



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](#)

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-Sénéze, Paris Habitat ; Marc Avignon, A&B Architectes / PMCR ; Hervé Saillet, CUADD

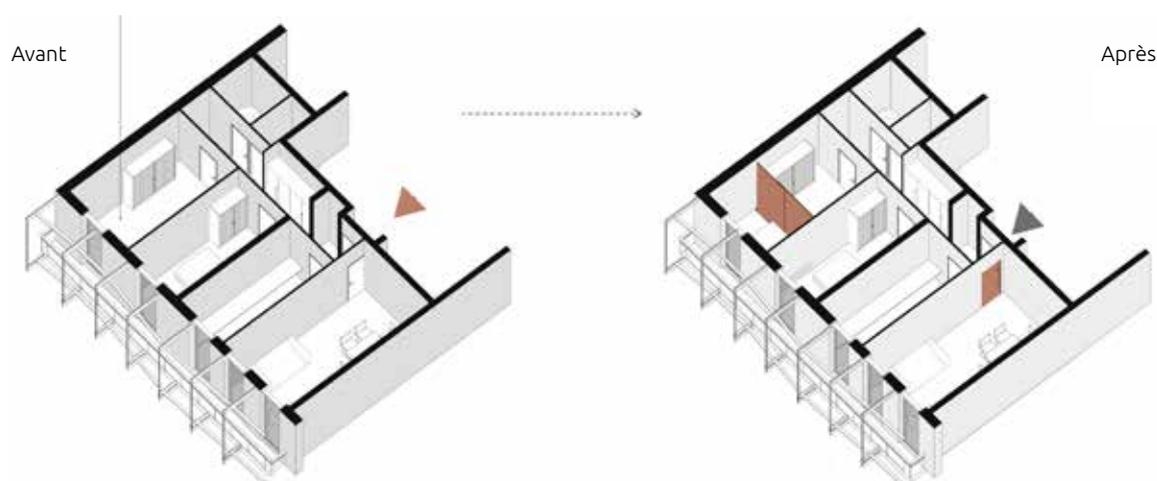
Synthèse de l'atelier

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 Jourdheuil, 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 Colombies⁸ 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-Seneze⁹ 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 Avignon¹⁰, 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.

8 Responsable de programmes, Seine-Saint-Denis Habitat

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

10 Architecte / A&B Architectes / PMCR

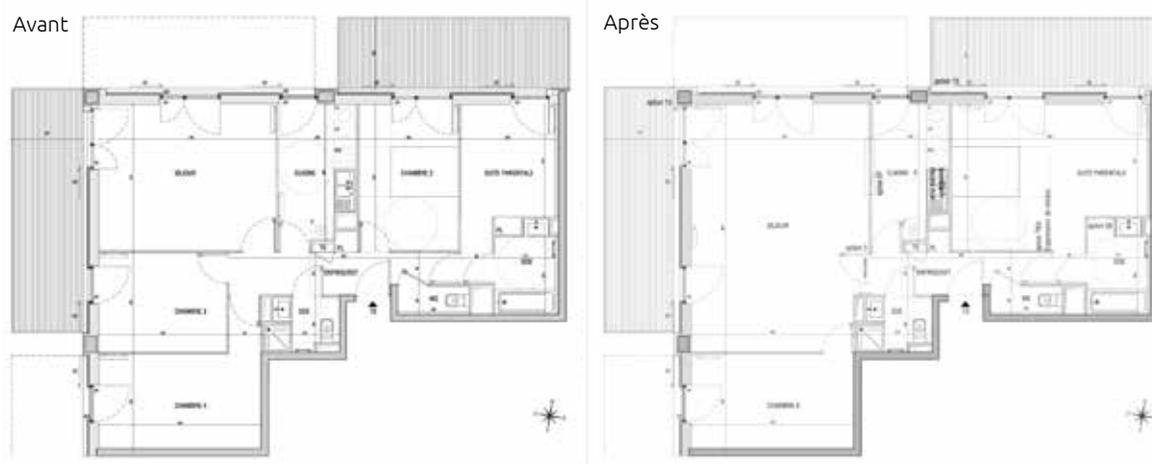
Hervé Saillet¹¹, accompagnateur en maîtrise d'usage, confirme que **le niveau de définition des plans ne permet pas aux habitants de bien comprendre les espaces**. Ils visualisent les espaces souvent une fois ceux-ci produits, et il est souvent trop tard pour affiner leurs souhaits. Il serait utile que 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 Maillot¹² 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

¹¹ Architecte - urbaniste, directeur de CUADD / Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable

¹² 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.

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 1984¹³ : 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 pertes 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

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.

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 (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.

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

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 ¹⁴, 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 réhabilitation¹⁵ 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.

14 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.

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

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