

EFFET DE SERRE. TECHNIQUES, USAGES ET IMPRÉVISIBILITÉS
ÉVALUATION D'EDEN SQUARE ET RETOUR SUR QUELQUES OPERATIONS DES ANNEES
1970-1980

Rapport final

Réponse à l'appel à proposition de recherche du PUCA "Evaluation des immeubles d'habitation à cour couverte" | décembre 2018



Direction scientifique : Valérie Foucher-Dufoix et Laetitia Overney

Equipe de recherche

Valérie Foucher-Dufoix et Laetitia Overney

Roberta Morelli, Christine Simonin

avec Julie Lavayssière , Rémi Laporte et Benoîte Decup-Pannier

Laboratoire IPRAUS-UMR AUSser

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Belleville

paris-belleville
paris-belleville
école nationale supérieure d'architecture

paris-belleville
ipraus

AUSser
umr 3329 du cnrs

Sommaire

_Toc533151170

| | |
|---|----|
| Résumé de la proposition | 6 |
| Introduction | 8 |
| Problématique et rappel des objectifs de la recherche « effets de serre » | 8 |
| Questions de méthode et aléas de la recherche | 11 |
| I- L'opération Eden Square. Contexte, récit(s) observations | 14 |
| I. 1. Le bâtiment dans la ville et son environnement | 14 |
| La proximité de Rennes et la présence de dessertes : premiers critères de choix | 14 |
| I. 2. Les récit(s) du projet | 24 |
| I.2. 1. Description du projet | 24 |
| I.2.2 Les récits du projet de l'opération Eden Square (2005-2012) | 25 |
| I.3. Evaluations qualitatives des éléments constructifs et techniques | 32 |
| II. Eden Square à l'épreuve de ses habitants | 43 |
| II. 1. Des effets de "contexte" majeurs conditionnant les évaluations habitantes | 43 |
| II.1.1. Le critère n°1 : la localisation de Chantepie dans l'agglomération rennaise | 43 |
| II.1. 2. Louer, acheter à Eden Square : effets souhaités et effets pervers de la loi Scellier | 46 |
| II. 1.3. Un événement traumatique ayant de fortes incidences sur les évaluations | 49 |
| II. 1.4. La réputation du quartier versus la réputation de l'immeuble | 54 |
| II.2. Des effets de décalage : images, promesses et réalités | 58 |
| II. 2.1 De grandes attentes de la part des propriétaires-occupants | 58 |
| II. 2.2. Décalage entre le standing de l'immeuble et la population effective | 59 |
| II. 2.3. Décalage entre les promesses de la ZAC et la réalité de la Place Rosa Parks | 59 |
| II. 2.4. Décalage entre les promesses d'un espace hors norme et la réalité des pratiques | 60 |
| II. 2.5. Un espace unitaire mais des lignes de fraction sociale et physique | 61 |
| III. La serre : un atout indéniable, à la fois déterminant et secondaire | 63 |
| III. 1. Un « jurassic-Park » bioclimatique innovant et spectaculaire | 63 |
| III.1.1 Une expérience singulière : esthétique et sensorielle | 63 |
| III. 1.2. Un rapport à « la nature » | 64 |
| III. 1.3. Un univers apaisé, calme, zen, qui permet de se ressourcer | 66 |
| III. 1.4. A espace ouvert, habitants ouverts | 66 |

| | |
|---|-----|
| III. 1. 5. Des qualités spatiales reconnues : plaisir de la vue, plaisir du parcours | 67 |
| III. 1.6. La serre comme compensation ou comme « bonus » | 73 |
| III. 2. L'architecture, l'image de soi et l'image renvoyée aux autres : Eden Square, un bâtiment « classant » | 74 |
| III. 2. 1 La serre renvoie une image valorisante de soi | 74 |
| III. 2.2. Une réception de l'image architecturale extérieure plus nuancée | 76 |
| III. 3 Deux éléments prépondérants : le confort thermique et le montant des charges | 78 |
| III. 3.1. Un espace tempéré qui offre un vrai confort thermique | 78 |
| III. 3.2 ... mais aussi des économies de charges, critère essentiel pour les locataires | 79 |
| III. 4. <i>Quid</i> du « vivre ensemble » et du projet sociétal ? Intentions et évolutions du projet pour ses acteurs | 82 |
| III. 4.1. L'intention des architectes : une utopie sociale pour retrouver le plaisir de vivre en collectif | 82 |
| III. 4.2. Économies, règlementations, sécurisation : la réduction des ambitions du projet | 86 |
| III. 4.3. La machine climatique ou comment la question environnementale devient un nouveau projet social | 88 |
| III. 4.4. Eden Square face aux évaluations des années 1990 | 88 |
| III. 5. De la perception d'un « lieu de vie » au simple « espace de passage » pour les habitants | 90 |
| III. 5.1. Une évidence pour certains : la serre incarne un espace de rencontre | 90 |
| III. 5.2. Pour d'autres, des potentialités d'usage vite déçues | 91 |
| III. 5.3. Un constat quasiment partagé : l'absence de sociabilité particulière | 91 |
| III. 5.4. ... mais l'espace et l'ambiance de la serre favoriseraient des pratiques autour du partage et du don | 92 |
| III. 5.4. Le « vivre ensemble » : une question d'espace et d'architecture, de mode de vie, de contexte... | 94 |
| III. 5.5. La serre est avant tout un espace à regarder ou l'habitant comme spectateur | 94 |
| III. 6. Un espace ambigu et « fragile » source de conflits | 95 |
| III. 6.1. Une cristallisation des conflits autour des chats... et du lapin | 95 |
| III. 6.2. L'appropriation des parties communes : une négociation fragile entre ce qui est toléré et ce qui est interdit | 96 |
| III. 6.3. La « visite » de personnes extérieures non souhaitée | 99 |
| III. 6.4. Quelques pratiques de « résistance » habitante | 99 |
| III. 6.5. Le « dérapage » de certaines pratiques | 100 |
| III. 6.6. Un chemin de ronde un peu délaissé | 100 |

| | |
|---|-----|
| III. 6.7. La serre doit rester un lieu de passage : une question de sécurité et de « bonne moralité » pour le syndic et le conseil syndical | 101 |
| IV. Habiter sur serre | 103 |
| IV. 1. Dormir côté serre ou coté balcon ? La question du choix | 105 |
| IV 2. La gestion de l'intimité entre serre et chambre et entre serre et entrée | 133 |
| IV. 3. Un espace en question : l'entrée-la salle à manger | 137 |
| IV. 4. Des logements globalement appréciés mais quelques nuances | 143 |
| IV. 4.1. La question des compensations | 143 |
| IV. 4.2. Des surfaces et un plan appréciés d'autant plus qu'il y a sous-occupation | 151 |
| IV. 4.3. Quelques défauts ... | 161 |
| V. La perception de l'architecture : une question de gestion et d'entretien ? | 162 |
| V. 1. La gestion et l'entretien : le nerf de la guerre | 162 |
| V.1.1. Une activation permanente du syndic | 162 |
| V. 1.2. Des procédures, des malfaçons, des surprises | 162 |
| V. 2. A architecture exceptionnelle, implication exceptionnelle des habitants ? | 163 |
| III.4.4. Immeuble et gestion associée | 164 |
| V. 3. Mieux anticiper l'entretien dès la conception du projet ? | 164 |
| Conclusion | 166 |
| Synthèse collective : deux architectures exceptionnelles, des copropriétés ordinaires ? | 168 |
| 1- Regards croisés sur Eden Square et nativ Origin | 168 |
| 2- De quelques enseignements des évaluations d'hier et d'aujourd'hui | 171 |
| 1/ Un principe de précaution : des projets contextuels et contextualisés | 171 |
| 2/ La serre (Rennes) et l'atrium (Bordeaux) : deux espaces sensibles, deux espaces spectaculaires | 171 |
| 3/ A espace particulier, vie collective particulière ? Fantômes, promesses, potentialités et réalités de la vie en logements collectifs | 172 |
| 4/ Une mobilisation des expériences passées ou l'amnésie du projet ? | 173 |
| 5/ Des « expérimentations » exigeantes | 174 |
| Bibliographie | 175 |
| Annexes | 178 |
| Annexe 1. Retour sur d'autres d'opérations à cour couverte | 178 |
| Le familistère de Guise (non observé) | 179 |
| Cité Napoléon, 58 et 58 bis rue de Rochechouart, Paris IXe | 187 |
| Résidence la salucéenne (le phalanstère) Saulx-les-Chartreux | 193 |
| Une opération de logements restructuration-réhabilitation à Paris | 202 |

| | |
|--|-----|
| L'atrium à Cergy Saint Christophe : Résidence des Genottes | 207 |
| Les évolutions d'Utopia I Bruz | 215 |
| Tropique Nord à Montréal | 218 |
| Quelques opérations récentes à l'étranger : Bâtiments résidentiels avec Atrium | 220 |
| Annexe 2- Guide d'entretien "habitants" | 230 |
| Annexe 3- Présentation des entretiens | 232 |

Résumé de la proposition

Nous avons proposé d'évaluer l'opération Eden Square de Christian Hauvette-be et de mettre cette opération en résonance avec d'autres opérations antérieures situées dans la région parisienne, dont celle de Paul Chemetov à Saulx-les-Chartreux et celle de Francis Soler à Cergy Saint Christophe.

Plusieurs questions se posaient et complétaient notre question centrale : comment était vécu et perçu Eden Square? Ces questions étaient : les qualités d'habiter et le "climat" peuvent-ils être appréhendés à travers la seule réflexion technique ? Quelles sont les "compensations" offertes par l'architecte pour avoir le droit de déroger à une réglementation ? Les références explicites des architectes d'aujourd'hui relevaient du XIXe siècle (phalanstère). Pourtant, un certain nombre d'opérations construites en France dans les années 1970, posaient très clairement les mêmes questions sur le climat et le "vivre ensemble" et proposaient déjà des espaces couverts. Certaines de ces opérations ont été évaluées. Existe-t-il une mémoire des évaluations autres qu'à travers la littérature grise ? Création et stratification des savoirs sont-ils compatibles ? Les opérations antérieures relevaient du logement social. Aujourd'hui, l'opération choisie à Rennes relève de la promotion privée : est-ce un élément prépondérant dans la réception, la représentation, les pratiques et usages de cette architecture par ses habitants ? La complexité des opérations de logements et la multiplicité des interférences laissent-elle plus de marge / de jeu à l'imprévu, à l'inattendu et cela, des intentions d'origine jusqu'au temps de l'évaluation ?

Notre proposition d'évaluation qualitative impliquait de multiplier les modes d'enquête de terrain : analyse architecturale, analyse documentaire, entretiens et observations, relevés habités, photos, parcours commentés. Nous avons proposé un protocole qui tienne compte des acteurs et de leurs pratiques des espaces habités, des formes spatiales et des modes de représentation mais aussi des ambiances et du confort.

Cette réponse à l'appel à proposition de recherche du PUCA "Evaluation des immeubles d'habitation à cour couverte" a été pensée et élaborée en partenariat et en collaboration avec une équipe de l'ENSA-Clermont-Ferrand / GRF Ressources

Introduction

Problématique et rappel des objectifs de la recherche « effets de serre »

Il est difficile aujourd'hui d'échapper aux questions climatiques et aux interrogations multiples qu'elles entraînent. Pour Bruno Latour, "parler de crise (écologique) serait encore une façon de se rassurer en se disant qu'elle va passer ; que la crise sera bientôt derrière nous" (Latour, 2015). Pour lui, "c'est désormais devant Gaïa que nous sommes appelés à comparaître" (Latour, 2012). Un nouveau terme est apparu pour désigner cette nouvelle ère : l'anthropocène.

Dans le champ de l'architecture, la multiplication d'articles, ouvrages et projets prouvent cet intérêt, d'autant plus légitime que l'architecture intervient directement sur notre environnement, que son principal objectif est de soustraire les habitants aux aléas climatiques et que les bâtiments (construction et usage) sont accusés d'être pour partie responsables de l'effet de serre. Nouveaux modèles, nouveaux dispositifs, nouvelles technologies, nouveaux labels deviennent des éléments de langage incontournables. Pourtant, la réflexion architecturale sur le climat est loin d'être nouvelle. Sans revenir aux premiers écrits sur l'architecture, l'architecture "climatique", avec notamment la généralisation de la serre dans une volonté d'appriivoiser le climat, puis l'architecture "bioclimatique" dans les années 1950-60 et surtout dans les années 1970-80 en France (Mandoul, Fol, Lefebvre, 2009) le démontrent.

Christian Hauvette a proposé une opération de logements à Chantepie dans l'agglomération rennaise dont la principale innovation serait une serre ou un atrium, grand espace commun, ayant pour mission tout à la fois d'articuler l'individuel et le collectif, de permettre la rencontre et de préserver l'intimité, d'incarner le plaisir, l'onirisme, mais aussi de remplir la fonction de distribution des logements tout en divisant par deux la consommation d'énergie. Cet espace s'avère un argument de vente ou de location prépondérant pour le promoteur -le Groupe Launay- et les agences immobilières.

Notre questions centrale était simple - comment était vécu et perçu l'opération Eden Square et notamment son élément emblématique : sa serre bioclimatique ? - mais elle engageait aussi une série d'autres questions tout aussi importantes comme :

- les qualités d'habiter et le "climat" peuvent-ils être appréhendés à travers la seule réflexion technique ?
- Quelles sont les "compensations" offertes par l'architecte pour avoir le droit de déroger à une réglementation ?
- Les références explicites des architectes d'aujourd'hui relèvent du XIXe siècle (phalanstère). Pourtant, un certain nombre d'opérations construites en France dans les années 1970, posaient très clairement les mêmes questions sur le climat et proposaient déjà des espaces couverts. Références ou modèles?
- Certaines de ces opérations ont été évaluées. Existe-t-il une mémoire des évaluations autres qu'à travers la littérature grise ? Création et stratification des savoirs sont-ils compatibles
- Les opérations antérieures relevaient du logement social. Aujourd'hui, l'opération choisie à Rennes relève de la promotion privée : est-ce un élément prépondérant dans la réception, la représentation, les pratiques et usages de cette architecture par ses habitants ?

- La complexité des opérations de logements et la multiplicité des interférences laissent-elle plus de marge / de jeu à l'imprévu, à l'inattendu et cela, des intentions d'origine jusqu'au temps de l'évaluation ?

Les biais du techno-savoir

La préoccupation croissante en termes de développement durable et de transition écologique n'a fait que consolider le règne des indicateurs et des critères quantitatifs. Les évaluations reposent de plus en plus sur des « machines intelligentes », des calculs d'experts, des modélisations, des critères abstraits supposés dégager des qualités objectives, en résumé un *techno-savoir*. La recherche contemporaine montre pourtant le danger de mettre la seule réflexion technique au cœur des évaluations. Le plaisir d'habiter ne peut se réduire à la seule « *fourniture d'un environnement physiologiquement confortable (...). Le confort serait dans cette logique la conjonction de valeurs spécifiables d'un nombre restreint de paramètres physiques comme la température, le mouvement de l'air, l'humidité* » (Subremon, 2012). Depuis les années 1970, les recherches sur la consommation d'énergie adoptent des approches d'ingénieurs avec un objet principal : la recherche de la performance énergétique des bâtiments et leur niveau d'efficacité.

Nous notons au moment trois conséquences à cette situation : une déconnection des savoirs et de leurs effets concrets ; le postulat que l'individu est un être purement rationnel alors que les débats contribuent à interroger sa pertinence (Boudon, 1999) et qu'il existe « quelque chose de plus » restant inaccessible lié aux comportements des individus (Weber, 1995, 1ère éd. 1922) ; une tendance à gommer l'imprévisible, c'est-à-dire ce qui est difficile à évaluer. Le champ de l'architecture lui-même paraît dominé aujourd'hui par ces discours technicistes fait de normes, de réglementations, de chiffres et de contraintes, discours étroitement associé à l'idée d'innovation et focalisant notre pensée sur la nouveauté et le futur (Edgerton, 2006).

