

67%

" nous passons de notre temps dans notre logement " OQAI, CSTB

"les travaux de construction ne représentent plus que du prix de vente d'un logement..

40%

60% sont constitués par les frais financiers, la promotion/commercialisation, la TVA et le foncier "

Agence Nicolas Michelin & Associés

" les appartements neufs franciliens ont perdu jusqu'à de leur surface en 20 ans "

Le Monde, 27 août 2022

15%

HABITABILITÉS

Vers une évolution en douceur de la fabrication du logement collectif

7

millions de logements sont mal isolés. La rénovation énergétique permet de réduire les charges, et d'améliorer les confort.

Ministère de la Transition écologique

PATRICIA LAVAL

Robert Doisneau, *la maison des locataires*, 1962

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DE CRÉATION INDUSTRIELLE

Mastère Spécialisé Sustainable Innovation By Design

THÈSE PROFESSIONNELLE 2023/24

AVANT-PROPOS

Le logement est mon domaine de prédilection.

Plus jeune, j'y ai consacré 2 diplômes : le premier sur l'habitat temporaire, le second sur l'habitat partagé.

Ma formation initiale d'architecte d'intérieur à la Akademie der Bildenden Künste München m'a appris à concevoir de l'intérieur vers l'extérieur, en centrant le projet sur le rapport de l'usager à son espace bâti ; la formation complémentaire d'architecte dplg à l'École d'architecture de la ville & des territoires Paris-Est m'a permis de poursuivre ma passion, dans les domaines du logement individuel et collectif, du concours au chantier, en nom propre et en agence d'architecture.

Après plusieurs années en agence sur des programmes résidentiels, j'ai été confrontées aux limites de la fabrication du logement collectif : les modes de production et les nombreuses réglementations appliquées à l'habitat conduisent à de telles standardisations de l'offre du logement et simplifications des typologies des appartements, que j'en ai perdu le plaisir de la conception.

J'ai alors choisi de renouer avec le statut d'architecte en nom propre pour développer une architecture plus personnalisée principalement autour du logement individuel, ou de petits collectifs, en lien direct avec le client, la plupart du temps aussi futur usager.

En parallèle, j'ai expérimenté la photographie documentaire au sein de résidences thématiques pour des publics étudiant, migrant et sénior, dans l'objectif d'observer les multiples manières de s'emparer des espaces de vie.

Aujourd'hui, je suis plus que jamais convaincue que l'une des meilleures façons de relever le défi du logement de demain, c'est d'y associer les usagers.

C'est pourquoi il m'a paru indispensable de prendre du recul pour explorer la notion d'habitabilité au sein de l'ENSCI dans le master d'innovation par le design.

LA VILLE DE DEMAIN

4,4 milliards d'êtres humains seront urbanisés d'ici 2050. Au delà de la redéfinition ou de l'amélioration du logement collectif, il faut adapter nos villes aux impératifs climatiques car les consommations d'énergie liées au fonctionnement des villes (logements + transports) sont responsables de 70 % des émissions de gaz à effet de serre.

La construction et le fonctionnement du cadre urbain (bâtiment, transport, réseau, service municipal) représentent environ 35 % des dépenses des ménages dans les pays développés, si l'on ajoute à leurs dépenses directes les services qu'ils payent par l'impôt. La construction en ville peut être produite selon des formes différentes (maison en bande, immeuble bas, tour, plot isolé...) et à des coûts très variables selon les villes. Les prix de l'immobilier varient, au sein d'un même pays, de un à dix alors qu'à l'échelle d'un bâtiment, les enjeux restent les mêmes : coût de construction et taux d'effort des habitants, décarbonation constructive et éco-gestes individuels.

Ces constats ne sont pas nouveaux :

- en 2015 la cité de l'architecture et du patrimoine présentait une exposition « *Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création* » qui proposait déjà d'arrêter de démolir systématiquement pour construire.

- en 2020 l'architecte Dalix rapportait la proposition suivante issue de son groupe de travail sur la qualité des logements sociaux « *il y aurait une première réponse radicale qui serait de ne plus construire de nouveaux logements tant que l'on n'a pas réinvesti le patrimoine existant. En France, on compte aujourd'hui environ 8% du parc de logements vacants et à Paris 17% (INSEE-2018). Pourtant, depuis des années, le nombre de logements neufs (+1,5) augmente plus vite que la croissance de la population (+ 0,5).* »

- en Juin 2023 le festival « Building Beyond », nous rappelait encore une fois que : « *La ville de demain est déjà présente : elle est là sous nos yeux avec son patrimoine bâti, son histoire et ses ressources cachées.* »

Pour ne citer que l'Europe, les pays scandinaves ont depuis longtemps intégrés dans leur ADN une attitude respectueuse de l'environnement, avec des modes de vie et des cités à la pointe du développement durable.- La Suède et la Norvège figurent aux deux premières places du "Global Green Index Economy", et la Finlande en huitième position. Plus au sud, le Vorarlberg, petite région autrichienne pratique, depuis les années 1960, un développement éco-responsable à l'échelle d'un territoire européen, qui montre qu'il est possible de construire, pour un budget raisonnable, des bâtiments écologiques et énergétiquement efficaces sans ostentation.

La fabrique de la ville est aujourd'hui questionnée dans ses fondamentaux comme celle du logement collectif qui en fait le tissu. Les acteurs du logement collectif sont déjà entrés dans des phases de réflexion et d'expérimentation pour répondre à deux enjeux structurants : la lutte contre l'artificialisation des sols et la décarbonation de la construction.

Christine Leconte, présidente de l'ordre des architectes (CNOA) est affirmative : "80 % de la ville de 2050 est déjà là : c'est ici qu'il faut agir". La loi Climat et résilience d'août 2021 vient marquer un pas en avant dans la manière dont les territoires se construisent en inscrivant un objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 : une démarche volontaire pour contrer l'étalement urbain qui recentre sur l'intérieur des bâtiments existants et leur usage.

LE LOGEMENT AUJOURD'HUI

Au-delà d'évolution des modes constructifs et de choix énergétiques de la construction neuve, le changement climatique impose de repenser le bâti comme un bien durable, et non comme un actif de court terme.

L'allongement de la durée de vie du bâtiment est la clef de voûte d'une équation constructive consciente des enjeux du siècle. Réduire le rythme d'obsolescence du bâti permet d'éviter les déchets de la déconstruction, comme les émissions carbone et les consommations de ressources de la reconstruction.

Cependant la transformation de l'existant et les changements d'usage, permettant de donner une seconde vie à l'existant, constituent des opérations complexes. Le travail sur l'existant oblige à sortir des standards programmatiques et impose aux acteurs du bâtiment de proposer des logements aux qualités singulières. Mais l'expérience acquise au travers de la transformation de l'existant bénéficie aussi à la construction neuve, en permettant de construire des bâtiments dont l'adaptation sera facilitée demain, de concevoir des logements flexibles, capables, d'accompagner les étapes de la vie de leurs occupants et de changer d'usage au gré des besoins (en évitant l'obsolescence programmée qui touche une trop grande part de la production neuve).

Depuis trop longtemps, l'accent est mis sur les aspects techniques, architecturaux et économiques de la construction plutôt que sur les besoins et le bien-être des habitants. Les acteurs de l'immobilier résidentiel, dont les architectes, ont pris l'habitude de se concentrer davantage sur la réalisation du bâtiment que sur l'expérience de vie des résidents.

Les normes minimales de construction se sont concentrées sur des aspects structurels et de sécurité sans accorder une atten-

tion suffisante aux aspects liés au confort et à la satisfaction des occupants. La priorité est donnée à la rentabilité financière, ce qui conduit à des compromis sur la qualité de vie des habitants.

Les habitants ne sont pas suffisamment consultés lors du processus de conception et de planification. Leurs expériences, leurs besoins et leurs préférences sont négligés, ce qui conduit à des logements qui ne répondent pas adéquatement à leurs attentes. La durabilité sociale, qui englobe la qualité de vie, la cohésion sociale et le bien-être des habitants, est généralement reléguée au second plan par rapport à la durabilité environnementale et économique.

S'engager pour l'intégration à sa juste valeur de l'habitant dans la conception du logement de demain va nécessiter de repenser les processus de projet, de forger les outils et de renforcer les compétences et l'organisation des maîtrises d'ouvrages.

Ce changement de pratique concerne l'ensemble de l'écosystème du monde du logement collectif : promoteurs et bailleurs sociaux, architectes, bureaux d'études, entreprises de construction, opérateurs privés, aménageurs, mais aussi collectivités et élus locaux, qui devront apprendre avec « faire avec », non seulement le bâti existant mais aussi les usagers présents et futurs.

L'enjeu aujourd'hui est de capitaliser collectivement sur le grand oublié de la fabrication du logement, l'habitant, pour le réintégrer à sa juste valeur dans la conception des appartements. C'est une transformation structurelle des pratiques qui nécessite un repositionnement du secteur de la construction, lent à adopter de nouvelles approches sur la qualité de vie des occupants.

HYPOTHÈSE

Dans cette thèse professionnelle, je pose l'hypothèse que l'habitabilité des logements de demain repose sur l'enrichissement et la redéfinition des programmes de construction afin que soit réintégrés à leur juste valeur les modes d'habiter des citoyens.

Autrement dit, comment les usages des habitants peuvent faire évoluer la chaîne de valeur de la fabrication du logement collectif pour innover en terme de qualité et de diversité.

SOMMAIRE

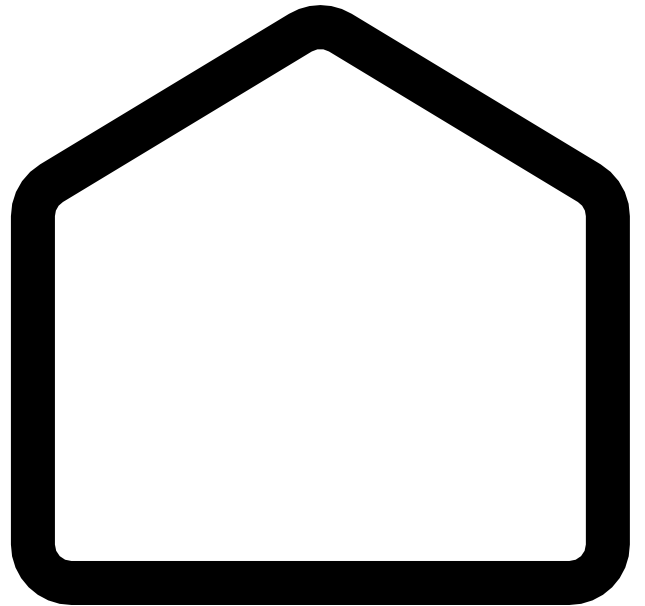
1 - LOGER / 8

2 - HABITER / 18

3 - OBSERVER / 30

4 - FABRIQUER / 42

LOGGER



Les alertes du secteur

Depuis plus de 10 ans, par l'intermédiaire de leur ordre, les professionnels de l'architecture font part de constats alarmants sur la perte de qualité des logements collectifs.

En 2012, il est question du mal-logement dans des matinales sur l'implication de l'état et son rôle en tant que garant de l'intérêt général et pilote d'une politique volontariste. En 2015, le conseil de l'ordre des architectes en Ile-de-France propose d'adopter une pratique responsable de la fabrication du logement pour lutter contre un appauvrissement de l'espace habitable des logements, en termes d'usage, de qualité spatiale, de lumière, de diversité typologique, de surfaces de références pour les logements en accession.

Sous la forme d'une plaquette informative, l'ordre des architectes revient sur les exemples des décennies 60-80 qui ont montré combien le coût financier et social d'un habitat mal adapté était lourd pour la société toute entière, que ce soit en termes de construction, de gestion, immédiate ou différée, mais aussi en termes de lien social, d'emplois, de santé publique, d'environnement.

Parmi les 30 propositions, les quatre dernières sur les valeurs d'usage et l'anticipation des mutations sociales restent cruellement d'actualité :

- Favoriser les espaces complémentaires au logement, espaces de jeux, espaces extérieurs, espaces communs de voisinage, en pondérant autrement le calcul des surfaces et des charges.
- Exiger la possible évolutivité de l'habitat comme critère programmatique.
- Pour la qualité du vivre ensemble, promouvoir les mixités sociales, fonctionnelles et de typologies d'habitat au sein d'une même opération

- Systématiser en amont le conseil architectural aux collectivités, aux bailleurs sociaux et aux particuliers.

En 2018 le CNOA s'adosse à un collectif (Ambition Logement) constitué d'associations d'usagers, de syndicats et d'organisations professionnelles et d'étudiants, mobilisés pour promouvoir un cadre de vie de qualité pour tous.

« 5 juillet 2018 – Manifeste du Collectif Ambition logement –

La loi ELAN, qui veut créer un hypothétique « choc de l'offre » en accélérant l'acte de construire, met en pièces le modèle français du logement social et toute la chaîne du logement. Un mot d'ordre : casser les obligations, lever les freins, supprimer les normes, déréguler »

Ensembles, ils lancent une campagne de communication suite à la promulgation de la loi ÉLAN pointant les effets négatifs de cette loi qui sous couvert de vouloir créer un choc de l'offre, traite la question du logement sous une approche strictement quantitative, comptable, au mépris d'une réflexion qualitative sur les plans social, environnemental et architectural. Le « construire plus vite, mieux et à moindre coût » que cette loi promulgue obéit à des logiques de rentabilité, caractérisées par une pensée du court terme incompatible avec toute idée de transition écologique.



5 juillet 2018 – Manifeste du Collectif Ambition logement

Avec cette campagne de publicité, l'ordre des architectes s'adresse au grand public pour une prise de conscience de chacun mais il faudra vivre le confinement pour que la qualité des espaces de vie devienne réellement une cause nationale.

La politique française d'expérimentation

L'état réagira enfin en commandant deux rapports, l'un sur le logement social (Lemas), et l'autre l'autre sur la qualité du logement (Girometti-Leclerc), qui aboutiront en 2021 à un programme de soutien à l'innovation : 50.000 logements pour tous « *faciles et agréables à habiter, adaptés aux évolutions constatées des modes de vies et aux défis d'une ville sobre, résiliente, inclusive et productive* ». 2 des 3 objectifs du programme s'inscrivent dans la valeur d'usage et l'évolution des types d'habitation.

Cela fait suite à une longue tradition de soutien de l'état depuis un demi siècle pour accompagner les expérimentations architecturales autour du logement et de ses usages.

Dans les années 60, l'amélioration de la qualité passe par la flexibilité des espaces pour accueillir des usages pensés en mutation constante. Il s'agit alors de libérer l'espace intérieur des structures et des gaines en proposant des plateaux libres, des cloisons escamotables et des prolongements extérieurs appropriables. Modularité et liberté d'affectation sont les maîtres mots de cette période.

Ces solutions sont rapidement critiquées parce qu'elles ne sont pas assez largement suivies par les usagers pendant la décennie suivante et qu'elles ne reflètent pas assez la diversité des besoins réels. Le nouveau concept avancé est la flexibilité avec la polyvalence de pièces de surface similaire et leur distribution directement autour du séjour. C'est aussi dans ces années 70 que sont inventés les nouvelles formes d'habitat intermédiaire pour loger les habitants à la fois de manière collective et individuelle, qui prennent la relève des grands ensembles où la dégradation des conditions de vie s'accroît. Le débat devient plus politique et se déplace vers l'inscription du lo-

gement dans la ville et sa situation dans les sites d'implantation.



Habitat intermédiaire la chevalière (1975) Chambéry

La recherche sur l'habitabilité domestique perd du terrain pour ré-apparaître sous une forme plus urbaine au milieu des années 70 avec le mouvement de démocratie participative au sein duquel l'échange d'information entre acteurs prend de l'importance. De nouvelles réflexions se déclinent autour de l'évolution de la famille nucléaire et de l'émergence des jeunes travailleurs nomades sans proposition architecturale particulièrement différenciante.

C'est autour du logement pour senior que les préoccupations s'intensifient avec les résidences service et leur mise en commun d'espace de convivialité. Cette flexibilité se conjugue aussi avec le travail à domicile, développant des typologies intégrant des activités (logement-atelier) et la facilitation d'affectation de pièce par la libération de mobiliers envahissants (apparition du rangement intégré).

Jusqu'aux années 80, l'intérêt pour l'architecture intérieure du logement se concentre sur des réflexions sur la typologie (hiérarchie des espaces servant/servi, fonction des pièces, distribution et rangement, apparition de la cuisine décroisée sur le séjour) et sur la volumétrie intérieure avec les étages intercalés et les duplex.

La financiarisation du logement

Le rapport Lemas (2018-2020) est le résultat d'une consultation élargie de groupes de travail constitués de d'intervenants issus de tous les horizons. Il réunit architectes et bailleurs sociaux pour faire des propositions concrètes destinées à définir et à améliorer la qualité globale du logement social, en mettant l'habitant au centre des préoccupations.

Étonnamment les propositions concernant exclusivement l'intérieur y sont peu nombreuses :

- dé-standardiser les intérieurs de logement et favoriser une architecture qui réponde à des enjeux régionaux climatiques, (Pascale Dalix)
- faire évoluer les labellisations pour en faire des outils d'évaluation de la qualité d'usage du logement et non seulement un référentiel technique (Marie-Hélène Baudia).
- mettre en place des collectifs de « Maîtrise d'Usage » afin d'exprimer les besoins et la diversité des modes de vie (Denis Dessus)
- faire de l'adaptation des logements aux nouveaux usages une question de programmation (Laurence Duffort).

Mais elles rejoignent les constatations de la mission Girometti-Leclerc (2019-21), qui décrivent non les conditions d'appauvrissement de la conception des espaces de vie. Si les logements sont plus confortables au regard des critères techniques, car ils sont régulièrement accompagnés par une production législative et réglementaire depuis une cinquantaine d'années, ils sont désormais moins habitables : surface diminuée, et manque de luminosité, cuisines en fond de séjour, absence d'entrée et d'espaces extérieurs, sanitaires surdimensionnés et couloirs exigus... À titre d'exemple, les immeubles sont plus épais, avec un linéaire de

façade moins important, comportant des couloirs de parties communes prolongés jusqu'en limite de sécurité incendie et un nombre de circulations verticales réduit. Cela conduit à la surproduction de logements mono-orientés pour des motifs de rentabilité : la réduction des espaces communs est reportée sur les espaces privatifs valorisables financièrement.

L'habitat est devenu un produit financier, conçu d'après des standards et des obligations, qui l'ont peu à peu éloigné de sa fonction première. Il faut se repositionner dans un contexte à la fois historique et économique des années 1940 pour en comprendre les raisons.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la situation du logement est désastreuse : 45 % des logements sont surpeuplés et 10 % de la population vit dans un logement insalubre. En terme de confort, 90 % des logements n'ont ni baignoire, ni douche, 80 % pas de WC, 48 % pas d'eau courante (Données USH).

Face à cette situation le ministère de la reconstruction entreprend un vaste plan de relance du secteur du logement qui instaure en 1948 les allocations logement pour les ménages à bas revenus puis en 1950 aboutit à la transformation des HBM en HLM et donne naissance aux prêts et primes du crédit Foncier, créant ainsi un mode de financement inédit d'accession à la propriété.



Grand ensemble des Rives du Cher (1968) Tours

Ces mesures ne suffisant pas à redresser un système en manque de moyens financiers, l'état met en place en 1953 le plan « courant », dont les objectifs sont clairs : donner plus de fonds pour construire plus de logements. Le plan de relance se tourne vers l'industrialisation des techniques de production avec une politique de logement social, autrefois axée exclusivement sur le logement ouvrier, qui vise désormais à résoudre la pénurie généralisée d'habitations par les grands ensembles. Parallèlement, les politiques de soutien à l'accession contribuent fortement à l'expansion du pavillon au sein de lotissements périurbains.

Peu après les chocs pétroliers, la France de Raymond Barre procède dès 1977 à une nouvelle réforme du financement du logement, avec les aides personnalisés au logement (APL), le prêt locatif aidé (PLA) et le prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP). Ce qui fera peu à peu de la France un pays de propriétaire et qui permet au système bancaire une progression continue dans le financement du logement.

Les années 80/90 prennent une tournure plus sociale avec une première définition des droits et devoirs des locataires et bailleurs, puis les fonds de solidarités logement portant les bailleurs sociaux sur le devant de la scène. À partir de 1995, l'accession à la propriété et la relance de l'investissement privé deviennent des axes de développement majeur. Emerge alors une France de primo-accédants notamment avec l'instauration du prêt à taux zéro. Dans cette période de transition économique marquée par l'utilisation de la finance comme redresseur de l'économie mondiale, le logement devient un véritable produit d'investissement et les cout de construction augmentent rapidement.

