



Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Vendredi 18 janvier 2019

de 9h00 à 17h

Grande Arche de la Défense

HABITER DEMAIN LA MÉTROPOLE

Le logement face à l'évolution des modes de vie

Prolongements, transformations, cohabitations, montages

Synthèse du colloque

En Île-de-France, une large part des ménages se trouve fragilisée face à des taux d'effort en matière d'habitat toujours plus importants. La mobilité résidentielle est difficile et coûteuse. Face à ces tensions, les habitants développent différentes stratégies pour adapter le logement à leurs besoins et à leurs moyens : espaces en plus, transformations, cohabitations ... Élus, organismes fonciers, bailleurs, promoteurs s'emparent de ces stratégies pour changer les modes de production du logement.

Comment combiner confort des logements et prix accessibles dans un contexte métropolitain en plein bouleversement ? Comment rendre la ville plus attractive, désirable, citoyenne et solidaire ?

Les CAUE d'Île-de-France et le Centre de Recherche sur l'Habitat invitent chercheurs, élus et professionnels du cadre de vie à construire une réflexion commune sur l'évolution des modes d'habiter et de bâtir au regard du contexte métropolitain.

Programme du colloque

9H - Ouverture de la journée

9h15 - Session 1 des ateliers thématiques

++ Atelier 1. Prolongements

Des espaces en plus individualisés, mutualisés, anticipés pour apporter de la générosité dans le logement collectif.

Atelier animé par Anne-Laure Jourdeuil, architecte, doctorante en urbanisme à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Solène Mourey, architecte urbaniste au CAUE de Paris et Annie Boyer, architecte au CAUE des Yvelines.

Avec :

Bruno Rollet, architecte

Alain Nicole, directeur général, Plurial Novilia

Marion Howa, architecte-urbaniste, Christophe Hutin architecture

Grand témoin : Marion Segaud, sociologue, professeur émérite

++ Atelier 2. Cohabitations

Concevoir des solutions pour des parcours résidentiels de plus en plus variés, impliquant de nouvelles formes de cohabitation ou de partage des espaces du logement.

Atelier animé par Sabrina Bresson, sociologue, maître de conférences à l'ENSA de Paris Val de Seine et co-directrice du CRH ; Marcela Conci, architecte-urbaniste au CAUE de l'Essonne et Amélie Thiénot, architecte au CAUE du Val-de-Marne.

Avec :

Nabila Coste, directrice opérationnelle, association Le Pari Solidaire

Alain Costes et Estelle Gourvennec, architectes, Atelier 15

Grand témoin : Monique Eleb, docteur en sociologie et professeur à l'ENSA de Paris-Malaquais

11h00 - Session 2 des ateliers thématiques

++ Atelier 3. Transformations

Anticiper pour rendre le logement plus appropriable, adaptable à des modes de vie variés et évolutifs.

Atelier animé par Leïla Khaldi, architecte, docteur à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Justine Bourgeois, architecte au CAUE de Seine-Saint-Denis et Philippe Grandjean, architecte au CAUE de Seine-et-Marne.

Avec :

Juliette Lefeu, directrice de la maîtrise d'ouvrage, Seine-Saint-Denis Habitat

Julien Maillot, architecte, Babin + Renaud

Grand témoin : Jean-Michel Léger, sociologue CNRS, chercheur et enseignant à l'ENSA de Paris-Belleville

++ Atelier 4. Foncier

Imaginer d'autres procédés opérationnels et d'autres rapports au foncier pour le logement collectif.

Atelier animé par Alexandre Neagu, architecte, doctorant à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Sophie Thollot, architecte au CAUE des Hauts-de-Seine et Gautier Bicheron, architecte au CAUE du Val d'Oise.

Avec :

Thomas Huguen, architecte-urbaniste, co-fondateur et gérant d'ArchiEthic

Christian Chevé, président de Coopimmo, président de la coopérative foncière francilienne

Audrey Linkenheld, conseillère municipale déléguée à la mixité et à l'innovation sociale, Ville de Lille

Grand témoin : Joseph Comby, économiste

14h15 - Ouverture de l'après-midi

Isabelle Rougier, directrice, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Île-de-France

14h30 - Présentation du programme Habiter demain et de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Laurence Duffort, directrice du CAUE de Paris

Rainier Hoddé, architecte, chercheur au Centre de Recherche sur l'Habitat, UMR 7218

Yankel Fijalkow, sociologue et urbaniste, co-directeur du Centre de Recherche sur l'Habitat, UMR 7218

14h45 - Synthèse des ateliers thématiques

15h20 - Table ronde & débat : Nouvelles manières d'habiter la métropole et stratégies d'adaptation du logement

Animé par Elisabeth Rojat-Lefebvre, directrice du CAUE des Yvelines.

Avec :

Jean Michel Léger, sociologue CNRS, chercheur et enseignant à l'ENSA de Paris-Belleville

François Ménard, responsable de programmes, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Brigitte Philippon, architecte, Philippon-Kalt architectes associés

Joseph Comby, économiste et urbaniste

Monique Eleb, docteur en sociologie et professeur à l'ENSA de Paris-Malaquais

Marion Segaud, sociologue, professeur émérite

17h15 - Clôture du colloque

Mireille Guignard, cheffe du service architecture, Direction régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France

Ouverture

Isabelle Rougier, directrice de la DRIHL¹

De par sa vocation sociale, la DRIHL est très attentive à ce que les solutions proposées dans le cadre des projets de logements soient bien mises au service de l'ensemble des ménages. Si la qualité du logement au sens global n'est pas absente de la politique du logement, elle pourrait sans doute être mieux prise en compte, au-delà des seules problématiques de rénovation énergétique.

L'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement développé par les CAUE d'Île-de-France donne à voir des projets qualitatifs, et pas seulement sur le plan architectural, qui s'insèrent bien dans leur environnement et constituent de vrais atouts pour favoriser l'acceptabilité de certains projets de logement, notamment le logement social. Les opérations de qualité favorisent l'acceptabilité de projets de densifications qui ont parfois du mal à être acceptés sur le plan local.

La modularité des logements est un sujet développé par l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement en Île-de-France, qui est également investi par les bailleurs sociaux. C'est très certainement une piste intéressante pour favoriser la mobilité résidentielle, notamment au sein du parc social. Actuellement, 30% des demandes de logements sociaux émanent de personnes qui sont déjà logées dans le parc social. La mobilité ne doit pas être envisagée que par le prisme du déménagement d'une personne âgée dans un logement plus réduit. L'adaptation du logement lui-même, par rapport aux usages et à l'évolution du foyer, est une approche intéressante à explorer.

Enfin, les nouvelles formes d'habitat qui émergent aujourd'hui, comme les résidences services et les logements intergénérationnels, répondent à l'aspiration d'une partie de la population de la métropole de vieillir chez elle mais dans de meilleures conditions de confort. Ces nouvelles aspirations sont sans doute liées au fait que le parc francilien privé de logements collectifs est encore très peu accessible (50% de ces logements n'ont pas d'ascenseur). Mais cela rend compte également de nouvelles formes de sociabilité, de l'aspiration de vivre sa vieillesse autrement. Ces projets nous interrogent, en tant que porteur des politiques publiques du logement, à deux niveaux. Tout d'abord sur la caractérisation des besoins : comment définit-on les besoins lorsqu'on conçoit les politiques du logement, ou dans un PLH par exemple ? Cette caractérisation des besoins n'est-elle trop étroite ? Enfin, les projets nous interrogent sur nos modalités de financement. Au sujet du logement intergénérationnel par exemple, plusieurs bailleurs sociaux estiment que cette problématique est peu identifiée, ou mal identifiée dans nos pratiques de financement. Les bailleurs sociaux sont demandeurs d'un cahier des charges ou d'un cadre régional pour ce type d'habitat.

Ces différents sujets sont traités dans le cadre de ce colloque. Je remercie les CAUE d'Île-de-France et le Centre de Recherche sur l'Habitat de s'emparer de ces sujets, qui sont nouveaux pour la DRIHL, de donner à voir des réalisations exemplaires, et de développer des outils d'analyse de la qualité architecturale du logement.

¹ La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) est une direction qui n'existe qu'en Île-de-France. Elle a été créée en raison du contexte particulier du logement et de l'hébergement sur ce territoire. Son action repose sur 4 piliers : héberger, aider à se loger, construire et améliorer l'habitat. Ses missions sont très orientées vers l'urgence sociale : chaque jour 100 000 personnes sont hébergées dans des dispositifs d'hébergement d'urgence, dont 40 000 à l'hôtel. En aval, elle se mobilise sur le développement d'un parc accessible aux populations fragiles qui se concentrent au cœur de la métropole. Plus globalement, le rôle de la DRIHL est d'apporter des solutions à la diversité des besoins de logement en Île-de-France. Ses objectifs se déclinent tant sur le plan quantitatif que qualitatif. En effet, accroître l'offre de logements sur un marché tendu et aussi diversifié que celui de l'Île-de-France nécessite une adaptation aux besoins actuels et futurs des ménages.

Le relevé habiter et la vulnérabilité résidentielle : une question d'actualité

Yankel Fijalkow, co-directeur du Centre de Recherche sur l'Habitat (CRH) UMR LAVUE

L'adaptation de l'habitat aux évolutions de population a fait l'objet de nombreux travaux démographiques et historiques. Ceux-ci permettent d'envisager l'évolution des grandes caractéristiques de la demande de logement en fonction des cycles de transformations des groupes domestiques (unions, séparations, naissances...) et en terme de taille d'appartements, de localisation, d'équipements de confort, de rapport à l'environnement et au quartier. Cependant ces travaux ont rarement mis en relation les évolutions démographiques proprement dites avec l'architecture quotidienne de l'habitat, telles que la vivent chaque jour des locataires ou des propriétaires.

Nous avons voulu ici intégrer les deux points de vue, l'analyse des évolutions du groupe domestique d'une part et de l'architecture de l'habitat d'autre part à l'aune des évolutions récentes de la démographie et de l'habitat en France marquées par : le vieillissement de la population¹ et la réduction du nombre de personnes par ménage², la part croissante de ménages monoparentaux³, la difficulté des jeunes à quitter le domicile parental⁴ en raison des difficultés d'emploi, les tensions sur le marché locatif qui conduisent à une baisse de la mobilité résidentielle et à une augmentation du surpeuplement notamment dans le parc social où la mobilité résidentielle est de plus en plus faible.

Pour ce faire, nous avons choisi de mobiliser la technique du relevé habiter, utilisée depuis longtemps dans de nombreuses recherches sur les usages du logement. Rappelons qu'au début du vingtième siècle, le courant hygiéniste qui a été particulièrement influent dans la mise en place de normes d'habitat (surface, équipement sanitaire, degré de peuplement) a encouragé ce type d'enquête (Fijalkow, 1998) notamment dans les visites sanitaires. Après-guerre, les études de terrain des équipes d'Economie et Humanisme soutenues par l'urbaniste Robert Auzelle ont permis de formaliser cette méthode. Après Chombart de Lauwe et ses enquêtes dans les nouveaux quartiers d'habitat social, Henri Lefebvre a encouragé le débat entre les sociologues et les architectes, après 1968, lorsque l'enseignement des sciences sociales a pris place en architecture.