Mémoire et "leçons" des évaluations, stratification des savoirs en architecture et amnésie

Chaque opération est singulière. Elle est contextuellement *située* sur un plan géographique, historique, social, technique, économique. Elle est aussi/surtout le résultat d'un projet d'architecte marqué par des influences, des doctrines et des références. Comme nous l'avons déjà souligné, l'usage de la serre, atrium, cour couverte, passage couvert etc., n'est pas un procédé récent. Ces projets s'inscrivent dans une histoire de l'architecture de manière explicite en faisant référence au phalanstère : la serre au XIXe siècle incarnait la modernité, la domination des hommes sur la nature sur le plan symbolique et technique, et incarnait certaines valeurs. Dans les années 1950, le contrôle du climat par l'architecture est une question récurrente mais plus généralement "la réalisation d'un univers clos isolé du monde hante l'utopie" (Rouillard, Gresset, 2012). Ces questions sont abordées concrètement en France dans les années 1970-1980 mais cette histoire récente n'est jamais évoquée par les architectes contemporains alors même que certaines opérations des années 1970 avaient été évaluées (Leger, 1990).

La question du don et du contre-don, des compensations...

La réalisation des opérations avec cours couvertes a requis des dérogations réglementaires. L'opération de Christian Hauvette a nécessité un protocole d'expérimentation signé avec la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Plusieurs dérogations (incendie, sanitaire et acoustique) au Code de la construction et de l'habitation ont été obtenues auprès de trois ministères différents. Celles-ci ne peuvent se comprendre qu'au regard des compensations que les architectes seraient capables d'offrir et qui devraient théoriquement apporter à la fois un gain énergétique et une meilleure qualité d'usage. Cette question de la « promesse »

réinterroge la démarche même d'évaluation sur plan, avant construction. Sur quelles bases ? Peut-on se contenter d'évaluation thermique, sonore et lumière sur la base de calculs, hors contexte et sans tenir compte des évaluations précédentes sur des opérations similaires ?

Les opérations de logements apparaissent de plus en plus complexes faisant intervenir un grand nombre de paramètres qui rendent difficile de prédire sur papier qu'une opération « fonctionne » ou non, avec le flou que cette affirmation génère. L'objet architectural particulièrement complexe du fait de la singularité de chaque opération se hausse à un autre niveau de complexité encore du fait de la présence de plus en plus prégnante des avancées techniques.

Hypothèse : analyser la complexité d'une opération de logements pour évaluer l'impondérable, le non-mesurable, l'imprévisible, l'inattendu...

L'innovation par sa complexité crée de l'instabilité et de l'imprévisibilité, en bref une situation d'incertitude, une absence de maîtrise. Celle-ci peut être perçue négativement mais elle peut aussi créer des espaces d'opportunités relevant du bricolage (Certeau, 1990) pour les usagers. En effet, en matière d'évaluation, l'une des questions centrales est : qu'en est-il du plaisir d'habiter ? L'objectif de notre travail d'évaluation sera donc d'abord d'explorer et de comprendre la complexité et les espaces d'imprévisibilité dans les opérations, les jeux de force qui s'y jouent. Dans ces espaces physiques comme dans l'espace du débat, où est l'inattendu ?

Cinq postulats de départ dans le cadre de cette évaluation

- ***Ne rien prendre de manière isolée*** : un espace collectif tel « la serre » ne peut s'évaluer seul comme s'il était un objet autonome. Une opération de logements fait totalité et constitue un ensemble social organisé. Premièrement, il est à mettre en rapport avec l'espace public qui le précède et l'espace privé du logement. Deuxièmement, dans une perspective d'évaluation, les qualités techniques, thermiques, esthétiques, architecturales, et d'usage ne peuvent être saisies isolément, puisqu'elles sont en interaction permanente. Troisièmement, ces qualités prennent des valeurs différentes selon les acteurs (architectes, maîtrise d'ouvrage, élus, habitants, riverains), voire même pour un même type d'acteur. Il s'agit donc d'évaluer l'opération de logements dans toute sa complexité, de saisir un *climat*.

- ***Prendre en compte « l'expertise quotidienne »*** : à la suite des travaux développés depuis l'École de Chicago, les habitants sont perçus comme dotés de ressources et de compétences pour percevoir, décrire et donner du sens aux situations. Richard Sennett souligne l'importance de « l'expertise quotidienne » (Sennett 2009) souvent invisible au prisme des instruments de mesure (Chateauraynaud, Torny, 1999). Les questions d'ordre technique ne relèvent pas uniquement de sphères d'expertises séparées de celle de l'habiter, mais ne cessent de se poser à tout un chacun. Dans un monde où la nécessité de *mesure* s'impose, il est d'autant plus vital de redonner de l'importance au recueil de données qualitatives pour mieux comprendre comment sont perçus, reçus et pratiqués les espaces habités. Il s'agit d'abandonner la logique du quantifiable, des chiffres pour privilégier les représentations et les usages, le ressenti, le corps et les sens. Ce postulat implique la prise en compte d'un paramètre incontournable, la singularité de chaque individu, et d'assumer la subjectivité et les modes de subjectivation.

- ***Chaque opération de logements est singulière*** : La constitution de connaissances sur les usages dans le logement collectif est déjà fortement documentée. Le savoir disponible a progressé grâce aux recherches et aux expérimentations commandées par le ministère de l'équipement depuis le début des années 1980, suivies par des travaux de synthèse qui ont fait

date (Jean-Michel Léger et Monique Eleb entre autres). Ces évaluations montrent l'existence de nombreuses variables dans la réception de l'architecture et dans l'appropriation des lieux habités, parmi lesquelles, l'histoire du bâtiment, l'insertion urbaine, le profil socio-économique des occupants, les modalités de gestion, l'état des connaissances techniques, les doctrines architecturales. Mais on ne retrouve pas systématiquement l'ensemble de ces variables, chaque opération étant singulière.

- **Chaque opération livrée doit être considérée comme non finie**, comme une production permanente traversée par une multitude de système d'actions.

- **Ouvrir l'espace du débat entre disciplines et "figures" de l'expertise**. Il s'agit de combattre le biais du regard disciplinaire et des positions, entre la figure de l'expert-architecte, expert-historien, expert-sociologue, expert-habitant, expert-ingénieurs conseils..., c'est-à-dire entre ceux qui créent les espaces et ceux qui les évaluent, ceux qui les mesurent et ceux qui les vivent. De plus, chaque discipline nourrit ses propres biais. A titre d'exemple, l'enquête sociologique par la seule méthode de l'entretien a tendance à privilégier les dysfonctionnements. Chaque expertise disciplinaire même cumulative trouve ses limites. C'est pourquoi nous privilégions un espace dialectique ouvert par le débat entre disciplines et figures de l'expertise.

Questions de méthode et aléas de la recherche

Quatre séquences d'enquête sur le terrain ont été réalisées

Des premiers contacts et échanges avec les habitants ont pu être pris en **février 2017** lors d'une réunion du conseil de la copropriété.

Une semaine d'entretiens s'est déroulée en **juin 2017**, en temps de canicule, ce qui nous a permis d'observer la serre dans ce contexte climatique particulier. Les contacts ont été noués de deux manières différentes. Premièrement, les bancs installés devant les ascenseurs : c'est un lieu de passage qui a été fertile pour la prise de contact. Qu'ils viennent chercher leur courrier, prendre l'ascenseur pour descendre au parking ou rentrer chez eux, les habitants passent devant ces bancs. Nous en profitons alors pour leur expliquer notre démarche et solliciter un entretien. Parfois, nous avons pu faire l'entretien sur le champ en accompagnant la personne dans son logement (dans trois cas seulement, l'entretien s'est fait dans la serre). Parfois, l'habitant nous donnait un rendez-vous ultérieurement. Les horaires de la pause déjeuner et de la sortie du travail étaient plutôt propices, même si nous avons pu remarquer aujourd'hui une grande variété de rythmes de travail au sein de l'immeuble.

Deuxièmement, le porte-à-porte nous a permis de réaliser des entretiens avec des habitants, instantanément ou de manière différée. Les portes se sont ouvertes facilement à l'enquête.

Le même protocole a été suivi lors de la troisième séquence d'enquête en **avril 2018**, qui nous a permis d'apprécier un climat plus froid et pluvieux. Nous avons privilégié des appartements dont la situation et le plan n'avaient pas encore été rencontrés : par exemple des habitants de la façade Est. Enfin, une quatrième phase d'enquête est venue compléter ce travail en **octobre 2018**.

La durée moyenne d'un entretien semi-directif (cf. Guide d'entretien « habitants » en annexe) est d'une trentaine de minutes, plus d'une heure pour certains. Ils ont été systématiquement enregistrés et retranscrits (à deux exceptions près).

L'objet de la recherche ne semble pas avoir provoqué d'incompréhension chez les habitants qui sont tout à fait conscients d'habiter un immeuble à l'architecture singulière,

“extraordinaire”, “pas comme chez tout le monde” nous dira l’un d’eux. Ils trouvent donc un certain plaisir à parler de leur bâtiment et de leurs manières d’habiter Eden Square.

Chaque entretien s’est accompagné de **la prise de photos** des différentes pièces et espaces de l’appartement quand nous en avons eu l’autorisation. L’enjeu était de photographier en écho à l’entretien les manières d’habiter des personnes. Nous nous sommes particulièrement attachées aux pièces donnant sur la coursive et la serre pour mieux comprendre comment est traité l’interface entre la serre et le logement (agencement et usage de ces pièces/occultation) et comment elle est perçue (réduction ou supplément d’usage/ sensation d’avoir une chambre “avec vue” sur le jardin ou sur un espace contraignant etc.). Ce corpus photographiques a servi de base à la réalisation de relevés habités.

Initialement, nous avons prévu de réaliser les entretiens en binôme sociologue-architecte. Cela n’a été possible que lors de la dernière phase d’enquête.

Autre élément de notre enquête, les **relevés habités**. Ceux-ci permettent aux lecteurs de comprendre plus concrètement comment l’espace des appartements d’Eden Square sont habités. Ils sont ainsi tout à fait complémentaires des entretiens réalisés. Chaque relevé habité a été réalisé à partir de l’entretien retranscrit et des photos prises chez l’habitant. L’option graphique retenue est celle de montrer des appartements habités, vécus avec les détails (usages, appropriations, objets, décoration, meubles, etc.). Ainsi ils donnent à voir les singularités des manières d’habiter et la diversité des plans de logement.

Ces campagnes d’entretien ont été menées parallèlement à une analyse des caractéristiques spatiales et sociales du quartier pour comprendre l’espace de familiarisation des habitants, et les conditions socio-économiques plus globales dans lesquelles ils vivent.

Des analyses architecturales, urbaines ainsi qu’une observation des ambiances (acoustiques, thermiques, sensorielles) de la serre ont été réalisées lors de la deuxième et quatrième phase d’enquête.

D’autres entretiens ont été réalisés avec des acteurs fondamentaux du projet

Un entretien a été réalisé avec Mme Trichasson, Directrice associée du syndic DLJ en juin 2017, ainsi qu’un autre entretien avec Mme Brossault, Adjointe à l’aménagement à la Mairie de Chantepie en avril 2017. Nous avons également réalisé un entretien avec Pierre Champenois (novembre 2018), architecte, et avec Céline Le Mat (Groupe Launay)(juillet 2018). Ces entretiens ont complété nos informations sur l’immeuble et le projet urbain de Chantepie.

Nous avons complété notre recherche en visitant des opérations à cour couverte, rue galerie etc., comme celle de Paul Chemetov à Saulex-les-Chartreux, de Francis Soller à Cergy-Saint-Christophe, d’un foyer-logements à Nanterre et d’une opération de logements restructuration-réhabilitation à Paris. Nous avons réalisé des fiches de synthèse de ces opérations afin de pouvoir mieux inscrire l’opération Eden Square dans le temps et ainsi mettre à jour des permanences et des évolutions entre les opérations historiques, celles des années 1970-1980 et celles des années 2000. Ces explorations nous amènent à questionner la mémoire (ou plutôt l’amnésie ?) en architecture, le référencement ou le non-référencement, l’inscription dans des filiations, et plus largement la construction des savoirs en architecture.

L'analyse comparative des données Eden square et Nativ Origin (Bordeaux)

Si la "cour couverte" est l'élément architectural qui réunit les deux opérations, les contrastes sont fort nombreux : la situation urbaine et le marché de l'immobilier d'une part (la ville à la campagne à Chantepie, à quelques minutes de Rennes, des loyers très accessibles, des locataires en situation de choix), d'autre part les dispositifs architecturaux (un paysage végétal dense plus qu'un atrium à Chantepie, des matériaux et des finitions de qualité, le dessin des coursives, la variété des plans qui satisfont les habitants dans leur majorité, etc.).

Notre rapport se conclut donc par l'analyse comparative qui souligne contrastes et propriétés communes aux deux édifices. Elle a été rédigée en commun avec l'équipe du GRF. Par-delà l'évaluation des deux immeubles, cette synthèse finale vient alimenter la réflexion sur la singularité des opérations architecturales et ainsi questionner le principe et les modalités de leur évaluation.

I- L'opération Eden Square. Contexte, récit(s) observations

Chaque opération est singulière. Elle est contextuellement *située* sur un plan géographique, historique, social, technique, économique ce qui a été largement confirmé dans notre enquête. Ce contexte a été systématiquement abordé par les habitants : le choix de Chantepie pour tous nos enquêtés s'est avéré être avant tout un choix déterminant et pragmatique : la proximité du travail et surtout la présence d'axes routiers qui facilitent les déplacements à l'échelle de l'agglomération rennaise. De plus, notre évaluation a "subi" certains effets de contexte particulièrement importants que nous présenterons ci-après.

Les documents utilisés pour les données factuelles sont de plusieurs ordres : les PLU et leurs révisions (2010 et 2013), un dossier de l'INSEE édité en octobre 2017, sur la base de recensements effectués en 2014 et 2009 et *l'Atlas du parc social de Rennes Métropole* au 1^{er} janvier 2014.

I. 1. Le bâtiment dans la ville et son environnement

La proximité de Rennes et la présence de dessertes : premiers critères de choix

Un des premiers constats dès les premières campagnes d'entretiens menées en février et juin 2017 est que, bien avant l'esthétisme de l'opération ou l'organisation du logement, le premier critère de choix réside dans la localisation de Chantepie. En effet, Chantepie fait partie de la communauté d'agglomération de Rennes Métropole et est située dans l'espace aggloméré central dit « Cœur de métropole ». Elle bénéficie donc d'une situation enviable à la limite sud de Rennes et à proximité du centre-ville.

D'importantes infrastructures routières traversent la commune comme la rocade sud de Rennes (RN 136). Son entrée de ville est située à proximité de cette rocade et de l'échangeur des Loges.

Enfin, la commune de Chantepie est actuellement desservie par deux lignes de bus

- La ligne Bus C1 Rennes République/ Chantepie (Rosa Parks) qui permet un accès aux gares SNCF et au centre de Rennes. Un bus toutes les 7/9 minutes de 7h28 à 19h27 en semaine. Le temps de trajet annoncé pour cette ligne est de 22 à 33 minutes pour Rennes République.
- La ligne n°33 Saint-Jacques la poterie-Chantepie donne accès au métro via la zone des Loges/des Logettes.
- Un projet de Bus à Haut Niveau de Service est en réflexion afin de favoriser l'accès des chantepiens à la station de métro la poterie en l'absence de prolongation de la Ligne A qui avait été envisagée.