Les politiques de défiscalisations immobilières proposées par les gouvernements successifs favorisent alors les investissements dans le locatif : le dispositif Robien

permet d'obtenir un amortissement des revenus foncier et le loi Duflot puis Pinel une réduction d'impôts pour un investissement dans du neuf.

L'ère de la promotion immobilière est à son apogée, plus significativement pour les grands groupes (Nexity, Bouygues, Eiffage, Vinci) qui produisent à la fin des années 2000 un chiffre d'affaire de 10,6 milliards d'euro sur le logement collectif, soit 71 % du marché alors qu'ils ne représentent que 21 % des promoteurs privés (chiffres FPI 2010). Le développement des partenariats public-privé bouleverse le marché et le succès de la VEFA (vente en futur achèvement) promue en 2007 s'étend à la construction de logements sociaux passant de 3 à 53 % en 10 ans. En parallèle la loi ELAN assouplit la loi SRU avec un échancier plus flexible pour atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux.

La baisse historique des taux d'intérêts depuis le milieu des années 2010 a alimenté une hausse des prix considérable. Aujourd'hui, le marché du logement neuf est en baisse, les rythmes de ventes et de commercialisation des logements neufs sont tendus. Coté promotion, entre 40 et 50 % du prêt de commercialisation sont nécessaires pour obtenir des financements et libérer les sommes pour les travaux et la livraison de l'opération.

Pour juguler l'inflation, à l'œuvre en Europe et dans le monde depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les banques centrales ont procédé à des hausses brutales des taux d'intérêt. Elles ont contraint de nombreux ménages à renoncer à se lancer dans un projet immobilier, dans le neuf comme dans l'ancien, et à rester locataires.

Le marché de l'immobilier est entré dans une phase de quasi-gel, avec un fort ralentissement du nombre de ventes, une insuffisance des nouvelles constructions et un tassement des prix immobiliers qui restent historiquement très élevés.

Nouvelle manière de collaborer

Les réflexions sur l'usage en terme d'aménagement spatiaux : adaptabilité, modularité, flexibilité, neutralité des espaces,... réapparaissent aujourd'hui, en association avec les impératifs de développement durables, la performance énergétique et l'amélioration du bâti existant et la montée en puissance de l'habitant.

Depuis la fin des années 90, le développement durable englobe la qualité du logement dans un objectif de réduction de consommation énergétique : la diversification des typologies de logements est proposée principalement dans le cadre de réhabilitation de grands ensembles en contexte de site occupé mais elle est opérée à partir de besoins et de souhaits dans des opérations qui impliquent les habitants dans le processus de conception.

Depuis 2010, la multiplication des appels à projets urbains innovants (réinventer Paris 2014, 2018, Imagine Angers 2017, dessine-moi Toulouse 2018, Amiens une vallée idéale 2018, réinventer Le Havre 2019, devenir Tours 2019) manifeste une impulsion nouvelle dans la manière de penser la ville pour les équipes d'aménageurs, de promoteurs, de bailleurs et d'architectes, et témoigne d'un regain d'intérêt pour l'habitat générique.

Ces APUI viennent compléter un mode opératoire de ZAC, jugé lent, lourd et sont porteur de grandes ambitions :

- inventer des produits atypiques,
- réduire les délais de conception et de sortie des projets,
- redonner vie à des fonciers contraints ou à des territoires délaissés,
- favoriser l'intégration de différentes typologies d'acteurs,
- repenser la mixité et la diversité des usages.

Ce nouveau mode d'aménagement urbain propose de s'affranchir des codes habituels de la construction pour chercher à développer des projets "sur-mesure", d'une plus grande mixité et adaptés à l'environnement local.

Chargés de regrouper logements, bureaux, équipements culturels et commerces de proximité, ces expérimentations convoquent une richesse de programmes et des qualités de services urbains plus poussés, qui intègrent les habitants et reflètent des modes de vie plus complexes. Les résidences thématiques (sénior ou étudiant) connaissent un nouvel essor, proposant une offre de logements clé en main, privatifs ou en colocation, souvent avec des services dédiés de portage de médicament, de repas, ..

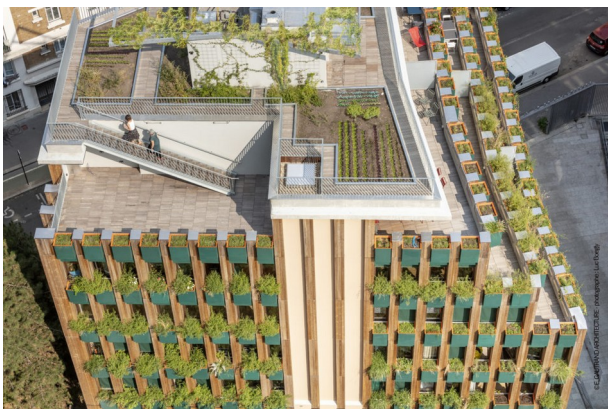
Ces opérations sont superposées à des programmes de logement plus traditionnels, proposant néanmoins la mise à disposition d'espace communs pour des activités partagées, sous la forme de *terrasse à apéros* entre voisins, de chambre d'ami en copropriété, d'atelier équipé, de salle de réunion ou de travail (cf Ekko à Bordeaux et Linkcity à Nantes).

Moins convaincantes sont les propositions de BNP Paribas Immobilier / OWWI et Crédit Agricole Immobilier / HOMDYSSÉE qui s'accordent autour d'une flexibilité du logement avec une multi-configuration de pièce supplémentaire, dressing ou sdb, qui ne fonctionne que lorsque l'appartement est assez grand pour développer un linéaire de façade suffisant pour l'apport en lumière naturelle.

Ou celle de Bouygues avec LOJI qui s'inspire du mode constructif des bureaux pour développer des nouveaux bâtiments neufs comprenant des lofts re-configurables alors que les milliers de m² de bureaux restent vides en France.

Prise en compte des usages

La première édition en 2014 de "Réinventer Paris" compte parmi ses lauréats le bâtiment Edison Lite, situé dans le 13^e qui s'est appuyée sur les habitants, pour programmer et produire une résidence de 21 logements, un potager en toiture, une crèche et un commerce en rdc. Le bâtiment intègre 20% d'espaces partagés, comprenant notamment un atelier de réparation générale, une grande cuisine ouverte, un potager et un solarium.



Réinventer paris - Bâtiment de logement Edison Lite - Paris 13 - 2021

Pour l'architecte Manuelle Gautrand, le programme est convaincant : « ...Notre projet s'est mis en place avec la volonté forte d'imaginer des logements pour des Parisiens qui souhaitent partager une expérience de vie unique : ils forment une communauté plutôt qu'une copropriété à l'ancienne, avec des ambitions de partage, écologiques et modernes... ».

Les habitants ont pu participer à la programmation et à la conception, via une plateforme numérique et collaborative dédiée (HABX).

Pour Maximilien Motto, co-gérant de la société Loftissime, à l'initiative de l'opération, le statut de la copropriété est en question : .. (elle) ne doit plus être vécue comme une fracture entre propriétaires patriarcales et locataires insouciantes, mais plutôt comme une

entité unique représentant une communauté d'habitants économiquement impliqués et écologiquement responsables.»

Les habitants sont tous copropriétaires des espaces commerciaux en rez-de-chaussée, dont les revenus locatifs servent à financer les charges de l'immeuble.

Pour Benjamin Delaux, président de N.F.U, prendre en compte l'habitant est indispensable : « *L'habitant reprend la place prépondérante et s'inscrit au cœur du processus de production, inversant ainsi le paradigme du marché du logement, permettant d'en diminuer le prix de façon significative, par la suppression du risque commercial et l'adaptation aux besoins* ».

Cette opération illustre parfaitement l'intérêt de ces appels à projet innovant qui sont le moyen de mobiliser les capacités de conception, d'innovation, d'ingénierie technique et financière du secteur privé pour produire des lieux répondant à des besoins collectifs, dans un contexte de diminution de la dépense publique.

Cette formule d'appel à projet à l'échelle du bâtiment se multiplie dans les pratiques de production des projets urbains, en venant transformer des modes de faire hérités d'une tradition de commande publique. Si dans la chaîne classique de l'aménagement, chaque acteur intervient séparément et dans un ordre linéaire, les appels à projets ont largement réorganisé les interactions autour de la notion d'usage.

Mais la différence de conditions d'exercice du projet entre le cadre expérimental et le cadre courant de la production de logement limite les possibilités pour les architectes de développer ces idées sur les usages.

Nouvelle répartition des rôles

Les collectivités occupent un rôle d'encadrement et de facilitateur de partenariats sur la sélection des sites, l'écriture d'un règlement de consultation plus ou moins contraignant à l'égard des potentiels candidats et les modalités de sélection des projets lauréats.

Les promoteurs, presque toujours mandataires, endossent le rôle d'organisateur de groupement en se rapprochant d'architectes, de conseils et d'exploitants. Avec la question des usages et des services, la figure du promoteur devient cruciale dans la définition même du programme, la philosophie du projet ainsi que les conditions d'exploitation.

Dans cette dynamique, ils travaillent sur des méthodologies internes permettant d'aller au-delà de l'approche classique qui consistait à monter un programme immobilier techniquement et financièrement soutenable. Ils rivalisent de créativité » pour proposer des offres de services adaptés dans le but de répondre aux besoins et attentes des citoyens, pouvant jouer simultanément le rôle de foncières, aménageurs, investisseurs et exploitants de nouveaux services, comme Icade et son produit tertiaire Work Up ou son concept d'habitat partagé BiHome.

Pour les architectes, ces initiatives permettent de décloisonner les professions, de profiter de méthodes plus collaboratives, sans hiérarchie interne, en resserrant les temps en faisabilité et en faisant travailler en simultané l'ensemble des concepteurs d'un projet urbain – architecte, promoteur, BET, exploitants, conseils et usagers.

Les usagers bénéficient largement du dispositif puisqu'ils se retrouvent associés activement à la concertation soit en tant qu'habitants du quartier où se situe le projet, soit parce que futurs utilisateurs du site, et ce dès la conception du projet afin de proposer un programme adapté aux contraintes et

aux besoins. Il importe cependant d'impliquer le plus grand nombre possible d'habitants mais atteindre une forme de représentativité est quasi impossible car, d'une manière générale, les habitants sont difficiles à mobiliser et ceux qui participent sont souvent sur-représentés au sein de plusieurs associations de quartier.

Une étude sur les APUI (Citylinked APUI : 4 ans après leur création) nous apprend que l'intégration de la concertation dans les projets représenterait pour les groupements davantage un bon outil de communication vis-à-vis des jurys et de la population qu'une véritable valeur ajoutée.

Malgré ces nombreux avantages et leur facilitation au sein des APUI, la concertation n'est aujourd'hui pas encore suffisamment intégrée et ne trouve souvent pas de place dans les opérations de logement générique hors des APUI, alors que dans le cadre de la rénovation urbaine, les injonctions institutionnelles à la participation ou à la concertation sont des pratiques courantes.

Le développement de l'habitat participatif en France depuis 2005 et la montée de l'effervescence des associations militantes autour de la place de l'habitant dans la conception et la gestion du logement depuis 2015 ont conduit à un accroissement de travaux de recherche autour de l'idée d'une implication directe des habitants, ancrée dans des pratiques, dans « l'agir », plutôt que dans la parole ou l'expression d'avis, ce qui a longtemps prévalu dans la démocratie participative. Mais globalement les habitants restent les grands oubliés de la fabrication du logement.

Pourtant la collaboration habitant/hlm remonte à plus d'un siècle (loi Siegfried - 1894) avec le principe des coopératives d'Habitations à Bon Marché, qui vise à favoriser l'accès à la propriété en particulier, en s'appuyant sur le « self help » libéral, c'est-à-dire via la responsabilisation individuelle et collective des ouvriers. Les années 1930-

70 représentent même un âge d'or de la question habitante avec l'émergence des associations de locataires à un niveau institutionnel (Confédération nationale du logement-1916). La période 1970-90 voit émerger les questions de participation des locataires avec les remises en cause de la modernité, des grands ensembles et de la trop forte présence de l'état, sous forme d'un militantisme souvent politique.

Depuis 2000, les organismes de hlm se saisissent eux-mêmes des enjeux de participation, avec de nouvelles formes de management, et d'optimisation de la gestion, revigoré par l'idée qu'ils ne seraient plus seulement logeurs, mais responsables de services urbains et d'accompagnement social. Ils viennent au devant de l'habitant, qui est passé du statut d'occupant au sortir de la guerre à une position d'interlocuteur à satisfaire. Pour eux l'habitant a toute sa place au sein de certains dispositifs de fabrication du logement collectif, s'il le souhaite - ce qui n'est pas toujours le cas (manque de temps, d'intérêt, de reconnaissance).

Lorsqu'il est actif, l'habitant devient «habitant coopérateur» et participe directement à l'effort de réhabilitation d'un immeuble, «partenaire» impliqué dans la gestion au travers d'une association de locataire, «participante», dans des opérations de renouvellement urbain (maisons de projet, réunions publiques, visites de terrains et de chantier, consultations d'architecture, ateliers participatifs de conception, tirage au sort pour faire jury, comités de riverains, ..).

Au delà du logement social, en tant que future propriétaire, l'habitant peut se constituer maître d'ouvrage d'une opération d'habitat participatif et se trouve de fait associé à l'ensemble des décisions y compris sur les arbitrages conceptuels et financiers. S'il achète un logement sur plan en VEFA, il lui est alors possible d'en faire modifier les plans (TMA) avant et pendant la phase clos-couvert du chantier.

Conclusion

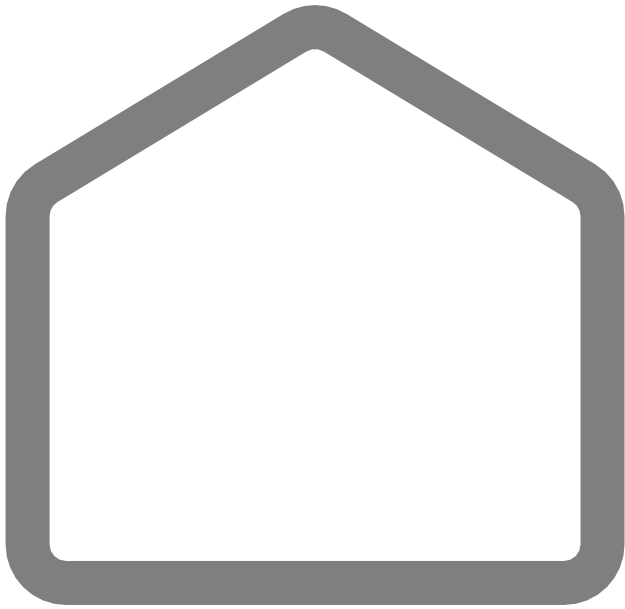
La réduction de la qualité des logements observée au début du 21^e siècle s'inscrit dans la décentralisation puis le désengagement de l'état qui redistribue la responsabilité à une échelle plus locale et délègue la production à la promotion immobilière.

Cependant l'action publique dans le cadre de la production de logement collectif prolongée par les appels à projets urbains réunissant des groupements pluridisciplinaires en partenariat public-privé a montré qu'une articulation entre usage et innovation pouvait se développer avec une coordination de l'ensemble des parties prenantes (constructeur, concepteur, usager) et qu'elle conduisait à de nouvelles formes certes fragiles mais prometteuses de fabrication du logement.

Alors que, pour les professionnels de la construction, la question des usages n'occupait qu'une place relativement secondaire par rapport aux processus d'encadrement des coûts de production et aux enjeux de la transition écologique, le confinement est venu éprouver cet équilibre. Un « savoir-habiter » a dû être mobilisé par les citoyens devant rapatrier la quasi-totalité de leurs activités à domicile et ajuster leurs usages à la cohabitation permanente avec les autres membres de la famille.

Après s'être intéressé à l'inscription du logement dans la ville, aux acteurs qui l'encadrent et le produisent, et à la place de l'usage dans sa fabrication, le prochain chapitre HABITER traitera du rapport physique de l'habitant à son espace de vie, de l'importance de l'appropriation de l'espace dans la constitution de la personnalité et de la relation avec le mobilier.

HABITER



LOGGER



Leçons de confinement

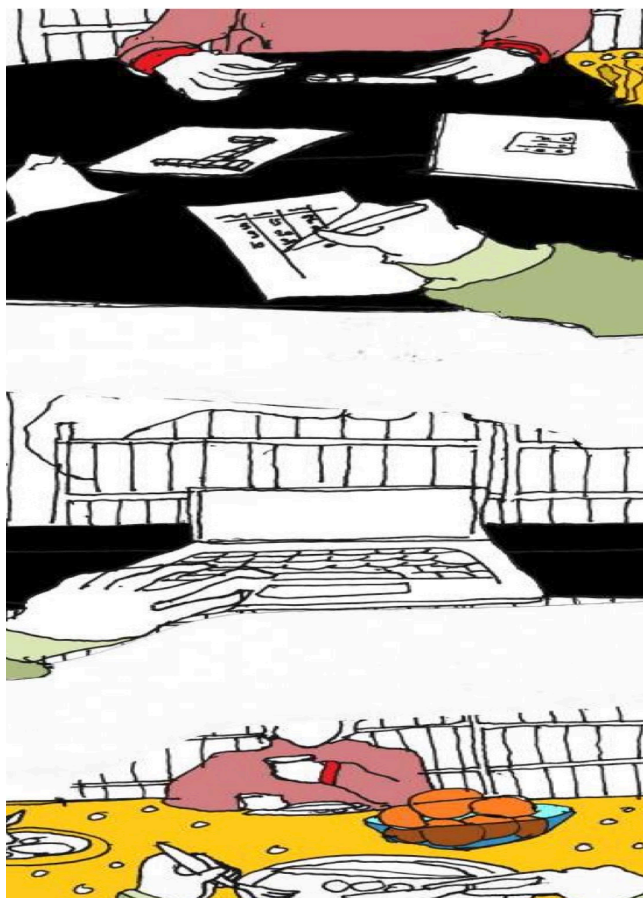
La crise sanitaire a révélé et accentué les inégalités existantes dans le domaine du logement, en particulier pour les personnes sans abri. Elle a également souligné les lacunes entre l'offre de logements et les besoins de la population pendant les périodes de confinement, mettant en lumière des questions plus larges liées à l'habitat. Les changements dans les rapports entre intériorité et extériorité ont perturbé les relations à la ville et à l'habitat, tandis que les règles spatiales ont été altérées.

Les analyses de l'étude « *Habiter confinés, domestiquer la pandémie* », Élise Roy, Julie Gangneux-Kebe et Léa Perraudeau mettent en lumière des phénomènes déjà connus, tels que la cristallisation spatiale des rôles au sein du foyer, tout en révélant des appropriations renouvelées qui pourraient durablement remodeler les manières d'habiter, en intégrant notamment le télétravail et en soulignant l'importance d'une relation renouvelée avec l'extérieur.

Paradoxalement, le confinement a contredit la tendance à la conquête de l'intimité dans les foyers en mettant les occupants dans l'obligation d'y accueillir des activités publiques extérieures comme le travail ou les loisirs. Il a mis à l'épreuve les espaces domestiques, soulignant la manière de tout un chacun de se les approprier en fonction de ses ressources matérielles mais aussi de ses compétences acquises au fil du temps.

L'expérience du confinement vécue par l'ensemble des ménages a placé au cœur de leurs préoccupations la nécessité de reconfigurer les espaces domestiques, qui ne sont plus uniquement dédiés à la vie privée ou familiale, mais doivent également accueillir le travail à domicile, ainsi que des activités culturelles, sportives ou de loisirs.

Le confinement a aussi privé les individus des lieux où ils pouvaient se sentir chez eux à l'extérieur, allant à l'encontre de la mobilité et de la multi-appartenance aux extensions spatiales devenues courantes dans les villes. Privés de ces espaces extérieurs familiers du quartier et considérés comme « appendices affectifs », les habitants ont dû poser un nouveau regard sur leurs espaces intérieurs et réinvestir les extensions extérieures jusqu'au rebord de fenêtre.



Reconfiguration des formes conviviales au sein du chez-soi (carnet de Léopold, habitant en famille – deux parents et un enfant – dans un appartement T3 à Nantes)

L'étude a mis en évidence une créativité habitante qui s'exprime à travers des espaces valorisés par le manque et devenus des ressources et soulignent la nature multi-facette du logement et la complexité de la notion d'habiter.

En restreignant le répertoire spatial, le confinement a obligé chacun à redéfinir son territoire et à évaluer de manière inédite la valeur des intérieurs domestiques.

Place de l'utilisateur

L'impératif pour l'homme de contrôler son environnement remonte à ses origines, symbolisé par la nécessité primitive de se protéger des éléments extérieurs, une préoccupation incarnée dans la création des premiers abris. Cependant, avec l'évolution des enjeux contemporains, notre quête ne se limite plus à la simple protection, mais s'étend désormais à la création d'un espace qui offre également du confort.