À ce titre, la méthode de relevé habité a été mobilisée dans le cadre d'un positionnement anthropologique (Marion Segaud, 2010); d'une approche historique sur les logements meublés (Claire Levy Vroelant, 2007), architecturale (J-M Léger, 1990) et formalisé grâce à l'approche psycho sociologique et socio historique de Monique Eleb (1989, 1995, 2013). Comme l'a montré Daniel Pinson elle permet de mobiliser le concept d'habitus (Bourdieu, 1979) sur les normes latentes qui se manifestent par l'architecture, l'organisation des pièces, les règlements d'usage. Avec des moyens techniques plus développés (3D) nous continuons à creuser le sillon moins pour interroger les maîtres d'œuvre que les conditions sociales et économiques de production de l'architecture (thèses d'Anne Laure Jourdeuil et d'Alexandre Neagu en cours au CRH) et son appropriation par les habitants dans les contextes du marché immobilier, particulièrement tendu en Île-de-France.

En effet, la récente mission de Marie Van Effanterre (2017) sur les archives du CRH montre que le relevé

¹ En 2013, 8% des demandeurs de logement social en France ont plus de 65 ans et vivent en dehors du parc social (Insee, 2017). Ils viennent rejoindre les 22% de locataires âgés restés dans le parc social (Insee, 2018)

² 2,2 en 2013 contre 2,4 en 1999

³ De 12% en 1990 à 22% en 2013

⁴ En Île-de-France, ce n'est qu'à l'âge de 23 ans qu'une majorité de jeunes vit dans un logement autonome, soit deux ans plus tard que l'âge médian observé ailleurs en France métropolitaine. Cette donnée est deux fois plus importante dans le logement social https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1208/NR_701-web.pdf

habité n'a pas bénéficié d'une grande visibilité dans la recherche. Pourtant, à l'heure où les ménages se trouvent freinés dans leurs possibilités de changement de logement au gré des évolutions familiales, faire sortir le relevé habité des coulisses de la recherche nous a semblé fondamental dans la mesure où la situation impose à l'architecture de nouveaux défis.

Méthodologie

L'enquête menée avec les CAUE d'Ile-de-France dans le cadre d'une collaboration étroite en matière d'enseignement et de recherche est nourrie de ces interrogations. Il s'agissait de revenir sur les relevés habités d'opérations primées par les CAUE depuis dix ans dans le cadre de leur observatoire. Ainsi, ces deux dernières années deux équipes l'une d'urbanistes en formation de master à l'Université Paris X Nanterre, l'autre d'étudiantes architectes à l'ENSA Paris Val de Seine, ont été constituées pour mener une enquête sur un panel d'opérations qualifiées d'exemplaires par les CAUE d'Ile-de-France et ayant donné lieu à la rédaction d'une fiche d'enquête entre le début des années 2000 et 2017. Après une première vague expérimentale développée avec les stagiaires Viviane André, Rachel Martins, Chloé Ramond, une seconde phase a été initiée avec Fanny Allaire, Lisa Nguyen, et Cécile Achard. Les deux vagues de stages ont été encadrées par Anne Laure Jourdheuil, Alexandre Neagu et moi-même.

Le corpus d'étude initial était composé de 51 fiches d'analyse publiées sur le site de l'Union régionale des CAUE (caue-idf.fr). Ce panel était constitué exclusivement d'opérations de logements situées dans les 8 départements d'Ile-de-France (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95). Il comprend des typologies variées notamment du logement individuel, des grandes opérations de logement collectif, du logement en accession privée et du logement social, majoritaire.

Sur ces sites, en accompagnement des visites sur place, des entretiens qualitatifs ont été menés avec des acteurs des projets et des usagers. Soit 23 entretiens d'habitants dans 12 opérations. Chacun a donné lieu à un "relevé habité" par les étudiantes en architecture formées à reporter les transformations de l'habitat, la localisation des petits équipements et des meubles et à interroger les habitants.

La population enquêtée comporte pour presque la moitié des ménages de plus de 50 ans. C'est une population en majorité installée depuis plus de 5 ans. Les structures familiales sont pour un tiers composé de couple avec enfants, mais aussi de personnes seules, y compris avec de jeunes adultes, étudiants ou à la recherche d'emploi.

Les programmes étudiés correspondent à ce qu'on qualifie de « bonnes pratiques » c'est à dire exemplaires des valeurs sociales contemporaines : civiques (comme la mixité sociale), domestiques (comme la proximité et sécurité), économiques (comme la performance énergétique), spatiales et architecturales (paysage, échelle humaine), processuelles (contractualisation, partenariat).

Comment les habitants répondent à ces bonnes pratiques ? Pour étudier ce qu'il se passe dans les logements, la notion de la transaction symbolique qu'opèrent les ménages face aux « bonnes pratiques » peut être développée. En effet ces derniers ne sont pas dans une négociation explicite exprimable de manière formelle mais dans des règles de compensation nécessaires pour aboutir à un compromis apparent. Négociant finalement sur « ce qui n'est pas négociable », la transaction symbolique se caractérise par « des accords informels, implicites ou tacites », en dehors de procédures rationnelles et clairement formalisées (Blanc, 2009). À cet égard, « la parole de l'habitant » nous semble complémentaire de ce qu'il fait concrètement, ce que donne à voir le relevé habiter. La densité de meubles et d'objets de l'ordinaire d'un appartement occupé depuis longtemps, ou les situations de débordement lorsqu'un équipement n'est logiquement pas à sa place (un congélateur dans le salon par exemple) permet d'illustrer ces transactions.

Nous avons distingué les Transactions habitantes selon qu'elles portent sur les pièces, sur les fonctions, sur l'espace, sur le symbolique (transformation des fonctions, faire de place, préserver l'accueil). Et on a ensuite distingué ces actions selon les publics et les situations résidentielles concernés : vieillissement, colocations, sous location, etc. Tous ces résultats seront disponibles prochainement sur le site du CRH. Ils montrent que le relevé habiter est vraiment un outil intéressant pour penser l'habitat aujourd'hui, tant sur le plan théorique (la théorie du Spacing développée par Martina Löw) qu'opérationnel.

PROLONGEMENTS

Des espaces en plus individualisés, mutualisés, anticipés pour apporter de la générosité dans le logement collectif.

Animé par Anne-Laure Jourdheuil, architecte, doctorante en urbanisme à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Solène Mourey, architecte urbaniste au CAUE de Paris et Elisabeth Rojah-Lefebvre, directrice du CAUE des Yvelines.

Avec :

Marion Howa, architecte, agence Christophe Hutin

Bruno Rollet, architecte, agence Bruno Rollet architecte

Grand témoin : Marion Ségaud, sociologue

La question des espaces en plus et des prolongements du logement, collectif notamment, n'est pas récente mais se pose aujourd'hui avec une acuité particulière en raison du contexte contemporain de production du logement marqué à la fois par des contraintes économiques très importantes, des évolutions démographiques participant à la diversification des ménages, une rareté du foncier très prégnante dans les contextes métropolitains. Mais aussi par des injonctions pouvant apparaître comme contradictoires entre demande de compacité (liée notamment aux questions environnementales et économiques) d'un côté, et de l'autre, des désirs et demandes d'espaces (en lien avec le besoin d'accumulation qui marque les modes de vie contemporains).

Les analyses d'opérations, menées dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement - particulièrement les entretiens réalisés avec les habitants - montrent la pertinence des espaces en plus dans le logement collectif. Fortement plébiscités par les habitants, ils ne sont pourtant pas systématiques. Quelles formes peuvent-ils prendre ? Faut-il "dénormer" le logement pour faire émerger des espaces en plus ? Peut-on objectiver l'impact des prolongements du logement, qu'ils soient individuels ou collectifs, sur la qualité de vie ? Cet atelier avait pour objectif d'échanger sur les manières de mettre en œuvre ces prolongements diversifiés.

Comment qualifier et distinguer les espaces en plus, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs ?

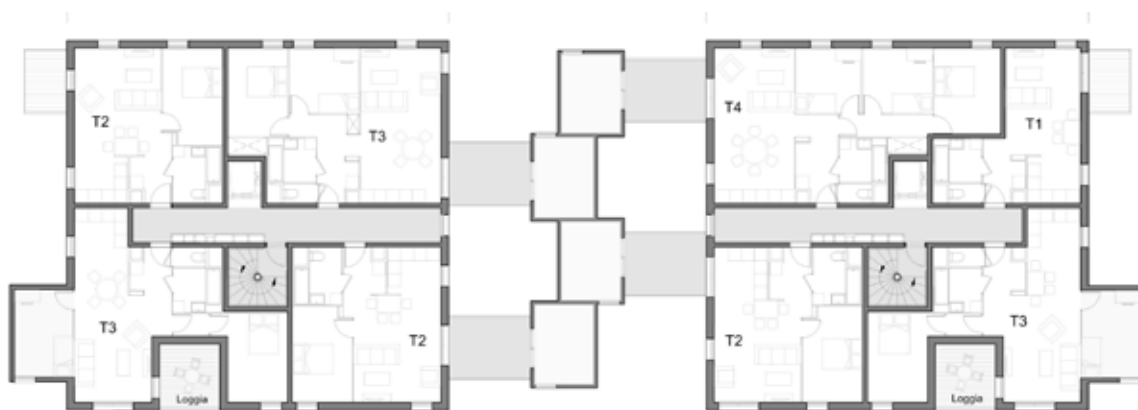
Les espaces en plus à l'intérieur du logement

Parmi les opérations étudiées dans le cadre de l'Observatoire, la majorité des prolongements observés est individualisée : balcon, loggia, terrasse, jardin privatif et - plus rarement - cave ou cellier. Les plans habités dessinés à partir des visites de logements témoignent d'usages prédominants : trier les déchets et stocker les denrées ; sécuriser - faciliter et abriter les mobilités ; laver - sécher et ranger le linge, ou encore se connecter et se brancher. Ces besoins - pas forcément nouveaux - participent à l'encombrement des logements et demandent de l'espace.



Différents usages nécessitant des espaces en plus : trier, laver, ranger, travailler, faire sécher...

Bruno Rollet¹ a présenté le projet de "Résidence du lac", de 156 logements (66 livrés en 2017 - dont 32 en accession libre et maîtrisée) à Bordeaux (33) pour Eiffage Immobilier Atlantique et Axanis, développe 60 logements avec **une extension potentielle brute**. Cette pièce anticipée de 10 m² est hors d'eau, hors d'air mais non chauffée et surtout non "normée". Chacun peut l'investir immédiatement : comme cuisine d'été, séchoir, atelier ; ou ultérieurement, comme pièce aménagée grâce au dépôt d'une déclaration de travaux. L'architecte cherche à respecter l'acheteur à travers sa prise en compte des coûts de construction et des charges.