Une ville en expansion

Chantepie s'est développée à travers une succession d'opérations d'aménagement. Chaque opération témoigne d'une époque, d'une architecture, d'un urbanisme.

Entre 1968 et 1982 la population double passant de 1600 à 3677 habitants. Entre 1980 et 1990, l'offre de logements se diversifie avec la création d'une ZAC de 50 hectares (ZAC des deux ruisseaux). Les 4 premières tranches (1981-1988) sont composées de 877 logements dont 344 logements collectifs et 533 individuels). L'extension se poursuit avec la ZAC des landes

commencée en 1994 et achevée en 1999 puis la ZAC des Rives du Blosnes en 2001 qui comprend l'opération étudiée. La ville a donc véritablement changé d'échelle depuis le début des années 2000.

Le premier PLU de Chantepie date de 2003, et a été modifié en 2005, 2007, 2010, et 2013. La ville dépend aussi du schéma de cohérence territorial (SCOT) du pays de Rennes (2007) qui concerne 67 communes. Enfin, Chantepie est directement concernée par le programme local de l'habitat 2005-2014 de Rennes Métropoles, approuvé en 2006 qui souhaitait une production de nouveaux logements avec un objectif de 36 000 logements sur 8 ans sur l'ensemble de Rennes Métropole. Pour la commune de Chantepie, la production souhaitée était de 1200 logements soit 152 logements par an.

LOG T5 - Résidences principales en 2014 selon la période d'achèvement

| | Nombre | % |
|--|--------------|--------------|
| Résidences principales construites avant 2012 | 4 577 | 100,0 |
| <i>Avant 1919</i> | 85 | 1,9 |
| <i>De 1919 à 1945</i> | 39 | 0,8 |
| <i>De 1946 à 1970</i> | 288 | 6,3 |
| <i>De 1971 à 1990</i> | 1 478 | 32,3 |
| <i>De 1991 à 2005</i> | 979 | 21,4 |
| <i>De 2006 à 2011</i> | 1 709 | 37,3 |

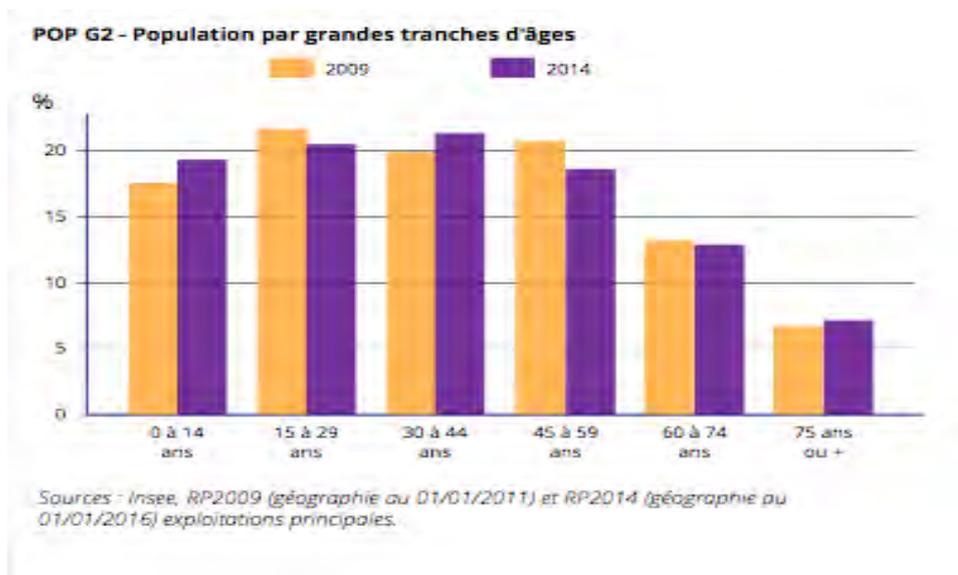
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

La ZAC des Blosnes est créée en 2001

Les premières opérations ont été réalisées à partir de 2002 et associent une grande mixité de formes urbaines (habitat individuel, individuel groupé, habitat collectif) et de vastes espaces verts collectifs. La démarche environnementale a été associée en y intégrant le prolongement de continuités vertes, pistes cyclables, prolongement du trajet de bus, recherche de densification... Elle s'étend sur 76 hectares dont 50 urbanisables. 5 nouveaux quartiers ont été programmés : la Touche Annette, les neuf journaux, le chêne roux, les quatre vents (bocage citadin) et Pont Bœuf (bocage citadin). A titre indicatif, la densité de la Touche Annette est de 47 log/hectare et celle des Neuf journaux de 70 log/hectare. Les premières constructions sont livrées en 2005 et fin 2012. Chantepie accueille 3000 nouveaux habitants sur les trois premiers quartiers.

Une population qui s'accroît

Sa population a dépassé aujourd'hui les 10 000 habitants et la croissance démographique de Chantepie reste significative. En 2009, la population de Chantepie était de 9 324 habitants soit une croissance de plus de 18% entre 1999 et 2007. La construction de nouveaux logements a permis d'attirer des populations plus jeunes et plus diversifiées ce qui a pu potentiellement entraîner des tensions entre "nouveaux" habitants et "anciens" habitants.



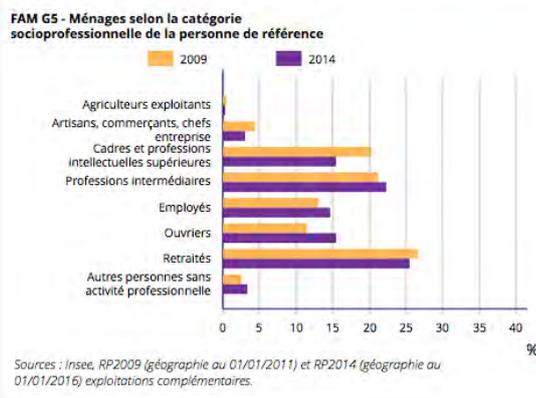
A l'échelle de Chantepie, les retraités représentent la première catégorie socioprofessionnelle et sont à l'inverse les grands absents d'Eden Square. Les professions intermédiaires, puis les ouvriers, cadres et employés à part quasi égale forment la grande majorité de la population active. La tendance était depuis 1999 à une augmentation significative du nombre de cadres et de professions intermédiaires. Cette tendance s'est inversée et c'est la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers qui a connu la plus forte croissance entre 2009 et 2014.

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2014

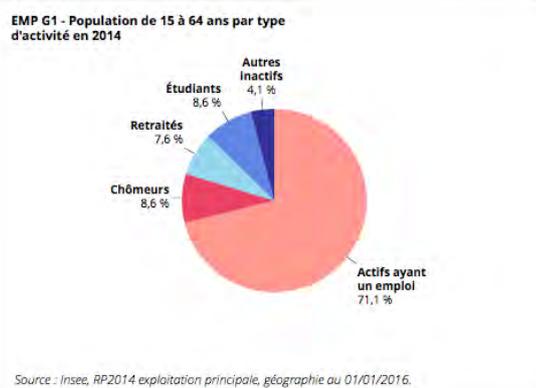
| | Nombre de ménages | % | Population des ménages | % |
|---|-------------------|--------------|------------------------|--------------|
| Ensemble | 4 679 | 100,0 | 10 262 | 100,0 |
| Agriculteurs exploitants | 12 | 0,3 | 61 | 0,6 |
| Artisans, commerçants, chefs entreprise | 142 | 3,0 | 427 | 4,2 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 720 | 15,4 | 1 947 | 19,0 |
| Professions intermédiaires | 1 045 | 22,3 | 2 391 | 23,3 |
| Employés | 683 | 14,6 | 1 395 | 13,6 |
| Ouvriers | 724 | 15,5 | 1 740 | 17,0 |
| Retraités | 1 195 | 25,5 | 2 037 | 19,8 |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 159 | 3,4 | 264 | 2,6 |

Source : Insee, RP2014 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2016.

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



La composition des ménages en 2014 : 33,8% des ménages était d'une personne (en augmentation par rapport à 2009), 28,3 % était des couples sans enfants et 26,9% des couples avec enfants.

FAM T3 - Composition des familles

| | 2014 | % | 2009 | % |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 3 029 | 100,0 | 2 615 | 100,0 |
| Couples avec enfant(s) | 1 264 | 41,7 | 1 035 | 39,6 |
| Familles monoparentales | 439 | 14,5 | 359 | 13,7 |
| hommes seuls avec enfant(s) | 57 | 1,9 | 71 | 2,7 |
| femmes seules avec enfant(s) | 382 | 12,6 | 288 | 11,0 |
| Couples sans enfant | 1 325 | 43,8 | 1 222 | 46,7 |

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

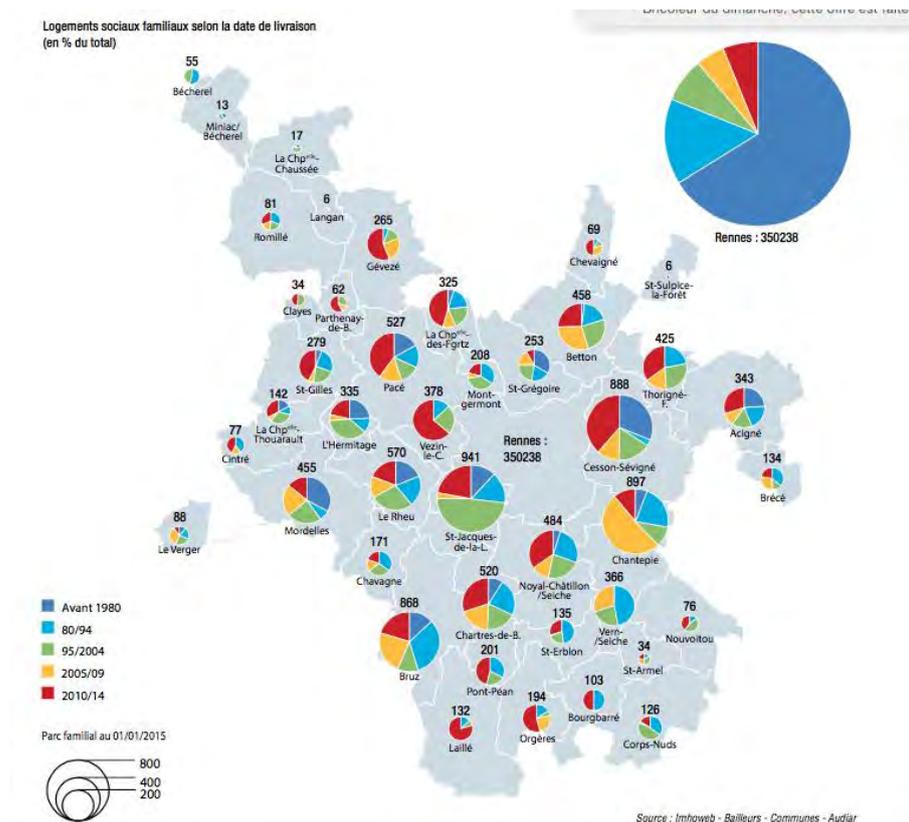
Catégorie et types de logements : une ville de résidence

Le parc de résidence principale a considérablement augmenté depuis 1990. Sur l'année 2007, la production de logements neufs était de 605 logements à 91% du logement collectif. En moyenne sur la période entre 1999 et 2008, la production est de 214 logements/an, un chiffre bien supérieur au PLH qui préconisait une production de 152 logements entre 2005 et 2014.

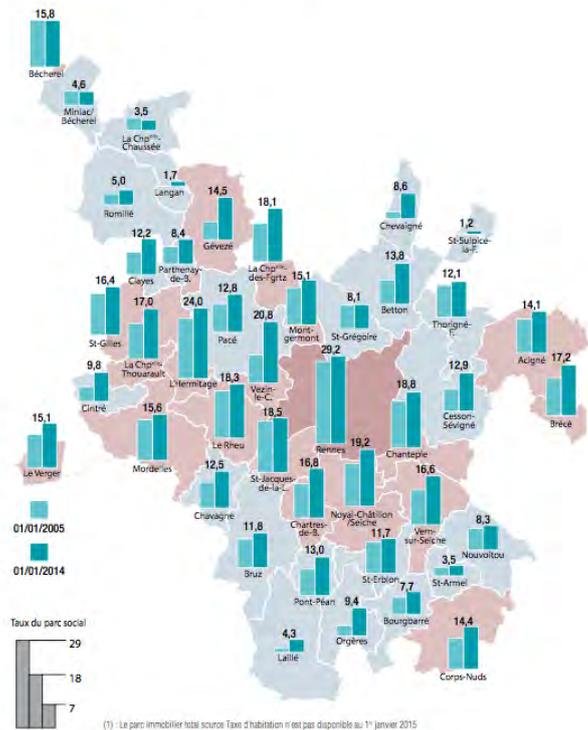
En 2014, 92,4% des logements sont des résidences principales, 61% sous forme d'appartements et 38,7% de maisons individuelles (contre 51,8% de logements individuels et 47,8% de logements collectifs en 2007). Ces résidences principales sont à 26,7% des trois pièces et à 21,8% des quatre pièces. A l'inverse, elle ne compte que 17,3% de petits logements (1 et 2 pièces). La révision du PLU conclut à une « inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages, en particulier une insuffisance nette en petits logement par rapport à la proportion de familles sans enfants qui représente 49,1% de l'ensemble des ménages... l'offre ne paraît pas bien adaptée à la composition des ménages excepté pour les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) ». La révision du PLU préconisait de « rééquilibrer l'offre d'habitat selon les besoins de la population », c'est-à-dire la « diversification de l'offre d'habitat : garantir une offre de petits logements pour les décohabitants ; garantir un certain pourcentage de petits appartements dans le logement neuf et envisager la rénovation/division de certains pavillons ... maintenir une diversité sociale et permettre notamment aux personnes qui travaillent à Chantepie d'y résider : développer une offre de logements intermédiaires... et maîtriser les coûts de construction" (PLU, p. 37).

Logements sociaux en croissance

Une part importante des logements sociaux de Chantepie a été construite entre 2005 et 2009. Le taux du parc social s'élève à 18,8% du parc immobilier total.



Taux de parc social par commune au 1^{er} janvier 2014 (en % du parc immobilier)
 Le taux de parc social ne prend en compte ni les PLS, ni les PLI.



