

MODES DE VIE, MODES D'HABITER:
Quelles conceptions de l'espace
intérieur du logement?



06 . 03 . 12

« MODES DE VIE, MODES D'HABITER:
QUELLES CONCEPTIONS DE L'ESPACE INTÉRIEUR DU
LOGEMENT? »

Les typologies des nouveaux logements sont-elles suffisamment diversifiées pour répondre aux besoins de la population? L'organisation et la surface du logement se sont-elles adaptées à l'évolution des modes de vie?

L'offre de logement répond-elle au parcours résidentiel de chacun : étudiant, jeunes adultes célibataires ou en couple, familles, familles recomposées... ?

Comment anticipe t-elle les mutations de la société comme par exemple, le vieillissement de la population?

Comment les acteurs de la production du logement, architectes, bailleurs, se saisissent-ils de ces problématiques ?

La conférence « **Modes de vie, modes d'habiter : quelles conceptions de l'espace intérieur du logement?** » proposée par le CAUE du Val d'Oise a réuni le 6 Mars 2012 différents acteurs de la production du logement. Architecte, bailleur, promoteur, sociologue, médiateur/animateur ont échangé sur leurs façons de penser, concevoir, anticiper et gérer l'habitat.

En introduction, Odile Drouilly, directeur-adjoint au sein du CAUE, a resitué les missions du CAUE du Val d'Oise sur la question du logement. De nombreuses actions sont menées au quotidien par le CAUE à travers l'accompagnement des collectivités et des particuliers. Par ailleurs, depuis 8 ans, l'Union Régionale des CAUE d'Île de France, a mis en place, en partenariat avec le Ministère de la Culture et la Direction des Affaires Culturelles, différents outils dont l'objectif est de promouvoir la qualité architecturale et d'animer le réseau d'acteurs autour de la question du logement. Ainsi a été créé l'Observatoire régional de la qualité architecturale¹. Plusieurs séminaires ont été organisés sur ce sujet dont le dernier portait sur des opérations de logement.

¹L'Observatoire régional de la qualité architecturale, est un outil évolutif de ressources partagées, qui présente une collection argumentée d'opérations pouvant faire référence. L'objectif est de créer les conditions d'un débat pour l'animation du réseau CAUE et de ses partenaires.

Quelle définition donner à l'espace intérieur du logement ?

Monique Eleb a évoqué l'aspect technique du logement, fortement mis en avant dans les revues d'architecture, alors qu'il semble être une préoccupation lointaine des usagers. Elle relève en effet que ce que les habitants attendent de la « maison moderne » est « qu'elle mette en scène naturellement nos modes de vie et que l'organisation des lieux soit adaptée à la réalité quotidienne de nos gestes et de nos manières de faire ».

Le cadre réglementaire, la performance énergétique, le budget

Cette dimension technique liée aux performances énergétiques à atteindre auxquelles s'ajoutent les nombreuses réglementations liées à la sécurité, l'accessibilité et à celle du coût de la construction, pèsent lourdement sur les acteurs de la production. Tous les intervenants de la conférence, maîtrise d'œuvre et maîtrise ouvrage publique et privée, ont témoigné de cette difficulté de « rentrer dans les clous » des contraintes réglementaires. La technique apparaît plutôt subie que comme élément moteur de projet.

François Bonnet de Nexity considère que la surface habitable est la « variable d'ajustement », dans les opérations d'accession à la propriété : les futurs acheteurs accèdent le plus souvent à un logement d'une surface inférieure à 30% à celle à laquelle ils aspirent.

Patrick Bertrand, architecte, s'inscrit dans une démarche différente. Il considère que « l'exercice est à chaque fois d'apporter un confort supplémentaire qui ne pèsera pas sur le coût global du projet, d'y intégrer une démarche environnementale et de chercher de nouvelles formes d'habiter qui répondent aux besoins contemporains ». Il relève le défi en répondant aux contraintes réglementaires, budgétaires et au cahier des charges tout en proposant des dispositifs architecturaux qui offrent des surfaces supplémentaires : « pour le même loyer, nous cherchons des possibilités d'évolutions du logement et des espaces supplémentaires appropriables gratuitement ».