L'œuvre des architectes Lacaton / Vassal s'inscrit comme une réponse à cette évolution. Ils s'inspirent du modèle des serres horticoles pour insuffler une dimension dynamique à leurs projets. Ainsi, grâce à une enveloppe flexible, une nouvelle atmosphère se crée à l'intérieur des bâtiments, résultant de variations de température, d'ensoleillement, d'humidité et de mouvement de l'air. L'habitant prend possession de ces espaces de manière différenciée entre l'été et l'hiver, la meublant ou la dé-meublant au gré des saisons, l'espace étant tout-à-tour une pièce principale de vie ou un espace de transition entre intérieur et extérieur.



Lacaton / Vassal : Rénovation de la tour du Bois le Prêtre - Paris

Dans un autre projet de rénovation sur un ensemble d'immeubles de logements, leur intervention est axée sur l'amélioration de la qualité de vie des résidents en agrandissant les appartements, en améliorant les espaces communs et en optimisant l'efficacité énergétique. Le principe d'ajouter des planchers

pour agrandir les séjours et créer des jardins d'hiver et des balcons continus reprend l'idée de l'enveloppe comme médiateur permettant d'établir un lien régulé avec l'extérieur à investir à sa guise au fil des saisons.

La flexibilité d'une enveloppe confère un pouvoir décisionnel à l'utilisateur, lui permettant de choisir la nature de sa relation avec l'environnement extérieur. Impliquer l'utilisateur dans la gestion de son espace intérieur répond ainsi à des besoins individualisés. La souplesse de l'espace favorise son appropriation par l'utilisateur, facilitant ainsi le processus d'adaptation à ses préférences et besoins personnels.

Cette approche vise à transcender la simple fonction utilitaire de l'habitat pour engendrer une expérience personnalisée, où l'utilisateur devient acteur de son propre bien-être dans son environnement bâti.

Aujourd'hui, les principes sous-tendant le logement évolutif restent similaires à ceux expérimentés dans les années 70. Ils demeurent un "rêve" pour les architectes, d'autant plus vivace à l'heure actuelle que le nombre de réalisations de référence est limité et que les échecs constatés au début des années 80 sont largement oubliés.

Le concept de logement évolutif demeure d'actualité jusqu'à ce jour : un modèle de la grille neutre, capable d'accueillir n'importe quel programme, demeure la méthode la plus couramment utilisée et représente une tentative de s'éloigner d'une série de stéréotypes persistants qui, encore aujourd'hui, dominent le secteur du logement.

Il existe une culture de l'habitat français qui voit dans la sphère privée le champ de l'exercice d'une forme de liberté : celle d'agir sur l'espace de façon à maîtriser ses relations avec autrui, d'organiser l'intérieur comme un univers qui a du sens, de l'aménager, de la transformer à sa façon, que cette façon soit acte de soumission à de normes culturelles, conformisme ou originalité et expression absolument personnelle.

Lien des français à leur logement

Consciente de l'importance que revêtait déjà pour les français la qualité de l'habitat, la Fondation française pour l'étude des problèmes humains a entrepris, en 1945, une enquête par sondage sur les « désirs » de la population française en matière d'habitation.

En premier lieu, ils préféraient à une écrasante majorité (72 %) habiter une maison individuelle, pour jouir d'un jardin, d'agrément ou cultivé. Pour en bénéficier, ils étaient prêts à augmenter d'une demi-heure la durée du parcours pour se rendre au travail. Et le désir de confort l'emportait nettement sur le souci de la diversité architecturale.

En second lieu, près des deux tiers jugeaient préférable d'être propriétaires plutôt que locataires. Seuls les Parisiens partageaient l'opinion contraire.

Enfin, les Français considéraient en moyenne que la proportion convenable des ressources à affecter à leur loyer est de 10 %, jusqu'à 14 %) pour les Parisiens.

L'étude en avait conclu que « *la demeure confortable apparaît encore en France comme un luxe, inaccessible aux personnes qui ont des revenus modestes* ». Le logement apparaissait alors d'autant plus comme un luxe aux Français que leurs préoccupations d'alors allaient avant tout au ravitaillement, absorbés par la recherche de la satisfaction des besoins vitaux. Leurs désirs ne furent donc pas pris en compte. Les besoins étaient d'abord de trou-

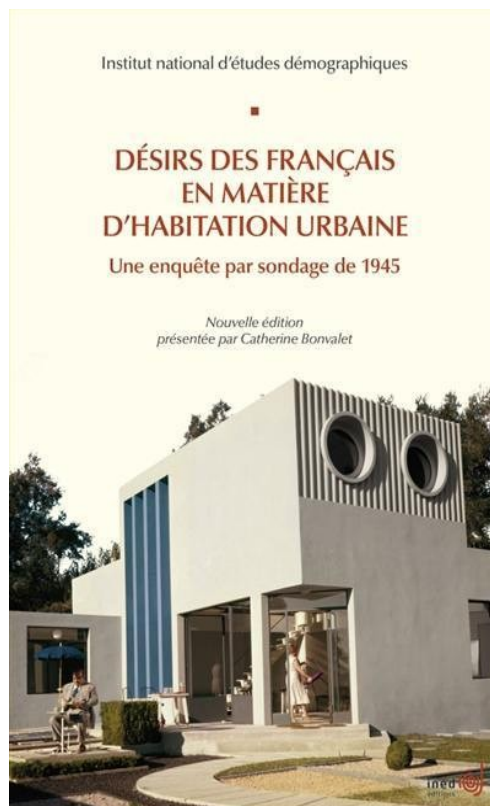
ver un logement, dans une période où nombre de populations se retrouvaient sans toit.

La politique de logement social, autrefois axée exclusivement sur le logement ouvrier, visaient désormais à résoudre la pénurie généralisée d'habitations par les grands ensembles dans une logique de ZUP (zone d'urbanisation prioritaire)., remplacées dès 1969 par des ZAC (zone d'aménagement concerté) associant bailleurs et promoteurs sur un même site, pour mettre fin à la HLMisation.

En réaction à la construction de grands ensembles en France et en Europe, qui donnait aux habitants l'impression autoritaire d'organiser leur quotidien avec la répétition monotone des typologies d'habitat et au vu de l'impasse dans laquelle se trouvait l'architecture moderne, certains architectes se sont saisis de ces contradictions pour fonder une nouvelle manière de concevoir le logement avec les habitants. C'est aussi dans ces années que des premières réactions contestataires ont émergé quand l'optimisation de la production économique et humaine de l'habitation amenaient architectes et théoriciens à s'interroger

sur cette uniformisation des modes d'habiter.

Des chercheurs en sciences sociales et des médecins se sont penchés sur le « mal des grands ensembles », dont Paul-Henry Chombart de Lauwe (1913-1998), chercheur au CNRS depuis 1945, qui a créé les Groupes d'ethnologie sociale pour développer une « *recherche fondamentale visant à définir les modalités nouvelles des relations entre l'Homme et son habitat dans les sociétés industrielles* ».



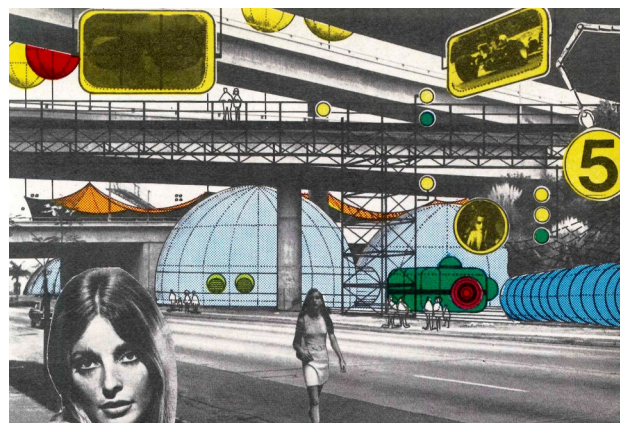
Dans son analyse « *Contre l'architecture en série, critique, utopie, et auto construction* », l'architecte Phoebe Clarke rappelle que les constructions des habitats collectifs étaient si techniques et difficiles à « *conscientiser* » qu'elles éloignaient l'habitant de la conception et de la création du logement. C'est le cas de la cité de Pessac à Bordeaux conçue en 1920 par Le Corbusier, qui reconfigurait les dispositifs spatiaux de sociabilité et de voisinage des ouvriers par des systèmes de module autour de l'entrée et de la cuisine. Ses habitants, confrontés à une distribution intérieure nouvelle pour eux, s'étaient livrés à des modifications en fonction de leur propre conception des pratiques acceptables du chez-soi. Lors de l'étude sociologique réalisée en 1969, les modifications intérieures réalisées par les ouvriers, qui avaient altéré d'un point de vue « *architectural* » les pavillons de Le Corbusier, ont été considérées comme un recours normal et légitime pour le sociologue P. Boudon, démontrant ainsi que les habitants de Pessac disposaient en eux-mêmes des moyens culturels d'agir pour adapter ce nouvel habitat à leur mode vie.

Au début des années 60, l'architecte Yona Friedman considère que « la conception des espaces à vivre ne doit plus être l'affaire de spécialistes œuvrant pour le profit qui gaspillent et détruisent mais de celles et ceux qui vivent dedans ». Il veut créer un habitat spatial, flottant au dessus des villes, mais capable d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux besoins. Comme son contemporain l'architecte Autrichien Hundertwasser, pour qui les bidonvilles étaient une source d'inspiration, avec des habitants capables de modéliser eux-mêmes leur habitat à leur image.

Dans ce même esprit de contre-culture, l'architecte Bernard Rudowski monte en 1964 aux USA l'exposition « *architecture without architect* » qui met en scène une vaste et saisissante compilation photographique représentant des constructions vernaculaires collectées dans le monde entier, qui représentent le génie commun de l'imagination et

de l'adaptabilité d'autodidacte localisée procédant d'un savoir-faire et d'un savoir-vivre collectif transmis par l'histoire et polis par l'usage.

Dix ans plus tard, en Italie, architectes et designers critiquent ouvertement les doctrines modernistes du XXe siècle et leur modèle social et proposent un modèle de cité infinie, entre industrie et supermarché, laissant à l'habitant le soin de réaliser lui-même son habitat constitué uniquement de meubles surdimensionnés. Au même moment, en Angleterre les architectes du groupe Archigram développent une vision plus nomade pour des habitants, avec une architecture évolutive tout aussi utopique, composée de « cellules polyvalentes », sortes d'unités modulaires qui peuvent être déplacées, installées et assemblées très facilement.



Archigram (1964) Living City

En France, c'est par la sociologie que seront abordés ces problèmes éthiques du bien-être dans le logement. Henri Lefebvre sociologue qui mène à partir des années 40 des enquêtes sur le terrain pour comprendre la réalité des situations vécues est à l'origine des relevés habités aujourd'hui largement diffusés dans les écoles d'architecture par la sociologue Monique Eleb.

Les années 80 voient émerger à partir des figures comme Lucien Kroll, Jean Renaudie, Jean Nouvel qui s'interrogent sur les notions de transformabilité, dévolutivité et d'appropriation du logement par les habitants.

La notion d'évolutivité

Les premières réalisations de logements évolutifs remontent aux années 1920 en Europe.

En 1924, la maison Schöeder à Utrecht de Rietveld interpelle par son caractère évolutif qui tient à la flexibilité de l'espace intérieur produit par les cloisons coulissantes : un habitat bourgeois densifié grâce aux cloisons-paravents coulissantes, permettant de moduler l'espace de réception, à l'étage, selon diverses configurations répondant aux événements dictés par le mode de vie de la famille.

En 1927, Mies van der Rohe construit à Stuttgart des appartements transformables par l'habitant dans le quartier de la Weissenhofsiedlung : un petit immeuble de faible profondeur, composé d'appartements traversants et de cloisons amovibles, tramé de piliers au milieu, avec des fenêtres en bande continue de dimension unique (une application du plan libre développée par les architectes du Bauhaus).

Dans les années 50, les recherches sur la notion d'évolutivité s'accroissent et la prise de conscience du rythme de vie accéléré et d'une progressive dématérialisation de certaines opérations quotidiennes rend l'architecture traditionnelle obsolète. Ainsi naissent de nouvelles propositions d'habitat, largement inspirées par les principes de minimalisme habituel des peuples nomades, des caravanes ou même des capsules spatiales.

Inspirés par des exemples célèbres tels que le prototype de la Maison de week-end conçue par Charlotte Perriand (1934) ou le Cabanon de Le Corbusier à Cap Martin (1950), les architectes imaginent des solutions adaptées, selon eux, aux besoins de la société évolutive.

Actif aux Pays-Bas dans les années 1970, le groupe d'architectes SAR (Structuralism Architects Rotterdam), a repensé la struc-

ture et l'organisation spatiale des bâtiments, en mettant l'accent sur la flexibilité, la modularité et la participation de ses habitants. Leurs projets étaient souvent caractérisés par des formes audacieuses et innovantes, ainsi que par une attention particulière à la fonctionnalité et à l'interaction sociale.

La possibilité de modifier la fonctionnalité des espaces au fil du temps est pleinement mise en évidence dans un complexe résidentiel néerlandais, imaginés par Hermann Herzberger sur le principe du « projet incomplet » : les maisons n'étaient pas terminées au moment de la livraison au propriétaire, pour que les résidents puissent décider eux-mêmes comment organiser leur aménagement, en fonction de leurs besoins, à partir d'une structure interne fixe, dans laquelle de nombreuses variations étaient possibles.



Logements, Amsterdam, Herman Hertzberger.

Le principe d'appropriation fait appel à la part active du futur occupant.

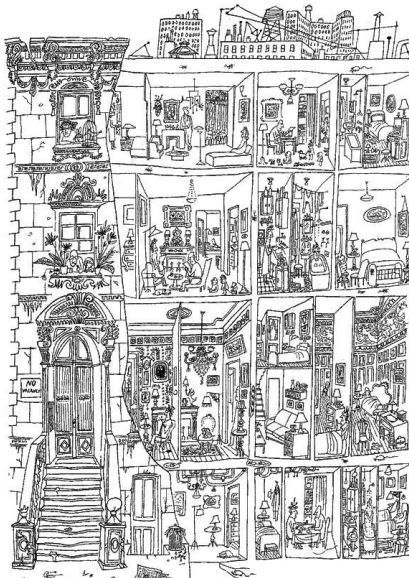
La distance fictionnelle

Un détour par Perec s'impose tant « la vie mode d'emploi » a été inspirée par les sciences sociales mais comme le rappelle Claude Burgelin (L'Herne – 2016), si l'ouvrage intègre les techniques et savoirs sociologiques de son temps, l'oeuvre de Perec « a (aussi) inspiré historiens et sociologues ».

Dans "Les Choses" paru en 1960, Perec explore la vie d'un jeune couple parisien, Sylvie et Jérôme, au début des années 1960. L'intrigue se concentre sur leur quête de bonheur matériel et leur désir de posséder des "choses" qui symbolisent la réussite sociale ; le premier chapitre évoque avec force de détail l'appartement-bonheur tel que le dessine en imagination le jeune couple. On peut se demander s'il décrit un appartement existant à la manière d'un sociologue ou en construit, tel un architecte, la distribution, l'aménagement, l'ambiance, la décoration, les livres qui y seront lus et les mets qui y seront préparés...etc.. Sa femme Paulette Perec nous révèle que c'« est, en quelque sorte, une version rehaussée pour magazine de décoration sur papier glacé » de leur minuscule appartement).

Dans « espèce d'espace », Alors que le XIXe siècle établit à chaque pièce une fonction, Perec imagine que l'on pourrait occuper une pièce par jour : le mardoir, le mercredoir.... Sur le moment l'idée paraît drôle puis absurde, pourtant le confinement a montré que n'importe quelle pièce peut devenir tout autre chose que ce que la fonction qu'elle était sensée remplir : la séjour devient une salle sport, la cuisine un lieu de réunion pour les colocations, la fenêtre une salle de théâtre pour applaudir les soignants.

Dans « la vie mode d'emploi » (1978), roman qui suit la vie des habitants d'un bâtiment haussmannien, à travers la description de ses appartements et des objets qui les entourent, Perec fait le choix de dé-façader un immeuble pour « décrire les pièces ainsi dévoilées et les activités qui s'y déroulent » (chapitre l'immeuble, espaces d'espaces). Les meubles deviennent ainsi des indices qui aident à comprendre la vie des habitants de l'immeuble. Un lecteur assidu peut recons-



truire l'histoire des personnages de l'immeuble en examinant les objets présents dans les pièces. Un projet intéressant pour ce mémoire aurait été une tentative de dessin de la pièce de séjour du chapitre XXXVII pour coller à cette thématique du séjour. Chez Perec, l'utilisation des meubles dépasse leur simple fonction utilitaire. Il explore les interactions complexes entre les per-

sonnages et leur environnement, en attribuant souvent des significations symboliques aux objets et au mobilier présents dans l'appartement.

Les meubles sont utilisés comme des symboles de la vie quotidienne. Chaque pièce représente une tranche de vie, et les meubles qui les peuplent deviennent des témoins silencieux des routines, des habitudes et des relations des personnages. Perec utilise la disposition des meubles pour refléter la complexité des personnages. Les espaces de vie deviennent des métaphores de la psyché humaine, avec des coins sombres, des passages cachés et des pièces qui peuvent rester inexplorées.

Perec utilise le mobilier et les objets comme des éléments métaphoriques pour critiquer la société contemporaine et pour explorer les complexités de l'existence humaine.

Chez soi ou la nécessité de l'intimité

La définition du terme « habiter » du Dictionnaire de l'habitat et du logement souligne cette action continue des habitants sur leur environnement, impliquant l'organisation du monde à partir d'un centre, la délimitation de l'espace intérieur et extérieur, et la création de significations.

Cette définition comporte plusieurs aspects importants :

« *Habiter signifie [...] être actif, agir sur le vaste espace du monde pour le qualifier et constituer son habitation, pour enclore celle-ci et en définir le seuil, l'intérieur et l'extérieur, pour en moduler l'ouverture et réaliser l'hospitalité.* »

« *L'habiter organise le monde à partir d'un centre. Il pourvoit de limites ce qu'il retire de l'univers inconnu et lui confère du sens. La demeure est un lieu centré, structuré, significatif et concentré. Elle permet le retrait et ouvre sur des horizons, elle organise un univers à partir duquel l'habitant rayonne, va et vient, fait l'expérience du voyage ou de l'exil, mais aussi celui du retour et de l'attachement.* »

« *Habiter n'est pas quelque chose d'évident* », rappelle Thierry Paquot (Paquot, 2007) quand il décrit l'acte d'habiter comme un "art" qui ne peut être décrété et pour lequel il n'existe pas de recette mais qu'en revanche, pour habiter de manière satisfaisante, il est nécessaire de bénéficier de conditions objectives favorables, éloignées des situations qui limitent, telles que l'insécurité, la précarité. Habiter nécessite en effet d'avoir un espace délimité et à soi, un espace privatif.

La notion d'intimité est une construction sociale qui a évolué au fil de l'histoire, laissant des traces dans la distribution des habitations. Monique Eleb (Eleb 1998) souligne que les modes de pensée sur les relations aux autres ont varié, en particulier avant le

17^e siècle en France, où les pièces étaient moins séparées et spécialisées. À cette époque, les pièces étaient traversantes et la dissociation entre espace de séjour et espace de passage n'était pas pertinente. Le désir de réserver des espaces à l'intimité n'a émergé qu'au début du 17^e siècle, surtout chez les classes privilégiées.

Le processus de privatisation des espaces de logement accompagne l'individualisation et le contrôle de soi. Les dispositifs architecturaux de maîtrise des relations sociales se sont généralisés dans l'ensemble des couches sociales des sociétés européennes au XIX^e siècle. Cette évolution a persisté dans la séparation des appartements et la normalisation du confort dans les logements sociaux depuis les années 1960, où l'habitat est devenu un synonyme de "chez-soi", représentant la construction de l'intimité de l'habitant, de ses secrets, de sa vie familiale et domestique.

Dans son ouvrage « *Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique* » (2015), la journaliste Mona Chollet revendique le droit de ne pas sortir de chez elle, de rester à l'intérieur de son appartement, pour s'affranchir du regard et du contrôle social : « *une base arrière où l'on peut se protéger, refaire ses forces, se souvenir de ses désirs. Dans l'ardeur que l'on met à se blottir chez soi ou à rêver de l'habitation idéale s'exprime ce qu'il nous reste de vitalité, de foi en l'avenir.* ». Cet ouvrage dessine les contours du chez soi, comme autant de pistes livrées à l'intuition de savoir qui l'on est à la façon dont on investit son chez-soi. Chez soi où les corps s'expriment en liberté, loin des conventions et des injonctions.