[CHANTEPIE]

Parc social familial au 1^{er} janvier 2015 (définition PLH)*

Limite communale

Réseau STAR

BAILLEURS:

- Aiguillon Construction
- Archipel Habitat
- Espace Habitat
- ICF Habitat Atlantique
- SA, Les Foyers
- Néotia
- SNI Grand Ouest

Structures collectives:

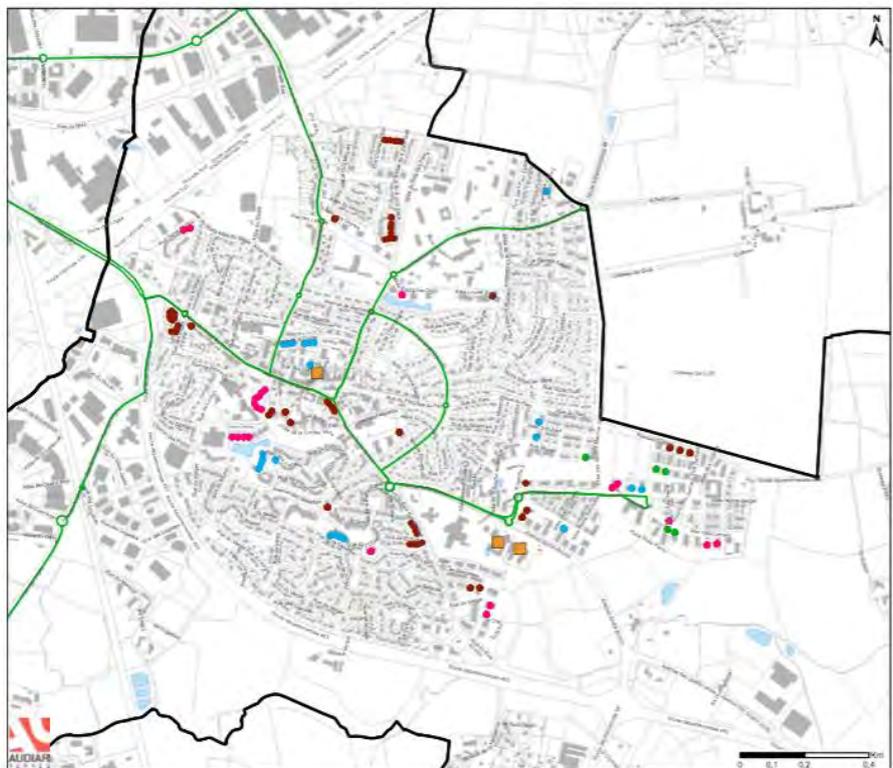
- rés. Personnes âgées
- rés. Personnes handicapées
- rés. Etudiantes
- ▲ autres résidences sociales
- ▲ FJT
- ▲ CHRS

* Hors PLS, PLI et ILN non conventionnés

Données cartographiques :
 Rennes Métropole
 Fond de plan "origine cadastre© 2014 Droits de l'Etat
 IGN© 2014 - Audiar - Parc social familial
 IGN BD TOPO© - Paris 2013 Reproduction interdite

Données tabulaires : AUDIAR
 Localisation des logements à partir de la base Immojob
 en date du 1^{er} janvier 2015

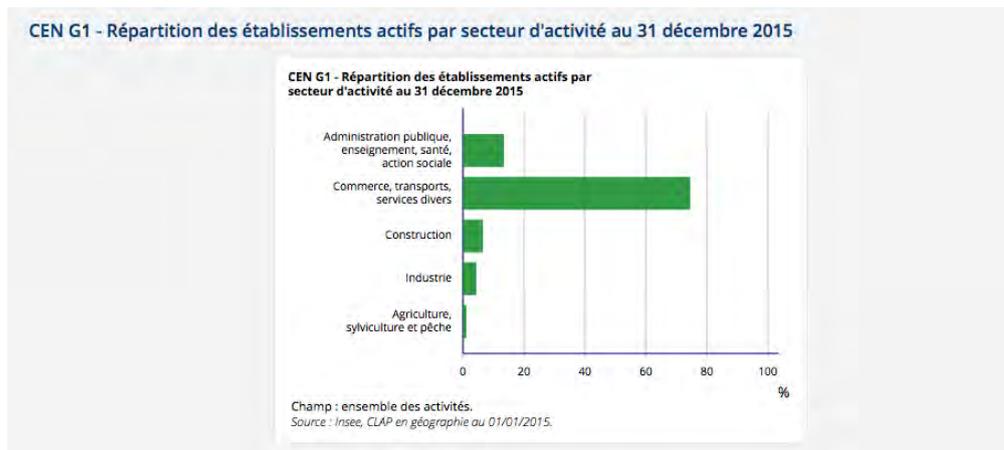
Audiar 2015



La ville n'est pas une banlieue dortoir de Rennes

La localisation géographique très attractive de Chantepie du fait de sa proximité immédiate avec Rennes et de la présence d'infrastructures importantes a favorisé un développement économique important grâce à la création successive de zones d'activités et l'implantation de commerces et de services : Zone industrielle sud-est, ZA des Loges, la Zone d'activités des Logettes, le Parc d'activités Rocade sud et la zone d'activités des quatre-vents.

Chantepie dispose d'une forte densité commerciale : le pôle commercial « Rocade sud » qui rayonne sur l'ensemble de l'agglomération rennaise. De plus, le tissu commercial de centre-bourg regroupé le long de l'avenue André Bonnin et sur la place des Marelles offre des commerces de proximité, un hypermarché et un marché tous les vendredis sur la place de la mairie.



Des mouvements pendulaires importants

La majorité des actifs de Chantepie travaillent très logiquement en dehors de leur commune.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

| | 2014 | % | 2009 | % |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
| Ensemble | 4 983 | 100 | 4 408 | 100 |
| Travaillent : | | | | |
| dans la commune de résidence | 903 | 18,1 | 798 | 18,1 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 4 080 | 81,9 | 3 610 | 81,9 |

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

La plupart des habitants de Chantepie utilisent leur voiture pour se rendre au travail. L'usage de la marche et des transports en commun est largement minoritaire : plus de 79% des actifs utilisent leur voiture ou un deux-roues. L'équipement automobile par ménage est donc élevé : 93,2% des ménages ont une voiture et 44,4% des ménages disposent de deux voitures. La question du stationnement revient d'ailleurs régulièrement dans les entretiens.

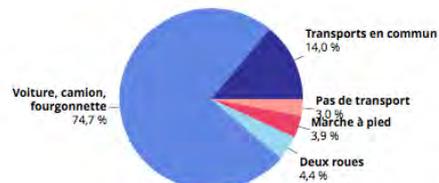
LOG T9 - Équipement automobile des ménages

| | 2014 | % | 2009 | % |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 4 677 | 100,0 | 3 845 | 100,0 |
| Au moins un emplacement réservé au stationnement | 4 076 | 87,1 | 3 383 | 88,0 |
| Au moins une voiture | 4 274 | 91,4 | 3 583 | 93,2 |
| 1 voiture | 2 422 | 51,8 | 1 876 | 48,8 |
| 2 voitures ou plus | 1 852 | 39,6 | 1 707 | 44,4 |

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Chantepie offre 3 groupes scolaires : le groupe scolaire public des Landes (maternelle + école primaire), le groupe scolaire privé Saint-Joseph (maternelle + école primaire), le groupe scolaire des deux ruisseaux (maternelle + école primaire). Un nouveau groupe scolaire est prévu dans le bocage citadin. Par contre, Chantepie n'offre ni collège, ni lycée.

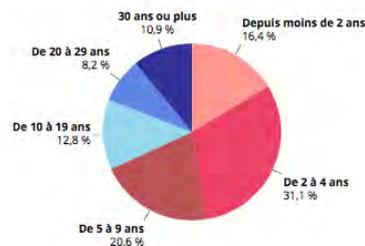
Enfin, la ville est éloignée des principaux campus universitaires et études post-bac ce qui explique le faible nombre d'étudiants à Eden Square.

Une véritable attractivité de Chantepie

Chantepie possède une véritable attractivité et il existe une certaine mobilité dans le parc de logements puisque un peu moins de la moitié des chantepiens (47,5%) résident dans leur logement principal depuis moins de 4 ans.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014



Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Les prix moyens à Chantepie s'élèvent à 2530 Euros/m² pour les appartements (2614 euros pour Rennes/ 3008 euros pour Cesson-Sévigné) et 2386 euros /m² pour les maisons (3298 euros pour Rennes/2833 euros pour Cesson-Sévigné). Le loyer mensuel /m² moyen est de 8,8 euros.

"Entre ville et campagne"

Chantepie s'étend sur une superficie de 1198 hectares dont plus de 61% d'espaces naturels et agricoles. En 2010, Chantepie comptait encore 12 exploitations agricoles et la Surface Agricole Utilisée représentait près de 39% de la superficie totale de la commune.



Journal municipal de Chantepie, mai 2010

C'est un des arguments qui revient fortement dans les entretiens comme un point fort de Chantepie mais cette image est aussi largement relayée par la ville et par le promoteur au moment de la pré-commercialisation des logements d'Eden Square. On verra par la suite qu'elle entre en contradiction avec d'autres représentations de la ville.



Vivre à Chantepie

La ville de Chantepie jouit d'une qualité de vie reconnue à quelques minutes du centre de Rennes, notamment via la station VAL "La Poterie", à proximité immédiate. Très prisée, Chantepie conjugue les atouts de la ville et les attraits de la campagne. Le large choix de services (établissements scolaires, commerces, desserte facilitée de transports) et de loisirs (médiathèque, associations sportives et sociales) offre aux Chantepiens une vie animée et conviviale. Flâner sur le marché plein de charme, place de la Maine, se promener en bord d'étang, ou tout simplement découvrir les plaisirs de la nature... apportent cette touche de sérénité, d'une ville où il fait bon vivre.

Eden square s'inscrit au cœur du quartier des « Neufs Jumeaux », sillonné de coullées vertes avec cheminements piétons et pistes cyclables et agrémenté de paysages arborés et de parcs naturels. Cette qualité environnementale offre aux résidents d'Eden Square, les bienfaits d'une vie citadine et écologique.



Extrait de la plaquette de communication du Groupe Launay



Google Earth : une opération aux franges de la ville

I. 2. Les récit(s) du projet

Chaque projet étant singulier, il est important de pouvoir revenir succinctement sur sa chronologie, ses particularités, son système d'acteurs et les modes de coopération développés ou les tensions afin de replacer le projet dans sa dimension collective.

I.2. 1. Description du projet

Architectes : Christian Hauvette architectes (phases ESQ APS DPC)
Hauvette et associés (phases PRO ACT DET)
Hauvette-Champenois et associés (phase DET)
Be-Baumschlager Eberle Paris (phase fin DET AOR)

Chef de projet études : Pierre Champenois architecte associé

Chef de projet chantier : Pierre Champenois, Cyrill de Monts

Collaborateurs : Léonard Lassagne, Amélie Lengrand, Maël Maurer, Yun Mi Lee, Guillaume Relier et Caroline Dessy

Paysagiste : David Besson-Girard

Maître d'ouvrage : Groupe Launay

BE structure : Auxitec

BE fluides – HQE : Icofluides

Acousticien : Yves Hernot

Les architectes de l'agence Hauvette ont construit 87 logements à énergie positive organisés autour d'une serre bioclimatique végétalisée. La notion de transition énergétique est donc centrale pour cette opération située dans une ZAC à la lisière des champs dans une commune aujourd'hui résidentielle intégrée à la métropole rennaise. La note descriptive du projet précise en 2007 : " parmi les méthodes connues pour économiser l'énergie dans le bâtiment, nous disposons de la bioclimatique qui consiste à tirer le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air pour optimiser le chauffage et la climatisation... Nous proposons avec le projet Eden Square d'expérimenter l'apport bioclimatique... " (Note descriptive du projet, Atelier Christian Hauvette, 2007).

Depuis la rue, on aperçoit le jardin intérieur qui, recouvert d'une verrière, prend des allures de "serre tropicale". Les habitants accèdent à leur logement par cet espace dans lequel est aménagée une promenade végétalisée. Les appartements sont desservis par des passerelles suspendues qui forment un parcours. **L'espace de la cour est donc censé associer la fonction distributive à des considérations sociales, hédonistes et écologiques.** La cour est pensée comme un jardin d'agrément – Jardin d'Eden à la fois intime car attenant à chaque logement et collectif, les habitants étant amenés à s'y croiser. Les architectes écrivent d'ailleurs l'avoir conçue comme une « utopie sociale et écologique », ce qui l'inscrit explicitement dans l'histoire de l'architecture notamment celle du familistère de Godin.

La plupart des appartements sont traversants (sauf ceux des angles mono-orientés). Ils se divisent en deux bandes l'une publique (entrée+cuisine+séjour), l'autre privée constituée de deux chambres autour d'une salle de bain mais les pièces à vivre sont largement orientées vers la rue, prolongées par des balcons. Les vues, les résonances et les bruits sont censés être atténués par la végétation et par certains dispositifs techniques (sous-face des passerelles en matière absorbante, passerelles en IPN, taille des entrées d'air). Des duplex inversés, en ossature bois et revêtement de zinc réfléchissant le rayonnement solaire - bénéficient d'une

situation privilégiée : l'accès du logement se fait par la serre ou par le séjour. Les séjours prennent la forme de "maisons sur le toit" et sont prolongés par des terrasses.

La verrière est équipée d'ouvrants et de dispositifs d'évacuation des fumées et de la chaleur pilotés par un système de commandes électriques. Elle est aussi équipée de toiles suspendues pour baisser la luminosité. La serre a été conçue pour offrir une très bonne inertie thermique, et des panneaux solaires sur le toit doivent couvrir la moitié des besoins en eau chaude.

Pour le critique d'architecture Richard Scoffier, "les habitants semblent inexorablement placés entre une ville endormie et un paradis retrouvé qu'ils pourront contempler de leurs fenêtres, mais sans jamais se l'approprier... Cet immeuble-monde... importe ainsi au-dedans de lui son propre paysage, sa propre oasis, capable de produire grâce à la photosynthèse un air plus pur, plus propre que l'air extérieur." (Hauvette, 2015). Cette opération a été largement publiée et récompensée, notamment par les pyramides d'or en 2011.

Cette opération s'est effectuée dans le cadre de la promotion privée. La plupart des acheteurs sont des investisseurs ayant mis leur bien en location, même si l'on compte quelques primo-accédants grâce au PLS. L'opération est un succès commercial selon le Groupe Launay même si les duplex ont, semblent-ils, eu plus de mal à se vendre. L'opération a souffert de graves dommages à la suite d'un incendie volontaire en 2015 ayant endommagé les espaces communs, la serre et des logements, nous y reviendrons.

1.2.2 Les récits du projet de l'opération Eden Square (2005-2012)

Une opération phare pour la Mairie de Chantepie et le Groupe Launay

2005 voit l'origine du projet qui naît d'un concours d'architecture "classique" promoteur-architecte dans le cadre d'une ZAC dans une période marquée par une prise de conscience des enjeux environnementaux de la part des élus et le développement des éco-quartiers.

Céline Le Mat du Groupe Launay résume ainsi la genèse du projet : "La Mairie de Chantepie [l'ancienne] a voulu lancer une « opération phare » sur cette fin de ZAC." Elle souhaitait une « émergence physique », un bâtiment signal pour marquer la fin du mail et de la ZAC Rives de Blosne. Le concours répond donc concrètement à un enjeu architectural, un enjeu urbain mais aussi un enjeu symbolique pour ses acteurs : l'objectif était clairement de "marquer les esprits" (Entretien avec Pierre Champenois, 2018).

Des acteurs en confiance : les conditions de l'expérimentation

L'adjointe à l'urbanisme insiste quant à elle sur la réputation du Groupe Launay et la confiance de la mairie dans ce promoteur régional : "travailler avec le Groupe Launay, c'est avoir conscience d'une recherche de qualité des matériaux, à la pointe et à l'avant-garde des normes énergétiques" (Entretien avec Mme Brossault, avril 2017).

De même, Christian Hauvette et Le Groupe Launay avaient déjà travaillé auparavant ensemble pour un projet sur la commune de Mordelles dans l'agglomération de Rennes. Pierre Champenois insiste sur l'engagement du Groupe Launay et notamment de Gaël Boivin, mais aussi en retour sur la confiance du Groupe Launay dans la notoriété de l'agence et de Christian Hauvette. Il décrit un promoteur qui a "une vraie appétence pour l'architecture" et accepte une certaine prise de risque, qui d'habitude se retrouve plus du côté de l'Etat à travers certains bailleurs sociaux.

Des exigences et des facilités de la part de la mairie

Pierre Champenois explique que la mairie avait des exigences importantes notamment dans le développement durable sans véritablement en préciser les orientations, les objectifs ou les moyens. Mais elle avait pris une décision forte : la suppression des règles de gabarit du PLU en accordant potentiellement le droit de dessiner un immeuble relativement haut à l'opposé de la plupart des immeubles environnants et de l'esprit de la Zac présentant plutôt "une densité faible... presque de l'ordre de la cité jardin avec son maillage et son bocage environnant, ... et un tissu urbain très lâche de pavillons, un micro centre-ville... une trame urbaine très végétalisée avec des grands espaces".