Résidence du lac, 156 logements collectifs, Bordeaux (33), Eiffage Immobilier Atlantique + Axanis, avec DND architectes, Phase 1 livrée en 2018, Phase 2 fin de chantier mars 2019

¹ Bruno Rollet est architecte DPLG. En 2010, l'agence Bruno Rollet Architectes a remporté le concours d'Architecture Bas Carbone 2010 lancé par EDF pour le projet de 29 logements sociaux « Le Candide » dans le quartier Balzac à Vitry-sur-Seine, livré en novembre 2012. À Bordeaux, l'agence a livré en 2018 un projet de 132 logements dont 60 bénéficient d'une extension potentielle que l'architecte appelle la « pièce en plus ». À Bezannes, l'agence a livré en novembre 2018 pour Plurial Novilia deux maisons répondant au nom de 2+1 et 5+1 possédant chacune une pièce de vie supplémentaire pouvant s'adapter à différentes fonctions.

Les espaces mutualisés

« Dans l’imaginaire des architectes le logement se prolonge dans des espaces communs, sur les toits, en extérieur ou autre mais pour les habitants, le logement se termine souvent à la porte palière. » Marion Ségaud, sociologue².

Bruno Rollet a présenté le projet “Le Candide”, composé de 29 logements sociaux, livrés en 2012 à Vitry-Sur-Seine (94) pour l’OPHLM de Vitry-Sur-Seine. Cette opération propose des prolongements extérieurs des logements par des balcons filants et des loggias, mais aussi des espaces communautaires en toiture : une serre, un atelier partagé et un jardin potager. **L’architecte a salué les réflexions engagées avec le maître d’ouvrage pour apporter une réponse durable, non seulement d’un point de vue technique, mais aussi sur la qualité de vie dans un contexte urbain et socio-économique tendu.** Il reconnaît également que dans ce quartier, jardiner sur le toit n’est pas une priorité des habitants. Par contre, profiter de circulations généreuses et éclairées naturellement leur permet de tisser des liens de voisinage importants.



Le candide, 29 logements collectifs, Vitry-sur-Seine (94), OPHLM de Vitry-sur-Seine, livré en 2012.

Des pièces à part

Enfin, des pièces complémentaires disposant d’entrée distincte de type studio permettant d’accueillir un étudiant ou un jeune actif peuvent être envisagées comme espaces en plus du logement.

Bruno Rollet a par exemple présenté le projet “Konekti”, composé de 2 maisons en cours de livraison à Bezannes (51) pour Plurial Novilia, conçues avec une pièce en plus autonome. La maison 2+1 dispose d’une chambre de 23 m², qui peut être dédiée à un actif ou à un étudiant. La maison 5+1 intègre un studio indépendant (accessible par l’extérieur), pour un actif ou un sénior. Ces maisons sont par ailleurs équipées d’outils de domotique afin de maintenir les personnes à domicile, le plus longtemps possible.

Pour chacun des cas présentés, Bruno Rollet a rappelé l’importance de l’engagement des maîtres d’ouvrage “éclairés” face au problème de baisse des surfaces des logements.

² Marion Segaud, sociologue et professeur émérite, a travaillé sur les relations des habitants à l’architecture, à leur environnement et à l’espace de leur logement. Elle a participé au rapprochement entre sociologues, urbanistes et architectes en créant avec d’autres enseignants l’Institut Parisien de Recherche Architecture, Urbanistique et Sociétés (IPRAUS) associant les chercheurs de l’université Paris X-Nanterre et de l’ENSA Paris-Belleville. Elle a également été chargée de mission au Plan Urbanisme Architecture du Ministère de l’Équipement. Elle a notamment publié *Anthropologie de l’espace, Habiter, Fonder, Distribuer, Transformer* chez Armand Colin en 2010.

Quels types d'interventions architecturales sont concernés par la question des prolongements : le neuf ou la réhabilitation ?

Ces questions se posent avec la même importance dans la construction neuve et dans la réhabilitation. Les concepteurs doivent anticiper les usages et les appropriations dans le neuf et intégrer des attentes plus ou moins clairement exprimées dans le contexte de la réhabilitation, en lien avec une actualisation des modes de vie.

Marion Howa¹, architecte-urbaniste à l'agence Christophe Hutin, propose le concept d' « Augmentation des architectures » pour explorer les capacités des ensembles d'habitat collectif à libérer, à travers des projets de transformation architecturale, les appropriations des habitants. Son intervention était à l'articulation entre l'atelier 1. Prolongements et l'atelier 3. Transformations.

Marion Howa a présenté le projet de transformation de la Cité du Grand Parc : 530 logements réhabilités de 2013 à 2017 par Lacaton & Vassal, Frédéric Druot et Christophe Hutin, pour Aquitanis à Bordeaux. **La réhabilitation a permis d'ajouter à chaque logement un jardin d'hiver et un balcon en extension.** Ce prolongement augmente en moyenne la surface existante de 53%, sans prédéfinir d'usage. L'appropriation de cet espace non déterminé est très variée et instantanée, la circulation est facilitée, et les appartements bénéficient d'un nouveau rapport au climat et à la vue. De plus, l'ajout de ces surfaces utiles n'a pas eu d'impact direct sur les loyers, car les extensions ne sont pas comptabilisées comme des espaces habitables. C'est un objectif du maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, un vrai engagement politique.



PROJET GHI, Frédéric Druot, Lacaton et Vassal, Christophe Hutin / Crédit photographiques : Philippe Ruault

Selon Marion Howa, **le prolongement de l'habitat induit un prolongement de la durée de vie des bâtiments qui, grâce à cette transformation, résistent à leur démolition et ouvrent à leurs habitants des possibilités nouvelles.**

¹ Marion Howa est urbaniste et architecte HMONP. Actuellement salariée de l'agence Christophe Hutin, elle travaille à la conception de projets de logements collectifs innovants. Lauréate d'une bourse de la Caisse des Dépôts en 2017, elle explore, avec la création du concept d' « Augmentation des architectures », les capacités des ensembles d'habitat collectif à libérer, à travers des projets de transformation architecturale, les appropriations des habitants.

Quel choix doit faire le concepteur entre détermination, indétermination ou surdétermination des espaces en plus ?

Marion Segaud, sociologue, professeur émérite, a rappelé que la notion de prolongement était déjà présente dans les concepts du Mouvement Moderne. Pour elle, **le vocabulaire change (espace en plus, intermédiaire, de transition...), mais le problème demeure. Les pratiques habitantes enseignent qu'il est difficile d'anticiper en architecture : les modes de vie évoluent rapidement.** Chacun doit pouvoir avoir la liberté d'aménager comme il l'entend, de manière traditionnelle ou non. L'habitat aujourd'hui est très contraint. Il paraît important que l'architecture ménage des espaces indéterminés pour que l'habitant reste actif dans ses modes d'appropriation.

Marion Segaud a travaillé sur les relations des habitants à l'architecture, à leur environnement et à l'espace de leur logement. A l'Université, elle a participé au rapprochement entre sociologues, urbanistes et architectes en créant avec d'autres enseignants l'Institut Parisien de Recherche Architecture, Urbanistique et Sociétés (IPRAUS) associant les chercheurs de l'université Paris X-Nanterre et de l'ENSA Paris-Belleville. Elle a également été chargée de mission au Plan Urbanisme Architecture du Ministère de l'Équipement. Elle a notamment publié *Anthropologie de l'espace, Habiter, Fonder, Distribuer, Transformer* chez Armand Colin en 2010.

Selon Anne-Laure Jourdeuil, architecte, enseignante et chercheur, cette question de la détermination et de l'anticipation des pratiques habitantes est centrale à plusieurs niveaux :

- de quelles manières les architectes se saisissent-ils et prennent-ils connaissance, via des études spécifiques dédiées, des pratiques des habitants ? Comment traduisent-ils certains enseignements qu'ils peuvent tirer de ces études dans la conception des logements ?
- le degré d'appropriation des espaces en plus par les habitants est-il fonction du degré de détermination de ces espaces ?
- comment ces espaces sont-ils reçus par les habitants ? De quelle manière les concepteurs appréhendent-ils cette question de la réception et de l'acceptabilité de certaines propositions ?

Conclusion

En guise d'ouverture, Anne-Laure Jourdeuil, a proposé trois grandes questions restées en suspens à l'issue de l'atelier :

- quelles modalités de travail peuvent être mises en place par les concepteurs et les maîtres d'ouvrage pour effectuer les relevés habités participant à la définition des attentes des habitants et pour traduire ces dernières dans les projets ? Ces nouveaux modes de faire supposent un changement de focale de la part de certains concepteurs puisqu'ils demandent de partir des habitants et de l'intérieur des logements.
- de quelle manière financer et comment gérer ces espaces en plus, dans des contextes de précarité des occupants auxquels il n'est pas possible de demander des efforts supplémentaires sur le montant du loyer ou sur le coût d'acquisition de leur logement ?
- comment, au regard des normes en vigueur et de leurs évolutions, parvenir à être généreux dans la conception et la réalisation des logements contemporains, enjeu majeur permettant d'en faciliter l'appropriation ? Comment offrir « ce luxe qu'est l'espace » ?

Ces questions se posent avec la même importance dans la construction neuve et dans la réhabilitation. Les concepteurs doivent anticiper les usages et les appropriations dans le neuf et intégrer des attentes plus ou moins clairement exprimées dans le contexte de la réhabilitation, en lien avec une actualisation des modes de vie.

COHABITATIONS

Concevoir des solutions pour des parcours résidentiels de plus en plus variés, impliquant de nouvelles formes de cohabitation ou de partage des espaces du logement.

Atelier animé par Sabrina Bresson, sociologue, maître de conférences à l'ENSA de Paris Val de Seine et co-directrice du CRH ; Marcela Conci, architecte-urbaniste au CAUE de l'Essonne et Amélie Thiénot, architecte au CAUE du Val-de-Marne.

Avec :

Nabila Coste, directrice Le Pari Solidaire

Alain Costes et Estelle Gourvennec, architectes, atelier 15

Monique Eleb, psychosociologue

La question de la cohabitation est récurrente et ancienne, mais elle subit un regain d'intérêt depuis les années 2000. Pourtant ce phénomène reste mal connu et référencé puisqu'il est difficile à quantifier. Aujourd'hui encore, les cohabitations ne sont pas référencées par l'INSEE qui reste dans le schéma classique des ménages. Plusieurs problématiques actuelles pourraient expliquer l'actuel regain d'intérêt pour la cohabitation :

- le vieillissement de la population,
- la crise du logement, renforcée par une rupture professionnelle et familiale de plus en plus importante. La colocation permet de dépenser moins tout en se logeant mieux.
- des problèmes de sous-occupation des logements et d'isolement des personnes,
- l'évolution des formes familiales. La cohabitation apparaît comme une solution dans le contexte de recul de l'âge de la mise en ménage et de l'augmentation des ruptures et recompositions familiales.
- une mobilité résidentielle accrue,
- une réaction par rapport à la montée de l'individualisme. La cohabitation est alors envisagée comme une réponse à ce comportement : créer du lien, de l'échange et de l'entraide.