Quelles sont les évolutions les plus marquantes de nos modes de vie et leurs matérialisations spatiales? Y a-t-il des constantes identifiables?

• **Entités spatiales et partition du logement**

Monique Eleb a parlé de la distribution, revenant sur cet « art français », célèbre en Europe au XVIII^{ème} siècle qui se fonde sur la « tripartition ». Ce principe d'organisation, que l'on retrouve dans la conception des logements, distingue les espaces d'ordre privé, public et de service. Le principe de la tripartition a évolué au cours du temps, la partie publique correspondant au lieu de représentation et réception a pour un temps disparu (fin du XIX^{ème} siècle) dans l'habitat collectif populaire. Il retrouve une place dans les projets actuels.

• **L'espace extérieur, une nouvelle entité spatiale ?**

« Donner au collectif les qualités de l'individuel » à travers les espaces extérieurs est sans doute le moyen de répondre à une demande forte. Le retour d'expérience des intervenants fait apparaître une aspiration forte des habitants à un dialogue intérieur-extérieur qui, dans l'imaginaire collectif, fait référence à la maison individuelle.

Mais il apparaît que c'est dans l'habitat collectif que les recherches et les réalisations sont les plus innovantes : prolongement du dedans par les terrasses, jardins, cours; le dehors intime avec les patios, serres, loggias ; mis en scène par les cheminements, les vues...

Quand le traitement des espaces extérieurs est associé à des fonctions, les habitants sont très satisfaits : loggia fonctionnant comme un tampon thermique, terrasse commandant la cuisine depuis les espaces communs et bénéficiant ainsi d'une double desserte...

- **La polyfonctionnalité**

Alors que les modes de vie ont vu de profondes mutations au cours du siècle notamment du fait que les habitants passent beaucoup plus de temps chez eux, la surface du logement collectif moyen n'a quasi pas changé et le 3 pièces a toujours une surface d'environ 65 m².

Les activités de loisirs, d'information, de communication, de culture, de travail... transformées par le développement des nouvelles technologies et internet ont favorisé ce que Monique Eleb nomme « l'internalisation ».

Un même espace : séjour, cuisine ou chambre doit pouvoir à la fois répondre aux besoins premiers et accueillir ces nouvelles activités. A ces nouveaux modes de vie s'ajoute une demande forte d'autonomie et la possibilité de profiter d'un espace à soi offrant tranquillité et intimité. Cette aspiration à une forme d'individualisation est exprimée par tous les groupes sociaux y compris les plus jeunes et les seniors.

Les espaces polyfonctionnels sont donc nécessaires au confort et aux besoins des habitants, mais la tâche est complexe au vu de tous ces éléments à conjuguer.

- **La salle de bain et la cuisine**

Ce sont les deux pièces du logement dont l'évolution est la plus significative. Ces espaces qui jusqu'après la deuxième guerre étaient assimilés aux espaces de service se sont anoblis et ont pris le statut d'espaces privés.

En effet le bien-être et le plaisir se joignent aux fonctions premières de l'hygiène et de l'alimentation. Le déplacement de ces deux pièces sur la façade en est la manifestation.

La question de l'existence ou non d'un modèle pour l'espace cuisine est complexe car elle est liée à la notion de privé et public qui dépend de la personnalité et de la culture du groupe social.

Là encore le rite des repas a changé : à celui, traditionnel autour duquel se réunit la famille, s'ajoute celui du plateau repas. Les repas ne sont pas toujours pris en même temps par tous les membres du groupe social ; le rythme est personnalisé ; Monique Eleb parle ici de « désynchronisation ».

- **Espace et temps**

Lorsqu'une famille ou une personne habitent dans le même logement pendant plusieurs phases de leurs vies, leurs besoins ne sont pas les mêmes. D'autant que l'espérance de vie s'accroît, on parle aujourd'hui de 5ème âge et non plus 3ème âge.

A cela s'ajoutent des parcours individuels parfois discontinus : davantage de séparation, accroissement du nombre de famille mono-parentale, jeunes adultes restant plus longtemps chez le(s) parent(s), retour à la maison des enfants-adultes, accueil des seniors...

