie le décor des rues..., ceux-là même qu'on démolit un peu plus loin.

Pour Aline et Jean Harari, le langage des façades procède d'une convergence nécessaire entre l'esthétique et l'usage. La brique choisie est irrégulière et jointoyée d'un simple mortier gris, mais cette rusticité s'estompe de loin dans de grands aplats striés de listels horizontaux à peine saillants, qui marquent les hauteurs d'étage. Le registre de la serrurerie, clairement dissocié, semble glissé derrière ce premier plan de ...





Lieu de vie partagé, le jardin collectif a bénéficié de tous les soins : soleil du sud, pleine terre, ouverture dosée vers la ville, qualité de finition pour les issues du parking et les terrasses privées. Ce jardin est visible depuis les halls, la rue et les paliers.

Sur rue, le glissement des persiennes à l'arrière du plan de façade en brique souligne le contraste du rugueux et du lisse. Dans une unité qui contribue à la dignité de l'ensemble, le même métal gris est utilisé pour les précadres de baies, les portes extérieures, les couvertines et la sous-face des loggias.





Les persiennes coulissent devant les loggias profondes par où les pièces du logement communiquent. Les descentes d'eaux pluviales sont insérées dans le parement de brique pleine qui habille des façades devant l'isolant extérieur.

... façade et donne à lire l'épaisseur du revêtement. Unis dans la même tonalité de gris brun, les éléments de baies tels que les précadres d'ouvertures, les menuiseries, les garde-corps et les persiennes soulignent par leur précision un contraste entre le métal lisse et la maçonnerie rugueuse, le lourd et le léger, l'artisanal et l'industrialisé. Ils sont ce que l'on touche au quotidien, manipule, nettoie à la main. Le placement de la persienne en retrait de la maçonnerie entraîne son coulissement devant un panneau Alucobond® que les architectes ont inséré dans des baies plus larges que les fenêtres, une façon de donner de l'ampleur aux percements des chambres. Minuscule détail d'une élégance qui traversera les décennies : la disposition des baies à l'arrière de la brique pleine permet de dissimuler le rail de coulissement des volets.

Hormis de profondes loggias, les logements sont assez conventionnels, mais égayés par des orientations doubles ou triples grâce aux décrochements de la volumétrie, y compris les trois pièces placés au nord. Les plans s'efforcent de pallier la taille réduite des appartements, en particulier dans les trois et quatre pièces transversaux où le séjour est placé en largeur par rapport à la façade, pour une meilleure habitabilité. L'association de trames structurales de 3 et 6 mètres facilite cette disposition.

Dans ce programme somme toute classique, la qualité des espaces collectifs retient surtout l'attention. Les halls traversants, les vastes paliers éclairés (de quoi prendre le thé !), l'aménagement du jardin témoignent d'une foi dans la convivialité qui tranche avec le discours ambiant sur les conflits d'usage dans les lieux partagés. ...





... Les locataires se sont entendus pour que les enfants jouent sans trop de bruit sur la pelouse collective en pleine terre ; les architectes ont donc bien fait de convaincre leur maître d'ouvrage de ne pas l'enclorre pour interdire son accès. La cohabitation pacifique constatée avec les terrasses privées des rez-de-chaussée doit beaucoup à la qualité des composants de clôture : structures métalliques, portillons extérieurs, canisses serrées et hautes. On n'en dira pas autant des jardins qui donnent sur la rue, où la même attention s'est heurtée aux grilles standardisées imposées par le règlement de ZAC, et qui restent inoccupés. ■

[MAÎTRE D'OUVRAGE : OPHLM DE GENNEVILLIERS (92) — MAÎTRES D'ŒUVRE : JEAN ET ALINE HARARI, ARCHITECTES. YANNICK ISSALY, ARCHITECTE ASSISTANT — PROGRAMME : 50 LOGEMENTS PLU ET PLA-I, UN LOCAL D'ACTIVITÉ, 50 PLACES DE PARKING — BET : TEKHNÉ, ÉCONOMISTE — ENTREPRISE GÉNÉRALE : ETI — SURFACE : 4 014 M² SHON — COÛT : 6,35 MILLIONS D'EUROS HT]

TECHNIQUE : ISOLATION EXTÉRIEURE RENFORCÉE 12 CM EN LAINE, BRIQUES PLEINES DE 11 CM. TERRASSES INACCESSIBLES VÉGÉTALISÉES. RACCORDEMENT AU CHAUFFAGE URBAIN. PRODUCTION DE 30 % DE L'EAU CHAUDE SANITAIRE PAR PANNEAUX SOLAIRES.

Ci-dessus à droite, les grands paliers ouverts vers le jardin invitent au partage entre voisins. Mêmes menuiseries chêne-aluminium que dans les logements. Les loggias mettent les chambres et les séjours en relation. Les salles de bains des grands logements sont éclairées de lumière naturelle.



■ JEAN ET ALINE HARARI

« TOUT CE QUI N'EST PAS LABELLISÉ DEVIENT DU CONFORT SUPERFLU OU NUISIBLE. »

DA : EST-CE QUE L'EXPÉRIENCE COMPTE QUAND ON CONÇOIT DES LOGEMENTS ?