Le pas de côté de l'architecte ou le choix d'une expérimentation bioclimatique et l'abandon du bâtiment signal

Au départ, l'agence propose plusieurs hypothèses de projet, dont un "bâtiment signal qui se voyait de loin mais on avait du mal à y intégrer une dimension développement durable, ou en tout cas d'y faire correspondre un projet environnemental." Ce projet, abandonné par la suite, était un "projet belvédère", bâtiment en hélice proposant une promenade sur le toit végétalisé et des jardins privatisés. Pour l'architecte, cette proposition relevait d'une transcription un peu trop littérale et limitée des attentes de la mairie.

L'émergence d'une expérimentation bioclimatique...

Christian Hauvette décide donc de « prendre le contre-pied de l'émergence physique que voyait la mairie (...) l'opération sera une opération phare par la performance thermique. (...) Il a l'idée de faire un immeuble bioclimatique. » (Entretien avec Céline Le Mat, juin 2018). Cette préoccupation bio-climatique était déjà présente dans le projet antérieur Launay-Hauvette à l'échelle du logement individuel à travers la présence de loggias fermées et de panneaux coulissants vitrés, permettant de tempérer les séjours mais sans pouvoir le vérifier objectivement en l'absence de logiciels performants. Ce dispositif, à la fois "gratuit" et "expérimental" pour l'architecte semblait donner satisfaction au promoteur. Dans Eden Square, le dispositif change d'échelle et passe de l'individuel au collectif pour créer un "espace tampon pour pouvoir prétendre à un projet environnemental avec un gain énergétique chiffré, et mesurable à l'échelle de tout le bâtiment".



Document Atelier Christian Hauvette

... participant à la fabrication de la ville

Une seconde idée forte émerge du récit de l'architecte : la préoccupation de fabriquer de la ville, de l'urbanité avec un espace public conséquent d'où la décision de prendre le contrepied des attentes de la mairie et de proposer un bâtiment en R+3 + attique, "avec l'idée qu'il n'y avait pas de raison de monter dans le ciel et de libérer du terrain, et avec l'idée de fabriquer de la ville, de fabriquer un peu plus d'urbanité en occupant la totalité du terrain proposé. Le projet correspond à un bâtiment îlot qui fait face à une place et a pour objectif de la "tenir face à des bâtiments qui flottent au milieu de leurs terrains avec de grandes surfaces de vertes ou de parkings". L'espace public prend le nom de place Christian Hauvette au moment de son décès (Décision du conseil municipal, juillet 2011).



Document Atelier Christian Hauvette



Image Groupe Launey

La phase finale du concours, sous forme de grand oral, a vu s'affronter deux équipes : le projet Hauvette, une « espèce d'utopie sociale » et le projet de l'agence Combarel-Marrec avec Espacil habitat qui, elle, répondait sous la forme d'un repère urbain composé de deux constructions, dont une en R+8, libérant un espace intérieur qualifié de "cour-clairière".



Le projet concurrent : Combarel-Marrec et Espacil, 2005
cf. combarel-marrec.com/projet/chantepie/chantepie.html

Des coursives et des économies

Pour l'architecte, le choix des coursives s'est imposé afin de pouvoir proposer des logements traversants. Ce dispositif, souvent refusé par les promoteurs et acquéreurs, serait ici accepté car elles sont mises à l'abri des intempéries. De plus, elles participent d'une économie de moyens, permettant d'amortir le coût de la serre, en réduisant le nombre de cages d'escaliers et d'ascenseurs de 4 à 2. Elles donnent la sensation de flotter par l'absence de poteaux et sont décollées de la façade pour permettre le passage de la lumière aux étages inférieurs. Pour Pierre Champenois, c'est d'ailleurs une des leçons du projet : l'ombre encore conséquente portée au rez-de-chaussée et au premier étage, aspect auquel il a remédié dans un nouveau projet à Bruz en créant un dispositif de coursives en étoile.

Les conditions de l'expérimentation ou "l'alignement des planètes"

Selon Pierre Champenois, ces projets expérimentaux requièrent à la fois "une dose d'inconscience maîtrisée" de la part de l'architecte et une confiance et du courage de la part du promoteur d'investir dans un produit innovant. Ce projet aurait été plus difficile à faire accepter, compte-tenu des risques, par un promoteur national.

Il raconte les errements et difficultés d'une agence d'architecture face à la complexité des demandes de dérogations au Code de l'urbanisme et face aux méandres administratifs : trouver le bon service et le bon interlocuteur. Franck Fauchoux, chef de projet de 2005 à 2008 au PUCA a, semble-t-il, jouer un rôle clé. Il a été un "exceptionnel passeur de projets" en mettant à disposition les ressources du PUCA, en aidant au montage du protocole de réalisation expérimentale (REX) et en accordant des subventions pour les études complémentaires.

En ce qui concerne plus directement les dérogations, pour Pierre Champenois, la question acoustique, plus quantitative, a été rapidement évacuée en définissant des "objectifs raisonnables" même si la question de la nuisance face à l'aboiement d'un chien par exemple peut entraîner des discussions étonnantes sur la taille du chien. La qualité sanitaire de l'air a été principalement résolue par déduction à travers la définition d'un volume de renouvellement d'air/heure et par l'évacuation de tout polluant dans la serre avec l'introduction de matériaux bruts (béton brut, bois rétifé et acier galvanisé) et de traitements de végétaux non nocifs. La dérogation incendie, elle, a été traitée au niveau régional.

Cet alignement des planètes pour lui ne s'est pas reproduit et explique le fait que, dans son nouveau projet à Bruz, la serre reste ouverte.

Les plans de logements : la rationalité avant tout

Le T3 traversant, qualifié de "brique de base", permettait de dessiner un bâtiment relativement compact et constitue une option rentable pour le promoteur. L'architecte précise que l'agence avait proposé en phase concours 5 variantes différentes du logement de base avec la même position de gaine. Le logement qui a servi de base à l'architecte correspond à la "jauge du promoteur, ce qu'il peut vendre, c'est-à-dire 65 m²... cinq modèles avaient été envisagés au stade du concours mais le promoteur n'en a choisi qu'un, et par chance, il a choisi le meilleur. Enfin le meilleur... celui qu'on préférerait en tout cas". Autrement dit : Le séjour traversant, le plan sans couloir. Le plan était issu aussi d'une contrainte constructive : la largeur minimale de cellule, un entre-axe de 6 mètres. L'absence de norme PMR à cette époque a permis des chambres relativement étroites. Deux plans ont été proposés à l'achat avec cuisine ouverte ou fermée mais seul le premier plan s'est vendu. Pierre Champenois précise qu'ils avaient aussi imaginé les deux chambres donnant sur serre avec le salon vers l'extérieur : ce plan ne rencontrait pas les faveurs de l'agence qui partait du principe que la vue sur serre était aussi qualitative. Ils avaient imaginé encore un salon sur serre, "plus difficile à

défendre mais (proposant) un plan extrêmement rationnel et un très beau séjour” et un plan en diagonal avec un salon-salle à manger créant une partition. Cette pièce toute en longueur devait permettre de segmenter les usages.



Document Agence Christian Hauvette | plan d'un étage courant (R+1)



Document Agence Christian Hauvette | maquette | vue sur la serre et maisons sur le toit (duplex)

Une serre : du tropical au méditerranéen

En phase concours, le paysagiste, David Besson, n'était pas présent. La serre renvoyait à un univers plus tropical avec la présence de palmiers, dans une volonté aussi d'exprimer une forme d'"utopie", un lieu déterritorialisé ... pour faire rêver." Par la suite, avec l'arrivée du paysagiste, l'univers proposé s'est orienté vers un climat méditerranéen (Menton-Nice).

Deux fosses ont été créées pour rejoindre la pleine terre et permettre aux trois grands arbres de se développer ; des buttes de terre pour les arbustes : le jardin est constitué de 5 strates différentes : arbres, arbustes, fougères arborescentes, couvre-sol. Le choix des végétaux s'est aussi fait "par défaut" face aux difficultés de trouver de grands arbres en pépinières : ils viennent d'Italie.

1.3. Evaluations qualitatives des éléments constructifs et techniques

Ces observations avaient pour finalité de prendre connaissance des caractéristiques générales du bâtiment et évaluer, du point de vue qualitatif, les éléments techniques et constructifs concernant la « cour couverte ».

Nous avons fait le choix, dans ce texte et dans nos analyses, de prendre en compte le terme de « serre bioclimatique » pour désigner cet espace, en raison de la dimension physique qu'il joue dans sa relation avec l'environnement. Ce choix nous semble être confirmé par l'analyse des cas européens dont la configuration typologique est similaire.

Les observations se sont déroulées dans le cadre d'une période climatique caractérisée par une canicule exceptionnelle, qui a influencé l'appréciation des dispositifs climatiques du bâtiment.

Comme nous l'avons signalé, malgré une localisation relativement éloignée de la ville de Rennes, l'accessibilité au site est facilitée par le réseau de transport en commun et notamment, par la ligne directe du bus C1 (départ République et arrivée à Chantepie). Le bâtiment se trouve à 300 m du terminus Rosa Parks.

La présence de l'Esplanade Christian Hauvette offre une vue dégagée sur la façade Ouest du bâtiment et le retrait des volumes permet d'identifier immédiatement l'entrée principale, tout en préservant la vue sur la serre bioclimatique (ill. 1). Cette même vue permet d'apprécier la richesse de la composition du bâtiment, dont on saisit clairement sa tripartition : le RDC ancré au sol, le corps principal des trois étages de logements et les volumes émergents des duplex en toiture.

La présence de masses végétales au RDC de la façade Ouest (côté Esplanade C. Hauvette) crée un rapport direct avec l'allée piétonne et l'Esplanade (ill.2). En revanche le garde-corps en béton, dépourvu de végétation, sur la façade Est, crée une rupture nette du bâtiment avec l'espace public (ill.3).

Le périmètre continu des façades (Ouest, Sud et Est) et notamment la présence des balcons filants au RDC et dans les étages crée un effet d'enveloppement. La structure métallique rapportée sur les planchers des balcons accentue cet effet, en formant un écran supplémentaire. A l'inverse la façade Nord sans balcons (ill.4) s'aligne visuellement aux façades des bâtiments avoisinants, autour de l'Allée Georges Brassens, en créant une enveloppe continue au contact direct avec l'environnement extérieur.

La présence de volumes en pente en toiture, renforcée par l'utilisation du zinc, révèle le caractère résidentiel du bâtiment ; il s'oppose à la neutralité des matériaux utilisés des autres niveaux : béton, métal et verre poli. Le chromatisme uniforme de ces matériaux (verre poli gris-vert, métal gris peint et béton clair) crée un effet mat qui s'oppose à la brillance des volumes en toiture.



1. Vue de la façade Ouest du bâtiment (côté Esplanade C. Hauvette)



2. La végétation présente au RDC de la façade Ouest du bâtiment crée un rapport direct avec l'allée piétonne



3. Sur la façade Est, le garde-corps en béton dépourvu de végétation crée une rupture nette du bâtiment avec l'espace public



4. Vue de la façade Nord sans balcons

La serre bioclimatique

Appréciations générales

L'entrée dans la serre (quel que soit l'accès) provoque une sensation de surprise et stupéfaction inattendue, liée à la présence de la riche végétation (ill.5 et 6) qui s'oppose radicalement au caractère minéral de l'extérieur. Le caractère imposant et exceptionnel de cet espace met le visiteur dans une position d'insubordination et induit une attention particulière au lieu. Ce comportement est lié au changement brusque des ambiances intérieures, par rapport aux conditions de l'environnement extérieur.

Du point de vue acoustique, ce contraste se caractérise par une **ambiance très absorbante** provoquée par la présence de la végétation, du sol en terre et de l'air chargée d'humidité. Du point de vue thermique, on constate également un changement de température qui apporte un certain confort par rapport aux conditions extérieures. Cette impression a été d'autant plus appréciée, par rapport aux températures extérieures très élevées dues à la canicule. **Le confort thermique** constaté est lié également aux conditions d'hygrométrie créées par la présence de la végétation, ainsi que par les systèmes d'arrosage et brumisation utilisés. Ces conditions hygrométriques, ainsi que les essences choisies, créent une ambiance exotique qui valorise l'appréciation générale du bâtiment. Au-delà de ce confort thermique et acoustique une des qualités spécifiques de la serre est liée à la **qualité de l'air** apportée par les nombreuses plantes présentes. La végétation crée également, au RDC, un effet de sous-bois qui contraste avec les caractéristiques de réflexion lumineuse de revêtement de sols extérieurs.

Dans ce paysage végétal très dense émergent les structures métalliques de distribution verticale qui conduisent le regard vers la verrière qui couvre la serre bioclimatique. La dominance de la végétation est accentuée par les essences grimpantes qui envahissent ces structures et créent un effet de « jungle » -- ce terme reviendra souvent dans la bouche des habitants rencontrés. Bien que la place des distributions verticales semble très importante, on

peut néanmoins apprécier la qualité des proportions de la serre par rapport aux espaces de circulation horizontale.

Les qualités de la serre sont d'autant plus perceptibles lors qu'on monte dans les étages : si au RDC on a la sensation d'être dans un jardin, aux étages on perçoit de manière plus évidente la spatialité de la serre et la variété de ses ambiances. La verticalité de cet espace est accentuée par la progression des gradients lumineux, acoustiques et thermiques (la luminosité, la température et la réverbération augmentent en fonction de la hauteur).

Céline Le Mat du Groupe Launay insiste sur les conditions particulières qui ont permis une telle conception dans des proportions justes : "C'est le travail de l'architecte de l'avoir bien proportionné. Parce que sur ce terrain-là, il a créé un modèle et il a acquis le foncier aux limites de nos façades. La Ville nous a proposé : de combien de m2 vous avez besoin pour votre parcelle, et on vous donne exactement ce qu'il faut. On n'a pas été contraint comme on l'est dans l'urbanisme régulier, où on a un plan cadastre et on s'adapte, là on a fait l'inverse. C'est aussi pour ça que cette proportion est ultra généreuse". (Groupe Launay, entretien juin 2018)



5 et 6. La serre bioclimatique est caractérisée par la présence d'une riche végétation

Observations technique-constructives

Acoustique

La problématique du bruit doit être contextualisée par rapport à l'usage du lieu. On peut constater en particulier trois types de bruits :

1. Bruits venant de l'extérieur : contrairement à ce que l'on pourrait penser les bruits qui sont les plus courants et perceptibles dans la serre proviennent de l'environnement extérieur ; il s'agit par exemple des bruits d'avion, de voitures, scooters et bruits de chantiers. Ce constat vient du fait que les ventelles du RDC et de la toiture de la serre sont ouvertes en été et que le bruit de fond enregistré dans la serre est très bas. On peut imaginer qu'en hiver, ventelles fermées, ces bruits sont moins perceptibles.
2. Bruits intérieurs : il s'agit de bruits ponctuels liés aux usages du bâtiment. On distingue d'une part les bruits aériens provenant des logements (dont le niveau sonore dépend de l'ouverture des fenêtres et/ou volets) et d'autre part les bruits produits par la circulation des habitants (bruits d'impact et bruits aériens). Il est à noter que le règlement de copropriété limite fortement toute activité sur les passerelles et limite tout autant les bruits qui y sont associés.

On ne constate aucun bruit venant des parkings, grâce aux SAS créés entre l'aire de stationnement et la serre.