L'habitat d'aujourd'hui hiérarchise les espaces en partant du logement privé, intime, siège de l'unité domestique du ménage, objet de toutes les attentions pour le transformer en un lieu où le confort n'est plus un luxe mais un attendu sur lequel il n'est pas possible de transiger.

La culture du bien-être

Au fil de l'histoire, la perception du confort a changé, et les catégories d'utilisateurs se sont diversifiées. Il existe une distinction entre le confort hédonique (lié au refuge, à la santé et à la sécurité), le confort conforme (associé à l'adoption d'équipements conformes aux normes d'habitat) et le confort qui conforte (permettant de se libérer des contraintes et de façonner une image de soi). Les habitants aspirent à harmoniser ces trois dimensions, ce qui s'avère difficile dans les conditions de vie actuelles en ville (distance, coût, etc.).

Pendant le premier mois du confinement, une tendance à trier et ranger a émergé, permettant aux individus de se réapproprié autrement / activement l'espace dans lequel ils étaient enfermés. Cette dynamique était entravée par les restrictions qui limitaient l'accès aux achats d'articles de bricolage ou de décoration. Une leçon importante du confinement réside peut-être dans la redécouverte de la signification profonde de l'habitation et de l'importance de l'investissement qu'on lui accorde.

L'experte japonaise en organisation et auteure d'une méthode de rangement, Marie Kondo, met en avant l'idée que le rangement ne concerne pas seulement l'organisation matérielle. Selon elle, désencombrer et organiser son espace de vie peut avoir un impact positif sur la paix intérieure et le bonheur.



Marie Kondo, la magie du rangement

Cette proposition n'est pas sans rappeler les qualités de l'espace intérieur japonais. La maison ne fait que matérialiser l'opposition profondément ancrée dans la société japonaise entre uchi (内) et soto (外), entre ce qui est nôtre et ce qui est autre. Uchi (内) incarne le chez-soi, l'intérieur chaleureux et, par extension, la famille. À l'inverse, soto (外) désigne le monde extérieur, qui apparaît comme souillé, voire menaçant. Dans l'espace intérieur, l'architecte distingue les espaces dévolus à la préparation des repas, les espaces de réception, et ceux dédiés à la vie de famille. Avec une particularité : la pièce peut changer de fonction au cours de la journée. Elle peut servir de salon de réception, de salle à manger ou de pièce d'étude de jour, et de chambre la nuit. Les futons sont alors repliés, et rangés dans les placards aux panneaux coulissants.

Dans « la poétique de l'espace »(1947), Gaston Bachelard, revient sur le bonheur d'habiter qui pourrait être compris comme la capacité de trouver un sentiment de bien-être et d'accomplissement dans l'espace domestique, en cultivant une relation enrichissante et dynamique avec celui-ci, à travers l'imagination, les souvenirs et les émotions.

Appliquée au logement collectif, la notion de bonheur selon Yankel Filjalkow, sociologue et urbaniste, se définit en fonction de 6 principes :

- la mobilité : pouvoir choisir librement son lieu de vie,
- la proximité : s'isoler/se rapprocher des lieux de socialisation,
- l'identification : prendre place » pour développer son identité,
- la distinction : se distinguer à travers le lieu qu'on habite,
- l'adaptabilité : modifier l'aménagement de son appartement,
- la narrativité : développer un récit d'habitat permettant d'exprimer la capacité à maîtriser son environnement.

Le besoin du meuble

Le rapport au logement collectif était une préoccupation majeure à la fois pour Le Corbusier et Charlotte Perriand, et cela se reflète dans leur travail de conception de meubles.

Dès 1947, Le Corbusier a utilisé Le Modulor comme outil de mesure basé sur les proportions du corps humains. Pour lui, le logement collectif était un élément central de sa vision d'une société moderne et fonctionnelle et, dans cette optique, le meuble était un élément essentiel de l'environnement architectural dans lequel il était placé. Le Corbusier croyait en l'idée d'une « machine à habiter », où chaque élément, y compris les meubles, devait être conçu avec une précision fonctionnelle et esthétique pour répondre aux besoins de la vie moderne.

Dans leur duo, c'est Charlotte Perriand qui était chargée de l'équipement d'habitation. Elle était connue pour son approche pragmatique du design, attentive à l'ergonomie, et l'adaptation aux besoins de la vie quotidienne. Son expérience au Japon au début des années 40 avait profondément influencé sa vision du logement collectif et son approche du design. Elle avait été impressionnée par l'efficacité et la fonctionnalité des petits espaces de vie japonais, qui étaient conçus pour maximiser chaque centimètre carré et offrir une utilisation polyvalente de l'espace.

Voici sa définition de "l'art d'habiter" : *"L'harmonie de l'habitat ne peut être résolue indépendamment de l'architecture et de l'urbanisme. Il serait vain de prétendre la réaliser par l'équipement seul, car elle résulte d'une ambiance influencée également par les éléments extérieurs tels que le site, l'orienta-*

tion, le dosage de la lumière. Non seulement l'habitat doit réaliser les données matérielles, mais créer les conditions de l'équilibre humain et de la libération de l'esprit"

Le processus d'aménagement d'un appartement se déroule dans un espace délimité, consistant essentiellement à remplir cet espace avec une série de meubles et d'objets déterminés. Les meubles, par leurs formes et dispositions, créent un simulacre de l'habitant à venir, anticipant certains mouvements et parcours physiques. L'espace est à la fois une précondition et un résultat de l'activité décoratrice. En tant que précondition, il offre des orientations potentielles basées sur sa dimension, sa forme et sa répartition. En tant qu'espace, il résulte des opérations d'aménagement, se qualifiant par les objets qu'il accueille et devenant lui-même un élément fonctionnel.

Se meubler est une action volontaire qui force à mettre au point un projet unique et si possible cohérent à partir d'un grand nombre d'éléments hétéroclites. Il s'agit de coordonner des choix rationnels, économiques et fonctionnels, avec des états d'âme et des passions. Chercher à concilier les motivations esthétiques relevant des goûts individuels avec des déterminations d'ordre collectif découlant des fluctuations de la mode permet de nouer un dialogue, où se confrontent, d'un côté, les projets, les choix, le désir d'un sujet, et de l'autre, les résistances, les réactions, les contrecoups des objets.

Lors des reportages photographiques que j'ai réalisés en 2019 auprès de populations précaires dans les lieux mis à leur disposition par Emmaus, j'ai pu constater à quel point les différences d'intégration se reflétaient dans la capacité à investir le lieu même précaire qui leur était mis à disposition.

Un constat que partage la responsable du CHU Jouhaux : *« Un logement à son goût est une condition de l'hospitalité pour autrui. Faire venir chez soi et donner l'hospitalité*



renforce l'estime de soi en lien avec les autres.».



Centre d'Hébergement d'Urgence Jouhaux -PARIS (2020)

Chaque objet, en raison de sa forme, de sa dimension, et de son emplacement, agit comme un sujet, activant des mécanismes sémiotiques qui modifient la signification de l'espace. Ces interactions entre objets contribuent à définir l'ambiance et les significations d'un lieu. « *Il faut un long ajustement pour qu'il se crée une harmonie entre les diverses composantes d'un intérieur, mais aussi entre l'occupant des lieux et le décor où il évolue* » confirme Mona Chollet (*chez soi*, 2015).

Dans « *l'invention du quotidien* » (De Certeau, 1994), l'étude de la culture des gestes répétés par la sociologue Luce Giard met en évidence une diversité fondamentale des situations, des intérêts et des contextes, sous une répétition apparente : « *chacun sait que le moindre logement dévoile la personnalité de son occupant* » note-t-elle dès l'entrée du chapitre sur les territoires privés « *un lieu habité par la même personne pendant une certaine durée en dessine un portrait ressemblant à partir des objets (présents ou absents) et des usages qu'ils supposent* », mais elle nous alerte quelques pages plus tard « *la diversité des lieux et des apparences n'est rien comparée à la multiplicité des fonctions et des pratiques dont l'espace privé est à la fois le décor meublant et le théâtre d'opération* ».

Conclusion

L'appropriation de l'espace n'est pas seulement une finalité, c'est aussi un moyen. C'est pourquoi il est important d'interroger les rapports à l'espace comme ressource mais aussi comme capital inégalement distribué.

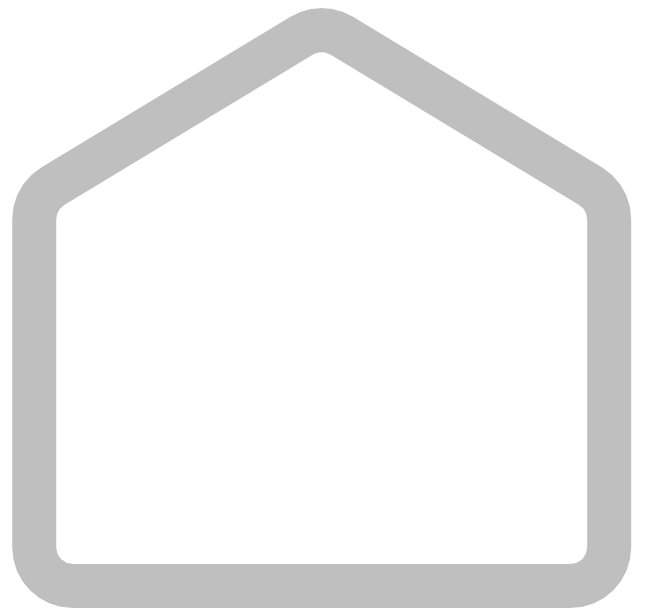
Raisonné en terme d'appropriation du quotidien à l'échelle domestique permet d'appréhender les habitants et leurs pratiques dans leur rapport au mobilier mais les situations sont tellement diverses qu'il est difficile de les interpréter.

Je pose l'hypothèse qu'étudier l'habitabilité par le prisme de l'ameublement peut renseigner sur les modes d'habiter.

Pourquoi le mobilier ? parce que c'est la seule marge de manœuvre de l'habitant lorsqu'il emménage dans un nouvel appartement pour faire que l'espace devienne sien.

Après s'être intéressé au rapport physique de l'habitant à son espace de vie, de l'importance de l'appropriation de l'espace dans la constitution de la personnalité et de la relation avec le mobilier, la prochaine partie OBSERVER est une immersion photographique dans des résidences étudiantes, puis dans les pièces de séjours de logements familiaux.

L'objectif de ces expérimentations sera de comprendre si le mobilier est un marqueur d'appropriation et dans quelle mesure il peut servir d'indicateur pour comprendre des modalités pratiques de l'habiter.



LOGGER

OBSERVER



HABITER



IMMERSION LOGEMENT | RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE

SÉRIE "EUROPÉEN D'ADOPTION"

Le projet RU met en scène des étudiants, qui ont quitté le foyer parental, pour poursuivre leurs études dans une autre ville ou un autre pays : la chambre universitaire vécue comme espace culturel de transition.

Les images sont issues d'un travail participatif avec les étudiants et traitent d'une part des conditions de logement durant leurs études et d'autre part du contexte urbain et architectural dans lequel ils ont grandi.



Stulpicana (Romanie) | Paris (France)

Le dispositif photographique, centré autour de la fenêtre, permet la superposition de plusieurs plans :
- l'usager, ses objets personnels et leur distribution en lien avec l'aménagement standard de la pièce de vie unique
- la relation à la ville, qui pénètre la pièce par l'embrasure de la fenêtre ouverte et son « reflet » ; une projection insérée en photomontage sur le vitrage du vantail ouvert.



Nancy (France) | Barcelona (Espagne)

Il s'agit en réalité d'une image documentaire fournie par l'étudiant. Elle représente la vue qu'il avait depuis sa chambre d'adolescent.

Chaque image porte pour titre le nom de la ville et du pays d'origine de l'étudiant suivi du nom de la ville et du quartier où il poursuit ses études.



Montreal (Canada) | Berlin (Allemagne)

Les prises de vues ont été réalisées dans des résidences universitaires à Paris, Berlin, Vienne, Barcelone dans 37 résidences étudiantes (300 chambres documentées). Organismes partenaires (logement étudiant) :
- Crous de Paris, CIUP à Paris
- Unihabit, Resa à Barcelone
- Studentwerk, Studentendorf Schlachtensee à Berlin
- Home4Students, Stuwo, AkademikerHilfe, Base à Vienne.

Les séries ont été exposées de 2016 à 2018.



Zuangzhou (Chine) | Vienna (Autriche)

EXPOSITIONS EN EUROPE

CAMPUS SORBONNES - PARIS



CAMPUS DIDEROT - PARIS



MAISON DE L'ARCHITECTURE EN IDF - PARIS



MAISON DES ENSEMBLES - PARIS



HAUS DER EUROPÄISCHEN UNION - WIEN



BILOTHEK TUUDK - BERLIN



ENSA VAL DE SEINE - PARIS



BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE DIDEROT - PARIS



CITÉ INTERNATIONALE UNIVERSITAIRE DE PARIS - PARIS

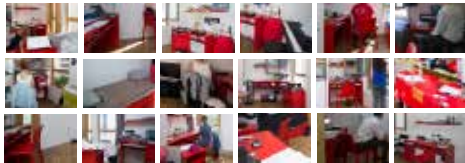


ESPLANADE RENÉ VIDAL - PARIS

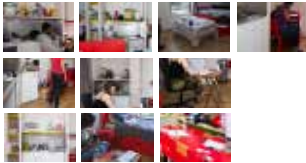


SÉQUENCES OBSERVATION DES FONCTIONS

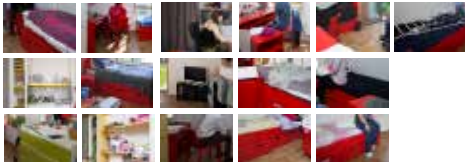
FONCTION TRAVAILLER - BUREAU



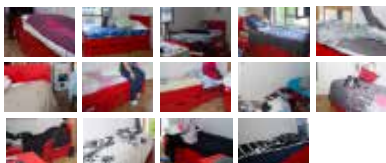
FONCTION MANGER - KITCHENETTE - TABLE REPAS



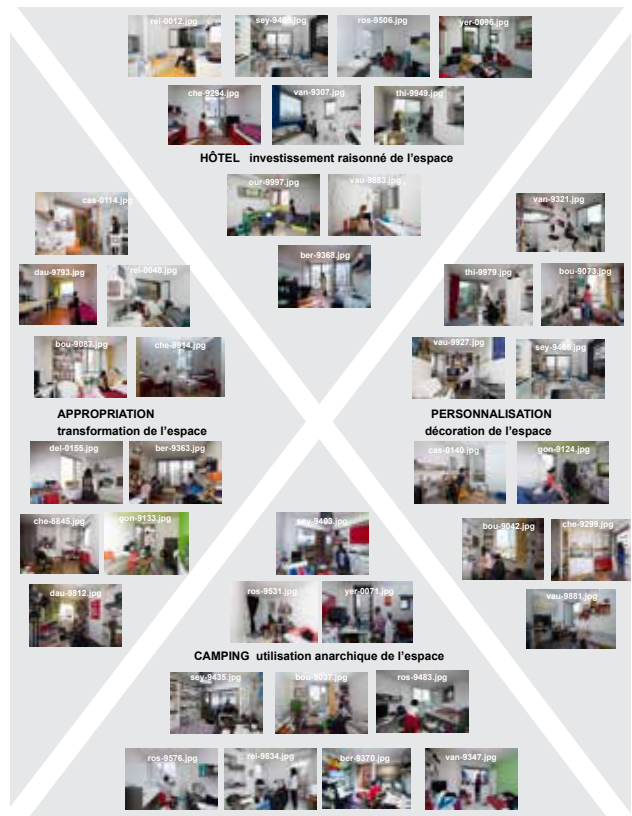
FONCTION RANGER - ÉTAGÈRE/ARMOIRE



FONCTION DORMIR - LIT



CARTOGRAPHIE DES MODES D'HABITER EN RU



Les modes d'habiter en résidence universitaire

Entre 2015 et 2019, je documente des « pièces vie unique » au sein de résidences universitaires, de centres de premiers accueil pour migrants, de résidences sociales.. Dans ces projets, la photographie documentaire est utilisée comme unique méthode de relevé.

Cette pratique permet de mesurer l'expérience habitant. Réalisée en site occupé, elle a initié des récits visuels en interaction avec les occupants des logements, en s'appuyant sur une analyse multi-focale du mobilier comme marqueur objectif des fonctions/activités.

Afin de contourner la frilosité de la profession et de financer leur exécution, ces séries documentaires prennent la forme de projets artistiques autour des résidents (étudiants, migrants, seniors) et de leur chambre / studio d'habitation.

La série « parisiens d'adoption » regroupe 300 chambres dans 37 résidences étudiantes dans 4 pays d'Europe. Elle met en scène des étudiants, qui ont quitté le foyer parental, pour poursuivre leurs études dans une autre ville ou un autre pays : la chambre universitaire vécue comme espace culturel de transition.

La nature de ces enquêtes photographiques n'est pas d'aborder les conditions de vie différenciées des étudiants en fonction des milieux sociaux mais de révéler comment les espaces domestiques peuvent faire ressources ou contraintes pour accompagner les jeunes étudiants dans leurs premiers pas vers l'autonomie, et d'autre part de révéler les dysfonctionnement des espaces de vie mis à disposition.

Les photographies sont issues d'un travail participatif avec les étudiants et traitent d'une part des conditions de logement durant leurs études et d'autre part du contexte urbain et architectural dans lequel ils ont grandi. Le dispositif photographique, centré autour de la fenêtre, permet la superposition de plusieurs plans :

- l'utilisateur, ses objets personnels et leur distribution en lien avec l'aménagement standard de la pièce de vie unique
- la relation à la ville, qui pénètre la pièce par l'embrasure insérée en photomontage sur le vitrage du vantail ouvert. Il s'agit en réalité d'une image documentaire fournie par l'étudiant, qui représente la vue qu'il avait depuis sa chambre d'adolescent.

Chaque image porte pour titre le nom de la ville et du pays d'origine de l'étudiant suivi du nom de la ville et du quartier où il poursuit ses études.

Un focus est réalisé sur la résidence Chevaleret au sein de laquelle j'ai tenté de recueillir des informations plus objectives sur la valeur d'usage et témoigner des modes d'appropriation des logements universitaires.

Le relevé d'espaces habités, sous forme photographique, m'a permis de restituer les appropriations différenciées, et de porter une analyse thématique des espaces domestiques (ordre/ désordre ; degrés de privacité ; intimités ; séquences d'usages...).

En terme d'habitabilité, les enseignements tirés concernaient :

- la surface de travail, la fonction repas et le dimensionnement des rangements,
- la superposition des tâches et l'externalisation potentielle de certaines fonctions,
- le partage ou la transmission de mobilier.

IMMERSION LOGEMENT | COLLECTIF FAMILIAL

ENQUÊTER

La technique du relevé habité, employée depuis le 19ème siècle pour étudier les usages du logement, consiste à représenter sur un plan l'agencement des éléments mobiliers et décoratifs, ainsi que les usages des différents espaces.

Elle repose sur une pratique empirique combinant les compétences d'enquête des sociologues avec l'observation architecturale, utilisant des outils tels que la perspective et le dessin en deux et trois dimensions. Cette méthode d'inspiration ethnographique dans les techniques de dessin sur plan, relève en priorité les usages afférent aux transformations de l'habitat, à la localisation des équipements, des meubles et des divers objets présents dans les espaces des logements visités.

L'expérimentation s'oriente vers une version simplifiée du relevé habité :

- moins chronophage (sans entrelieu),
- plus efficace (sans plan),
- dématérialisée (en ligne ou automatique) qui reste dans l'esprit d'une analyse spatiale pour :
- visualiser les appartements,
- prendre connaissance du mobilier,
- confronter la réalité construite avec la réalité habitante,

Contenu du questionnaire

Le questionnaire porte sur 3 thèmes :

- les caractéristiques du logement,
- le choix du mobilier,
- les modes de recueil

Accueil des résidents

- ouvert
- sympathique

Recueil

- porte-à-porte : 4 demi-journée
- Questionnaire en ligne : 4 semaines
- Sondage en pied d'immeuble : 1h matin + 1h soir

Temps passé / logement

- seuil de la porte → 3 mn
 - séjour avec photo → 8 mn
 - séjour avec dessin → 25 mn
- NOTA : Aucune autre partie de l'appartement n'est visitée ou photographiée pour respecter l'intimité de l'occupant.

Le séjour et son mobilier

Le relevé se limite à la pièce de séjour et repose sur l'objet « mobilier » comme marqueur d'appropriation du logement, en fonction de 3 indicateurs :

- quel mobilier à quel emplacement,
- quel emprise au sol avec quel linéaire d'adossesment,
- quel volume pour quel remplissage.