Jean et Aline Harari : L'effet d'expérience joue particulièrement pour les réglementations. Connaître l'histoire des règles permet de mieux dominer leur logique pour répondre « par le haut ». L'expérience, c'est aussi de redécouvrir et d'analyser constamment les bonnes sources : principalement, les lotissements d'Utzon pour l'individuel, les expériences anglaises de mixed development et de low rise-high density des années soixante-dix, les projets de Roland Rainer à Linz et à Vienne, les logements suisses depuis les années soixante pour le collectif, et en particulier l'ensemble plus récent de Spittelhof de Peter Zumthor.

DA : QUE PENSEZ-VOUS DE LA RÉGLEMENTATION SUR LE HANDICAP ?

J & AH : Cette réglementation s'appuie sur une vision normée, donc erronée, du geste des handicapés. Mais elle ne détériore pas définitivement la qualité du logement, y compris dans les petites surfaces. Elle discrimine les cuisines laboratoires, les escaliers hélicoïdaux, les plans « tunnel » hérités des années soixante-dix et trop connotés à notre avis.

Il est possible d'en tirer parti pour travailler des séjours à la fois distributifs et plus grands, faire « tourner » le logement par des connexions nouvelles entre les pièces ou par la loggia, à partir de trames plus larges. La cloison démontable entre WC et salle de bains est désormais admise ; en récupérant la largeur perdue, la salle de bains atteint ainsi une dimension correcte.

DA : LES CONDITIONS DE PRODUCTION ÉVOLUENT-ELLES ?

J & AH : L'opacité des coûts reste un problème majeur en regard de l'argent public dépensé. On ne sait jamais ce qui configure un prix à l'appel d'offres, et les entreprises générales adoptent des stratégies d'économie sournoises à l'égard des techniques constructives. On a vu un major défaire un appel

d'offres fructueux et repayer des études pour imposer son procédé d'isolation thermique. À l'arrivée, la France est le seul pays d'Europe à faire du logement BBC en isolant par l'intérieur ! Aucun architecte ne dispose jamais d'études préalables outillées, ni de retour sur les performances réelles. Les entreprises et les thermiciens eux-mêmes admettent que l'on fait dire ce que l'on veut aux logiciens.

DA : QUE PEUT FAIRE L'ARCHITECTE FACE À L'INSUFFISANCE DES COÛTS DE CONSTRUCTION ?

J & AH : En l'absence de corrélation réelle entre un projet et son coût, nous mettons la barre le plus haut possible, en privilégiant les dispositifs non « déshabillables » : les plans de logement en U, les pièces carrées, les séjours en largeur, l'éclairage naturel des paliers. La réduction du linéaire de façade ou le resserrement d'une trame ont un impact relatif : les

« L'OPACITÉ DES COÛTS RESTE UN PROBLÈME MAJEUR EN REGARD DE L'ARGENT PUBLIC DÉPENSÉ. »

entreprises chiffrent selon leurs opportunités et la compression possible des temps de chantier. Ensuite, c'est une question de rapport de force. Il faut savoir participer activement aux négociations pour appel d'offres infructueux, proposer un sous-traitant moins cher et faire adhérer le maître d'ouvrage pour compléter les financements. C'est plus facile dans le logement social : la règle du jeu y est globalement plus « vertueuse » que dans le privé. La différence de prix entre une réalisation en lots séparés et en entreprise générale est énorme (10 % à 15 % du coût) ; en Île-de-France, c'est pourtant l'entreprise générale qui domine.

DA : PEUT-ON PARLER AUJOURD'HUI D'INNOVATION DANS LE LOGEMENT SOCIAL ?

J & AH : Sur les modes constructifs, oui, grâce à la politique des filières soutenue par le



Les listels horizontaux en saillie créent une discrète modénature. La brique est légèrement décalée pour adoucir les angles (page de gauche).

gouvernement. On voit des ossatures KLH, des façades en bois, des systèmes poteaux-dalles, même dans le privé. L'audace recule en revanche sur les questions distributives et typologiques.

La qualité spatiale est nivelée vers le bas, au nom du fameux « parcours résidentiel » qui considère le logement social comme une étape transitoire vers l'accession à la propriété. Il ne faut pas trop de confort, peu de maisons individuelles, pas de « sur-mesure » : les gens pourraient rester ! Tout ce qui n'est pas labellisé

devient du confort superflu ou nuisible. S'il existait une subvention sur les grands paliers, la norme serait sûrement les grands paliers !

DA : LES RÈGLES URBAINES FAVORISENT-ELLES LA FABRICATION DE « BONS » LOGEMENTS ?

J & AH : Les PLU sont souvent complexes et contradictoires. On voit leurs lexiques redéfinir de façon alambiquée des notions aussi évidentes que l'alignement ou l'attique. En revanche, les vraies questions de continuité urbaine sont sous-traitées, par défaut de culture des aménageurs. Et plus personne n'ose imposer quoi que ce soit aux commanditaires privés. Les réglementations de ZAC sont souvent faites à la photocopieuse. Faute d'interlocuteur, on ne peut pas les discuter, contrairement aux cahiers des charges des maîtres d'ouvrage. ■
Propos recueillis par Pascale Joffroy