Les recherches actuelles sur les questions du passage à l'âge adulte, de la fin de vie (avec l'expansion des résidences intergénérationnelles) ou bien sur l'émergence de l'habitat participatif. En revanche, l'impact de ces pratiques de cohabitation sur les logements et sur l'offre de logement n'est pas suffisamment évoqué.

Aujourd'hui, la cohabitation se manifeste à plusieurs échelles et touche une large part de la population. Le développement de la cohabitation touche aussi bien une population précaire que des solidarités mixtes, tout en passant par le développement d'une forme de situation d'entre-soi, c'est-à-dire avec des caractéristiques sociologiques très similaires :

- l'échelle de l'opération avec notamment l'exemple de l'habitat participatif qui permet la mutualisation des espaces communs qui autrefois étaient à l'intérieur des logements.
- la cohabitation à l'échelle du logement avec les colocations étudiantes, les cohabitations entre seniors, etc.
- la cohabitation intermédiaire de co-living qui devient progressivement un véritable produit immobilier.

La cohabitation permet-elle à certaines populations d'accéder au logement en ville ?

La cohabitation apparaît comme une solution pour de nombreuses personnes en situation de précarité. La cohabitation peut s'opérer à plusieurs niveaux. Dans tous les cas, les limites de ce qui est mis en partage doivent être préalablement définies. Nabila Coste, directrice de Le Pari Solidaire, a tout d'abord témoigné de l'intérêt de la cohabitation pour créer des lieux de solidarités intergénérationnels. Créée en 2004, l'association Le Pari Solidaire valorise l'entraide et les liens entre générations à travers le développement de solutions d'habitat intergénérationnel. Le cadre institutionnel est en train d'évoluer et la loi Elan va notamment permettre de mieux encadrer cette forme d'habitat.

« Aujourd'hui, la cohabitation est intégrée dans le code de l'action sociale et des familles, il existe un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire donc plus de risque de requalification en bail. Les menus services ne pourront plus être requalifiés comme étant du travail au noir ; le droit de sous-location sera reconnu y compris dans le parc social, il suffira simplement d'en informer son bailleur [...]. Lorsqu'un jeune sera en cohabitation avec un senior, il pourra prétendre à l'allocation même si le senior avec qui il cohabite perçoit déjà l'APL. » Nabila Coste

Ce cadre sécurise les seniors et aide Pari Solidaire dans ses missions : agir contre l'isolement du senior (fracture numérique, solitude, etc.) et créer du lien social. On constate que l'isolement des seniors est plus important en ville qu'en milieu rural touchant principalement les femmes (70% de plus de 80 ans sont de femmes. Insee). Il est intéressant de souligner que même si les populations qui cohabitent ne sont pas de la même génération, elles ont néanmoins les mêmes situations économiques difficiles et précaires (60% du budget d'un étudiant est consacré au logement, quant aux retraités, ils se retrouvent souvent avec des revenus peu élevés).

Faut-il favoriser l'adaptation des logements existants ou concevoir un habitat spécifique pour accueillir des cohabitations ?

Les architectes d'Atelier 15 ont présenté l'opération Coop Coteau à Ivry-sur-Seine, dans laquelle un logement en colocation a été conçu. L'Atelier 15 s'est engagé dans la conception de logements non standards. Les plans standardisés, systèmes constructifs banalisés, conduisent à des usages normalisés. L'Atelier 15 met un point d'honneur à développer ses projets autour de trois grandes thématiques : l'économie du projet, la qualité de l'architecture et de l'inscription urbaine, et le caractère social du projet, avec le but de concevoir des solutions pour des parcours résidentiels de plus en plus variés.

Dans l'opération Coop Coteau, les architectes d'Atelier 15 ont expérimenté un système de cohabitation dans le cadre spécifique de l'habitat participatif. La colocation a un intérêt financier puisqu'elle a permis de diviser le loyer par personne par trois. Contrairement à la situation la plus courante dans laquelle la colocation est subie, ici elle est choisie. La colocation comme première étape du parcours résidentiel, permet de cohabiter pour décohabiter (sortir d'une situation déterminée).

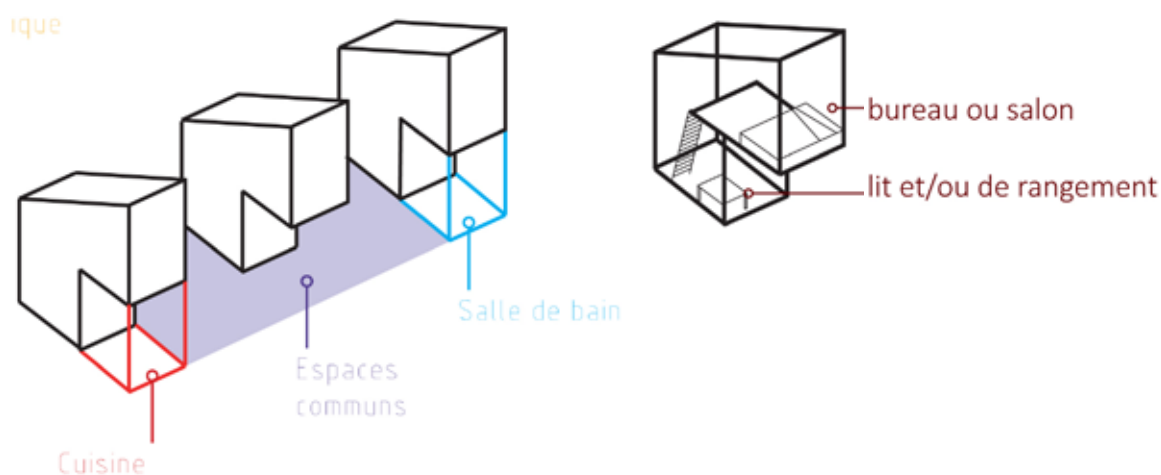


Schéma de principe de fonctionnement de la colocation ; opération CoopCoteau, 14 logements en autopromotion à Ivry-sur-Seine (94), Atelier 15 architectes

« Ce que nous pouvons observer dans les opérations que l'on suit, c'est une demande sociale de cohabitation qui s'inscrit dans un parcours résidentiel choisi. Dans l'habitat participatif en autopromotion, la demande de cohabitation à l'échelle de l'immeuble est forte et nous permet d'expérimenter de nouveaux modèles. (...) Les échelles de cohabitation dans l'habitat en autopromotion sont variées : elles peuvent se décliner du mode de vie communautaire en colocation à l'habitat participatif où certains espaces sont mutualisés et partagés. Ces opérations sont pour nous l'occasion de réinterroger des schémas de conception et d'expérimenter de nouveaux modèles. Ces expérimentations pourraient être exportées vers des opérations plus classiques de logements. (...) »

Dans les opérations en autopromotion dont nous sommes maîtres d'œuvre, il n'existe pas forcément de cahier des charges, le cadre de l'expérimentation est large. Cela nous amène à interroger particulièrement les espaces intermédiaires et les espaces partagés. Dans le cas de la colocation, la question porte sur le partage de l'espace domestique tout en permettant aux co-habitants d'inscrire des frontières pour définir leur territoire au sein d'un espace partagé. Nous avons développé un nouveau prototype de logement qui possède des unités individuelles qui se structurent en deux niveaux, avec un espace en mezzanine destiné à accueillir un lit, et un espace bas où l'on peut recevoir et qui peut s'ouvrir sur les espaces communs. Ces modules s'articulent autour d'espaces collectifs. » Alain Costes et Estelle Gourvennec, architectes d'Atelier 15.



Vue sur l'espace commun de la colocation, opération CoopCoteau, 14 logements en autopromotion à Ivry-sur-Seine (94)

Quelle est la portée sociale de la cohabitation et de quoi est-elle le reflet ? La cohabitation peut-elle changer nos modes d'habiter ?

Monique Eleb, psychosociologue et enseignante a présenté une opération analysée dans le cadre d'une recherche récente portant sur la colocation¹. Il s'agit du Papyloft dans la commune de Moulins dans le Calvados (14).

Monique Eleb est psychologue et docteur en sociologie, habilitée à diriger des recherches. Ses travaux portent sur la sociologie de l'habitat et l'évolution des modes de vie, la sociohistoire de l'habitation ainsi que sur l'analyse de la conception architecturale contemporaine. Elle est notamment l'auteure d'Entre confort, désirs et normes. Le logement contemporain, 1995-2012 (avec Philippe Simon, Mardaga, 2013) et Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous (Archibooks, 2015). Monique Eleb est coauteure avec Sabri Bendimérad de « Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter », paru aux éditions Mardaga en avril 2018.

Cette opération propose des maisons individuelles autour d'un jardin commun. Le projet est à destination de personnes de plus de 60 ans. Il s'agit d'un exemple intéressant de cohabitation entre des personnes issues de classes sociales diverses.

« La cohabitation se passe plutôt bien. [...] L'ouverture à différentes classes sociales a permis l'émergence d'amitiés. J'ai vu des amitiés se mettre en place entre une femme de ménage et une dame qui m'a dit tout de suite « j'habitais une maison de 8 pièces, madame, mais avec un trop grand jardin, mon mari n'en faisait rien, je ne pouvais pas monter les escaliers donc j'ai demandé à venir là ». Cette ouverture permet aux occupants d'éviter le spectre de la maison de retraite, mais ce sont des personnes valides. »

Monique Eleb a conclu les échanges en rappelant plusieurs points. L'intimité reste la question centrale de la cohabitation ; la recherche de celle-ci est essentielle dans l'organisation spatiale du logement et / ou de l'opération. Les questions des vues depuis les espaces communs, du bruit, et notamment de ceux relatifs à la vie privée, doivent être pensées en amont dans la conception. L'aspect relationnel est fondamental dans la cohabitation, notamment sur trois aspects :

- Il existe une familiarisation des rapports d'amitié.

« La familiarisation des rapports d'amitié, c'est le fait de devenir une famille mais sans le poids de la famille habituelle, sans les règles, sans le poids de l'histoire. C'est-à-dire que les relations qui se mettent en place sont du même ordre que les relations familiales, dans le sens où on partage des choses du quotidien et où l'entraide est présente. »

- La gestion du don est déterminante (ce que chacun est prêt à donner et à recevoir).

« Ce qui soude la cohabitation, c'est tout ce qui renvoie au don et contre-don. S'il n'y a pas de don et contre-don, il n'y pas d'entente... cela peut être le germe d'une amitié et cela renvoie à la question d'entraide. »

- Des règles du jeu sont nécessaires, notamment en ce qui concerne les pratiques dans les espaces communs.