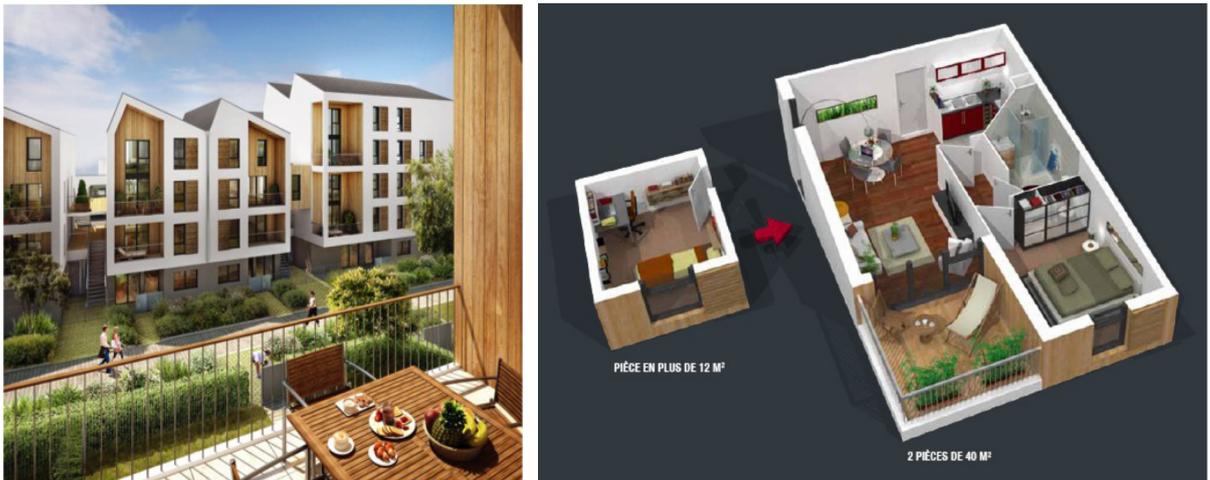
La réponse architecturale pour tous ces groupes sociaux en quête de plus d'autonomie et d'intimité paraît un véritable défi : « le vivre ensemble, indépendamment », est-il une équation insoluble ?

- **Les modalités de financement public**

Les modes de financements dans le logement social sont segmentés par famille : jeunes, famille, seniors. Elisabeth Novelli de France Habitation soulève la difficulté de mettre en place une programmation mixte, dépassant cette « classification ».

- **La prise en compte en amont des procédures réglementaires à plusieurs phases du projet**

François Bonnet a présenté un projet situé à Bordeaux, développé par Nexity maître d'ouvrage et François Leclerc, maître d'œuvre. Dans cette opération certains logements, sont évolutifs : un volume supplémentaire de 12 m² construit en bois vient s'installer sur une terrasse attenante à l'habitation, les raccordements à l'appartement étant en attente. Le permis de construire a été validé et la répartition des millièmes actée par la copropriété.



Projet de logements avec pièce supplémentaire à Bordeaux;
Nexity, maître d'ouvrage / François Leclerc, maître d'œuvre.

- **Une démarche alternative au processus de construction de logement**

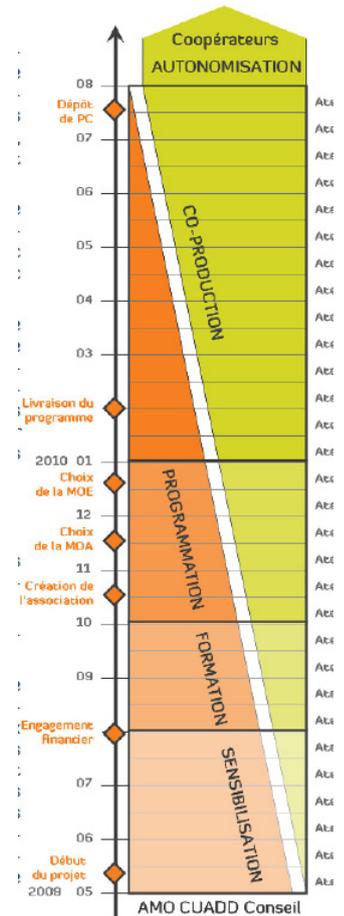
Hervé Saille, directeur de CUADD, a présenté une opération d'habitat collectif dans le cadre de l'Ecoquartier Hoche. Cette opération portée par la ville de Nanterre, a pour objectif de proposer un mode d'accès à la propriété alternatif pour 15 familles issues du logement social en les associant à toutes les étapes du projet.

