

Repères techniques pour l'observation des façades

1/10

■ DU LOGEMENT À LA MAISON INDIVIDUELLE : QUELQUES REPÈRES HISTORIQUES

Le concept de « maison individuelle » est étroitement lié aux politiques du logement en France.

En dehors des hôtels particuliers ou des « demeures de maître », il existe assez peu de maisons individuelles antérieures au 16ème siècle. Jusqu'au 18ème siècle, la France est essentiellement un pays agricole et la vie sociale est organisée de façon très hiérarchisée autour de la noblesse et de la bourgeoisie ; les belles demeures qui subsistent aujourd'hui permettaient un affichage du statut social de leur propriétaire. En milieu rural, l'organisation des bâtiments était centrée autour de l'activité agricole : la plus grande partie des bâtiments étaient réservés à l'abri des bêtes, le stockage des récoltes et le personnel logeait sur place dans des conditions souvent précaires. Dans les villes, les artisans et commerçants habitaient des maisons dont les rez-de-chaussée étaient consacrés aux activités professionnelles. Des passages étroits et des tours d'escalier permettaient l'accès aux logements qui se situaient aux étages. Plus on s'éloignait de la rue (vers l'intérieur des cours ou sous les toits), moins le rang social était élevé. La plupart du temps les logements comportaient une pièce principale dotée d'une cheminée – et souvent d'une pierre d'évier – où se déroulait la vie quotidienne et à laquelle pouvaient être adjointes une arrière-cuisine et des chambres.



Passage du «cœur navré» à Tours



Escalier sur cour

Au 19ème siècle, la révolution industrielle provoque un changement radical de la société française. Les industriels ont besoin d'une main d'œuvre résidant près du lieu de travail, ce qui les pousse progressivement à créer des cités ouvrières comprenant des logements familiaux (une ou deux pièces) ou des chambres pour célibataires. Ce sont souvent des maisons de briques jointives sans décoration composées d'une ou plusieurs pièces superposées (exemple : les corons dans le nord). Elles peuvent donner à l'arrière sur un jardin ou être organisées en courée (donnant sur une cour intérieure). En raison de l'urbanisation que connaît la France, la crise du logement des classes sociales défavorisées (et parfois des classes moyennes) devient un problème récurrent en même temps que de salubrité publique.

Plusieurs lois vont tenter de résoudre le problème par l'incitation à la construction de logements à loyer modique d'une part et l'accession à la propriété d'autre part.

- Loi du 26 novembre 1894 : loi SIEGFRIED sur la nécessité de construire des logements ouvriers.
- Loi du 17 mars 1906 : loi STRAUSS, cadre législatif pour la création des sociétés coopératives d'Habitation à Bon Marché (HBM).
- Loi du 10 avril 1908 : loi RIBOT, création de la société du Crédit immobilier pour favoriser l'accès à la petite propriété et limiter l'exode rural.
- Loi du 23 mai 1912 : loi BONNEVAY, création de Offices Publics d'HBM (Habitation à Bon Marché).
- Loi du 13 juillet 1928 : la Loi LOUCHEUR permet d'emprunter à l'Etat à des taux très faibles pour accéder à la propriété (malheureusement, la crise économique de 1929 entraîne la non reconduction de cette loi).

Repères techniques pour l'observation des façades

2/10

Après la deuxième guerre mondiale, la reconstruction, l'essor démographique et industriel débouchent sur une incitation à devenir propriétaire : aides et exonérations fiscales, financements fondés sur « l'aide à la pierre ».

- Loi de 1947 : prêts à taux réduits de l'état remboursables en 65 ans avec remise complète des intérêts pendant deux ans.
- Loi de 1958 : les HBM deviennent HLM (habitation à loyer modéré).
- Août 1953 : Le 1% logement, primes et prêts du Crédit Foncier, Epargne Logement.
- 1954 : création du Comptoir National du Logement qui vise à favoriser la construction de logement en accession à la propriété.

Sous la V^e République, de 1958 à 1975, l'effort est porté principalement sur le logement collectif : construction de grands ensembles financés par les capitaux publics. Les aides de l'état se concentrent sur la construction de logements collectifs en location au détriment de la construction de pavillons. Mais progressivement ces zones urbaines voient leur image se dégrader. En 1969, Albin CHALANDON (Ministre du logement) lance un concours de maisons individuelles (« les chalandonnettes ») pour relancer l'accession à la propriété pour un plus grand nombre par une réduction des coûts de construction (développement de nouvelles techniques industrielles).

La réforme « Barre » de 1977 va substituer à « l'aide à la pierre », une aide à la personne sous la forme de « l'aide personnalisée au logement » qui facilite l'accession à la propriété.

De 1976 à 1985, la volonté d'améliorer la qualité du bâti et d'organiser la vie sociale des quartiers (équipements sociaux, sportifs, écoles...) concourt à l'augmentation des constructions de maisons individuelles.

Construction de logements

Année	Logements collectifs	Maisons individuelles
1968	61%	39%
1978	37%	63%
1984	31%	69%

(Source : Fribourg et Bonvalet dans "Logement et habitat l'état des savoirs", Evolution des politiques du logement depuis 1950.)