Limites

- seul le premier indicateur a été testé dans cette enquête
- « quel mobilier à quel emplacement », et réajusté sur « quel emprise de mobilier par rapport à la surface utile du projet en phase A/VP
- suffisant pour analyser les surfaces sol
- le renseignement des deux autres indicateurs dépendait des prises de photo et/ou de la réalisation du relevé en dessin
- pas assez de réponse
- les questions se rapportant à l'origine du mobilier (neuf acheté pour ce logement X repris de l'ancien logement) n'étaient pas pertinentes
- non interprétables

Questionnaire en ligne

Le questionnaire en ligne a été mis en place une fois l'étude in situ réalisée pour obtenir plus de réponse et tester la participation en ligne et comparer les réponses par rapport au questionnaire présentiel et renseigné par l'enquêteur. Les habitants ont été relancés à 2 reprises par mail et par sms. Des rappels physiques ont été affichés dans les halls d'entrée et les ascenseurs, puis par l'intermédiaire de flyers dans les boîtes à lettres. Avec une seule réponse en ligne, le questionnaire en ligne est un échec.

Un format rapide type micro-trottoir est mis en place pour recueillir les avis des habitants sur d'autres modes de recueil dématérialisés.

PREMIERS RÉSULTATS

- QUESTIONNAIRE**
IN SITU 23 %
EN LIGNE inf. 1%
- PRISE DE PHOTOS**
IN SITU 11 %
soit 50 % des répondants au questionnaire
EN LIGNE 0 réponse
- PLAN À MEUBLER**
IN SITU 2 %
soit 10 % des répondants au questionnaire
- DATA-DOMOTIQUE**
MICRO-TROTTOIR 38% sans avis

DE L'HABITABILITÉ À L'AMÉNAGEABILITÉ

première condition
avoir un **LOGEMENT DÉCENT**

surface habitable 9 m²
hauteur sous plafond 2,20 m
volume habitable 20 m³

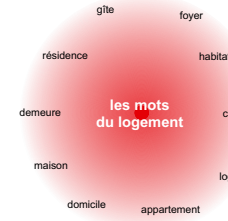
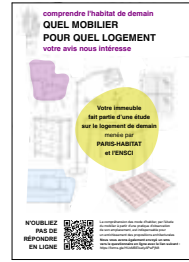
- pouvoir se chauffer,
- pouvoir se laver,
- pouvoir se nourrir,
- bénéficier de lumière naturelle

deuxième condition
ÊTRE ACTIF pour qualifier et constituer son **HABITATION**

- définir LE SEUIL, l'intérieur et l'extérieur, pour en moduler l'ouverture et réaliser l'HOSPITALITÉ
- ORGANISER un univers à partir duquel RAYONNER

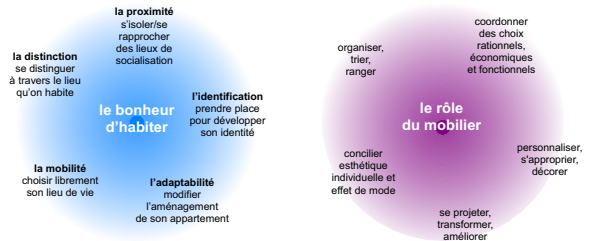
troisième condition
S'APPROPRIER son logement

- réussir à créer un **CHEZ-SOI** qui reflète ses préférences et ses valeurs
- ♥ ses aspirations à la distinction
- par la disposition des meubles,
- en ajoutant des éléments décoratifs
- en adaptant l'utilisation des pièces



DÉNOMMER

CARACTÉRISER QUALIFIER



OBSERVER L'HABITER PAR LE MOBILIER



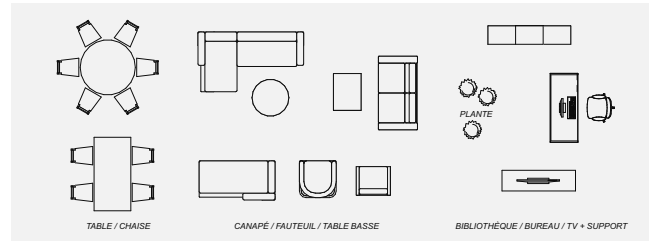
- pourquoi le questionnaire à choix multiple**
- s'affranchir de la capacité langagière
 - contourner le discours de "justification"
 - se déployer en porte-à-porte, par téléphone, en ligne
 - renseigner l'appartement : taille, occupants, distribution, ...
 - qualifier le mobilier : fonction, nombre, usage, emplacement

- PHOTOGRAPHIE depuis chaque coin du séjour**
- pourquoi compléter par la photographie**
- permet une rapidité d'exécution
 - favorise une reproduction à l'identique
 - réalisable par l'habitant ou l'enquêteur
 - renseigne sur la décoration et l'état de l'appartement
 - qualifie le style et le volume du mobilier

- PLAN À COMPLÉTER** sur l'emplacement des meubles dans la pièce

- pourquoi proposer à l'occupant de dessiner l'aménagement de son propre séjour**
- tester la capacité d'abstraction spatiale
 - apprécier les compétences en dessin
 - vérifier la conformité et la lisibilité de l'exécution

PLAN À COMPLÉTER PAR LES OCCUPANTS

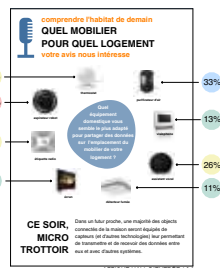


DATA DOMOTIQUE

- INTERROGER le rapport que les habitants entretiennent avec les équipements intelligents au sein de leur logement
- COMPRENDRE l'incidence des changements opérés par la transformation des objets connectés en objets communicants.
- TESTER l'acceptabilité par les habitants entre aide à la gestion de l'entretien et collecteur de données sur les modes d'habiter

Dans un futur proche, une majorité des objets connectés de la maison seront équipés de capteurs (et d'autres technologies) leur permettant de transmettre et de recevoir des données entre eux et avec d'autres systèmes.

Lequel vous semble le plus adapté pour partager des données sur la nature et l'emplacement du mobilier de votre logement ?

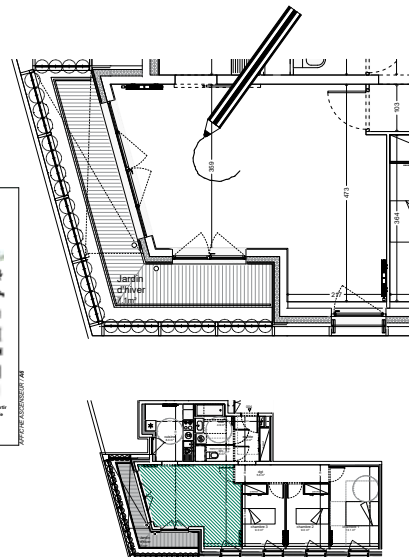


Quel mode d'enquête préférez-vous ?

- une visite à domicile
- un questionnaire en ligne

Pensez-vous qu'un relevé automatisé par un équipement connecté puisse remplacer ou compléter le partage de photos ?

- oui, remplacer
- possiblement compléter
- c'est impossible
- non, je suis contre le partage de données



Les modes d'habiter en logement collectif

En 2023, je choisis de documenter les pièces de séjour de 200 logements familiaux.

L'expérimentation prend la forme d'une enquête immersive auprès des habitants de logements sociaux dans des immeubles récemment livrés à Paris.

- **Le premier objectif** est d'étudier le potentiel de la période de garantie décennale pour déployer des actions de recueils de données et comprendre quels acteurs seraient susceptibles de porter ces actions destinées à initier une forme d'évaluation de l'intérieur des espaces de vie.

- **Le deuxième objectif** est de tester des outils interactifs pour appréhender les ressorts de compréhension de l'espace intérieur du logement par leurs occupants.

Le porte-à-porte se concentre principalement sur la pièce du séjour à travers :

- un échange sur l'habitabilité,
- un questionnaire sur le mobilier,
- un appareil photo pour les prises de vue,
- le plan de chaque séjour pour représenter l'aménagement.

- **Le troisième objectif** est de s'assurer de l'autonomie des habitants sur les outils développés par des moyens de collecte simples, à la portée de tous et qui ne demandent que quelques minutes.

Une enquête en 2 temps :

- Temps 1 en présentiel au cours duquel sont validés des supports d'interactions :

- une immersion en porte-à-porte sur 4 demi-journées
- la mise en ligne du questionnaire pendant 4 semaines
- la réalisation du micro-sondage sur 1 quart-journée

- Temps 2 en distanciel avec ces mêmes outils adaptés pour être manipulé en ligne.

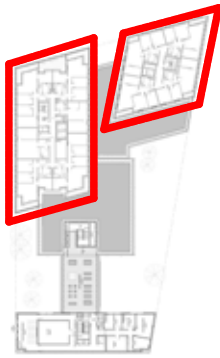
- **Le quatrième objectif** est de vérifier l'acceptabilité sociale des dispositifs de relevés photographiques connectés à l'intérieur des logements.

Les données habitantes sur le mobilier étant facilement quantifiables avec des relevés automatiques par les équipements connectés de la maison, l'idée est de se saisir de l'univers de la domotique pour interroger le rapport que les habitants entretiennent avec les équipements intelligents au sein de leur logement et comprendre l'incidence dans leur quotidien des changements opérés par la transformation de ces objets connectés en objets communicants.

Dans le cadre de l'appel à projet FAIRE 2023 « IA et l'architecture », une proposition HOME DATA / HOPE DATA est déposée, dont l'objectif est de mettre en débat les risques et les opportunités de l'introduction du big data dans les foyers au travers d'ateliers participatifs de design fiction. Ce projet permettra potentiellement de poursuivre ultérieurement la recherche sur les rapports que les individus entretiennent avec leur environnement, par l'intermédiaire de l'IOT.

ANALYSE DOCUMENT | BAILLEUR SOCIAL

TERRAIN / BÂTIMENTS



BÂTIMENT A, livré en 2022,
 - 100 logements du T1 au T5+
 - 7 et 15 niveaux
 + Terrasse partagée avec cuisine et sanitaire d'étage
 + 78 logements familiaux avec T3 et T4 en angle / jardin d'hiver dble hauteur
 + 22 logements familiaux avec T3 en angle sur loggia

Description / Parti-pris
 Le plan des logements s'appuie sur une forte rationalisation, autour, de surfaces libérées de tout point porteur sont offertes, cloisonnables et décroisonnables en fonction des évolutions des usages

Particularité des logements
 - une forte rationalisation
 - surfaces cloisonnables et décroisonnables en fonction des évolutions des usages
 - jardins d'hiver en double hauteur, entre intime et paysagé.

Analyse de documents complémentaires
 - programme de 250p
 - carnet de 100 typologies
 - enquête de satisfaction partielle

BÂTIMENT B livré en 2021
 - 64 logements familiaux, dont 17 en duplex
 - 15 niveaux
 + Espace commun polyvalent 13e étage
 + Jardin d'hiver au 9e étage

Description / Parti-pris
 Les logements se développent avec un dispositif de double ou triple orientation, des volumes en duplex, des espaces non cloisonnés, des prolongements sur l'extérieur. Une majorité des étages est composée de paliers spacieux, éclairés naturellement, avec coilliers individuels.

Particularité des logements
 - flexibilité d'agencements, d'usages
 - flexibilité d'appropriation par les habitants,
 - typologies variées,
 - configuration équilibrée du plan

NOTA documents non remis pour une analyse pertinente (programme partiel, plans non meublés, pas d'enquête de satisfaction)



PROGRAMME / BÂTIMENT A

La programmation est une démarche qui permet au maître d'ouvrage de fonder et définir son projet sous tous ses aspects. Elle se déroule en deux étapes.
 La première, souvent désignée sous les vocables de "études pré-alables" ou "études pré-opérationnelles", a pour objet de valider l'opportunité et la faisabilité de l'opération. Elle conduit à l'élaboration du pré-programme, document de synthèse à l'usage de la maîtrise d'ouvrage.
 La seconde étape, parfois appelée "études opérationnelles", doit permettre au maître d'ouvrage de passer une commande à un maître d'œuvre. Elle consiste à élaborer le programme, document qui servira de base à la consultation des acteurs de la maîtrise d'œuvre et au suivi des études de conception.

Alors que le pré-programme est destiné à la maîtrise d'ouvrage, le programme s'adresse aux maîtres d'œuvre. La méthodologie de gestion de projet appliquée à la conduite d'opération développée par le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement est cohérente avec cette approche. Ainsi, la démarche de programmation se déroule dans les trois premières phases du programme informatic des constructions publiques (PICP) :
 - montage de l'opération,
 - programme,
 - conception (jusqu'à l'approbation des études d'APD).

DOC : PROGRAMME BÂTIMENT A

Le bailleur social affiche des attentes clairement exprimées en matière d'usage des séjours, pièce à vivre par excellence du logement familial : il s'agit d'optimiser l'organisation et la surface des espaces de vie et de présenter une vraie valeur d'usage. Sont exigés :

- des surfaces et des largeurs minimales,
- des linéaires de murs pleins pour faciliter l'agencement des meubles,
- des circulations fluides même ou surtout lorsque la cuisine ou les chambres sont commandés par le séjour
- différentes propositions d'aménagement avec des surfaces de mobiliers usuels

→ soit entre 6 et 10m² de mobilier en moyenne

4.3.2.2.1 Généralités

La conception des logements devra optimiser l'organisation et la surface des espaces de vie et présenter une vraie valeur d'usage. Pour ce faire, une implémentation du mobilier devra être proposée sur les plans dès la remise de l'offre du groupement ainsi qu'un ombrage des cheminements.

4.3.2.2.3 L'entrée

Dans le cas d'une entrée directe dans le séjour, des dispositions de cloisonnement avec placard permettront de préserver l'intimité du logement.

4.3.2.2.4 Les dégagements – les circulations

Une réflexion sera menée sur la manière de circuler dans le logement afin de préserver de vrais espaces de vie. Les séjours donnant accès directement à la cuisine et/ou aux chambres doivent conserver leur fonction première. Les dégagements devront être conçus pour faciliter leur appropriation par les habitants.

4.3.2.2.6 La cuisine

La cuisine peut être commandée par le séjour. Une largeur minimale de 2.15 m nette sera donc respectée; elle peut être réalisée avec empiètement sur le séjour dans le cas de cuisine ouverte (rayon 150 cm). La cuisine peut être ouverte si sa conception rend possible une fermeture ultérieure. Le coin repas doit pouvoir accueillir tous les occupants du logement.

4.3.2.2.5 Le séjour

- Surface habitable minimale : 16 à 24 m² en fonction des typologies
 - Description fonctionnelle : largeur de 3,20 à 3,50m minimum
 - Desserte : Le séjour peut permettre l'accès à un couloir qui dessert les chambres ou desservir directement certaines chambres pour les grands logements.
 Ceci ne devra pas en pénaliser l'ameublement et l'usage. Il ne doit pas devenir le lieu d'entrecroisement de tous les déplacements à l'intérieur de l'appartement.
 - Aménagement : dégager un linéaire de murs pleins suffisant pour agencer correctement la pièce
 - Équipements à prévoir pour information : meubles usuels, soit canapé 2m + 2 fauteuils, buffet, table avec 4 ou 6 chaises selon la taille du logement

4.9 Processus de conception

Au stade du concours (APS) et de l'avant-projet (AVP) est prévu, sur chaque plan de logement, les différentes possibilités d'ameublement seront représentées afin de juger de l'habitabilité des logements. Au stade du projet (PRO) doivent être représenté sur chaque plan de logement l'emplacement de l'ensemble des équipements techniques avec le mobilier le positionnement et la taille des radiateurs, le positionnement et la répartition des équipements électriques (prises et points lumineux).

CARNET DE TYPOLOGIE / BÂTIMENT A

Avant-projet définitif (APD)
 arrêté du programme, produit initialement par la MOA et détaillant les aspects et dimensions de l'ouvrage avec le système constructif (sur la base de plans au 1/100 et au 1/50 pour les détails significatifs), les matériaux préconisés ainsi que les solutions techniques et d'équipement retenues, le respect des différentes réglementations (hygiène et la sécurité tous les aspects du programme) et établissant une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux

L'AVP précise les volumes intérieurs et l'aspect extérieur du logement ou de l'ensemble de logements. L'architecte détermine ici les surfaces détaillées du ou des logements, des parties communes, de tous les éléments du programme. Ce changement d'échelle et de niveau de précision lui permet de définir les principes constructifs, l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux. Lors de cette étape primordiale, l'architecte guide et conseille le maître d'ouvrage afin de lui permettre d'arrêter définitivement le programme

ENQUÊTE DE SATISFACTION / BÂTIMENT A

Tous les trois ans, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) impose aux bailleurs sociaux de réaliser une enquête de satisfaction auprès de leur parc social.

C'est une enquête téléphonique, anonyme et facultative, menée auprès d'un panel de locataires représentatif de la population habitante de l'Office.

Elles portent sur différentes thématiques :

- La qualité de vie dans le quartier
- La qualité de vie dans la résidence
- La qualité de vie dans le logement
- La propreté des parties communes et des abords des immeubles, la maintenance et le fonctionnement des équipements, l'ambiance, les relations de voisinage, la tranquillité, la sécurité,
- Les relations de service avec le bailleur et la prise en charge des demandes
- Le traitement des réclamations, la communication avec les habitants

COMMUNICATION BAILLEUR SOCIAL en amont de l'enquête de satisfaction

En cohérence avec l'ensemble du mouvement HLM, des enquêtes triennales sont réalisées dès 2003. Depuis 2013, des enquêtes annuelles sont venues compléter ce dispositif.

Afin d'approfondir ce travail d'amélioration de la qualité de service, la ville de Paris a souhaité qu'une enquête de satisfaction commune aux bailleurs parisiens (Elogie-Siemp, RIVP et Paris Habitat) soit réalisée à partir de 2016.

La nouvelle édition de l'enquête de satisfaction commence le 9 mai et se termine le 13 juin 2022. Plus de 19 000 locataires des 3 bailleurs parisiens seront enquêtés.

Pour notre établissement, le panel sera de 12 500 locataires enquêtés sur l'ensemble des directions territoriales, soit 10 % de notre patrimoine.

Lors des appels, certaines thématiques vont être abordées comme la satisfaction globale, la qualité de vie dans le quartier, l'immeuble et ses abords, le logement et ses équipements, les travaux et interventions techniques, la propreté, l'accueil, l'information et la communication et le traitement des demandes.

Les conditions de réalisation de cette enquête respectent strictement le cadre de la loi : toutes les réponses des locataires interrogés resteront totalement anonymes. Les résultats seront analysés de manière approfondie pour chaque direction territoriale et agence puis seront communiqués dans un prochain magazine des locataires.

DOC : ENQUÊTE DE SATISFACTION

Enquête téléphonique
 Du 5 au 14 décembre 2022
 Auprès de 159 locataires

sélectionnés aléatoirement sur la base du fichier locataires remis qui comporte un total de 306 fiches exploitables (renseignées en coordonnées téléphoniques).



DOC : TAUX DE SATISFACTION

12 entrées sur l'intérieur des logements sur les 44

- 1 sur la taille de l'appartement : 7,8/10
- 7 sur la taille des pièces : séjour 8,2/10
- 2 sur le nombre et la taille des rangements : 6,9/10
- 1 sur la facilité de circulation : 8,6/10
- 1 sur les possibilités d'aménagement : 7,7/10

COMMUNICATION BAILLEUR SOCIAL après l'enquête de satisfaction



DOC : CARNETS DE TYPOLOGIE / BÂTIMENT A

Echelle 1/50

Surfaces + ouvrants

Ameublement

- T1 : un canapé 2 places, une table rectangulaire +4 chaises, un meuble TV,

- T2 : un canapé 2 places, une table rectangulaire +4 chaises, un meuble TV,

- T3 : un canapé 2 places, une table rectangulaire +4 chaises, un meuble TV,

- T4 : un canapé 2 places, une table rectangulaire +4 chaises, un meuble TV, parfois un fauteuil,

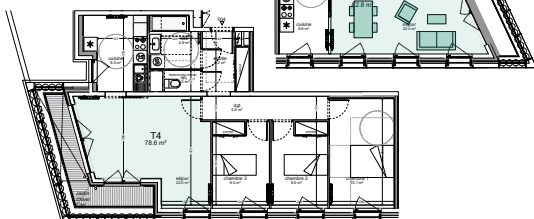
- T5 : un canapé 3 places, une table rectangulaire +6 chaises, un meuble TV, parfois un fauteuil

- T5 : un canapé 3 places, une table rectangulaire +6 chaises, un meuble TV, parfois un fauteuil,

→ 3,35m² de mobilier pour les T1/T2/T3

→ 4,45m² de mobilier pour les T4

→ 4,85m² de mobilier pour les T5/T6



L'étude des documents du bailleur

L'immersion est complétée par l'étude des documents fournis par le bailleur :

- le programme pour relever leurs attendus en matière d'habitabilité,
- les plans de commercialisation pour visualiser les dispositions d'ameublement qui avaient été projetés.
- l'enquête de satisfaction menées par le bailleur pour comprendre les questionnements des MOA et les réponses des habitants.