« Quand la cohabitation est organisée par une association une charte définit celles-ci, mais les cohabitants peuvent se donner des règles eux-mêmes, par exemple à propos des tours de ménages ou de la façon de se comporter dans les espaces communs ou encore de recevoir des amis. »

¹ Monique Eleb est coauteure avec Sabri Bendimérad de « Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter », paru aux éditions Mardaga en avril 2018.

TRANSFORMATIONS

Anticiper pour rendre le logement plus appropriable, adaptable à des modes de vie variés et évolutifs.

Atelier animé par Yankel Fijalkow, sociologue et co-directeur du CRH - UMR LAVUE, Leïla Khaldi, architecte, docteur à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Justine Bourgeois, architecte au CAUE de Seine-Saint-Denis et Philippe Grandjean, architecte au CAUE de Seine-et-Marne.

Avec :

Juliette Lefeu, et Lucas Colombies, Seine-Saint-Denis Habitat

Julien Maillot, Babin + Renaud architectes

Grand témoin : Jean-Michel Léger, sociologue CNRS

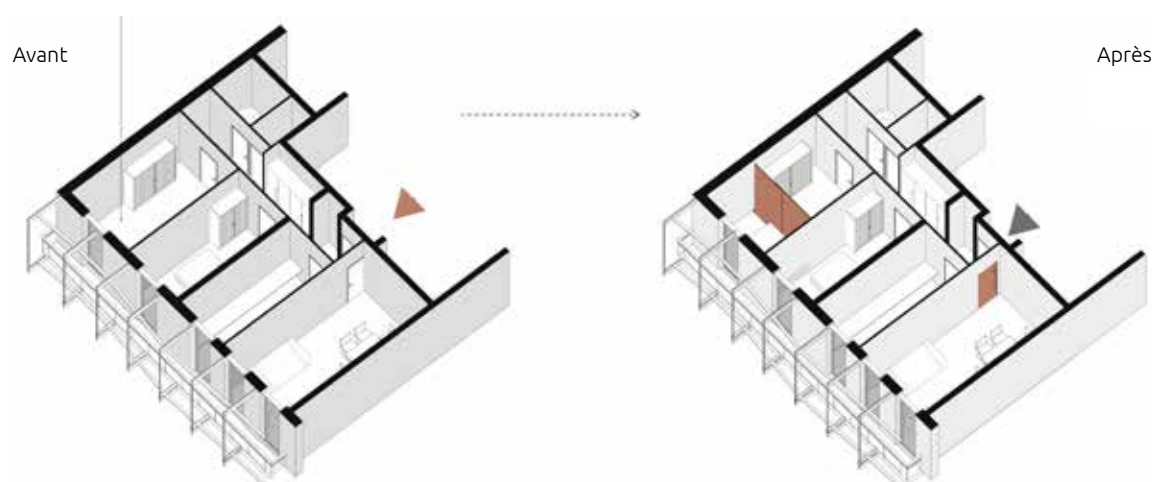
Invités : Laurence Wacquez-Sénèze, Paris Habitat ; Marc Avignon, A&B Architectes / PMCR ; Hervé Saillet, CUADD

Dans le logement neuf comme dans l'ancien, l'appropriation du logement passe nécessairement par une adaptation aux besoins de ses occupants voire même par une ou plusieurs transformations spatiales. En effet, le logement évolue et s'adapte avec l'évolution de la famille, ou encore avec celle des modes de travail. Quelles marges de manoeuvre ont les habitants pour adapter le logement, en phase de conception, de commercialisation ou après installation ? Peut-on anticiper les modifications éventuelles du logement une fois celui-ci habité (changement d'usage des pièces, séparation ou réunion, etc.) ? Peut-on construire plus souple pour faciliter l'appropriation du logement ? Faut-il repenser les processus de conception pour intégrer les besoins des habitants ?

Les recherches et travaux du Centre de Recherche sur l'Habitat permettent de mettre en perspective la conception du logement avec les mutations démographiques en cours et à venir dans la société française. Yankel Fijalkow¹ a évoqué les évolutions récentes des modes de vie en Île-de-France : la taille moyenne des ménages diminue, la population est vieillissante, le nombre de familles monoparentales est en augmentation. Il a notamment mis l'accent sur la difficulté des jeunes à rester ou à quitter le logement parental, les tensions sur le marché locatif, la baisse de la mobilité résidentielle et l'augmentation du phénomène de surpeuplement.



Plan habité et schéma représentant la densité occupée par les objets pour chacune des pièces du logement, T4 à Boulogne (92) © CRH.



Axonométrie montrant les transformations opérées par les habitants pour ajouter une chambre dans l'appartement, T3-4, Issy-les-Moulineaux (92) © CRH.

¹ Co-directeur du centre de recherche sur l'habitat UMR 72 18-CRH, sociologue et urbaniste, professeur de sciences sociales à l'ENSA de Val-de-Seine.

En complément, Justine Bourgeois² a présenté une enquête³ réalisée sur le corpus d'analyses de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement en Île-de-France. Deux groupes d'étudiants ont étudié une diversité de statuts d'occupation (locatif et accession privée ou sociale, logements de fonction) et de ménages franciliens à travers un corpus de fiches d'opérations préalablement constituées par les CAUE d'Île-de-France. **Cette enquête a révélé la nature et la fréquence des transformations effectuées par les habitants eux-mêmes, en fonction de leur statut et durée d'occupation d'un logement.** Cette information confirme la nécessité d'anticiper l'évolutivité du logement et de favoriser la qualité spatiale sans amoindrir la qualité d'usage. L'appropriation du logement passe par des menus travaux d'installation, de l'ameublement, voire par une transformation lourde ou légère de l'espace, en fonction du statut des occupants (propriétaire ou locataire) et de la durée d'occupation. Les observations apportées par les chercheurs, les étudiants et le groupe de l'Observatoire dans cet atelier s'appuient principalement sur la méthode du plan ou relevé habité⁴.

Le plan habité est un outil d'analyse des qualités d'usage et spatiales qui a été utilisé dès les premières enquêtes sur le logement populaire à la fin du XIX^e siècle et généralisé grâce à l'apport des sociologues de l'habitat⁵. Il permet de visualiser aisément les écarts entre espaces existants et espaces architecturaux initiaux. En complément d'entretiens, les plans habités permettent d'évaluer les travaux opérés par les habitants eux-mêmes, la combinaison des usages dans un espace de vie, la liste des in-logeables⁶ et la densité d'occupation des objets par pièce.

On peut distinguer plusieurs phases dans l'appropriation et la transformation d'un logement par ses occupants :

- **Une phase d'anticipation.** Lorsque le logement n'est pas encore habité, des travaux supplémentaires sont réalisés à la demande des futurs acquéreurs ou futurs locataires.
- **Une phase de réception / installation.** Alors que le logement est habité, des modifications se succèdent dans l'installation au gré des besoins.
- **Une phase d'occupation** qui peut être d'une durée indéterminée. Au cours de cette phase, les usages évoluent au fur et à mesure de l'évolution démographique du foyer, qui induisent des changements d'appropriations et de nouvelles transformations spatiales.

Comment intégrer la question des usages dès la phase de programmation des travaux ?

Juliette Lefeu⁷ a présenté l'expérience en réhabilitation et en construction neuve de l'Office Public Départemental de la Seine-Saint-Denis.

² Architecte au CAUE 93

³ Enquête réalisée en 2018 par un groupe de 6 étudiants du Master Aménagement et Urbanisme de l'Université Paris Nanterre et par deux stagiaires du CRH, en fin d'études à l'ENSA Paris Val de Seine. Encadrement Alexandre Neagu, Anne-Laure Jourdeuil, Yankel Fijalkow (CRH) Justine Bourgeois (CAUE 93)

⁴ Un travail sur l'outil graphique a été proposé dans le cadre de ce travail de recherche afin de le réactualiser

⁵ <http://leroymerlinsource.fr/savoirs-de-l-habitat/architecture-urbanisme/vu-de-linterieur-habiter-un-immeuble-en-ile-de-france-de-1945-a-2010/>

⁶ Les in-logeables est un terme développé par l'Observatoire de la qualité du logement pour définir une bibliothèque d'objets communs à tous les logements qui occupent l'espace du logement faute de place dans les parties communes, et par l'absence de cave et de cellier pour entreposer ces objets. Les in-logeables ne sont souvent pas intégrés dans le plan d'origine (étendoirs à linge, aspirateurs, caddies, écrans, câbles et connectiques, lit bébé et chaise haute, coin ou placard à chaussures, panier à linge, vélos, ...).

⁷ Directrice de la Maîtrise d'ouvrage de l'office public Seine-Saint-Denis Habitat. Seine-Saint-Denis Habitat gère 31 891 logements répartis sur 30 communes, 84 000 locataires, 80% du patrimoine situé en quartier Politique de la Ville, 15 PRU et 15 NPNRU, et des projets de réhabilitations hors projet urbain comme les Cités Jardins.

Au moment de l'enquête sociale, « il est possible d'aborder la question de l'usage en fonction de la taille des ménages et d'évaluer la sur-occupation ou la sous-occupation qui est fréquente dans le logement social. Il est possible de conditionner la nature de l'intervention, envisager un relogement, dans certains cas, les travaux permettent de modifier les typologies de logements ».

Lors du programme de travaux avec la maîtrise d'œuvre, « des réflexions sont systématiquement menées sur les usages », notamment en cas de construction, d'extensions et de prolongements extérieurs ; ces réflexions sur les usages permettent parfois d'envisager la restructuration des typologies dans le cadre des réhabilitations.

Aux différentes phases du projet, les réunions de concertation permettent de recueillir de nombreux avis et de déterminer les choix à opérer sur les types d'installations et l'agencement des pièces dans le logement. Dans la construction neuve, « c'est plus difficile parce qu'on part d'une page blanche, sauf dans le cas d'une opération de relogement ». Dans le relogement, il est possible d'anticiper en menant des enquêtes sur les modes d'habiter. **La réponse aux usages consiste à proposer aux locataires en fonction des typologies plusieurs options de configuration des pièces** (cuisine ouverte ou fermée / WC ou non dans les salles de bain, baignoire ou douche). Juliette Lefeu a expliqué que par ce biais ils essayent de répondre au mieux aux attentes des relogés.

« **Une bonne adéquation entre l'espace et la composition du ménage n'entraîne que peu de modifications par les habitants eux-mêmes** ». Juliette Lefeu

Lucas Colombies¹ a présenté en complément une démarche innovante réalisée par Seine-Saint-Denis Habitat à Stains avec la consultation d'un comité d'habitants. Cette démarche avait pour ambition de trouver des leviers pour diminuer le coût global d'une opération pour en diminuer les charges et ainsi augmenter le reste à vivre des futurs locataires. L'objectif était de construire des logements mieux adaptés à des publics en situation d'exclusion tout en respectant les règles de l'économie sociale et solidaire. 30 leviers ont été étudiés ayant un impact et pouvant contribuer à diminuer de 15% les quittances mensuelles (de 70 à 110 euros en moyenne). Cette démarche a généré des surcoûts en production mais ceux-ci se rééquilibrent en coûts d'exploitation et de maintenance.

