



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

Vendredi 18 janvier 2019

Grande Arche de la Défense

Atelier proposé dans le cadre du colloque [Habiter demain la métropole](#)

PROLONGEMENTS

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

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 Elisabeth Rojahn-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

Synthèse de l'atelier

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.

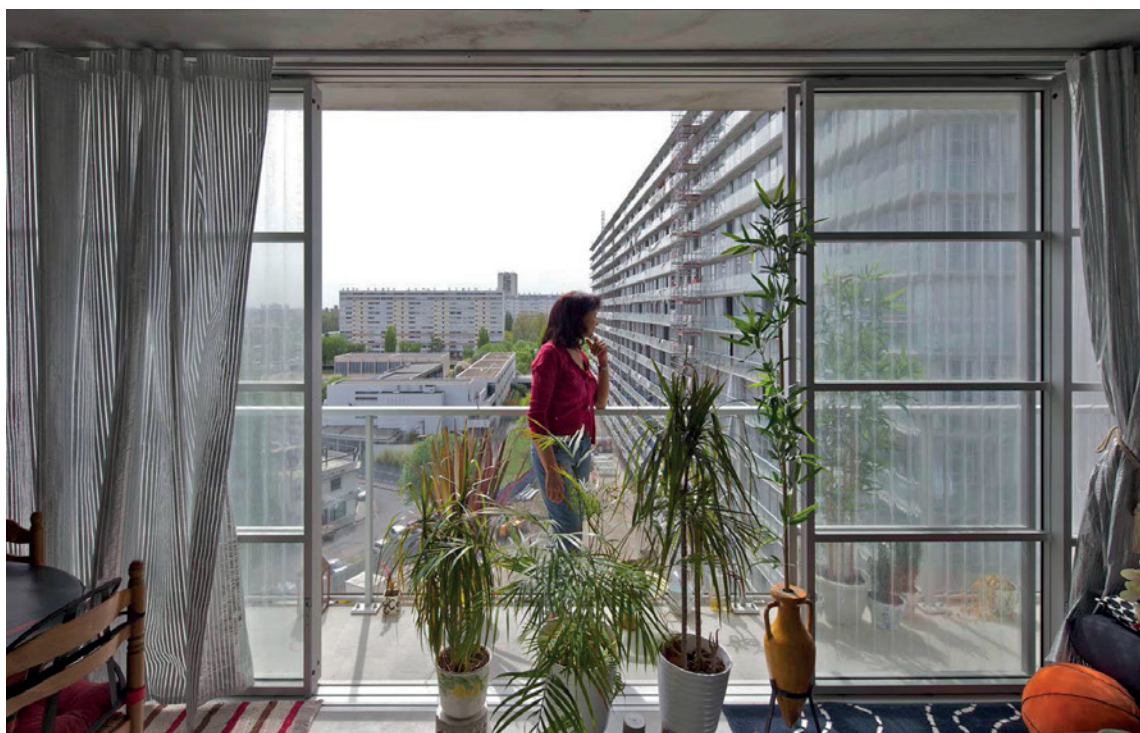
2 Marion Segaud, sociologue et professeur émérite, a travaillé sur les relations des habitants à l’architecture, à leur environnement et à l’espace de leur logement. Elle a participé au rapprochement entre sociologues, urbanistes et architectes en créant avec d’autres enseignants l’Institut Parisien 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'oeuvre, 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.

Cette journée de colloque a été 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