L'étude du **programme** (ph.1) met en avant la volonté du bailleur de concevoir des espaces de vie à l'image des futurs habitants :

« La conception des logements devra optimiser l'organisation et la surface des espaces de vie et présenter une vraie valeur d'usage. Pour ce faire, une implantation du mobilier devra être proposée sur les plans dès la remise de l'offre du groupement ainsi qu'un ombrage des cheminements. ».

Le document comprend une vingtaine de pages sur l'intérieur des logements, dont :

- p93 : *« Sur chaque plan de logement, les différentes possibilités d'ameublement seront représentées afin de juger de l'habitabilité des logements. »*
- p107 : *« Le séjour peut permettre l'accès à un couloir qui dessert les chambres ou desservir directement certaines chambres pour les grands logements. Ceci ne devra pas pénaliser l'ameublement et l'usage. Il ne doit pas devenir le lieu d'entrecroisement de tous les déplacements à l'intérieur de l'appartement. »*
- p107 : *« Équipements (salon) pour information : meubles usuels (canapé 2m + 2 fauteuils, buffet, table avec 4 ou 6 chaises selon la taille du logement) »*

- p311 *« La dimension et le type des ouvrants devront être pensés en cohérence avec la conception du logement (habitabilité de la pièce, éclairage, vues, débatement des vantaux...). »*

L'étude du **carnet de typologie** (ph.2) présente une « perte en ligne » des préconisations sur le mobilier en faveur des propositions innovantes que sont l'évolutivité, flexibilité et/ou réversibilité des espaces du logement. Quid de l'habitabilité et de l'aménageabilité : le mobilier n'est pas implanté systématiquement sur les plans et/ou il ne correspond pas au descriptif programmatique.

L'Union sociale pour l'habitat est à l'initiative de l'obligation depuis 2003 du dispositif d'enquête triennale de satisfaction.

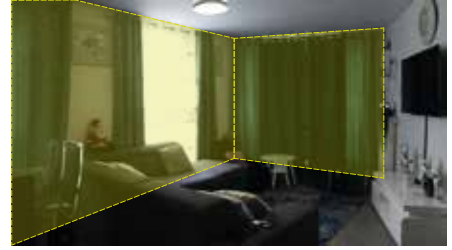
L'étude de l'**enquête de satisfaction** (ph.4) réalisée en 2022 sur 12500 locataires dont les 2 immeubles étudiés, effectuée par un prestataire extérieur, compte 1 question sur l'aménagement et 2 questions sur le mobilier (rangement intégré) parmi 83 questions sur la qualité de vie dans le quartier, la résidence, le logement et sur les relations avec le bailleur.

Les habitants sont informés des résultats de l'enquête par un encart de quelques lignes dans le magazine des locataires.

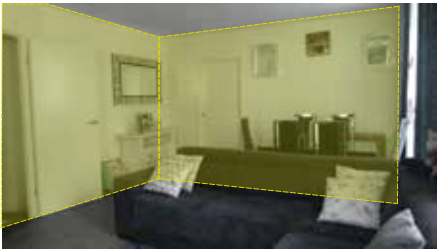
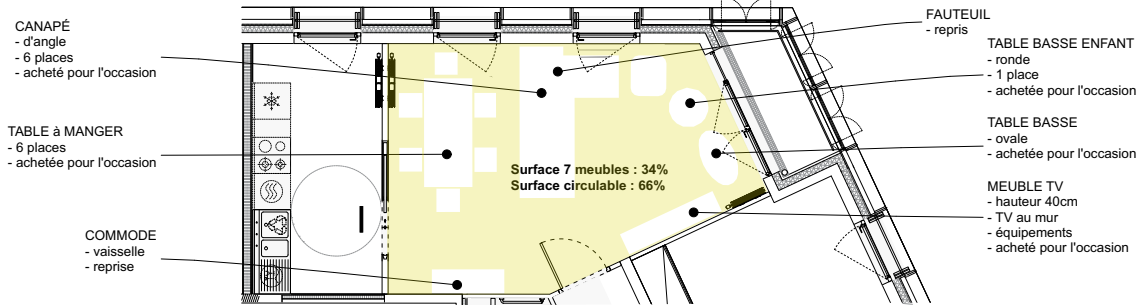
Du côté du bailleur, les résultats de l'enquête ne font pas l'objet d'une réunion, ou d'un suivi interne, ni d'une communication auprès des partenaires de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

RELEVÉ HABITÉ | SURFACE SÉJOUR

FICHE ANALYSE



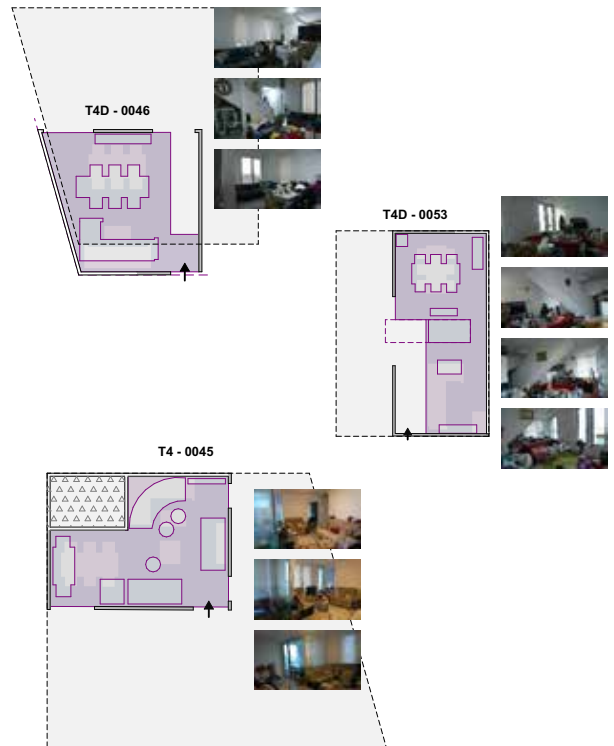
23-25 SIMON	PARIS 75013	BÂT. 2	étage 2
T3	SÉJOUR	angle	N-E



SURFACE SÉJOUR 21,70 m ²	CONTOUR MUR SÉJOUR 19,40 ml	RGT SÉJOUR commode
SURFACE MEUBLE 7,30m ²	ADOSSEMENT SÉJOUR 9,10 ml	VOLUME RGT 0,25m ³



EXTRAITS BÂT. A



EXTRAITS BÂT. B

Simplifier le relevé habité

La technique du relevé habité, employée depuis le 19^{ème} siècle pour étudier les usages du logement, consiste à représenter sur un plan l'agencement des éléments mobiliers et décoratifs, ainsi que les usages des différents espaces.

Ces visites à domicile évoluent en "investigations" à mesure que des cadres juridiques détaillent les conditions de logement, notamment l'insalubrité (conformément à la loi de 1850). Elles sont intégrées dans des données statistiques, notamment lors du recensement de 1891 sur "l'encombrement des ménages". Cela conduit à la création des "dossiers sanitaires des habitations", répertoriant les "bâtiments et les quartiers insalubres" en raison de la prévalence de la tuberculose et de la densité urbaine. Ces dispositifs, développés avec l'aide d'ingénieurs urbains, ont permis de cartographier les immeubles en fonction de leurs équipements sanitaires, de leur emprise foncière et de leur taux de mortalité.

Selon Daniel Pinson, sociologue de l'habitat, cette méthode a permis d'intégrer le concept d'habitus, mettant en lumière les normes latentes qui se manifestent à travers l'architecture, l'organisation des pièces et les règlements d'usage.

Si l'on considère l'architecture comme la discipline des arrangements spatiaux, le relevé habité est un outil particulièrement pertinent pour initier à une lecture spatiale du social et interroger au sens large la production de l'espace représenté, perçu et vécu par les maîtres d'ouvrages, les architectes et les habitants.

Dresser le relevé habité en présence, voire avec la collaboration, des habitants permet une approche fine, accompagnée de faits explicatifs d'aménagement de l'espace, pour approcher la dynamique d'appropriation, parfois lente et difficile, d'un espace qui est toujours imposé puisque conçu par un tiers.

Dans le cadre de l'immersion, le relevé habité est rationalisé pour pouvoir être testé dans un premier temps en présentiel et fonctionner dans un deuxième temps en distanciel.

Méthodologie

- des supports de communication in situ dans les halls/ascenseurs, et boîte à lettre pour informer les habitants
- des fiches pédagogiques sur l'habitabilité pour aider à cerner la notion abordée
- des outils d'interaction comme la photographie déléguée et le plan à meubler pour valider l'autonomie des résidents
- des questions sur l'aménagement du séjour par le mobilier pour en connaître la nature et l'emprise.

Les données à recueillir reposent exclusivement sur l'objet « mobilier » comme marqueur d'appropriation du logement en fonction de 3 indicateurs :

- quel mobilier à quel emplacement,
- quel emprise au sol avec quel linéaire d'adossement,
- quel volume pour quel remplissage.

En d'autres termes, il s'agit de spatialiser le mobilier dans la pièce de séjour en s'appuyant sur un questionnaire à choix multiple. Ce questionnaire est complété par des prises de photo et des plans à renseigner par les habitants.

Les photographies réalisées servent à reconstruire les pièces de séjours telles qu'elles ont été aménagées par les choix mobiliers des habitants et non à les documenter (style, culture, ...).

Ces données sont ensuite rapportées à la surface de la pièce, aux linéaires de murs pleins et aux capacités de rangement intégré. Les appartements sont comparés entre eux.

Bilan de l'expérimentation

Les réussites de l'immersion

Les supports de communication ont correctement fonctionné. J'ai été très bien accueillie avec un taux de participation de 25 %. Passer des temps longs avec certains habitants a permis de développer une compréhension approfondie du rapport à la pièce du séjour et des enjeux liés au choix du mobilier lors de l'emménagement.

Quasiment toutes les personnes qui ont ouvert leur porte ont accepté de remplir le questionnaire mais la délégation de la prise de photos n'a pas été suivie. Pourtant 50 % des personnes ayant répondu au questionnaire en porte-à-porte ont accepté que je prenne les photos moi-même.

BÂTIMENT A

Échantillon typologique

- bâtiment haut
8/32 T4 , 3/26 T3, 3/13 T2, 1/7 T1
- bâtiment bas
1/1 T6duplex, 0/2 T5D, 5/18 T3, 1/1 T1

Participation

- 79% étaient absents ou n'ont pas ouvert leur porte,
- 10% ont ouvert leur porte et refusé l'entretien,
- 21% ont ouvert leur portes et participé à l'enquête,
- 10% ont accepté la prise de photo

Ressenti de l'aménagement du séjour

positif à 71 %

- 15/21 ont un ressenti positif
- 6/21 n'ont pas d'avis

Nombre de meubles par séjour

4 meubles en moyenne

- 7/21 ont 3 meubles
- 6/21 ont 4 meubles,
- 5/21 ont 5 meubles
- 1/21 a 6 meubles : 1 T4
- 1/21 a 8 meubles : 1 T2

71 % du mobilier a été acheté pour l'appartement

- tous les logts sont équipés d'une table à manger
- tous les logts sont équipés d'un canapé,
d'une tv sur support dédié
- 1 logt a un bureau dans le séjour
- 1 logt a un piano dans le séjour

BÂTIMENT B

Échantillon typologique

- 8/21 T4 dont 5 T4duplex, 6/28 T3 dont 1 T3duplex,
2/10 T1, 1/4 T2, 0/1 T5

Participation

- 42/64 étaient absents ou n'ont pas ouvert leur porte,
- 5/64 ont ouvert leur porte et refusé l'entretien,
- 17/64 ont ouvert leur portes et participé à l'enquête, soit 26,5 %
- 8/64 qui ont accepté la prise de photo, soit 12,5 %

Ressenti de l'aménagement du séjour

positif à 68 %

- 11/17 ont un ressenti positif
- 5/17 ont un ressenti négatif, dont 3 T4d

Nombre de meubles par séjour

3 en moyenne

- 6/17 ont 3 meubles
- 6/17 ont 4 meubles, dont les 2 T1
- 5/17 ont 5 meubles, dont l'unique T2

1 meuble sur 2 a été acheté pour ce logement

- tous les logts sont équipés d'une table à manger
sauf 1 T4 (pas assez de place)
- tous les logts sont équipés d'un canapé,
d'une tv sur support dédié
- aucun logt n'a de bureau dans le séjour

Les limites de l'immersion

Les outils, que j'avais imaginés simple et faciles d'accès dont les habitants étaient sensés s'emparer dans une deuxième temps pour transformer l'enquête in-situ en enquête distancielle, n'ont pas du tout été plébiscités.

Les fiches pédagogiques ont démontré que les définitions de l'habitabilité étaient porteuses d'ambiguïté et menaient plus à des critiques sur les espaces mis à leur disposition considérant que leurs besoins/attentes étaient peu ou mal pris en compte qu'à une recherche de négociation avec les données physique de l'habitat intérieur.

Les questions se rapportant à l'origine du mobilier (neuf acheté pour ce logement X repris de l'ancien logement) n'étaient pas pertinentes parce que difficilement interprétables par manque de compréhension des motivations de leurs choix. Le questionnaire proposait une possibilité de complément d'information sur ces questions dont les résidents ne se sont pas saisis.

Les expériences de "plan à compléter" pour évaluer leur capacité à appréhender l'espace avec des méthodes simples n'ont pas pu être exploitées comme je l'avais envisagé. Seules 2 personnes ont reporté leurs propres meubles sur le plan que je leur avais fourni ; une ancienne architecte et une doctorante en urbanisme, qui ne sont pas très représentatives du reste des répondants ; les autres enquêtés ne se sont pas sentis légitimes pour dessiner le mobilier qu'ils avaient pourtant eux-mêmes choisi et installé (présence de la figure de l'architecte ?).

La participation en ligne n'a pas non plus été suivie puisqu'une seule personne sur 160 a répondu au questionnaire envoyé par mail, sms et relancé par flyer et affichage, alors que cette proposition permettait un gain de temps et un évitement d'intrusion.

Conclusion

L'objectif, qui était d'autonomiser la collecte de données et de mettre en place des relevés habités plus rapides et entièrement dématérialisés, n'a pas pu être rempli. Or c'était une des conditions pour rendre opérationnel la mise en place d'un indicateur.

Des enseignements de cette immersion est née l'intuition que l'habitant avait en premier lieu besoin d'être guidé dans l'art d'habiter" (un déménagement / emménagement étant la troisième cause de stress chez les Français, après le deuil et le licenciement) avant d'être sollicité pour participer à la co-création de logement.

C'est l'objet de la quatrième partie FABRIQUER, qui aborde la prise en compte de la donnée habitante dans les processus de conception du logement collectif

L'analyse du questionnaire laissera de côté une partie des indicateurs imaginés, comme l'emplacement du mobilier dans la pièce du séjour, son linéaire d'adossement mural et son contenu, pour se concentrer principalement sur la surface au sol du meuble.



LOGGER

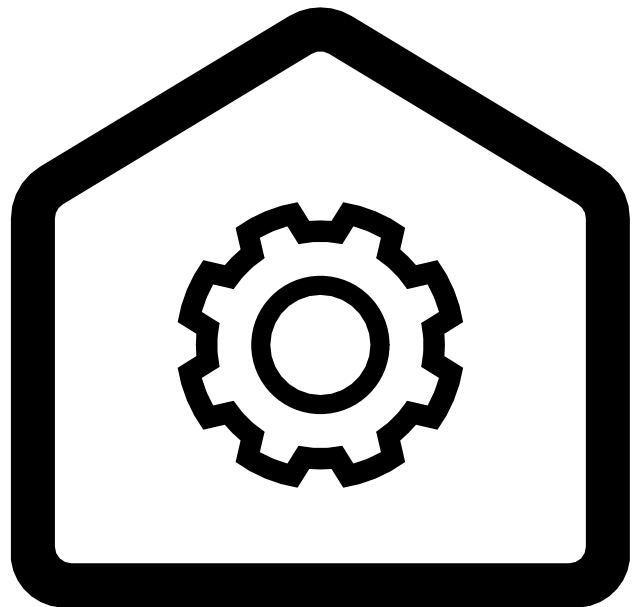


HABITER

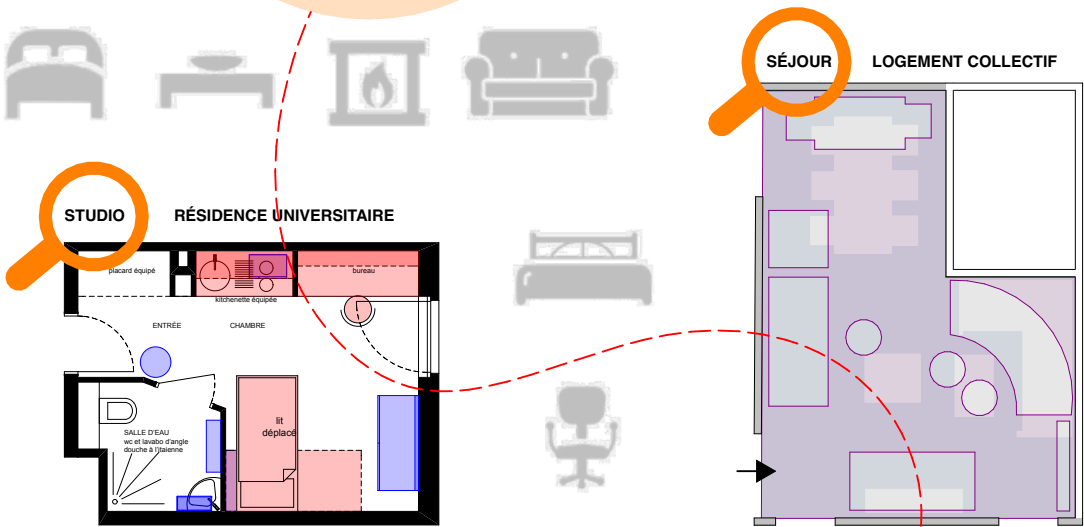
FABRIQUER



OBSERVER

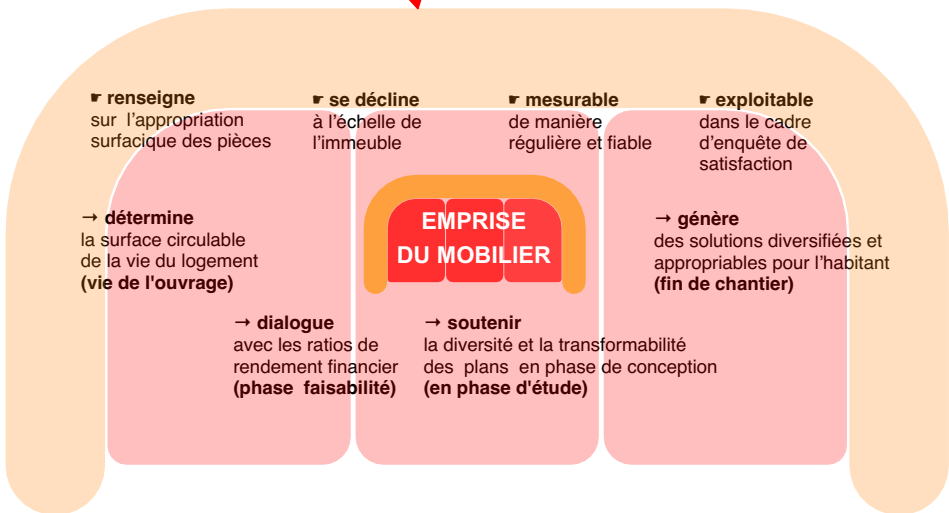


INDICATEUR MOBILIER



△ mobilier imposé
mobilier rapporté

△ mobilier projeté
mobilier utilisé



Faire projet avec le mobilier

L'objectif des immersions était d'enrichir le processus de conception de l'habitat en consolidant des méthodes de relevés photographiques documentaires.

Cette vision a évolué au cours de l'expérimentation lors de la prise de conscience du peu de disponibilité de l'habitant et de son défaut d'entrain pour participer à des actions même courtes.