3. Bruits d'équipements : le niveau de bruits produits par les ascenseurs est relativement bas, mais du fait d'un bruit de fond très bas, il émerge clairement. Les bruits de ventilation sont par contre très importants au niveau de la toiture à l'extérieur de la serre. On peut se demander si ce bruit ne crée pas des nuisances au niveau des logements donnant sur les terrasses.

Les bruits qui peuvent engendrer des nuisances sont uniquement ceux produits par la circulation des habitants.

Dispositifs techniques pour réduire les phénomènes de réverbération dans la serre :

- Végétation et sol en terre au RDC ;
- Panneaux de bois rainuré et volets coulissants traités en résonateur (absorption des fréquences moyennes et aiguës) dont la surface est importante et uniformément distribuée (ill. 7, 8) ;
- *Fibralith* au niveau des sous-faces des paliers (absorption des fréquences aiguës) ;
- Laine de roche + film microperforé noir en sous-face des passerelles et des planchers métalliques des escaliers (absorption des fréquences aiguës) ;
- Toile de couleur blanche tendue au-dessous de la verrière de la serre (absorption des fréquences moyennes)

Dispositifs techniques pour réduire les vibrations des structures :

- Les structures lourdes en béton des paliers amortissent les vibrations des passerelles métalliques (ill. 9) ;
- Systèmes anti-vibratiles utilisés pour désolidariser la toiture de la serre du corps du bâtiment limitent la transmission des bruits d'impact de la pluie (ill. 10).

Dispositifs architecturaux pour réduire les nuisances sonores :

- Le plan des logements prévoit un nombre limité de chambres donnant sur la serre et en général quand une chambre donne sur cet espace il présente toujours une autre chambre orientée sur la façade opposée ;
- Une attention particulière est portée à la répartition des pièces principales et des chambres dans les logements en duplex ;
- De manière récurrente, sur le plan, il existe un espace intermédiaire entre la serre et les pièces principales des logements ;
- Entre deux logements différents, on peut constater généralement une distance importante entre les fenêtres donnant sur la serre, permettant de limiter les transmissions des bruits aériens entre logements différents.



7. et 8. *Panneaux de bois rainuré et volets coulissants traités en résonateur*



9. et 10. *Structure des paliers en béton et système anti-vibratile pour désolidariser la toiture de la serre du corps principal du bâtiment.*

Thermique

Effet de serre

La transparence des vitrages utilisés dans la verrière produit, par effet de serre, le réchauffement de la « cour couverte » : le rayonnement solaire qui pénètre à travers ces vitrages réchauffe le sol qui réémet un rayonnement infrarouge, dont la longueur d'onde est en partie ou totalement piégée par la verrière de la cour.

L'effet de serre est particulièrement bénéfique l'hiver et permet de réduire les déperditions thermiques des logements des parois donnant sur la serre et de préchauffer les logements par les apports solaires gratuits. En été, cet effet est réduit notamment par le système de ventilation prévu (voir paragraphe suivant) et en moindre mesure par la présence de la toile de couleur blanc étendue au-dessous de la verrière (son positionnement à l'intérieur de la serre ne permet pas de limiter l'effet de serre de manière considérable).

L'exposition de la toiture optimise les bénéfices associés à l'effet de serre. En hiver comme en été, la serre bioclimatique constitue un dispositif spatial capable de réduire les écarts de température entre l'intérieur du bâtiment et les conditions extérieures, en jouant, à ce titre, un rôle de SAS thermique. Cet effet est renforcé par l'inertie des murs en béton qui, en fonction de la saison, favorise le stockage de la chaleur ou de la fraîcheur et permet un déphasage des variations de température.

La transparence des vitrages utilisés assure également le développement de la végétation qui, à son tour, favorise une régulation naturelle du microclimat intérieur. Du point thermique la végétation joue, en effet, un rôle important en été en contribuant à baisser la température ambiante grâce au phénomène d'évapotranspiration. En hiver on peut se demander si cet effet peut créer, notamment au RDC, un confort hygrothermique défavorable.

Ventilation

Le confort thermique de la serre bioclimatique est renforcé par le système de ventilation mis en place : ceci se base sur la présence de ventelles vitrées sur les parois verticales de la serre et de systèmes d'ouvrants vitrés au niveau de la verrière de la serre (ill. 11).

En été, l'ouverture mécanisée de ces éléments (en fonction des conditions intérieures de température et humidité) favorise, notamment la nuit, une ventilation naturelle de la serre qui contribue à rafraîchir naturellement cet espace. Cet effet est renforcé par l'inertie des parois en béton qui permet de stocker cette fraîcheur. La fermeture de ces mêmes éléments en hiver conforte, au contraire, l'effet de serre, en contribuant à préchauffer la température ambiante.

Qualité de l'air

Enfin, la gestion du confort thermique et de la ventilation de la serre bioclimatique, ainsi que la riche végétation présente offrent des conditions optimales en termes de qualité de l'air et l'absence d'odeurs gênants.

Lumière

La densité des plantes au RDC est importante et peut compromettre la luminosité des pièces donnant sur la serre à ce niveau, notamment en hiver. L'écartement des cheminements au RDC et des coursives aux étages favorise, par contre, la pénétration de la lumière naturelle venant de la toiture de la serre.

Le gradient de luminosité qu'on observe progressivement, en montant aux étages, crée une bonne ambiance lumineuse (ill. 12). La présence de la toile de couleur blanche au-dessous de la verrière permet de réduire les risques d'éblouissement (ill. 13).

La double exposition des logements (donnant sur la serre et sur les façades extérieures) favorise, plus globalement, des bonnes conditions en termes d'éclairage naturel.



Maquette effectuée dans le cadre du TD "climats et enveloppes", L3 I ENSA-PB



11. Au premier plan les ventelles vitrées ouvertes sur la cour (vue de l'extérieur)



12. et 13. Gradient d'éclairage vertical et toile banche au-dessous de la verrière

II. Eden Square à l'épreuve de ses habitants

Qu'en est-il des appréciations des habitants ? Nous avons été surpris durant cette évaluation par différents éléments qui singularisent profondément l'opération étudiée. Le point de vue adopté dans ce travail étant monographique, l'évaluation dépend fortement du site, du contexte, de l'histoire de l'immeuble, des caractéristiques architecturales, des conditions de la vie quotidienne, de l'ambiance, de l'appropriation ou non des espaces semi-collectifs etc. De même, l'opération offre des configurations de logements extrêmement variées. Enfin des éléments identiques peuvent être appréciés de manières très différentes selon les parcours résidentiels et les projets.

II. 1. Des effets de "contexte" majeurs conditionnant les évaluations habitantes

II.1.1. Le critère n°1 : la localisation de Chantepie dans l'agglomération rennaise

La localisation de Chantepie dans l'agglomération Rennaise s'avère un critère essentiel, voire le premier critère de motivation. Les termes "**arrivés par hasard**" sont très présents dans quasiment tous les entretiens. Les habitants déclarent pour une majorité qu'ils ont d'abord choisi la localisation (distance acceptable entre le domicile et le lieu de travail, 15 mn en moyenne en voiture ou en transport en commun). Ils sont arrivés sans connaître la ville de Chantepie, par annonce et souvent par l'intermédiaire du "Bon coin".

Ainsi, cette habitante explique : "avant j'étais en maison à Vernes, locataire. Il y a eu une séparation, du coup, il fallait deux maisons. Je cherchais près de Vernes et à cette époque les immeubles étaient en construction donc il n'y avait pas beaucoup de logement et coup de chance, il s'est avéré que j'ai trouvé cet appartement là par hasard, sur le Bon coin. (E 25)".

Ou encore pour ce jeune couple : « on cherchait en terme de coût : on voulait être proche de Rennes avec un loyer plus réduit. Ma copine travaille au centre Alma, un centre commercial à 10 minutes en voiture et moi je suis à Cesson-sévigné à une quinzaine de minutes en voiture : Chantepie était la zone entre les deux. Je suis originaire de Rennes mais je ne connaissais que de nom. » (E18)

Ils fréquentent peu Chantepie au point qu'Eden Square peut donner l'impression d'être "décontextualisée". A l'instar de cette habitante qui déclare "je ne vis pas là en fait ». Les habitants font leurs courses quotidiennes et hebdomadaires ailleurs, dans les grandes surfaces des villes alentours, ils sortent à Rennes (cinéma, restaurant, bar), mais cette localisation présente de multiples avantages : proximité de Rennes, des transports et infrastructures, des centres commerciaux et grandes surfaces etc.

La ville peut être décrite comme une ville dortoir : "Chantepie cela fait un peu ville dortoir. Non, je n'y vais pas. Je vais à la Poste mais ... je vais plus à Rennes." (E25)

La présence d'enfants dans les foyers participe directement à une inscription plus forte dans la ville. Nous n'avons pas noté de véritable évitement scolaire. Deux familles ont scolarisé leurs enfants à Chantepie mais la ville souffre de l'absence de collège et lycée. Une famille a fait le choix de scolariser leurs enfants dans un Diwan et une autre, dont l'enfant est en garde alterné, dans une école privée dans le centre de Rennes. Mais ce point est peu pertinent : les personnes interrogées habitant Eden Square sont majoritairement sans enfant.

Chantepie paraît offrir “tout à proximité”. Les habitants évoquent les centres commerciaux peu éloignés, le bus C1 qui permet d’atteindre le centre de Rennes en une demi-heure, etc. : “L’avantage de Chantepie, c’est que c’est pas loin du Leclerc, il y a des bus c’est bien desservi, il y a une petite supérette (ouverture en 2018). C’était un critère d’avoir tout à proximité. Le centre est à 5 minutes en voiture. Il y a plein de commerces.” (E18)

Ou encore : « Je prends le C1. C’est cela aussi qui m’a décidé en demandant à la propriétaire : est-ce qu’il y a des bus? Oui à même pas 500 mètres. Il me fallait absolument soit le métro soit le bus. On est juste à côté. Lui, il travaille à Bruz. En grand max, en 25 minutes je suis place du Colombier. » (E6)

Ces habitants apprécient aussi pour certains d’entre eux le statut de la ville décrite **entre ville et campagne** ou encore d’être **aux franges de la ville, d’être au bout..** : « il y a tout un écosystème là pas très loin avec des animaux et tout, c’est vraiment dépaysant ce quartier. Ça fait du bien. (...) ça fait décrocher du centre de Rennes” (E21).

“Je viens de Paris et cela n’a rien à voir. Je suis là juste pour le WE je vais repartir ressourcer, plus tranquille, plus apaisé. J’ai connu leur ancien appartement. Ils étaient en RDC, ce n’était pas pareil. C’était la proximité du centre-ville... Moi je suis un urbain en intraveineuse. J’apprécie le cadre, le retrait. Dès que vous arrivez au bus, ce n’est jamais le même cadre. C’est comme si c’était une fin de rue, cela clôt quelque chose.” (E24).

Ou encore : « Chantepie c’est quand même la ville et au final, on est reculé donc on a l’impression d’être vraiment à la campagne ; et juste derrière on arrive vraiment dans la campagne... On a les étangs et sorti du rond-point, on a la cambrousse. Je trouve cela génial ! On a la ville et on a en même temps la campagne. C’est top. Je ne regrette vraiment pas d’être ici. » (E6)

Habiter Chantepie par nécessité, pour le travail etc.

Pour un couple qui a grandi et a habité à la campagne, Chantepie présente un caractère très urbain. Ils confient vivre à Chantepie “par nécessité”. Chantepie, ce n’est pas la campagne : “c’est pratique parce qu’on n’est pas loin du centre, il y a des bus etc. mais je sais que j’ai grandi à la campagne et j’aimerais bien que les filles connaissent cela aussi...sinon moi je rêve de campagne. Il y a des immeubles partout... il y a un champ de moutons à côté. Pour nous c’est la ville mais pour plein de gens, c’est la campagne “ (E1).

La pression foncière à l’achat est réelle mais la pression locative paraît toute relative.

En effet, la ville est considérée comme relativement chère à l’achat mais **les locataires paraissent avoir le “pouvoir”** : plusieurs nous ont déclaré avoir eu le choix entre plusieurs appartements qui correspondaient à leur budget à Chantepie, voire dans la résidence même.

« On a visité plusieurs appartements et c’est celui-là qu’on a préféré. On cherchait quelque chose pas loin de l’école et on ne voulait pas être en centre-ville car le matin c’est trop la galère. On en a visité pas mal à Chantepie tous ceux qui sont un petit peu autour et au final c’est celui qu’on a préféré. Je pense que c’est à cause de la serre. » (E9)

“J’ai visité plusieurs appartements dont un en plein centre juste en face de la mairie avec une grande baie vitrée mais on était obligé de laisser fermé à cause de la circulation. A quoi cela sert ? Dans un autre, on était entouré de grilles, on se sentait en prison.” (E12)

«Dès le départ, j’avais des critères très spécifiques avec tout un tableau excel avec ce que je voulais. J’ai visité quatre appart et celui-là était le dernier. Les autres étaient à Cesson. Je voulais avoir une cuisine aménagée. » (E18)

La plupart des locataires des T3 interrogés sont de jeunes couples sans enfant, et certains jeunes couples vivent dans des T5. Tous peuvent donc bénéficier au moins d’une pièce en plus.

Ils mentionnent quasiment tous quelques difficultés quotidiennes : se garer le soir et les “petites” courses du quotidien

Ces difficultés sont le stationnement et le manque de commerces de proximité. Cette situation a évolué avec l'arrivée d'une boulangerie et d'un coccimarket place Rosa Parks début 2018. Tous les habitants interrogés soulignent d'ailleurs la bonne volonté et l'énergie des deux nouveaux commerçants, éléments essentiels pour générer une vie de quartier : “à la boulangerie, ils sont trop cool. Ce sont des bons trucs. Tous les deux gardent ce côté humain, ils demandent comment vous allez, tout le monde se dit bonjour. S'il manque deux euros, c'est la prochaine fois. C'est comme une petite famille” (E24). Mais la plupart des courses sont rarement effectuées dans le centre de Chantepie et encore moins à l'intermarché de Chantepie, jugé déprimant.

La voiture (souvent en double exemplaire) est devenue l'objet indispensable et constitue le premier moyen de déplacement même si le bus est utilisé ponctuellement. La présence du bus C1 est saluée par l'ensemble des personnes interrogées comme un élément positif même si l'abandon du projet de métro ou de tram est regretté.

“Ce qu'il y a très bien, c'est qu'il y a le C1 qui part directement d'ici. Après il faut compter une bonne demi-heure pour aller à République. Faut avoir le temps. En voiture on est plus vite rendu. Les filles ont cours de piscine tous les mercredis à Saint Georges et s'est arrivé que l'on prenne le bus toutes les trois si on est motivé mais après la piscine... je fais les deux, voiture et bus.” (E25)

Mais dans la vie quotidienne, même si la présence du C1 est soulignée, **les transports en commun s'avèrent être peu opérants**. En effet, la plupart des habitants interrogés disposent de deux voitures par logement, d'autant plus que les trajets quotidiens s'effectuent à l'échelle de l'agglomération rennaise. **Les habitants travaillent dans les villes alentours et non à Rennes**. On peut ajouter à cela l'absence de collège et de lycée. La plupart des habitants interrogés ont choisi Chantepie pour son accessibilité rapide grâce à la rocade.

On note ici un **premier décalage entre les pratiques habitantes et les intentions de l'architecte et de la mairie**. En effet, l'architecte insiste sur le **parking qualifié de “cheval de bataille”** pour des raisons évidentes de coûts de construction et d'enjeux environnementaux : “Il y a un PLU relativement intelligent, qui diminue les places de stationnement enterrées (on était à 1,2 par appartement, au lieu de 1,8 voir 2 habituels), donc on a pu construire un seul niveau de parking, et par chance, on a réussi à faire tenir toutes les places exactement dans les limites de la parcelle sans 1 cm² perdu, et en rationalisant la structure, on a réussi à faire quelque chose d'assez économique”. (Conférence de Pierre Champenois, 2013).