La maison individuelle est devenue l'habitat préféré des Français : en 2005, 56 % d'entre eux habitaient une maison individuelle et pour 82 % d'entre eux, c'était le cadre de vie idéal (source CREDOC).

Repères techniques pour l'observation des façades**3/10****■ LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE**

Les éléments de façade donnent des indications sur l'époque de construction.

La façade d'une habitation est la face la plus en vue d'une maison, en général, celle qui donne sur la rue. Mais on peut « avoir pignon sur rue », ce qui est le cas des maisons médiévales ou des maisons à pans de bois du 17^{ème} siècle.



***Pignon sur rue à Rouen
(17^{ème} siècle)***



***Façades de maisons à Nantes
(19^{ème} siècle)***



***Pignon sur rue en Alsace
(début du 20^{ème} siècle)***



***Façade d'une maison traditionnelle
récente en Aquitaine***

La façade peut donner des indications sur :

- la relation du bâtiment avec la rue (alignement, retrait, accès direct ou non, ...).
- le rythme et la volumétrie du bâtiment (volume simple ou complexe, symétrie ou non, ...).
- les matériaux utilisés pour l'édification des murs, des ouvertures.
- les matériaux assurant la protection du mur.
- la disposition des étages et des pièces d'habitation en fonction des ouvertures.
- la liaison entre le mur et le toit : corniche, encorbellement .
- la présence de profils, moulures et décors.

Repères techniques pour l'observation des façades

4/10

■ LES MATÉRIAUX UTILISÉS POUR L'ÉDIFICATION DES MURS ET DES OUVERTURES

Jusqu'au 19ème siècle, les matériaux utilisés étaient souvent liés aux ressources locales : pierre calcaire en Anjou, granit en Bretagne, brique dans la région Toulousaine et le sud-ouest... mais l'intégralité du mur n'est pas toujours visible car le plus souvent recouvert d'enduit. Cependant, en général, la maison française laisse apparents les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture.



*Granit en Bretagne
(Arzon)*



Briques dans le Nord Pas de Calais

Chaînes d'angles et encadrement d'ouvertures



*Murs de briques et encadrement en pierre
taillée en sologne*



*Mur de façades en pierre
de taille à Bayonne*

Au 20ème siècle, le béton remplace progressivement les matériaux traditionnels



Utilisation d'éléments en béton à Perpignan

Repères techniques pour l'observation des façades

5/10

■ **LES MATÉRIAUX ASSURANT LA PROTECTION DU MUR**

- Les enduits et peintures d'extérieur.
- Les ardoises, les bardeaux de bois.



*Pans de bois et murs
peints en Alsace*



*Façades de briques peintes à la
chaux dans la Somme*



*Pans de bois peints dans le
vieux Tours*



Harmonie des couleurs à Chalon-sur-Saône



*Murs protégés par des bar-
deaux de bois à Amiens*



*Pans de bois protégés par des
ardoises (Tours)*

Repères techniques pour l'observation des façades

6/10

■ LA DISPOSITION DES PIÈCES EN FONCTION DES OUVERTURES



Une fenêtre : une pièce « coté rue »



Porte-fenêtre donnant sur une terrasse : la salle de séjour

Repères techniques pour l'observation des façades

7/10

■ **LA LIAISON ENTRE LE MUR ET LE TOIT**

- La corniche soutient l'égout de toiture et rejette les eaux pluviales loin de la façade. Elle peut être en pierres, en briques, en bois, en tuiles.



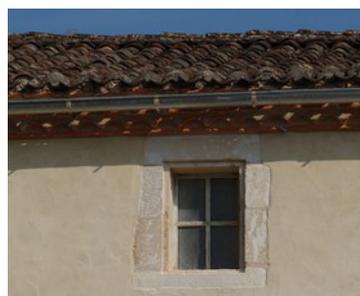
Corniches en pierres à denticules (Roussillon)



Corniche en briques en Sologne



Corniche en bois à Bayonne



Génoise en tuiles à Bazas

Repères techniques pour l'observation des façades

8/10

■ LA PRÉSENCE DE PROFILS, MOULURES ET DÉCORS

Les profils et moulures visent en général à mettre en valeur certaines parties de la façade : l'alignement des fenêtres et des ouvertures, les appuis de fenêtre, la forme d'une porte, le contraste entre deux matériaux utilisés.



Moulures mettant en valeur l'alignement des fenêtres et leur forme à Cadillac (33)



Mise en valeur d'une porte d'entrée



Jeux de formes et de contrastes

Repères techniques pour l'observation des façades

9/10

Les décors et ornements sont fonction des époques et des styles architecturaux.
Très présents sur les édifices publics, ils se font plus discrets sur les maisons individuelles.



Bestiaire et personnages bibliques de la période médiévale à la Renaissance



Flours et végétaux sur des décors de pierre à la Renaissance

Repères techniques pour l'observation des façades

10/10



Encadrements et frontons de fenêtre décorés du 19^{ème} siècle



Sobriété des décors et lignes épurées au 20^{ème} siècle