CUADD a une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et accompagne les familles par le biais d'ateliers dont l'objectif est d'atteindre une autonomisation du groupe.

Les ateliers au nombre d'une trentaine portent sur quatre thèmes: sensibilisation, formation, programmation, co-production. L'autonomisation se fait de manière progressive, notamment après les étapes de programmation et de prises de décisions.

Les outils employés sortent des processus de conception habituels des architectes : bilan critique des lieux habités, schéma bulles des pièces à vivre avec les surfaces correspondantes...

La formation et la sensibilisation au cadre bâti auprès des habitants semblent importantes car quand bien même les habitants sont connus et concertés comme dans les opérations de rénovation urbaine, des barrières de langage existent souvent avec les bailleurs. Elisabeth Novelli ajoute que les habitants peuvent découvrir avec surprise leur logement car ils n'avaient pas bien su lire les plans montrés par les bailleurs.



Calendrier proposé par CUADD

• **Usages collectifs, programmes négociés:**

Alors que la polyfonctionnalité a du mal à trouver une réalité dans nos habitations, l'ensemble des familles nanterriennes en définissant les usages mutualisables et les besoins particuliers, ont mis au point un programme répondant à cette problématique en externalisant certains usages de la cellule de l'habitation. Les familles ont programmés plusieurs espaces communs : une banderole, un atelier de bricolage, une salle commune de 65 m², à raison de 4 m² par famille.

La configuration du sous-sol ne permettant pas de proposer 1 cave par famille, les habitants ont dimensionné la taille des caves selon les besoins et ont prévu l'installation de 5 box situés à l'arrière des jardins collectifs.

A la question faut-il ouvrir la cuisine sur le séjour? les familles de Nanterre, préfèrent en majorité une cuisine totalement indépendante du séjour assez grande pour pouvoir y prendre ses repas, ce souhait est remarquable surtout dans les grands logements (T4,T5).

Les réponses architecturales

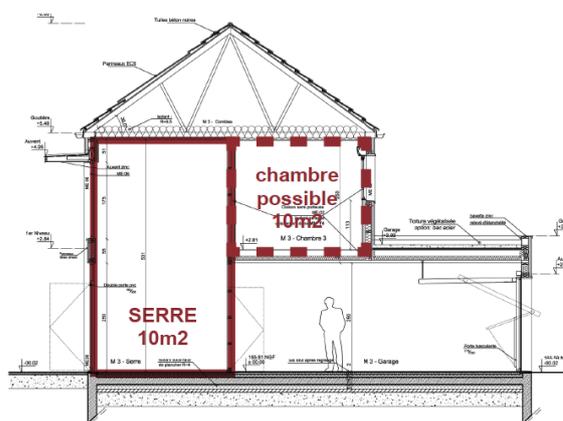
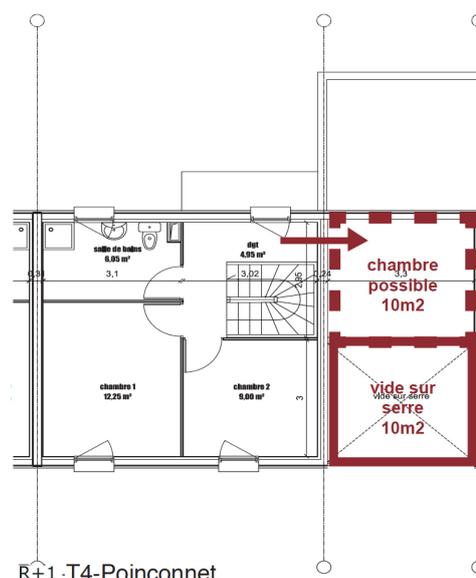
- **Le « plan silencieux »**

Ce concept présenté par Sabri Bendimérad, repose sur un espace ou « tout n'est pas donné immédiatement ». Il a été illustré par les dispositifs spatiaux proposés par Patrick Bertrand dans le logement social sous forme d'habitat individuel.