Pour les habitants, « le seul inconvénient que l'on peut donner c'est les places de parking. Ça, c'est vraiment galère. On a une place et le souci c'est que autour, il n'y a jamais jamais jamais de place et le dimanche soir je suis obligée d'aller me garer hyper loin et j'ai toutes mes affaires, avec la nourriture et tout. Pareil, quand on a des amis qui viennent, le soir, ils ne trouvent pas de place, c'est un peu galère. Il y a la police qui fait le tour et il y a eu beaucoup d'amendes : ils passent tôt avant que les gens partent, vers 6h00, 7h00 heures. C'est le seul défaut : il n'y a pas assez de place.”(E9)

Ou encore : “il n'y a pas assez place pour se garer car j'arrive après les autres. J'arrive vers 19h00. La mairie pourrait faire quelque chose. Là ils ne nous loupent pas. On s'est pris des amendes.”(E20)

Une autre difficulté est évoquée spontanément : le sous-dimensionnement du parking à vélo.

Il s'avère difficilement utilisable et sous dimensionné. Certains habitants, quand la localisation de leur appartement le permet conserve leur vélo sous la serre près de leur porte - ce qui va à l'encontre du règlement de copropriété et des recommandations des pompiers - ou dans leur logement. A l'inverse, nous n'avons pas vu de vélo sur les balcons.

"Il y a un gros souci c'est le local à vélos qui n'est pas pratique du tout. Si vous avez le malheur de poser votre vélo en premier, il y en a trente à ôter. C'est pour cela que mon vélo est là (dans l'appartement)... Je vais aller vers un moyen de communication vélo, ce sera moins de stress et cela me fera faire du sport. Je vais passer en vélo électrique. Rennes a une politique pour développer le vélo....Sur les paliers, ils n'ont pas le droit (présence de vélos). Moi, je ne peux pas trop le faire car je suis en entrée partagée mais mon voisin peut le faire sans problème. Moi, je le rentre, ce n'est pas grave. Cela serait intéressant de pouvoir les attacher au niveau de la cage d'escalier."(E22).

A cette difficulté, la maîtrise d'ouvrage répond qu'initialement le local était prévu pour être un local à encombrants. Les places de parking sont plus longues que d'ordinaire pour laisser la place au vélo. Ce dispositif est-il adapté ? Force est de constater qu'il ne semble pas visible aux yeux des habitants qui ne nous en ont jamais parlé.

II.1. 2. Louer, acheter à Eden Square : effets souhaités et effets pervers de la loi Scellier

Contrairement aux opérations des années 1970-1980, l'opération d'Eden Square s'inscrit dans un **contexte de promotion privée** qui a tendance à réduire le logement à un simple placement financier. De ce fait, les propriétaires occupants sont peu nombreux (5 ou 6 à la fin de l'enquête). Les propriétaires non occupants marquent peu d'intérêt pour leur placement et n'en connaissent parfois même pas l'emplacement. Les locataires connaissent rarement leur propriétaires et ont dans peu de cas des relations directes avec eux : les échanges se déroulent via une agence. On verra plus loin comment l'incendie de l'immeuble est venu activer cette question.

Du fait de la Loi Scellier, les loyers sont réglementés. Chantepie, comme Rennes étant en zone classée B1, le loyer ne peut dépasser 12,96 euros /m2 et le plafond de ressource des futurs locataires est fixé à 51800 euros. Dans les faits, les loyers sont largement inférieurs.

LOCATION APPARTEMENT 86 M² À CHANTEPIE

Dernier étage en duplex cet appartement T4 de 86, 60 m2 se compose d'un salon-séjour avec terrasse, d'une cuisine aménagée à l'américaine (plaques de cuisson, four et hotte aspirante), de 3 chambres avec placard, d'une salle de bains et d'un wc séparés. Vous disposez également de deux places de parking en sous-sol. Résidence EDEN SQUARE avec serre bioclimatique. Loyer : 750 euros + 80 euros de charges (eau chaude et chauffage compris) soit 830 euros / mois. Dépôt de garantie : 750 euros Libre à la location le 6 juillet 2019. Honoraires à la charge du locataire : 519,60 euros décomposés comme ceci 342,40euros pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du contrat de bail + 171,20 euros pour l'état des lieux. Toutes nos annonces sur cpi.groupe / offres immobilières. Ref. 020160015

DPE Catégorie A **80 kWh/m²/an** Voir le DPE

Caractéristiques Location appartement 86 m² à Chantepie

| | | | |
|-----------------|------------|---------------|---------|
| Loyer | 830 € | Pièces | 4 |
| Dont charges | 80 € | Salle(s) bain | 1 |
| Dispo. | 06-07-2019 | Stationnement | Parking |
| Surf. habitable | 86 m² | Terrasse | |

LOCATION APPARTEMENT 46 M² À CHANTEPIE

Chantepie, Eden Square, dans résidence récente, T2 en rez-de-chaussée avec balcon, comprenant une entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec placard, salle d'eau, wc, parking. Chauffage et eau chaude collectifs. Libre 11/12. Ref. 3001_31196_1282

DPE Catégorie A **87 kWh/m²/an** Voir le DPE

Caractéristiques Location appartement 46 m² à Chantepie

| | | | |
|-----------------|------------|------------------|---------|
| Loyer | 425 € | Pièces | 2 |
| Dont charges | 55 € | Chambre(s) | 1 |
| Dispo. | 11-12-2017 | Stationnement(s) | 1 |
| Surf. habitable | 46 m² | Stationnement | Parking |

Ces loyers peu excessifs expliquent en partie la sous-occupation des logements

Parmi les personnes interrogées, on a vu couramment des T3 occupés par des couples ou des célibataires. Cette occupation a une influence considérable sur l'évaluation du logement : on peut ainsi choisir librement de dormir côté serre ou côté rue/sente. De même, on a pu noter plusieurs colocations dans les duplex, peu dans les T3 (une seule à notre connaissance). Ces colocations ne correspondent pas au profil des "colocations étudiantes" très présentes à Bordeaux par exemple, mais accueillent des jeunes, entre 20 et 25 ans travaillant dans l'agglomération rennaise. L'absence de campus et d'écoles à proximité explique l'absence de ce type de population.

Le plafonnement des loyers entraîne aussi une **grande variété d'habitants** aussi bien d'un point de vue professionnel et économique qu'en terme d'origine sociale et de trajectoires personnelles. Notre panel comporte des profils socio-économiques variés mais globalement dans une position intermédiaire sur l'échelle des positions sociales : 8 employés, 6 professions intermédiaires, 2 militaires, 1 profession libérale, 1 artisan, 1 cadre supérieur, 2 étudiants, 2 femmes au foyer¹.

Peut-on parler de mixité pour autant ?

Les deux extrêmes (précarité et richesse) s'en trouvent absents ce qui n'est pas étonnant compte tenu des spécificités de l'opération évoquées plus haut. Mais l'enquête à Eden square nous a fait rencontrer des locataires qui déménageaient dans cet immeuble alors qu'ils étaient dans une phase "difficile" de leur vie : rupture amoureuse, reprise de formations, changement de travail etc.

Des habitants "de passage"

Eden Square constitue donc pour certains d'entre eux le lieu de la reconstruction après une rupture, un divorce, un tournant professionnel, un changement de ville, etc. Ils sont donc "de passage", avant de retrouver d'autres horizons. Pour d'autres - la plupart des jeunes couples rencontrés, dont c'est le premier ou le deuxième logement ensemble - cet immeuble constitue aussi un lieu "de passage".

Ils ont pour la majorité d'entre eux **d'autres types d'aspiration résidentielle** à court ou moyen terme : devenir propriétaires, pour la plupart dans une ville proche, ou plus à la campagne, là où le marché de l'immobilier ou le foncier serait plus accessible pour eux que Chantepie.

D'ici un an, deux ou trois ans, ces habitants se projettent ailleurs, la plupart du temps dans une maison : "il y a énormément de **turn-over** au niveau des appartements... et nous on ne va pas rester là non plus parce qu'on aimerait bien acheter un jour... (E1)

Ou encore : « je pense qu'on va rester un ou deux ans mais on est en train de regarder pour faire construire ou pour acheter. Pas sur Chantepie car on a regardé au niveau des tarifs et le problème, c'est que c'est Rennes métropole, c'est très cher comme Cesson-Sévigné. Cela ne le fera pas. On s'éloignera un peu. » (E6)

« Le turn-over n'est pas lié à l'immeuble : on est bien mais on va aussi voir ailleurs. Nous, on sera parti en octobre et je serai muté en 2019. Donc la maison je vais y vivre durant un an. Cela fera un apport quand je serai à la retraite. » (E20)

¹ L'information ne nous a pas toujours été transmise lors de l'entretien.

Oui au collectif mais pour un temps seulement : un projet de maison à court terme !

Nous avons été frappées par le nombre d'habitants qui "s'accommodent" du collectif : le collectif est accepté car il fait partie de la trajectoire « obligatoire » vers la maison. Ces projets sont, soient lancés, soit envisagés à court terme : « j'aime bien les gens mais être tout le temps en groupe, j'ai du mal. C'est surprenant parce qu'ici, on ne voit pas beaucoup les voisins mais je trouve qu'une maison c'est plus grand, du terrain autour pour nous, pas partager, c'est plus familial. Avoir son chez soi. Je préfère à terme. Cela me dérangerait pas de rester ici encore 5 ans mais à terme avoir mon jardin, ma maison, ne pas être coller aux autres, je préfère... » (E6) Ce qui finit par ne plus convenir : "C'est la vie en appartement tout court, que l'on soit ici ou ailleurs, cela a beau être bien isolé" (E1).

« Je pense qu'on va rester un ou deux ans mais on est en train de regarder pour faire construire ou pour acheter. Pas sur Chantepie car on a regardé au niveau des tarifs et le problème, c'est que c'est Rennes métropole, c'est très cher comme Cesson-Sévigné. Cela ne le fera pas."(E6)

Une seule habitante interrogée, célibataire, se dirige de nouveau vers le collectif : "J'ai signé hier soir pour l'achat d'un appartement, ici cela a été créé par le Groupe Launay, et je signe avec le groupe Launay. Acheter et ne pas être locataire. Je sais ce qu'ils font donc j'ai confiance. A Chantepie un T3 aussi. Oui, j'aurai pu acheter ici mais là c'est tout neuf ce que je vais acheter et ce qu'il me manque c'est un balcon. J'aurai une terrasse de 20 m2 en RDC. C'est tout frais." (E14)

"La vie va faire qu'on va faire construire avec ma compagne. Après la question, on est en plein dedans, la question est de faire construire à Chantepie. Chantepie fait partie d'une des possibilités. Pour 2019, cela sera lancée ou fin 2018 : on recherche des terrains." (E18)

« A côté on fait construire une maison aux normes énergétiques à Château-Giron à 10 minutes d'ici. C'est coté et il n'y a pas les difficultés des logements sociaux que l'on peut retrouver sur le Blosnes. C'est assez classe et il y a un petit centre historique mais moi, personnellement de tous les appartements dans lequel j'ai vécu, ici c'est le mieux. » (E20)

Ainsi les effets de contexte ajoutés aux dispositions spécifiques de défiscalisation aboutissent à une sur-représentation de locataires qui ne fait que renforcer **une situation dominante : des habitants de "passage" dans un parcours résidentiel ascendant. Cette aspiration résidentielle à la maison** individuelle est renforcée par le profil de nos enquêtés qui, pour beaucoup, ont été élevés dans une maison, parfois à la campagne et pour d'autres encore pour qui la maison est l'idéal déjà expérimenté. Ces expériences résidentielles sont ici structurantes et montrent tout leur poids.

Mais Eden Square, grâce à sa localisation entre ville et campagne et grâce à la présence de la serre est perçu comme la **possibilité offerte d'avoir un logement transitoire entre le collectif et l'individuel**. Un jeune couple primo-accédant (la trentaine) explique « L'option maison ? On s'est dit qu'on ne se voyait pas tout de suite vivre dans une maison". Ils étaient auparavant locataire dans une maison, et ont réalisé qu'ils avaient peu de temps pour s'occuper du jardin. Ils associent aussi "la maison" aux couples âgés. Ils ont le temps et dans leur duplex, « ici, ça mixe un peu les deux », le collectif et les atouts de l'individuel (terrasse, nature, absence de vis-à-vis). (E28)

Eden square devient d'ailleurs une référence pour un jeune couple locataire qui désire acheter " appartement ou maison (...) priorité à la proximité avec les transports en commun et la

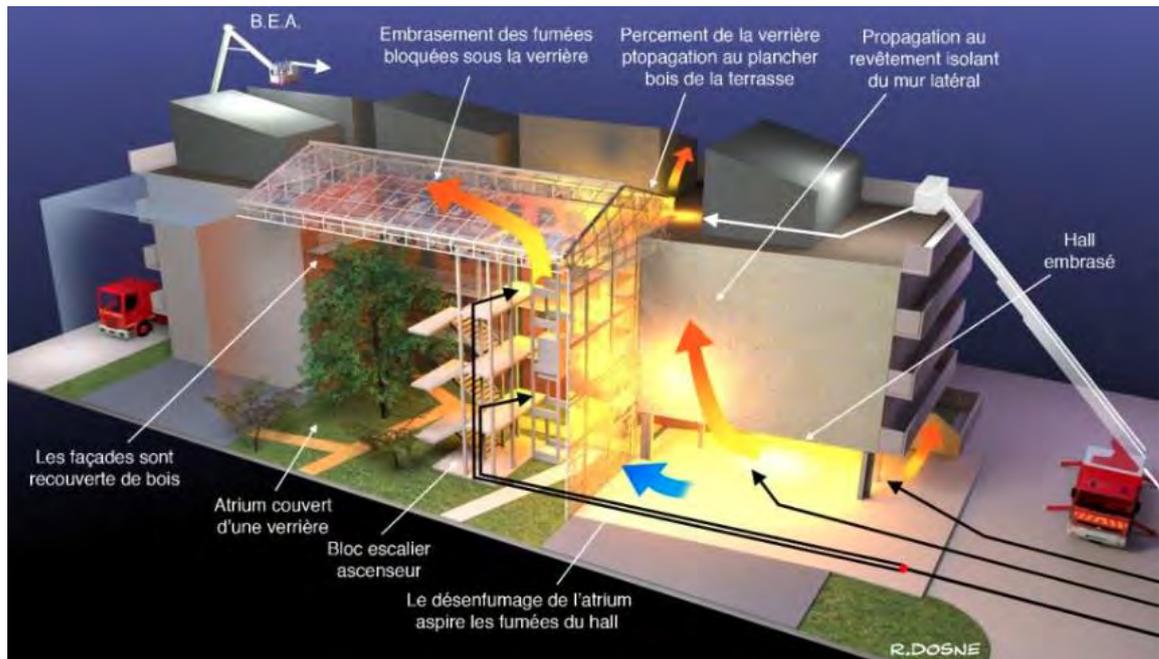
luminosité, maintenant que j'ai vécu là je ne peux pas retourner dans une petite maison avec des petites fenêtres, impossible. » (E21)

Habiter à Eden square est un choix marqué avant tout par la raison : « J'ai conseillé cette résidence à un collègue qui arrive cet été. Cette résidence, c'est le top du top. On ne paye que 640 euros et avec le garage. C'est un bon rapport qualité prix. » (E20)

La vacance importante dans l'opération notée en 2017 semble avoir été un épiphénomène dans son histoire. En effet, on soulignait début 2017 un nombre important de logements vides (vacance) placés de nouveau à la vente ou à la location mais l'importance de cette vacance a évolué entre le début de notre enquête (février 2017), période encore fortement marquée par l'incendie (traumatisme des habitants encore présents et nuisances dues aux travaux de réparation) et la fin de l'enquête (novembre 2018). A cette date, la plupart des logements sont occupés.