Le manque d'intérêt pour le dispositif de « plan à compléter » et l'échec de la participation en ligne ont conduit à préciser les motifs de l'expérimentation :

- reformuler la problématique : comment les données d'usage des habitants peuvent faire évoluer la chaîne de valeur de la fabrication du logement collectif pour en améliorer la qualité et innover en terme de diversité,
- réitérer la priorité : s'adresser à toutes/tous à l'échelle d'un immeuble et non à des représentants constitués en amicale, association ou maîtrise d'usage,
- reconformer la volonté de respecter l'intimité des occupants
- réaffirmer le statut du mobilier comme outil d'intégration de la figure de l'utilisateur dans la fabrication du logement.

Dès lors le travail d'interprétation de l'observation habitante s'est orienté, d'une part vers une méthode de recueil évitant l'implication des habitants et d'autre part vers un recensement des interstices dans les phases de conception à l'intérieur desquelles introduire des actions réflexives et dynamiques.

Obtenir des informations sans impliquer les habitants c'est par exemple ajouter des questions sur le mobilier à l'enquête de satisfaction ; les réponses sont suffisantes pour estimer la surface réelle meublée (sans photo ni entretien). Le meuble peut ainsi être valorisé non plus pour la connaissance qu'il pourrait donner des modes d'habiter mais pour l'espace qu'il soustrait à la possibilité de circuler dans un logement, c'est à dire

comme un objet physique avec une emprise plus ou moins statique.

L'étude des plans habités a révélé que la surface du mobilier projeté en phase de conception était toujours inférieure à celle des logements habités. Il apparaît clairement que les meubles implantés sur les plans architecte de conception ne respectent ni le nombre d'habitant de la typologie de logement, ni les attendus du programme. Cette analyse a permis de définir un indicateur de densité réelle de mobilier pour la pièce du séjour.

Utilisé sous forme de ratio, l'indicateur mobilier (IM) apparaît comme un outil assez opérationnel mais, à défaut de pouvoir le tester à plus grande échelle, l'exercice consistera à imaginer comment il peut servir le projet et favoriser la prise en compte de l'usage :

- il renseigne sur l'appropriation surfacique des pièces de vie de logement collectif,
- il se décline à l'échelle de l'immeuble,
- son taux est mesurable de manière régulière et fiable puisqu'il est indexé sur la réalité habitante de l'aménagement du logement,
- ses résultats sont rapidement exploitables dans le cadre d'enquête de satisfaction.

L'indicateur mobilier (IM) fait sens par sa capacité à s'insérer dans chaque phase du projet et à marquer par sa présence la réalité des usages habitants :

- déterminer la surface libre hors mobilier en phase réception, c'est-à-dire une fois que les habitants ont intégré l'immeuble,
- rivaliser avec les ratios de rendement financier en phase faisabilité ou pré-étude,
- soutenir la diversité et la transformabilité des plans en phase de conception (étude),
- générer des solutions diversifiées et appropriables pour l'habitant lorsqu'il prend possession de l'appartement en phase livraison (fin de chantier).

LE PROJET EN ARCHITECTURE

Une activité d'une nature contrainte et créative

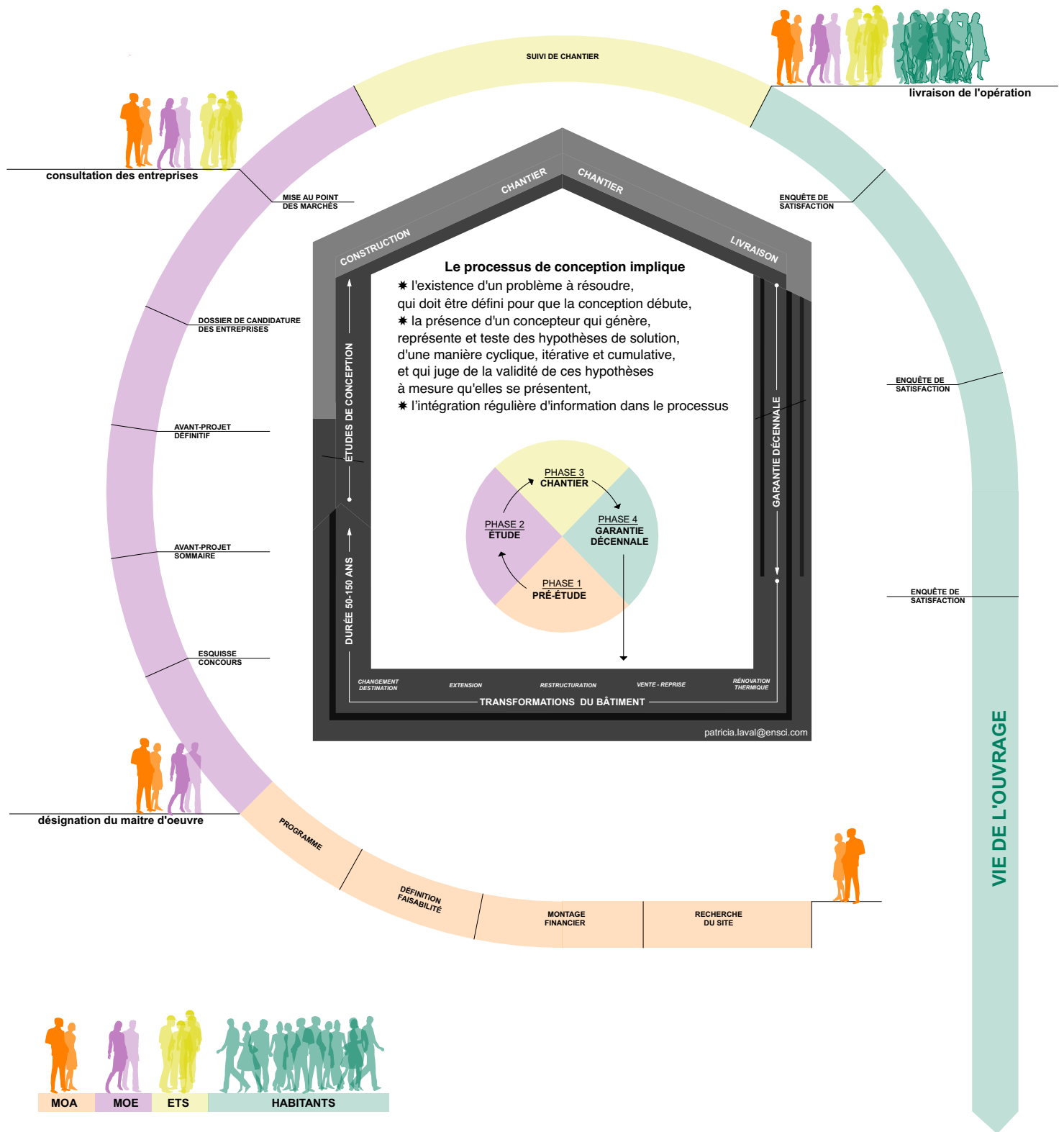
- expliciter et répondre à un besoin
- qui s'exprime par un ensemble de contraintes
- généralement prescrites et temporelle

Une activité d'une nature cognitive et productive

- formulation de problèmes,
- génération d'une solution,
- évaluation de cette solution.

Une activité d'une nature coopérative et collaborative

- une responsabilité individuelle et collective
- une situation d'interaction entre plusieurs concepteurs
- une multiplicité et diversité des points de vue



Faire projet en architecture

Pour mémoire, le projet architectural repose sur les règles du projet, fixées à la fin du moyen-âge en Italie, autour de 2 temps forts : celui de la conception en atelier et celui de la construction sur le chantier.

Aujourd'hui structuré en plusieurs phases, qui vont de la faisabilité financière et programmatique (ph.1) à la conception de l'enveloppe des bâtiments et de leurs espaces intérieurs (ph.2) puis à leur réalisation en chantier (ph.3), la fonction essentielle de l'architecture organisée en projet est de penser l'espace dans le but de l'aménager, de le « plier » à une utilisation projetée au préalable qui concrétise une façon d'habiter.

La pratique architecturale fait appel au projet non seulement pour décrire une intention à caractère social et culturel mais aussi comme aide indispensable à l'action dans une logique projective d'anticipation pour mener à terme une opération de construction, avec un ensemble de partenaires avec qui l'architecte est en relation.

La conduite du projet se répartit généralement entre 3 partenaires, réunis en duo, qui assurent d'une part les études, d'autre part le chantier :

- le couple maître d'ouvrage (MOA,) / architecte (MOE) : l'un initiateur d'une demande comportant opportunités et contraintes et l'autre porteur de l'« intuition » de la construction

- le couple architecte (MOE) / entreprises (ETS) : le premier porteur d'une intention de réalisation et le deuxième qui en assure l'exécution jusqu'à la livraison.

Un ouvrage est « architecture » si ses concepteurs ont réussi la synthèse architecturale des objectifs et contraintes de tous ordres : culturels, sociaux, urbanistiques, environnementaux, esthétiques, fonctionnels, techniques et économiques, dans le respect de dispositifs réglementaires et normatifs exceptionnellement nombreux.

La règle qui garantit le travail et la responsabilité de chaque corps de métier est mise en place par le maître d'ouvrage avec la constitution du programme pendant la phase de faisabilité (ph.1), validé par l'architecte avec sa fixation en plan et à travers le cahiers des charges en avant-projet définitif pendant la phase conception (ph.2) puis incarné par les entreprises dans le respect des règles de l'art pendant le chantier (ph.3).

Depuis le traité De Architectura de Vitruve, l'architecture est étroitement liée à la notion d'usage (utilitas), et ce lien demeure essentiel dans la théorie architecturale contemporaine. La loi sur l'Architecture de 1977 positionne l'architecte (MOE) comme garant de la qualité architecturale et de l'intérêt général. Il doit donc prendre en compte les besoins des occupants, en concevant des espaces fonctionnels et adaptés à leur usage quotidien.

L'architecte a une place déterminante en même temps que modeste dans le projet architectural car c'est une œuvre collective grâce à la règle fédératrice, qui lie les 3 partenaires à une obligation de résultat en phase de réception (ph.4) ou de vie de l'ouvrage, incarnée par la garantie décennale qui est une période de responsabilité vis-à-vis des défauts techniques de la construction après la livraison et s'étend sur 10 ans après la réception.

Chaque partenaire, y compris les habitants, a ses compétences et porte individuellement ses responsabilités pour assurer la fabrication et la vie de l'ouvrage :

- Le maître d'ouvrage porte la responsabilité de la programmation, du financement et du calendrier de l'opération,

- L'architecte est le concepteur du bâtiment et le maître d'œuvre de son exécution,

- Les entreprises sont en charge de la construction physique et matérielle du bâtiment

- Les résidents, propriétaire ou locataire, sont responsables de l'entretien de leur bien dans les limites qui sont fixées par la loi et le cadre de son usage.

GARANTIE DÉCENNALE (ph. 4) L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

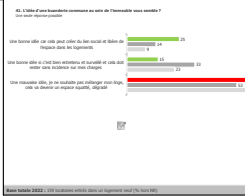


Enquête auprès des locataires entrés dans un logements neuf sur l'année 2022

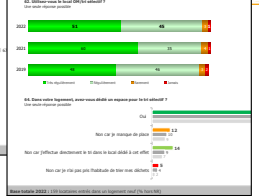
Contexte et méthodologie

- Contexte :** Dans le cadre de notre stratégie d'investissement, de notre offre aux locataires et de notre politique de développement, nous avons organisé un sondage de satisfaction auprès de nos locataires afin de mieux connaître leurs attentes, leurs besoins et leurs attentes. Ce sondage vise à :
 - Connaître les perceptions et les attentes des locataires par rapport à leur logement.
 - Identifier les points forts et les axes d'amélioration de nos prestations de logements neufs.
 - Comprendre les attentes des locataires en matière de services et de prestations de nos logements neufs.
 - Identifier les points forts de nos prestations de services et de prestations de nos logements neufs.
 - Identifier les axes d'amélioration de nos prestations de services et de prestations de nos logements neufs.
- Méthodologie :**
 - Enquête de satisfaction par le biais d'un questionnaire en ligne.
 - Enquête de satisfaction en ligne (de septembre à novembre 2022).
 - Enquête de satisfaction en ligne (de septembre à novembre 2022).
 - Enquête de satisfaction en ligne (de septembre à novembre 2022).

Perception de l'idée d'une buanderie commune : Question générale pour 10 opérations enquêtées avec un total de 160 réponses



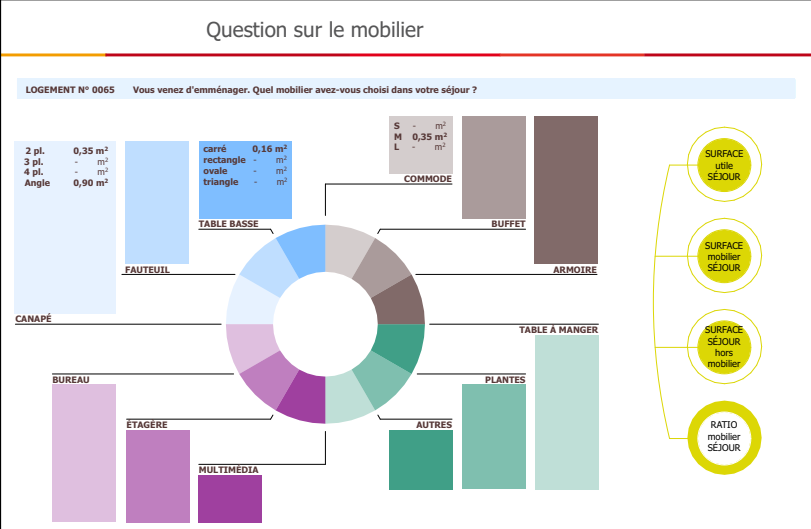
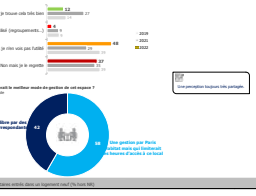
Zoom sur le tri sélectif : Question générale pour 10 opérations enquêtées avec un total de 160 réponses



Focus sur la loggia ou le balcon : question générale pour 10 opérations enquêtées avec un total de 160 réponses



Présence d'un espace de rencontre et d'échanges : Question générale pour 10 opérations enquêtées avec un total de 160 réponses



- SURFACE utile SÉJOUR
- SURFACE mobilier SÉJOUR
- SURFACE SÉJOUR hors mobilier
- RATIO mobilier SÉJOUR

DÉFINITION / FAISABILITÉ (ph. 1) LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION



4.8 Exigences logements

4.8.1 Exigences d'habitat

4.8.1.1 L'habitat

4.8.1.2 Aménagement du plan

4.8.1.3 Ratio d'ouvratures

4.8.1.4 Ratio de surfaces

4.8.1.5 Ratio d'équipements

4.8.1.6 Ratio d'équipements de surfaces

4.9.2 Plans

4.9.2.1 Appareillement des logements (PME) ou l'usage prévu (PME)

4.9.2.2 Appareillement

4.9.2.3 Appareillement

4.9.2.4 Appareillement

4.9.2.5 Appareillement

... PRÉSENTER UNE VRAIE VALEUR D'USAGE ...

... L'EMPLACEMENT DE L'ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES AVEC LE MOBILIER ...

... REPRÉSENTATION DE L'AMEUBLEMENT AFIN DE JUGER DE L'HABITABILITÉ ...

4.8.1.6 Ratio d'équipements de surfaces

Type de logement	Équipements en m ²	Ratio	Seuil
T1	21	20	20
T1bis	28	30	30
T2	45	40	40
T3	60	50	50
T4	75	70	70
T5	85	80	80
T6	100	100	100

Entrée	Surface habitable : 20,27 m ² (incluant surface de 20,27 m ² déduite des PME, conformément à la réglementation en vigueur).
Description fonctionnelle	Le passage libre de la porte palière vers la surface habitable est assuré. Dans le cas d'une entrée directe dans le séjour, des dispositions de cloisonnement sont prises pour permettre d'occuper l'intérieur du logement. L'ensemble des portes est accessible, pourvu d'une largeur suffisante pour l'accessibilité à l'équipement d'un fauteuil roulant. Les portes sont à l'exception de la porte (S1) Couverture (couvercle) (S1) et de la porte (S2) Couverture (couvercle) (S2) d'ouverture vers l'extérieur.
Équipements	1 porte de 85 cm pour fauteuil roulant / 85 cm pour PME
Équipements pour PME	1 porte de 85 cm pour fauteuil roulant / 85 cm pour PME
Équipements pour surfaces	1 porte de 85 cm pour fauteuil roulant / 85 cm pour PME
Séjour	Surface habitable : Type 1 : 24 m ² Type 2 : 30 m ² Type 3 : 35 m ² Type 4 : 40 m ² Type 5 : 45 m ²
Description fonctionnelle	La largeur du séjour est : soit supérieure ou égale à 3,20m pour T1 et T2 soit supérieure ou égale à 3,20m pour T3 et plus. Le séjour peut présenter l'accès à un balcon qui s'ouvre sur l'extérieur ou directement sur le jardin. L'accès au balcon est libre et direct. Le balcon est équipé d'un garde-meuble et d'un garde-corps. Le garde-meuble est accessible, pourvu d'une largeur suffisante pour l'accessibilité à l'équipement d'un fauteuil roulant. Les séjours sont conçus de manière à permettre de charger un balais de nettoyage sans nécessiter de passer par la cuisine.
Équipements	1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique
Équipements pour surfaces	1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique
Cuisine	Surface habitable : Type 1 : 24 m ² Type 2 : 30 m ² Type 3 : 35 m ² Type 4 : 40 m ² Type 5 : 45 m ²
Description fonctionnelle	La cuisine peut être couverte par le séjour. Un garde-meuble de 1,20 m maximum hauteur est placé dans la cuisine et doit être accessible, pourvu d'une largeur suffisante pour l'accessibilité à l'équipement d'un fauteuil roulant. La cuisine est équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une hotte extractrice, d'un plan de cuisson à induction ou à gaz (largeur de 60 cm). La cuisine peut être couverte par le séjour. La cuisine est équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une hotte extractrice, d'un plan de cuisson à induction ou à gaz (largeur de 60 cm). La cuisine est équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une hotte extractrice, d'un plan de cuisson à induction ou à gaz (largeur de 60 cm). La cuisine est équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une hotte extractrice, d'un plan de cuisson à induction ou à gaz (largeur de 60 cm). La cuisine est équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une hotte extractrice, d'un plan de cuisson à induction ou à gaz (largeur de 60 cm). La cuisine est équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une hotte extractrice, d'un plan de cuisson à induction ou à gaz (largeur de 60 cm).
Équipements	1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique
Équipements pour surfaces	1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique
Chambre	Surface habitable : Type 1 : 12 m ² Type 2 : 14 m ² Type 3 : 16 m ² Type 4 : 18 m ² Type 5 : 20 m ²
Description fonctionnelle	Finition de la chambre avec cloisonnement PME par logement (chambre principale) (S1) et de la chambre (S2) (chambre principale) (S2). Chambre principale : largeur minimale de 2,50 m. Autre chambre : largeur minimale de 2,50 m (sauf pour chambre adaptée au lit de type 1).
Équipements	1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique
Équipements pour surfaces	1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique / 1 prise RJ 45 pour réseau téléphonique

... 1 à 2 PLACARDS INTÉGRÉS PAR CHAMBRE ...

Faire projet pendant la garantie décennale

La programmation et la conception ne se limitent pas à penser la réponse aux besoins présents, mais se projettent dans le temps au travers de différents scénarios de changement d'usage sur toute la durée de vie du bâtiment.

Cette réflexion sur le programme est du ressort du maître d'ouvrage, qui doit pleinement impliquer la maîtrise d'œuvre par un programme ouvert permettant d'adapter et de préciser les scénarios programmatiques tout au long des étapes de conception jusqu'à des stades avancés (APD).

Impossible de prévoir ce qu'il adviendra d'un bâtiment dans sa nième vie, mais un travail de scénarisation peut permettre d'envisager un éventail de situations pour lesquelles le bâtiment devra pouvoir apporter des solutions dans le temps long sans nécessiter d'investissements démesurés ou d'en passer par une déconstruction / reconstruction.

Identifier plusieurs fonctionnalités crédibles et penser les bâtiments capables d'y répondre dans une équation économique réaliste est une étape de programmation cruciale qui a besoin d'être alimentée par des données sociologiques pour laisser possible des changements de destination, de typologie, de distribution, voire plus... La vie réelle du bâtiment ne correspondra sans doute à aucun des scénarios envisagés, mais l'immeuble aura au moins acquis une forme de plasticité grâce à ce processus de réflexion.

C'est également au maître d'ouvrage avec l'aide du maître d'œuvre d'organiser une documentation qualitative et pérenne pour accompagner l'habitant dans la prise en main de l'immeuble et du logement pour en faciliter les transformations ultérieures.

