



"Plus de logement moins d'étalement"

Oui, trois fois oui, mais à quelles conditions ?

Il y a quatre conditions à la densité :

- La mobilité
- La mixité
- La matérialité
- Et l'écologie

Si elles sont toutes réunies, la densité peut exister, et même prendre de la hauteur.

1. La Mobilité

Pas de logements denses sans une offre de mobilité multimodale :

On ne se développera qu'en proximité des RER, tramway, métro, bus et autres BHNS

2. La Mixité

Non à la cité-dortoir : On ne peut plus faire de logement dense sans mixité.

La mixité basique c'est, en complément du logement, des bureaux, des commerces, des équipements, et d'autres usages. La mixité peut également être développée dans une seule des catégories évoquées ci-dessus :

On parlera alors d'hyper mixité et cela est bien plus intéressant.

Ainsi, le logement ne se résumera plus à un pourcentage de T2/T3/T4 et point barre, mais à une infinité de typologies, toutes plus variées les unes que les autres.

On peut imaginer alors le logement agrandissable, le co-living, le logement augmenté ou compensé, par exemple en donnant une trame libre aux logements situés aux étages bas, pour autant d'affectations multiples en bureaux, activités ou logements.

On pourra aussi associer aux logements un « ailleurs », en qualité et en espace : un balcon en hauteur. A Grenoble, nous avons imaginé « la hauteur pour tous » dans une tour pour Cogedim. Cette opération a été remarquée par M6 durant le premier confinement pour ses qualités, car les terrasses privatives au sommet de la tour, dissociées des appartements, créent des espaces de vie et de travail additionnels uniques.

Là-haut, les usages peuvent être multiples : des jardins familiaux sur le toit, des vérandas, des lieux de travail ou de détente. En bas, on privatise des bandes de jardins en rez-de-chaussée pour autant d'accès privatifs aux logements.

On imagine également des logements « Capables » comme de la ZAC Brazza de Youssef Tohmé à Bordeaux.

L'adaptabilité et la fragmentation du logement sont aussi des enjeux de cette multiplication des typologies : on développe du logement fragmentable et confinable adapté au télétravail, avec des intérieurs parfaitement adaptables et personnalisables, doublés de façades variables, où les fenêtres se déplacent ou s'agrandissent selon les besoins des habitants. On expérimente cela dans notre projet « Casual » près de Toulouse.

Tous ces logements de l'hyper mixité sont des records de vitesse de vente.

3. La Matérialité

Mal bouffe, mal construire : même combat. On construit aussi mal que l'on bouffe.

Aujourd'hui, trop de bâtiments anorexiques, chétifs, malades.

Il faut revenir à une vraie matérialité faite de bon gras et de bon gluten.

On vit dans une période de métropolisation, certes un peu freinée par l'attrait des villes intermédiaires, les villes du télétravail. Par métropolisation, on entend la ville, et non la banlieue.

Or la caractéristique de la ville, c'est sa matérialité minérale et locale, la pierre ou la brique.

4. L'Écologie

Présenter l'écologie comme une condition à la densité, c'est d'abord prévoir l'avenir. Cela veut dire aller plus loin dans nos réponses que ce que le réglementaire nous impose.

Face au réglementaire insipide, parfaitement incohérent, où vérité un jour devient connerie le lendemain. Il n'y a qu'à voir pour s'en convaincre l'interdiction en 2021 du chauffage au gaz, après avoir été acclamé et subventionné auparavant : ça pue.

Face au réglementaire déresponsabilisant : En France, on n'a pas d'éthique, on a des règlements.

Il faut aller plus loin dans l'écologie aujourd'hui, en luttant contre les îlots de chaleurs par l'Hyper végétalisation et hyper perméabilité des sols. Il faut recycler, être frugal, utiliser le biosourcé, tout à la fois, droit dans ses bottes et sans besoin ni envie de labélisation.

Ces quatre conditions à la densité, à la construction de plus de logements, ne sont malheureusement pas suffisantes, car elles ne prennent pas en compte le mode de production de l'architecture.

La taille des opérations sur lesquelles nous intervenons est en grande augmentation : De 150 logements mis en lots, hier, on est passé à 200, 450 voire 600 logements pour les plus chanceux aujourd'hui : les fameux Macro-lots.

Ce mode d'attribution pose d'autres problèmes qui peuvent conduire à vouloir limiter la densité, indépendamment des 4 conditions évoquées ci-dessus.

Les Macro-lots, avec leur surface immense injectée en une dose à la ville, peuvent détruire un quartier et faire sauter avec le maire de la ville.

Pour lutter contre cela, nous avons mis au point des outils réunis dans « la boîte à outils urbaine ».

Dedans, deux outils particulièrement efficaces : Ils règlent l'échelle des Macro - lots et les enjeux d'identité des quartiers.



L'outil fragmentation

La ville est faite de blocs verticaux, de taille mesurée.

Même très jolie, la façade d'un immeuble n'a pas vocation à se répéter à l'infini. Ce n'est pas évident pour tout le monde, on n'apprend pas cela à l'école.

La seule façade qui peut se répéter à l'infini est celle de la forêt.

Certains fous n'ont qu'une fenêtre dans leur vocabulaire et la répètent par milliers sur des blocs indigents, en pleine ville. Leurs Macro-lots deviennent des cités administratives démesurées, sans échelle, comme un écho à la destruction des villes des années 70.

D'artistes géniaux sur 30 logements, ils en deviennent « bourreaux des villes » sur 450 !

La fragmentation des projets n'étant pas enseignée, nous avons créé des méthodes pour y palier. Nous arrivons à insérer en ville de grandes quantités de mètres carrés discrètement, furtivement, comme s'ils avaient toujours été là.

Les citations architecturales

Un autre risque pour la ville face à l'ingestion de paquets démesurés de logements est la perte d'identité.

Dernièrement, lors d'un congrès chic j'ai joué au jeu de « C'EST LA ZAC A QUI ? », avec les sept maires des sept plus grandes métropoles françaises.

Chaque Maire devait retrouver la photo de l'une de ses ZAC, dans un ensemble de photos de ZAC des villes représentées. Personne n'y est arrivé, les ZAC sont toutes pareilles : toutes se ressemblent et ne ressemblent à rien. Face à cela, nous insérons dans nos opérations des copies, « des citations » d'architectures voisines.

Outre le morcèlement radical que cela opère dans un lot, ils les colorent d'identité locale.

Pour vous convaincre, allez sur <http://www.niceleray.com> et faites un petit vol en drone dans et au-dessus de nos derniers 350 logements livrés à Nice pour Vinci Immobilier.

Il faut du courage pour aborder ces thèmes, car pour beaucoup ces outils ne sont pas ceux pour la ville, mais ceux du Blasphème.

Amen.

Plus de logement moins d'étalement oui

Mais pas n'importe comment

**Edouard FRANÇOIS
MAISON EDOUARD FRANÇOIS**

Photographies : logements livrés à Nice pour Vinci Immobilier