Laurence Wacquez-Seneze² a complété les propos précédents en expliquant que le travail sur la restructuration des logements permet une adaptation des programmes aux personnes à mobilité réduite, notamment dans les immeubles HBM, tenant compte ainsi du vieillissement de la population qui habite dans ce type d'immeubles parisiens. Ces travaux sont réalisés en site occupé. **La question de la prise en compte des usages intervient à plusieurs étapes : lors de la définition du programme de travaux et en phase d'étude par le biais de la concertation avec les habitants.** La consultation des habitants lors des réunions de concertation par Paris Habitat peut s'appuyer sur une assistance à maîtrise d'usage.

« La programmation des travaux de réhabilitation, c'est aussi savoir se projeter dans l'avenir, les habitants ne sont pas propriétaires de leurs logements et il y aura donc d'autres occupants après. Il est donc essentiel d'anticiper tout en tenant compte des besoins existants. » Laurence Wacquez-Seneze

D'après Marc Avignon³, une bonne communication avec les habitants passe nécessairement par des réunions d'information qui permettent d'appréhender les travaux dans le logement. **L'utilisation de logiciels de simulation et de tablettes numériques est également très utile pour réaliser des fiches travaux, et présenter en 3D ce à quoi va ressembler le résultat intégrant les mobiliers des habitants.** Des ateliers de travaux, une bricothèque (prêts d'outils de bricolage) pourraient être créés pour faire vivre une communauté d'habitants.

¹ Responsable de programmes, Seine-Saint-Denis Habitat

² Directrice de la réhabilitation de l'office public Paris Habitat

³ Architecte / A&B Architectes / PMCR

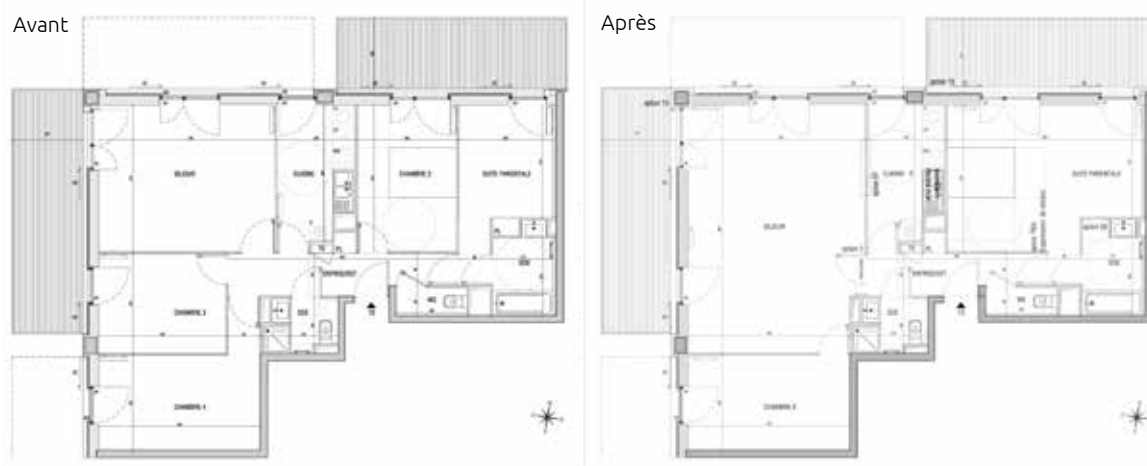
Hervé Saillet⁴, accompagnateur en maîtrise d'usage, confirme que **le niveau de définition des plans ne permet pas aux habitants de bien comprendre les espaces**. Ils visualisent les espaces souvent une fois ceux-ci produits, et il est souvent trop tard pour affiner leurs souhaits. Il serait utile que lors de la décennale, une mission de suivi soit assurée par les architectes pour accompagner les habitants, permettant in fine de rendre ces logements plus pérennes.

Comment concevoir des plans de vente d'appartement transformables ?

Julien Maillot⁵ a présenté une opération de logements en cours de construction au bord du canal de l'Ourcq. De nombreux travaux modificatifs acquéreurs (TMA) ont été intégrés en cours de projet. Une liste d'options est proposée et attachée à un prix (cloisonnement, carrelage et faïence, électricité, mobilier, sanitaire), certaines modifications ont été demandées par les acquéreurs en dehors de celles listées. Au total, 78% des logements ont été modifiés dans le cadre de cette liste et 12% de logements hors de cette liste.

« Notre agence tend à un réglage minutieux des plans et à un strict respect du programme, mais on constate que certaines demandes (hors des listes proposées par la maîtrise d'œuvre) ne répondent pas toujours à notre logique de conception : nous devons nous confronter et nous adapter à des problématiques et des usages qui sont très personnels ».

« De plus en plus l'évolutivité et la réversibilité des plans de logements est un sujet que les agences doivent appréhender et maîtriser. Les structures en poteaux poutres permettent d'adapter plus facilement les typologies. Si on peut faire un travail d'adaptabilité en plan, on peut également explorer le travail en coupe ; par des hauteurs sous plafond augmentées (mezzanines), par des planchers techniques (les réseaux peuvent être plus facilement modifiés) : on peut dé-multiplier la capacité à transformer le logement par l'habitant lui-même ». Julien Maillot



Exemple de Travaux Modificatifs Acquéreurs sur un logement à Pantin (93), visant à transformer un T5 en T3. Babin Renaud Architectes

⁴ Architecte - urbaniste, directeur de CUADD / Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable

⁵ Chef de projet à l'agence Babin + Renaud architectes

Quelles sont les raisons sociales qui incitent les acquéreurs ou les locataires à modifier le plan de leur logement ?

Selon Jean-Michel Léger, il est important de préciser que nous sommes tous égaux devant les modes d'usage et d'habiter. Même s'il existe des différences individuelles, beaucoup de règles d'usages sont communes à tous. Il importe de différencier dans ces modes d'habiter ce qui est commun et ce qui est individuel, et de comprendre les raisons des demandes de modifications et les travaux opérés par les habitants eux-mêmes.

Jean-Michel Léger, géographe, sociologue, est chercheur associé à l'IPRAUS (ENSA de Paris-Belleville). Il a réalisé de nombreuses évaluations de logements expérimentaux, qui ont notamment donné lieu aux ouvrages *Derniers Domiciles Connus* (Créaphis, 1990), Yves Lion. *Logements avec architecte* (Créaphis, 2006) et *Usage* (La Villette, 2011). Collaborateur régulier de la revue d'architecture AMC, il a aussi codirigé, avec Béatrice Mariolle et dans un tout autre domaine, l'ouvrage *Densifier / Dédensifier. Penser les campagnes urbaines*, qui vient de paraître aux éditions Parenthèses.

On peut supposer que l'un des facteurs principaux est la sur-occupation des logements. Comme le souligne le rapport de la fondation Abbé Pierre sur le mal logement en 2018, c'est un phénomène préoccupant qui touche toutes les classes sociales. Entre 2006 et 2013, le taux de surpeuplement dans le logement collectif est passé de 14,7 à 15,9. La surface moyenne par personne entre ces deux dates est passée de 33,5 à 32,5m². Cependant, ce chiffre était en hausse depuis 1984¹ : sur une période de 50 ans, la surface moyenne par habitant a donc augmenté. Cependant les besoins ont évolué.

« Les relevés habités montrent souvent des logements sur occupés et surtout particulièrement encombrés, par des objets et du mobilier. Mais il n'est pas question de faire la morale en disant à ceux qui ont peu de revenus qu'ils ne peuvent pas consommer, car ils n'ont pas la place pour cela. » Jean-Michel Léger

Pour mieux répondre aux besoins des acquéreurs et des locataires, Jean-Michel Léger incite les acteurs du logement à concevoir des grands logements. La France est l'un des pays d'Europe où les logements sont les plus petits. Selon Jean-Michel Léger, le travail des architectes Lacaton Vassal est remarquable sur ce point. Leurs architectures démontrent que construire des logements plus grand ne coûte pas nécessairement plus cher. Par exemple à la Cité Manifeste à Mulhouse, les logements construits sont plus grands et ont coûté moins cher que les autres propositions au concours.

« C'est dramatique que l'augmentation des coûts de constructions soit associée à une réduction des surfaces. (...) Il faut arrêter de démolir les logements construits dans les années 60 et 70. C'est une abération économique et écologique, mais c'est aussi une très grande perte car les logements construits à cette époque étaient bien plus grands que ceux que l'on construit aujourd'hui, et à ce titre ils sont aussi plus faciles à transformer. » Jean-Michel Léger

Conclusion

Leila Khaldi, architecte, Docteur en aménagement et en urbanisme, UMR LAVUE - CRH

L'objectif de l'atelier « Transformations » a été de discuter et de croiser les expériences autour de l'observation des transformations opérées/demandées par les habitants lorsqu'ils investissent un logement

¹ Étude logement 2013, INSEE Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586024/LOGFRA17k2_F6.2.pdf

(et qu'ils investissent dans un logement). En guise de synthèse et de conclusion, Leila Khaldi a dégagé deux grandes questions ayant traversé cet atelier. Ces deux questions touchent de près à la pratique vécue à la fois par les concepteurs et les usagers.

La première question a trait aux modifications: celles faites directement par les usagers dans un cadre matériel existant (travaux d'étudiants sur les relevés habités), et celles commandées par les clients au maître d'ouvrage par rapport à un produit (logement) initial, consistant à choisir parmi une liste d'options disponibles (Agence Babin + Renaud). Dans le projet présenté par Julien Maillot, il est intéressant de mettre en relief le fait que plusieurs ménages aient demandé des modifications autres que celles proposées initialement par l'agence ², moyennant un coût supplémentaire. Cela a le mérite de nous rappeler que les individus disposent de compétences leur permettant d'imaginer leur cadre spatial conformément à leurs attentes et à leurs usages.

La seconde question est en lien avec les enseignements tirés de ces expériences, du côté des concepteurs et des bailleurs. Les relevés habités ont montré que, dans la plupart des cas, la transformation est facilitée par une conception « souple » des espaces au départ. La démarche de Seine-Saint-Denis Habitat est également éclairante, puisqu'en s'intéressant aux leviers de réduction des coûts des opérations, ils ont pu dégager un reste à vivre plus important pour les habitants, tout en respectant les règles de l'économie sociale et solidaire. La réflexion menée par l'Office Public Paris Habitat sur les usages à travers différentes phases du projet de réhabilitation³ ont été l'occasion d'actualiser les connaissances sur les "modes d'habiter", en intégrant des réunions de concertation avec les habitants à diverses étapes du processus.