Dans cette optique, le couple MOA/MOE a tout intérêt à s'emparer du potentiel évaluatif de la période de garantie décennale pour maîtriser eux-mêmes les données habitantes générées par leurs propres opérations.

Repenser un contenu de garantie décennale, autre qu'exclusivement technique, lui donne l'occasion d'envisager la mise en place de retours sur expérience à travers des périodes d'observation de la vie de l'ouvrage.

Cette période de 10 ans a l'avantage de mettre en présence les 4 parties prenantes financeur, concepteur, constructeur et utilisateur. Pourtant, elle reste encore la phase la moins explorée de la fabrication du logement alors qu'il y a matière à enrichir les programmes puisque s'opère, à ce moment de la livraison et avec la période qui suit, une première confrontation entre l'espace bâti « prêt à recevoir » et l'habitant « prêt à l'occuper ».

Il ne s'agit pas seulement d'une évaluation ex-post comme la pratiquent les Anglo-saxons depuis trente ans (post occupancy evaluation), mais plutôt d'une approche dynamique et constructive de l'évaluation. Ce principe d'évaluation ne prend pas la forme de référentiels ou de normes, mais sont plutôt conçus pour favoriser le dialogue entre les acteurs en présence et inventer de nouvelles solutions architecturales, tout en tenant compte des différents problèmes d'usage à résoudre.

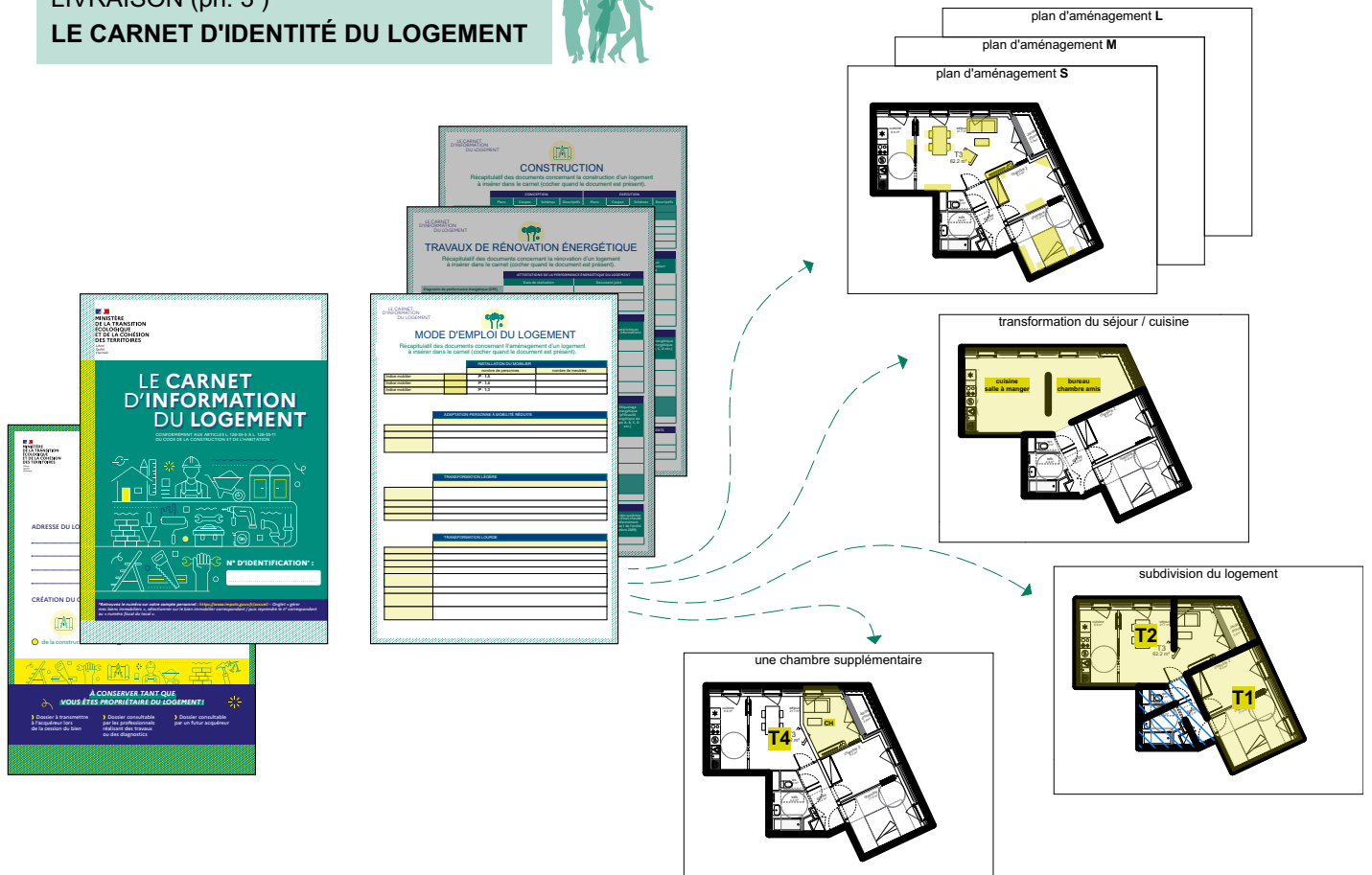
Dans le cadre de l'expérimentation, un premier dialogue s'est construit autour d'une observation du mobilier comme possibilité de qualifier l'espace des habitants et de leur donner une représentation physique / matérielle le long des étapes de fabrication.

INVESTIR LES LIVRABLES DU PROJET | CONCEPTION + TRANSMISSION

ÉTUDES DE CONCEPTION (ph. 2) LE CARNET DE TYPOLOGIE



LIVRAISON (ph. 3) LE CARNET D'IDENTITÉ DU LOGEMENT



Faire projet pour les habitants

L'indicateur mobilier (IM) gagne à être présenté comme une sorte de perturbateur qui viendrait contrebalancer les attendus de certains livrables dont les exigences financières déséquilibrent les processus de fabrication du logement collectif.

C'est un moyen comptable qui matérialise l'existence de l'habitant dans la fabrication du logement :

- s'il est implanté dans l'ensemble du processus de fabrication du logement
- s'il est correctement adressé à toutes les parties prenantes.

L'IM peut sembler un outil très/trop rationnel mais il incarne une réalité sensible de l'habitant, sa façon de négocier par le meuble son rapport à l'espace du logement.

Par sa forme, l'indicateur mobilier reprend les codes de la maîtrise d'ouvrage, par son contenu il consolide l'acte de conception de la maîtrise d'oeuvre, par ses effets il encapacite la maîtrise d'usage.

Autrement dit, l'indicateur mobilier intègre chaque phase du projet pour assurer la représentation réelle des besoins tout au long de l'élaboration des logements :

- l'IM facilite le suivi de l'appropriation des appartements pendant au moins le temps de la garantie décennale et potentiellement jusqu'à la transformation ou restructuration de l'immeuble (ph. réception)
- l'IM permet au maître d'ouvrage (MOA) de dynamiser son projet en intégrant les stratégies réelles d'ameublement dans les cahiers des charges des programmes de construction (ph. Faisabilité),
- l'IM oriente l'architecte (MOE) dans la composition des plans de logement avec l'emprise réelle du mobilier ; ce qui potentiellement lui donne des arguments pour développer des solutions innovantes (ph. Conception),

L'idée n'est pas de charger l'architecte qui réalise déjà ces recherches de configuration en phase avant-projet mais plutôt de les faire émerger à leur juste valeur dans le carnet de typologie et de les exploiter dans la phase suivante.

- l'IM accompagne la transmission des savoirs au moment de l'emménagement de l'occupant dans le logement avec la remise du carnet d'information du logement (ph. livraison).

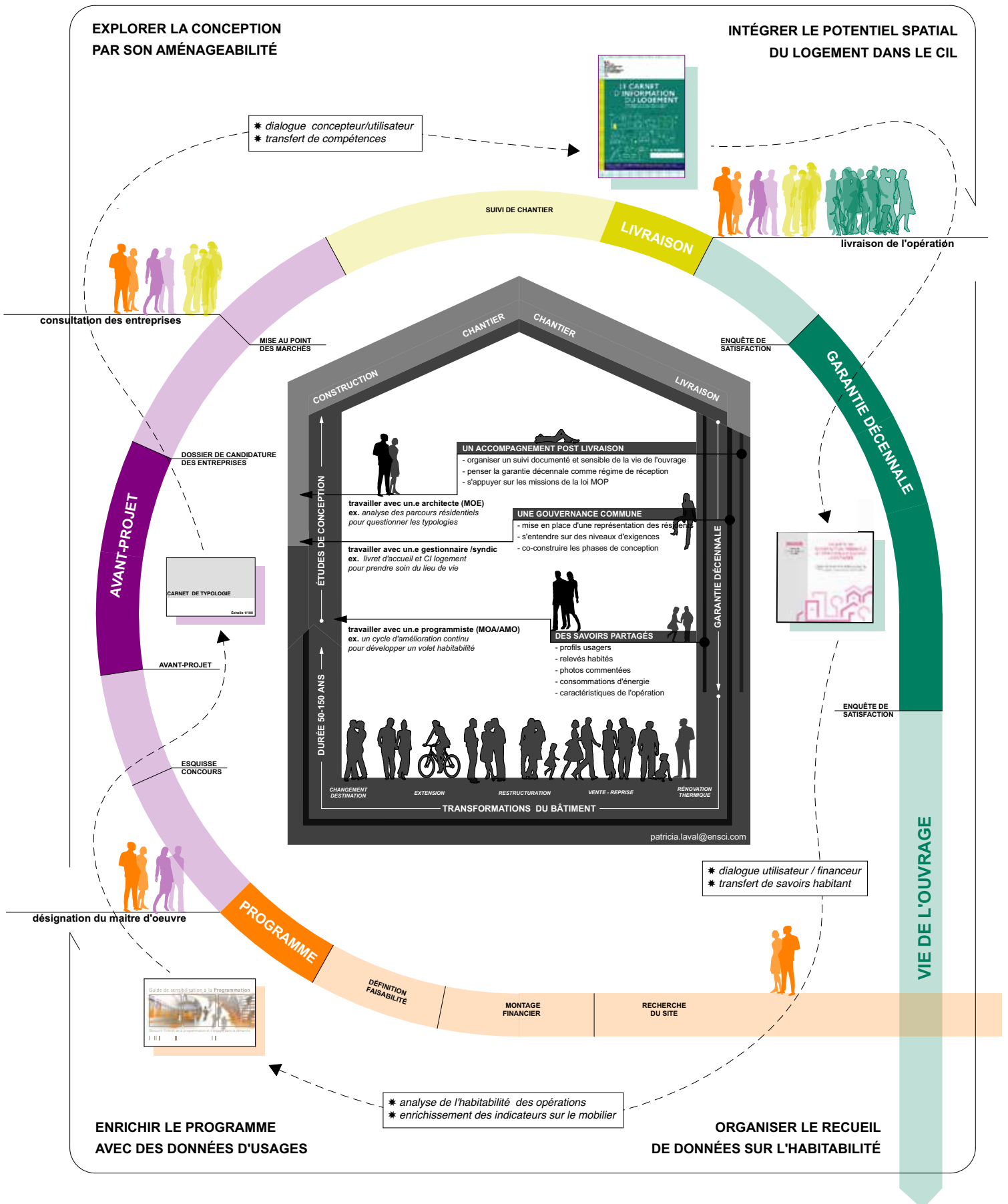
Le carnet d'information du logement (CIL) est un document qui sert à centraliser les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés pour faciliter et accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, avec pour contenu les plans du logement et l'ensemble des éléments dits « techniques » (fluides, matériaux, notices d'entretien, diagnostic, labels/certifications, audit énergétique ..), sans autres informations sur le logement.

Obligatoire depuis janvier 2023, ce livret représente une occasion d'initier un dialogue de type architecte/client en situation de maîtrise d'oeuvre privée et qui se concrétise par le partage de l'ensemble des solutions spatiales développées en avant-projet.

S'il est suffisamment complété, le CIL devient un support de liaison entre l'architecte et l'habitant : une sorte de mode d'emploi du logement qui reprend le travail d'exploration effectué par l'architecte en phase avant-projet et le transmet sous une forme lisible et simplifiée à l'habitant incluant diverses propositions de transformations, d'évolutions du logement, différentes possibilités d'aménagement en fonction des occupants et de leur statut (famille nucléaire ou élargie, colocation, recomposition intergénérationnelle).

C'est un moyen de transmettre à l'habitant les clés de compréhension de son espace pour qu'il puisse se l'approprier pleinement et se sentir acteur de son environnement.

FABRICATION DU LOGEMENT | CHAÎNE DE VALEUR



Vers une évolution en douceur de la fabrication du logement collectif

En détournant les outils des sciences humaines (questionnaire) et en les recomposant avec ceux de la conception architecturale (étude de surface) puis ceux de l'économie de la construction (ratio de rendement), j'ai tenté de démontrer que l'habitabilité d'un logement collectif peut être appréhendée par l'observation des marqueurs objectifs du mobilier.

Les caractéristiques du meuble telles que emprise au sol et possiblement emplacement dans la pièce, adossement au mur et volume utile (encore à renseigner) sont autant d'indicateurs précis sur la manière dont les occupants s'approprient leur lieu de vie, et comment ils choisissent de le faire évoluer en fonction de l'évolution de la famille / du ménage et de la reconfiguration des activités qui s'y déroulent.

J'ai exploré une approche visant à réorganiser les processus de fabrication du logement collectif à travers la mise en place d'indicateurs déclinés au long du projet dans le but d'impliquer chaque intervenant dans la prise en compte de l'habitant.

Cette approche favorise une conception plus centrée sur l'humain, où les logements ne sont plus simplement des structures physiques, mais des espaces de vie mieux adaptés aux besoins et aux aspirations des habitants. L'habitant y est reconnu comme porteur d'un savoir-habiter qu'il est en mesure de partager dès lors qu'il a été mis en capacité de l'appliquer.

Ce travail s'inscrit parmi les nombreuses solutions sur le rôle de la maîtrise d'usage dans la conduite du projet d'architecture. Il propose un modèle alternatif d'interaction avec les habitants qui repose sur l'activation d'un dialogue tripartite (MOA, MOE, USER) à travers des transferts de savoirs et de compétences.

Il a permis de déployer une approche systématique sur l'ensemble de la chaîne de fabrication du logement collectif et de l'envisager comme un cycle d'amélioration continue applicable aux opérations neuves comme à celles de réhabilitation.

Dans un contexte de valorisation du bâti existant, où les façades et les structures des immeubles demeurent inchangées, il est de plus en plus évident que les intérieurs des immeubles deviennent des espaces autonomes à part entière. En considérant la reconfiguration des intérieurs à travers le prisme de l'aménageabilité comme une étape incontournable de la réhabilitation, nous contribuons à la création de logements plus fonctionnels, durables et adaptés aux exigences des sociétés contemporaines, tout en préservant le patrimoine architectural existant.

Il reste beaucoup à faire pour que cette hypothèse devienne véritablement opérationnelle dans la conception des espaces privés du logement collectif, notamment :

- calibrer l'indicateur mobilier (actuellement du séjour) à un logement entier
- tester la robustesse de l'indicateur mobilier avec les professionnels (MOE/MOA)
- enrichir l'indicateur mobilier en explorant des modes de relevés alternatifs.

BIBLIOGRAPHIE

- BAUDRILLARD J. (1968), *le système des objets*, Gallimard
- CHOLLET M. (2015), *Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique*, La Découverte, Zones
- CLARISSE C. (2004), *Cuisine, recettes d'architecture*, l'imprimeur
- CLERC T. (2013), *Intérieurs*, Gallimard
- COLETTE (1944), *Trois...six...neuf...*, Corrêa
- DE CERTEAU M., GIARD L., MAYOL P. (1994), *l'invention du quotidien*, Gallimard
- ELEB M. (2013), *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain*, Mardaga
- ELEB M. (2011), *vu de l'intérieur, Habiter un immeuble en Ile-de- France*, Archibooks
- FLAMAND JP. (2004), *l'abécédaire de la maison*, La Villette
- LÉGER JM. (1990), *Derniers domiciles connus, enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*, Lieux habités
- LEFEBVRE H. (1974), *La production de l'espace*, L'Homme et la société
- LUCAN J. (2021), *Habiter. Ville et architecture*, EPFL PRESS
- MOLEY C. (2021), *L'architecture du logement*, LE MONITEUR,

BIBLIOGRAPHIE

- PAQUOT T. (2020), *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter*, Terre Urbaine
- PEREC G. (1965), *les choses*, René Julliard
- PEREC G. (1978), *la Vie mode d'emploi*, Hachette
- PEREC G. (1985), *Espèces d'espaces*, Galilée
- PEREC G. (2016), *Perec*, l'Herne
- PINSON D. (2000), *Usage et architecture*, L'HARMATTAN
- SANSOT P. (1996), *Poétique de la ville*, Armand Colin
- SÉGAUD M. (2010), *Anthropologie de l'espace*, Armand Colin
- SÉGAUD M. (2003) *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Armand Colin
- SENNETH R. (2019), *Bâtir et habiter*, Albin Michel
- SERFATY-GARZON P. (2003), *Chez soi, Les territoires de l'intimité*, Hors Collection, Armand Colin
- TAPIE G. (2014), *Sociologie de l'habitat contemporain. Vivre l'architecture*, Parenthèses éditions
- TISON A. TAYLOR T. (1970), *La Maison De Barbapapa*
- VIAL S. (2015), *le design*, QUE sais-je PIF

THÈSES / ARTICLES

BELDJERD S. (2011) *Faire le beau chez soi » : la part du corps dans l'aménagement et la décoration des espaces du quotidien* , Espaces et sociétés 2011/1

BOGONI F. (2023), Les usages dans les programmes d'expérimentation sur le logement mis en œuvre par le Plan Construction et le PUCA (1971-2021), Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère

ISZATT A.,DAHBI M. (2023), *Au-delà du Logement, caractériser une haute qualité d'usage dans l'Habitat.: Méthode d'évaluation de la performance typologique et morphologique, anticipative et opérationnelle*, ENSA de Montpellier

FIJALKOW Y. (2017), *Du confort au bonheur d'habiter* , Sciences et Bonheur

HANROT S. (2009), La qualité architecturale, Acteurs et Enjeux, *Une évaluation de la qualité architecturale relative aux points de vue des acteurs*, PUCA RAMAU 5

LEROUX N. (2008) *Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion* , VST - Vie sociale et traitements 2008/1

NEAGU A. (2020), *Les logements collectifs en accession privée*, Centre Recherche sur l'Habitat

RAPPORTS

GIROMETTI L., LECLERC F. (2021), *Rapport de la mission sur la qualité du logement, Référentiel du logement de qualité,* `

LEMAS PR. (2020), *Rapport sur la qualité des logements sociaux*

THÈSES / ARTICLES

PERTUSO F. (2022), *L'idéologie de l'attractivité. Saisir la fabrique urbaine par l'ethnographie du promoteur* , thèse ENSA Paris-La Villette

POMMIER J., THOMAS N. (2023) *L'appropriation des logements d'Herman Hertzberger : de l'espace conçu à l'espace vécu*, Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère, 19/2023

ROY E., GANGNEUX-KEBE J., PERRAUDEAU L. (2022) « *Habiter confinés, domestiquer la pandémie* » Développement durable et territoires, 12/2022

VEENHOVEN R. (2016), *World Database of Happiness: Archive of research findings on subjective appreciation of life*, Section Correlational findings , Erasmus university Rotterdam

ZETLAOUI-LÉGER J. (2009) *La programmation architecturale et urbaine. Émergence et évolutions d'une fonction*, Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine (24/25 | 2009)

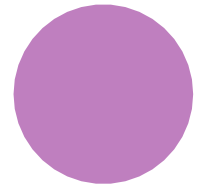
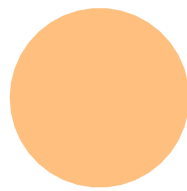
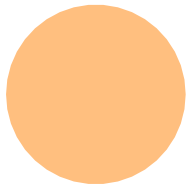
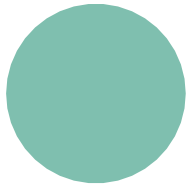
ZETLAOUI-LÉGER J. (2015) *Invention et réinvention de la « programmation générative » des projets*, CLARA(N°3)

RAPPORTS

IDEHAL, (2020) *Nos logements, des lieux à ménagers*

MOREAU C., PECQUEUR C., DRONIOU G. (2009), *Etudier et habiter* , Sociologie du logement étudiant, LARES, LAS, PUCA

QUALITEL, IPSOS, *Baromètre « Logement : à la conquête de l'espace »*



Patricia Laval
00 33 680 167 497
patricia.karin.laval@gmail.com