Le volume haut du garage ou de la serre permet d'accueillir une pièce supplémentaire d'environ 12m² s'ajoutant au logement de base. Cette pièce évolutive dont la fonction est à déterminer par les usagers est créée grâce à un plancher qui peut prolonger celui prévu au plan d'origine.

Dans ces maisons sur deux niveaux où les espaces de circulation sont réduits au minimum au rez de chaussée, des paliers généreux de 6m² à l'étage, bien éclairés peuvent aussi accueillir plusieurs fonctions : rangement, bureau, espace jeux ...

D'autres dispositifs sont proposés comme un volume dont la hauteur est inférieure à 1,80m sous les combles permettant de ne pas être comptabilisés comme surface habitable et ne pas contribuer à l'augmentation du loyer. Le logement bénéficie ainsi d'une surface de 15 m², qui s'ajoute à la surface des chambres.



Plans et coupes d'un logement individuel au Poinçonnet (Indre), Patrick Bertrand architecte

Une autre façon de raisonner les fonctionnalités est d'offrir des espaces « neutres », la fonction des pièces n'est pas déterminée et leur surface similaire de 16m², permet une libre appropriation des pièces par les usagers⁴.

La localisation de certaines pièces dans la conception des plans peut permettre de répondre aux besoin d'autonomie. C'est le cas dans le projet de coopérative de logement de Nanterre où certains habitants ont souhaité positionner une chambre jouxtant l'entrée de l'appartement, permettant par exemple à un adolescent de bénéficier de plus d'indépendance.

Quelques pistes de réflexion issues de la conférence...

Les qualités de l'espace domestique ou encore ce que l'on peut nommer confort n'apparaissent pas dans les propos comme un luxe ou une valeur ajoutée au logement mais bien comme la condition d'un vivre au plus proche de ses aspirations et besoins contemporains.

Polyfonctionnalité, usage, partition, espace extérieur, discontinuité des parcours, demande d'autonomie et d'intimité, appropriation par les habitants, sont des principes qui peuvent être explorés, questionnés et moteur dans la production de l'habitat contemporain.

D'un point de vue plus global, au vu des témoignages et des échanges, les moyens d'actions sont de nature variée : ils peuvent relever de la procédure, du processus entre les différents acteurs, de la gestion des espaces, ou encore de la conception architecturale.

LES INTERVENANTS

Monique ELEB

Psychologue et docteur en sociologie, professeur à l'école d'Architecture de Paris-Malaquais. Elle dirige le Laboratoire Architecture Culture et Société, XIXe-XXe siècle du Département de la Recherche, ENSA Paris-Malaquais. Ses recherches portent notamment sur une approche sociologique de l'habitat et des modes de vie.

Sabri BENDIMERAD

Architecte DPLG et chercheur au sein du laboratoire ACS (Architecture Culture Société).

Monique Eleb et Sabri Bendimérad ont été commissaires scientifiques de l'exposition « vu de l'intérieur, habiter un immeuble collectif en IDF 1945-2010 », à la Maison de l'architecture, Chapelle des Récollets à Paris (janvier 2011).

Un catalogue de l'exposition est paru aux éditions Archibooks

Patrick BERTRAND

Architecte, urbaniste à Atelier 15. La réflexion sur la qualité et le confort du logement est au cœur de son approche architecturale.

François BONNET

Directeur général adjoint immobilier résidentiel, NEXITY

Hervé SAILLET

Architecte, urbaniste. Rompu aux dispositifs participatifs, il est le fondateur de CUADD (Conseil en Urbanisme et Aménagement pour un Développement Durable) en charge notamment de la participation des habitants au projet d'habitat coopératif Grand Portail, à Nanterre en cours de construction.

Elisabeth NOVELLI

Directeur territorial Yvelines/Val d'Oise, France Habitation