L'accompagnement des habitants passe effectivement par un terrain d'échange neutre et une langue commune, allant au-delà des plans formalisés et codifiés qu'une personne non formée aurait quelque peu de mal à « lire ». En témoignent les prises de décisions erronées sur lesquelles les habitants reviennent faute d'avoir pu imaginer ou se représenter ce que cette décision impliquait spatialement, à la vue d'un plan.

Ces deux questions ont en toile de fond la nécessité de la prise en compte des usages et des modes de vie des habitants, au vu des écarts plus ou moins importants que l'on constate entre le plan initialement projeté et le plan habité ou transformé au fur et à mesure de l'occupation des lieux. L'importance de ces ensembles de données qui ne sont pas forcément disponibles et accessibles a été soulignée à la fin de l'atelier (Jean-Michel Léger), dans la mesure où elles constituent le point de départ d'un questionnement plus approfondi sur ce qui motive les transformations. Elles nous éclairent sur le fait que, finalement, les différences dans les modes d'habiter (au-delà de l'échelle individuelle) ne sont pas si grandes, et qu'il y a au contraire beaucoup de règles d'usages communes à tous. Se pose la question de la nécessité de fournir des espaces indéterminés pour en permettre l'appropriation : l'essentiel étant, pour reprendre les propos de Marion Segaud, de « garder le flou » et « l'indétermination », afin que l'habitant soit en mesure d'agir.

Les divers exemples évoqués constituent autant de cas d'études riches en enseignements sur les transformations opérées, enseignements qui pourraient pris en compte dès la phase de la conception des logements. Cela afin de tendre (un peu plus) vers une conception adaptée aux pratiques réelles des espaces et non plus seulement vers des scénarii imaginés, et parfois imaginaires.

2 Par exemple, des modifications de cloisons qui n'étaient pas initialement proposées dans la liste des options, ou encore des réaménagements d'espaces comportant un écart important avec ce qui avait été prévu par les architectes. Certains ont également questionné l'empreinte carbone des constructions à long terme, en proposant des logements plus écoresponsables et où l'entretien est raisonné.

3 Au moyen du diagnostic avant travaux (état des lieux, visite logements, aménagements intérieurs), durant la phase des travaux (aménagements et occupation des logements) et également à plus long terme sur la vie du logement.

FONCIER

Imaginer d'autres procédés opérationnels et d'autres rapports au foncier pour le logement collectif.

Cet atelier a été animé par Alexandre Neagu, architecte, doctorant à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Sophie Thollot, architecte au CAUE des Hauts-de-Seine et Gautier Blicheron, architecte au CAUE du Val d'Oise.

Avec :

Philippe Bédier, directeur général de la coopérative HLM des Boucles de la Seine
Yasmine Boudjenah, première adjointe au Maire de Bagneux, déléguée aux finances, à l'aménagement et au développement durable
Christian Chevé, président de Coopimmo, président de la coopérative foncière francilienne
Thomas Huguen, architecte-urbaniste, co-fondateur et gérant d'ArchiEthic

Audrey Linkenheld, conseillère municipale déléguée à la mixité et à l'innovation sociale, Ville de Lille

Cyrile Poy, président de Les Citizens

Grand témoin : Joseph Comby, économiste

Introduction

Alexandre Neagu, architecte, doctorant à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH

En Île-de-France et dans l'ensemble des agglomérations françaises, les prix du logement en accession atteignent des hauts historiques alors que les parcs locatifs des zones tendues sont saturés et les revenus stagnent. Comment rendre l'accession « accessible » ? Pour mesurer l'ampleur du dilemme, résumons les leviers d'intervention.

Une première piste consiste à solvabiliser les ménages. Aujourd'hui, les ménages profitent de taux bas pour s'endetter plus longtemps. Lors d'une prévisible remontée des taux, les aides publiques à la personne et les taux garantis par l'Etat reprendront leur intérêt mais manqueront peut-être de financement.

Une deuxième piste est le contrôle des prix. Pour la production neuve, certaines communes incluent des clauses de vente dans les chartes promoteurs. Pour le stock ancien il y a la possibilité de préemption lors des déclarations d'intentions d'aliéner. Réalisés au niveau communal, ces mesures sont difficiles à financer à long terme.

Une troisième piste consiste à diminuer les coûts de revient : celui de la construction (déjà sous pression) ou celui du foncier. Or les prix du foncier se forment à rebours. Du prix de marché du logement on déduit les coûts de production. Lorsque les prix immobiliers augmentent, le foncier augmente en proportion. Lorsque les prix immobiliers baissent, l'offre de foncier se raréfie (effet de cliquet).

Le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) propose de contourner cette difficulté en distinguant un sol loué d'une construction achetée. Un Organisme Foncier Solidaire (OFS) achète le terrain et cède un droit réel à un opérateur (promoteur immobilier, coopérative habitante, ...) pour construire des logements. Le promoteur transmet ce bail (BRS) aux acquéreurs, qui payent une redevance pour l'occupation du terrain. De cette manière le prix du foncier ne se répercute pas sur les prix de vente du logement qui devient plus accessible. Afin de préserver la vocation de ces logements, des clauses anti-spéculatives limitent la plus-value en cas de revente. Inspiré par des expériences outre-Atlantique (Community Land Trust) ce montage a été introduit dans la loi ALUR et fait l'objet de premières expériences, notamment celles portées par nos invités en Ile de France ou encore à Lille.

De point de vue économique, le BRS revient à distinguer deux rotations du capital dans le financement du logement. L'acquéreur supporte un remboursement de 20 ans pour la construction de son logement et l'OFS une rotation plus longue (40 à 60 ans) pour le foncier.

Le dispositif s'avère donc très prometteur pour toutes les parties prenantes. D'une part, les habitants disposent de logements accessibles. D'autre part, pour les collectivités, ce dispositif laisse entrevoir la possibilité de maîtriser de manière durable l'accès au logement. Quant aux promoteurs, ils peuvent voir dans ce dispositif une source accessible de foncier couplée à une liquidité améliorée des logements produits.

Les expérimentations en cours nous montreront de quelle manière le dispositif du Bail Réel Solidaire relèvera quelques défis. Ensuite, dans la mesure où celles-ci sont essentiellement constituées de ménages aux revenus modestes, comment s'assurer de la bonne santé des copropriétés ainsi créées ? Quel impact sur les représentations sociales de la propriété et les stratégies patrimoniales des ménages ? Pour finir, quel effet sur la qualité architecturale des logements ainsi produits ?

Quels sont les objectifs du Bail Réel Solidaire ?

Plusieurs intervenants s'accordent sur l'intérêt du BRS en tant qu'outil d'application d'une politique de l'habitat en faveur de l'accession à la propriété des ménages modestes. **Le BRS permet aux habitants de rester en ville, dans des contextes où les prix de l'immobilier ne permettent pas aux ménages modestes d'acheter un logement dans leur ville.**

« À Lille, nous souhaitons permettre à toutes les générations de rester vivre en ville et nous menons pour cela depuis 10 ans une politique du logement volontariste. Lille est une ville très dense où le foncier est rare et cher. Suite à un rebond économique dans les années 2000, le marché a gagné en attractivité, ce qui a rendu difficile à la population lilloise d'accéder au logement dans sa propre ville, en locatif ou en accession. À Lille, le revenu médian est 17 % en dessous de la moyenne nationale. Pourtant, Lille est la 3e ville de France la plus chère en locatif et la 4e ville de France la plus chère en accession. (...) **Le BRS est un dispositif permettant la neutralisation de la valeur foncière tout en garantissant une valeur sociale dans la durée.** L'objectif du Bail Réel Solidaire, c'est avant tout de maîtriser l'affectation du sol dans la durée. Les collectivités veulent avoir une maîtrise de leur sol et de leur «peuplement», afin que la ville reste mixte et accessible à tous. » Audrey Linkenheld¹

¹ Audrey Linkenheld est Conseillère Municipale déléguée à la Mixité et à l'Innovation Sociale, après avoir été Conseillère Municipale déléguée au Plan Lillois de l'Habitat (2014-2017), Adjointe au Maire de Lille chargée du Logement et de la Rénovation Urbaine (2008-2014). Lors de sa mandature de Députée du Nord de 2012 à 2017, elle a été rapporteure à l'Assemblée Nationale de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, ainsi que de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové.

« Sur les marchés très tendus, les opérations en BRS permettent à des ménages à petit revenu de rester dans leurs quartiers, évitant ainsi qu'ils partent plus loin ou qu'ils achètent un appartement plus petit, non adapté à la taille de leur famille. À Bagneux, beaucoup de ménages ont pu rester sur cette commune, grâce à une opération en BRS en cours de commercialisation, alors qu'ils commençaient à étudier des biens beaucoup plus loin. » Christian Chevé²

Quelle complémentarité existe-t-il avec d'autres dispositifs aux objectifs similaires?

Le BRS compense certaines limites rencontrées avec le Prêt Locatif Social Aidé (PSLA), notamment en ce qui concerne l'accessibilité du foncier dans les centres urbains denses. Il permet également de **limiter la spéculation immobilière de manière plus pérenne que le PSLA**.

« Beaucoup d'argent public a été consommé via différents dispositifs d'incitations fiscales, ou taux préférentiels de TVA dans les quartiers Politiques de la ville. Nous avons essayé de mettre en place des clauses anti-spéculatives pour éviter que seul le premier acquéreur fasse une plus-value, inévitable dans un marché dynamique. Par ailleurs, certains quartiers échappent à l'accession abordable, n'étant pas dans des périmètres de QPV élargis : c'est notamment le cas du cœur dense de la métropole dans lequel le besoin de logements abordables existe également. » Audrey Linkenheld.

« Le plafond maximum de prix de vente en PSLA, fixé par l'administration, ne nous permet pas de produire du logement dans certaines zones, étant donné le prix du foncier. En zone A Bis (Paris et communes limitrophes), les fonciers sont à 1 200 euros le m² et parfois plus, tandis que le plafond des prix de vente est d'environ 5 500 euros le m² (...). En produisant du PSLA grâce à une aide de la collectivité, les coopératives HLM vendent à des ménages bien en dessous du prix du marché. Pourtant il n'existe pas de moyen de pression sur la plus-value qui sera récupérée par le ménage à la revente, et cela même lorsqu'il existe des clauses anti-spéculatives, car celles-ci sont limitées dans le temps. **La grande vertu du BRS, c'est d'être un produit anti-spéculatif par nature, puisque les prix de revente sont fixés par l'Organisme de Foncier Solidaire.** » Christian Chevé.

Pour Cyrille Poy³, la plus-value qui peut être réalisée par les particuliers dans le cadre de l'accession aidée – et que les collectivités cherchent à tout prix à limiter – ne doit pas être rejetée unanimement et l'effet d'aubaine n'est pas forcément là où on en parle le plus :

« Le PSLA est un dispositif qui aide les gens modestes à devenir des gens plus riches. **En passant du PSLA à l'OFS, les acquéreurs perdent le potentiel de gain à la revente du logement.** Cela a provoqué le désengagement de certains ménages sur une opération pour laquelle j'assume la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour CoopImmo à Vitry-sur-Seine, s'estimant lésés et tenant un propos que l'on peut résumer ainsi : « On est pauvre et on nous empêche de devenir riche, alors que rien n'empêche les riches de s'enrichir avec la spéculation ». (...) Pour des ménages qui ont les moyens d'investir dans l'immobilier locatif et qui profitent des dispositions offertes par la loi Pinel, personne ne parle d'effet d'aubaine et pourtant il existe. Un calcul rapide m'a permis d'estimer que le coût de l'accession sociale, en non recettes fiscales, est de 720 millions d'euros⁴, alors que chaque année le montant des non recettes fiscales sur le dispositif Pinel et les autres dispositifs favorisant l'investissement locatif s'élève à 1,6 milliard⁵. **Il faut donc être vigilant en parlant d'effet d'aubaine généré par le PSLA. Je suis satisfait que l'État mette en place des dispositifs qui permettent à des ménages pauvres de devenir plus riches, pour ensuite revenir dans le marché immobilier classique.** » Cyrille Poy

2 Christian Chevé est directeur général de Coopimmo, coopérative HLM et président de La Coopérative foncière francilienne (LCFF) créée en 2017, premier organisme de foncier solidaire (OFS) d'Ile-de-France.

3 Cyrille Poy est consultant indépendant spécialisé dans la politique de la ville, l'urbanisme, le développement durable et l'architecture. Il est également président de LesCityZens, assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans l'initiation et le développement de projets de logements participatifs et d'urbanismes collectifs.

4 En comptant environ 36 000 opérations en accession sociale en France, un différentiel de non recette fiscale de 14 points et demi, et un prix moyen de 170 000 euros le logement.

5 <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-03/20180329-refere-S2017-4080-dependances-fiscales-investissement-locatif-menages.pdf>

Comment s'assurer de la pérennité des copropriétés créées, dans la mesure où celles-ci sont essentiellement constituées de ménages aux revenus modestes ?

La question de la pérennité reste entière et un accompagnement auprès des acquéreurs devra peut-être se mettre en place dans les années à venir :

« Au fur et à mesure que le bâtiment va vieillir, des problématiques de ravalement et de réhabilitation vont apparaître. Comment faire pour que les acquéreurs se sentent pleinement propriétaires et comptables, responsables de prendre des décisions collectivement, y compris financièrement ? **L'OFS devra peut-être jouer un rôle d'interlocuteur afin de contribuer à ce que la copropriété vive bien dans la durée.** » Yasmine Boudjenah⁶.

« Cette innovation dans la façon même d'être « propriétaire » va sans doute faire évoluer les comportements, avec une nouvelle approche de la « terre » moins individuelle voire individualiste, et je l'espère plus coopérative. Je crois qu'il s'agit d'une évolution plutôt souhaitable, même si cela exigera sans doute d'être très attentifs à la gestion sur la durée des programmes ainsi commercialisés. » Yasmine Boudjenah

Pour Philippe Bédier⁷, certaines précautions particulières doivent être mises en place pour que l'accession se fasse dans de bonnes conditions, les problématiques étant similaires dans le PSLA :

« Il faut que le reste à vivre soit confortable, une fois payée la mensualité de l'emprunt et les charges de copropriété. Il faut faire en sorte que les charges futures de copropriété soient minimales et limiter les éventuelles dépenses liées à des travaux futurs. **Nous devons assurer des prestations de qualité et pérennes, de façon à ce que le bâtiment s'entretienne bien.** Pour éviter les ravalements futurs, nous mettons en place des bétons matricés, des bétons teintés dans la masse, du zinc en façade ... des matériaux pérennes sur lesquels nous n'aurons pas besoin d'intervenir dans le futur. » Philippe Bédier

Le BRS pourrait-il avoir un effet sur la qualité architecturale des logements ?

Même s'il s'agit d'un dispositif en amont de la conception, le BRS offre cependant des perspectives intéressantes en faveur de la qualité architecturale, dans la mesure où les opérateurs se saisissent de cette problématique. **En proposant des logements avec un prix au m² plus raisonnable, le logement pourrait avoir des surfaces plus généreuses et les espaces collectifs pourraient être revalorisés.**

« Les gens qui achètent un T4 à la coopérative HLM de la Boucle de la Seine ne pourraient acheter qu'un T3 chez un promoteur traditionnel. » Philippe Bédier

« À l'échelle de l'habitat, de la convivialité et du vivre ensemble, le BRS est également un levier en faveur de la qualité architecturale. Le coût de construction étant une donnée incompressible, la solution pour maîtriser le coût des logements est trop souvent de réduire les surfaces. En Île-de-France, un T3 a perdu 10 m² de surface en 10 ans. Le BRS offre l'opportunité de maintenir des surfaces minimales de qualité. L'amortissement sur le long terme du coût du foncier permet également d'interroger ce qui ne rapporte pas d'argent dans une opération immobilière mais qui est essentiel pour l'habitat et la convivialité : les espaces de rencontre. Cela permettrait peut-être d'éviter les paliers en second jour, les petits halls ou encore l'absence d'espaces paysagers. Les espaces communs sont des espaces de solidarité, de construction de la citoyenneté et de régulation des conflits de voisinage. » Thomas Huguen⁸

6 Yasmine Boudjenah est première Adjointe au Maire de Bagneux, déléguée aux finances, à l'aménagement et au développement durable. La ville a engagé avec CoopImmo, une opération en BRS de 37 logements qui verra le jour en 2021. Les premiers actes d'engagement ont été signés récemment.

7 Philippe Bédier est directeur général de la Coopérative HLM de la Boucle de la Seine (Gennevilliers) et administrateur de la coopérative foncière francilienne.

8 Thomas Huguen est architecte et gérant de la Scop ArchiEthic, une coopérative d'architectes. ArchiEthic a notamment mené avec Coopimmo une opération d'habitat participatif UTOP à Paris.

Clôture du colloque



Mireille Guignard, cheffe du service de l'architecture, DRAC Île-de-France

Je remercie l'Union Régionale des CAUE d'Ile-de-France ainsi que les 8 CAUE qui la composent, à l'initiative de cette journée. Les CAUE constituent de précieuses ressources sur les territoires à l'écoute des citoyens, d'utiles médiateurs entre les collectivités, les bailleurs, les experts, les techniciens et autres décisionnaires et prescripteurs. Je salue enfin leurs partenaires, en particulier le CRH, qui participent à leurs travaux. Les problématiques de l'habitat constituent un immense enjeu et c'est sûrement une des premières préoccupations de nos concitoyens.

Nous devons faire des territoires franciliens des lieux fertiles où la production architecturale est synonyme de haute qualité et où le processus de partage est valorisé. Les ambitions de grands stratèges d'hier comme Henri Sellier, Paul Delouvrier, Daniele Valabrègue au Puca, des femmes et des hommes, et des institutions aux idées expérimentales, peuvent encore trouver écho sur le terrain et stimuler les idées des décisionnaires nombreux dans nos gouvernances : collectivités, bailleurs, aménageurs, programmistes, architectes, paysagistes, sociologues, scientifiques et ingénieurs Nous sommes tous acteurs de la qualité de l'habitat.

La qualité du logement devrait aller de soi. Or nous savons tous qu'elle demande une vigilance de tous les instants et à toutes les échelles. Cette vigilance se transforme parfois en combat : l'enjeu est de produire des opérations neuves accessibles mais aussi de préserver et réhabiliter l'existant, en sachant l'adapter et le renouveler selon les usages et les besoins. Les modèles doivent être renouvelés. Les évolutions des modes de vie et l'entrée dans la transition énergétique et écologique nous obligent à renouveler les formes architecturales et nos imaginaires. L'intergénérationnel, les migrations, les mutualisations, les recompositions familiales, mais aussi toutes les politiques publiques actuellement mises en avant comme la revalorisation des centres-bourgs, la préservation de la biodiversité, la protection patrimoniale et la préservation des espaces naturels... toutes ces problématiques stimulent la fabrication des habitats renouvelés, et de leur qualité. En interrogeant les modèles existants comme le fait ce colloque, nous pourrions mieux envisager l'avenir et le présent. En disséquant les difficultés, les blocages et les a-priori qui appauvrissent l'architecture, l'Observatoire de la qualité architecturale participe à une dynamique indispensable pour stimuler les réflexions interdisciplinaires. Le regard rigoureux et scientifique développé ici doit être salué.

L'Observatoire, par son approche analytique, est un outil pour accompagner les mutations, anticiper les vulnérabilités, améliorer les programmes et les processus. La DRAC Île-de-France est fière de contribuer à cette dynamique qui s'appuie sur des modalités concrètes : une temporalité longue d'observation, des analyses sans filtre et sans peur de la controverse. La qualité des interventions lors de cette journée montre la richesse des synergies scientifiques et de l'approche transversale créées par cet Observatoire. La direction régionale des affaires culturelles continuera à soutenir ces travaux et à vous appuyer pour élaborer les événements à venir afin d'assurer sa pérennité, nécessaire à la construction des territoires de demain.

Cette journée de colloque est proposée dans le cadre d'un partenariat entre les CAUE d'Île-de-France et le Centre de Recherche sur l'Habitat, avec le soutien du PUCA et la DRAC Île-de-France.



Qui sommes nous

Les CAUE d'Île-de-France animent un **Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France** et mènent une réflexion sur la qualité d'usage des logements, sur leur adaptabilité, leur pérennité et sur l'évolution des conditions de production. 56 opérations franciliennes ont été analysées, pour lesquelles des relevés habités et entretiens ont été réalisés auprès des habitants et des acteurs de l'acte de construire. Les travaux de l'Observatoire mettent à jour certaines problématiques partagées sur l'habitat collectif qui font l'objet d'un développement à l'occasion de ce colloque.

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité. Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et de visites d'opérations.

Le **Centre de recherche sur l'habitat (CRH)**, l'une des sept composantes de l'UMR Lavue (CNRS n° 7218), mène actuellement une recherche sur le thème **"Habiter demain"** dans le cadre d'une convention avec la Caisse des dépôts. Face à la transition démographique (phénomènes de vieillissement, monoparentalité, ménages fragmentés et instables, par exemple), la mobilité est encore trop souvent l'unique solution adoptée par les habitants. La recherche "Habiter demain" fait l'hypothèse que le parc existant, par la transformation, est capable de répondre à ces évolutions. Des campagnes de relevés habités et d'entretiens menés par l'équipe du CRH, conduiront à des propositions concrètes afin de permettre plus de flexibilité et d'adaptabilité dans le logement.

Crédit photo : Vigneux-sur-Seine, 2008 © Luc Boegly