II. 1.3. Un événement traumatique ayant de fortes incidences sur les évaluations

La plupart des habitants, qu'ils l'aient vécu directement ou non, abordent la question de l'incendie volontaire du 19 avril 2015. Un feu s'était déclaré vers 21h30, mobilisant un nombre important de forces de l'ordre et de pompiers. Cet incendie a constitué un événement véritablement traumatisant, aussi bien pour les habitants en prise directe avec l'incendie que pour ceux habitants situés à l'opposé du foyer.



Rapport Retex



Ouest-France



III. Rapport Retex



III. Rapport Retex

Résumé des conclusions du rapport Retex²

Le rapport insiste sur les dérogations et compensations par rapport au risque incendie :

“- Les coursives ne sont pas stables au feu 1/2 heure. Cela est compensé par leur non superposition, leur cheminement sur tout le périmètre de la serre reliant les deux escaliers opposés et leur écartement des façades (2 mètres environ).

- Les parois entre les logements et la serre ne sont pas coupe-feu 1/2 heure au niveau des fenêtres. Cela est compensé par le désenfumage de la serre (au 1/15^e) asservi à une détection automatique, matériaux de façade M2 ou en bois, C+D > 1,10 m, allèges de fenêtres coupe-feu et des revêtements de plafonds de coursives M2 ou en bois. D’autre part, l’ensemble des logements est accessible au secours.

- Les escaliers de la serre ne sont pas enclouonnés. Cela est compensé par le désenfumage de la serre asservi à une détection automatique et deux escaliers opposés.”

L’incendie et les “réactions “ de l’immeuble

“Une ou plusieurs personnes mettent le feu à un scooter sous le préau de l’immeuble Eden Square. Des palettes en bois sont ajoutées pour attiser le feu... le feu s’alimente du bois qui l’entoure sur les parois du préau, faisant l’effet d’un four, puis gagne le polystyrène en façade. Le rayonnement est intense, des escarbilles jonchent le sol et participent à la progression du foyer. Un habitant de l’immeuble ouvre la porte de l’extérieur pour s’y réfugier. L’ouverture de la porte entraîne suffisamment de fumée à l’intérieur du patio pour déclencher le détecteur de fumée qui s’y trouve. Le désenfumage, asservi à ce détecteur, entraîne automatiquement l’ouverture de vanelles latérales en verre. Elles donnent directement sur le patio devenu foyer.

² Le RETour d’EXpérience (RETEX) est une démarche d’analyse mise en œuvre suite à un événement majeur ou un exercice de crise. Celui concernant l’incendie d’Eden Square a été réalisé par le Service Départemental d’Incendie et de Secours d’Ille-et-Vilaine.

Le désenfumage produit alors l'inverse du résultat souhaité : la fumée s'engouffre dans le patio et gagne très rapidement l'ensemble des étages grâce au courant d'air ascendant. Sous l'effet de l'oxygène apporté par toutes les vanelles ouvertes, les fumées s'embrasent. Le feu en plein développement se nourrit ensuite des combustibles du patio (coursives en bois notamment), mais le potentiel calorifique dans la serre étant réduit, la propagation horizontale a été limitée. D'autre part, les gaz chauds sont également évacués vers l'extérieur grâce au désenfumage."

Dans les éléments soulignés par rapport à l'exceptionnalité de l'architecture de cet immeuble, on peut citer : un immeuble inconnu par les intervenants et une structure très particulière ; des dispositifs de prévention (désenfumage) qui ont participé à la propagation de l'incendie ; un fort apport calorifique d'éléments constructifs (coursives, façade polystyrène) ; la présence de nombreux foyers ; des coursives en bois non stables au feu...

L'incendie : ceux qui déclarent "j'étais là!"

Tous les habitants ayant vécu l'incendie nous en parlent spontanément sans que nous ayons besoin d'aborder le sujet. Au début de l'enquête, cet événement et ses conséquences (peur, méfiance, travaux...) occupent même une partie importante du temps d'entretien et nous paraissent influencer considérablement l'évaluation de l'opération par ces habitants.

Cette impression diminue au fil de l'enquête au point de paraître plus anecdotique en octobre, le temps ayant fait son œuvre mais par le fait aussi que nous nous trouvons en présence de "nouveaux habitants", l'incendie ayant généré un grand turn-over.

Pour les anciens, l'entretien constitue une occasion de revenir sur cet épisode et l'entretien se colore d'un aspect « thérapeutique ». Un de nos entretiens débute par : « je suis arrivée en novembre 2014. J'ai connu l'incendie. J'y étais. Je rentrais. Au moment où je passais, il n'y avait rien et en 5 minutes cela a pris feu. J'étais en train de me garer au SS. C'est compliqué parce que c'est un incendie criminel. C'est compliqué à vivre. Maintenant je ne ferme jamais mon volet. Dès qu'il y a un bruit... moins maintenant mais on est un peu plus en alerte. On se dit, l'appartement, on ne sait pas ce que cela va donner ; comme tout est en bois, cela va prendre très vite". (E14)

Ou encore : "J'étais là. Je me suis retrouvé un dimanche à 10h30 en tee-shirt et caleçon dehors en train de regarder le bâtiment brûlé. Cela a fait déplacer 60 pompiers. C'est assez impressionnant le rideau de flamme et le coffre à gaz juste à côté. C'est un peu stressant. Je suis sorti par l'entrée nord. Heureusement qu'il y avait deux entrées et que l'incendie s'est déclenché relativement tôt, dans la nuit c'était foutu il y aurait eu des morts. On a frappé à ma porte et j'ai mis du temps avant de répondre, c'est bien insonorisé, et j'ai ouvert ma porte, j'ai vu quelqu'un partir en courant de dos, j'ai entendu des cris, je me suis avancé et j'ai vu un rideau de flammes, toutes les vanelles en flamme. On n'a pas traîné. On a pris quelques affaires et on est parti. Il y a eu 6 appartements détruits, 1,5 millions de dégâts, un an de travaux. Voilà". (E22)

Pour les habitants, un "avant" et un "après"

Comme le laissent deviner les photos, l'incendie marque une rupture très forte pour ceux qui l'ont vécu : les passerelles et l'entrée sont méconnaissables. Il a constitué un événement qui n'est pas sans conséquence sur les jugements portés sur l'opération même si cela est difficile à évaluer : le sentiment d'insécurité, le départ précipité de beaucoup de locataires etc. Ainsi, ce jeune couple avec enfants présent le soir de l'incendie, vivant près du départ du feu dans un appartement qui a été touché, semble encore bouleversé plus de 2 ans après. Il évoque plus

que tout autre entretien un fort sentiment d'insécurité, des trafics, des incivilités (bruits sur l'esplanade, casse des ventelles, vol de vélo etc.). Dans l'entretien le récit de l'incendie et le récit des incivilités passées et récentes sont mêlés.

L'effet pervers d'une bonne insonorisation ?

Tous soulignent la très bonne insonorisation du bâtiment à cette occasion. Personne n'a entendu le feu se déclarer : « on a frappé à ma porte et j'ai mis du temps avant de répondre, c'est bien insonorisé, et j'ai ouvert ma porte, j'ai vu quelqu'un partir en courant de dos, j'ai entendu des cris, je me suis avancé et j'ai vu un rideau de flammes, toutes les ventelles en flamme. On n'a pas traîné. On a pris quelques affaires et on est parti. Il y a eu 6 appartements détruits, 1,5 millions de dégâts, un an de travaux.” (E22)

Autre exemple, ce jeune couple, présent le soir de l'incendie avec leur chien, semble moins effrayé mais 2 ans après, ils nous montrent la vidéo de l'incendie filmée avec leur téléphone. La jeune femme se disait inquiète juste après l'incendie “dès qu'elle entendait un bruit”. Elle a été rassurée par la présence d'un vigile : “On se sentait en sécurité”. Cet événement a fini par modifier leur manière d'habiter. En effet, l'isolation phonique de l'immeuble étant satisfaisant, le soir de l'incendie, dans la chambre côté rue, ils n'ont pas entendu les cris, ils ont été alertés par les fumées. Depuis, ils ne ferment jamais les volets côté serre lorsqu'ils sont chez eux. Ils ont installé des petits rideaux pour protéger leur intimité mais de la sorte ils gardent la vue sur la serre et suivent ce qu'il s'y passe au cas où...

L'incendie a entraîné un turn-over important

Dans un entretien auprès d'une jeune mère de famille, la décision de partir d'Eden Square est directement liée à l'incendie : “Le projet de départ, c'est l'incendie d'abord. On était dans la zone qui a été détruite. J'étais enceinte de 8 mois. Au départ, je ne voulais pas y revenir mais on y est revenu pour des raisons bassement matérielles Et quand on y est revenu on s'est rendu compte que cela n'allait pas être tenable car en journée j'étais à la maison avec ma petite puce et les travaux au marteau piqueur, c'était pas envisageable. Donc on a fait une demande de logement social à la mairie et on nous a fait une proposition en moins d'une semaine à moins de 400 mètres de notre ancien logement.” (E16)

L'incendie a favorisé pour un temps la vacance dans l'immeuble, alimentant différentes rumeurs et psychoses sur l'insécurité du quartier. Pour certains, l'incendie est “une bulle qui a éclaté” les tensions ayant commencé en amont.

Le syndic a dû organiser quelques jours après l'événement une réunion dans la serre. Mme Trichasson (syndic) a demandé aux locataires et aux propriétaires d'être là « parce que j'entendais tout et n'importe quoi, que les jeunes allaient revenir etc.”. Lors de l'AG de copropriété suivante, les propriétaires qui confient leur bien à une Agence sans contrôler, sans faire de profilage des locataires ont été un peu montrés du doigt. C'est là aussi un effet de la défiscalisation, des propriétaires investissent à distance, de partout en France, sans jamais voir leur locataire ni leur appartement. Cette méconnaissance a été signalée à plusieurs reprises dans les entretiens avec les locataires qui nous disaient très souvent ne pas connaître leur propriétaire.

Du lien, non par les espaces mais grâce à l'incendie : "l'incendie a réchauffé l'ambiance"

Est-ce que cet événement traumatique a permis aux habitants de créer des liens ? Lors la réunion organisée en urgence par le syndic, locataires et propriétaires sont restés discuter ensemble. Pourtant, plusieurs personnes ont décidé de déménager. Est-ce pour fuir le voisinage direct à Eden Square, le quartier, ou encore les travaux de rénovation longs et bruyants ? C'est difficile à dire. "Cela (l'incendie) a soudé un peu les gens... Il y a eu une petite communion entre les voisins à ce moment-là, des réunions avec le syndic et bon après les gens sont passés à autre chose. Le fait que ce soit criminel a fait réfléchir beaucoup de gens" (E22). Force est de constater que lorsqu'il y a eu création de lien suite à l'incendie, ils prolongeaient des liens pré-existants et sont restés limités. Ainsi, cet habitant, l'un des 10 premiers locataires en 2012, est l'un des seuls à nous décrire des sociabilités de voisinage à Eden square. Vivant au RDC, il a fait des connaissances de proche en proche, avec les trois appartements voisins. Ils ont fini par constituer une sorte de "club des voisins", des "liens sympas". Ces voisins découvrent qu'ils partagent une passion commune, les jeux. Ils se retrouvent régulièrement les uns chez les autres pour des soirées. Ces liens ont été renforcés après l'incendie. Le soir du feu, cet habitant a alerté ses voisins en frappant chez eux. Ces sociabilités étaient pourtant limitées à ce "club des voisins", avec les autres, c'était seulement "bonjour-bonsoir". Au moment où l'on fait notre enquête, tous les habitants de ce réseau ont déménagé.



Ouest-France, 29/04/2015

II. 1.4. La réputation du quartier versus la réputation de l'immeuble

L'image du quartier a un impact direct sur la réception de l'opération. Dans les entretiens, ce quartier est qualifié de calme pour les uns, insécurisant pour les autres...

Un quartier calme et sécurisant pour certains

Pour ce jeune couple qui vivait auparavant dans un appartement en centre-ville dans le Nord de la France, le quartier "est très calme. On est tous très proches et en même temps très éloignés" (E06). Cette autre apprécie le quartier et le voit suffisamment sécurisant pour laisser ses enfants jouer seules dans l'espace public : "C'est pareil, le fait de sortir dans un espace sécurisé, de sortir tranquillement, l'esplanade, il n'y a pas de voitures ; il y a une aire de jeux en

face. Au début, j'allais avec elles maintenant la condition est qu'elles y aillent à deux. Je garde la fenêtre ouverte et elles m'appellent. Cela les autonomise un peu et moi cela me rassure. Cela leur fait un jardin dans lequel elles peuvent y aller". (E25)

Ou encore pour cette habitante retraitée dont le fils vit dans le centre de Chantepie : "c'est très calme. Au début, ma belle-fille me disait, tu vas voir, c'est un quartier « mal famé » mais rien, rien... à part le week-end les gamins qui jouent mais ce qui est logique, cela donne de la vie. Quand tout est fermé, je n'entends rien. Honnêtement, je ne comprends pas, rien à dire..." (E12)

« Rien! Je n'ai vu aucune délinquance. Je vois pleins de maisons neuves, des gens bien propres sur eux. » (E20)

Pour cet habitant qui loue un appartement près de l'entrée principale mais qui n'a pas connu l'incendie : "Il m'est arrivé une seule fois de demander à des jeunes qui avaient mis de la musique de baisser et il n'y a pas eu de souci. Avec l'été, cela va peut-être revenir. (E18)

Un quartier sensible ?

D'autres ont une vision plus contrastée, c'est le cas de ce jeune couple (E15). Le jeune homme rentre le soir à 20h, il n'est jamais là en journée, sa perception est plutôt positive :

«ça doit toujours être un quartier sensible. Nous on ne le ressent pas, à part l'incendie... c'est comme ça ; c'est vrai que Rosa Parks a une petite réputation de quartier sensible. Avec l'incendie, les gens en parlent, ils racontent des choses qui se sont passés avant, les langues se délient. Mais on le ressent très peu. » Même s'il reconnaît qu'avant l'incendie, la serre attirait pas mal de jeunes qui venaient "squatter".

La représentation tranchée du syndic

Pour le syndic, les questions d'insécurité concernaient l'immeuble lui-même : "le quartier n'a pas une excellente réputation : le quartier, il craint. Quand j'ai récupéré l'immeuble, elles étaient déjà là. Il y avait des suspicions de trafic voir pire, d'aller et venues dans certains appartements pour des massages améliorés (prostitution). Des vols. C'est un quartier chaud ! L'incendie a été l'éclatement de la bulle. Il y en a qui disent que cela n'a pas été mis par hasard c'est un règlement de compte avec une troupe qui habitait à Eden Square. Il y avait des rivalités." (Syndic). L'immeuble serait revenu au calme mais la ZAC serait toujours un quartier problématique : "Il suffit de lire le journal et la police y est souvent. C'est cette ZAC qui est faite sur le même profil social qu'Eden Square : il y a peu de propriétaires occupants dans ce quartier. L'avantage d'avoir des propriétaires occupant, c'est qu'ils fliquent les choses... tout cela c'était des champs en 2006-2007. C'est un quartier en devenir. Toutes ces constructions n'ont pas plu aux cantoupiens historiques." (Syndic)

Les bourgeois "du haut" : des habitants jugés sur l'image de l'immeuble

Pour cette enquêtée, l'incendie est lié directement à l'image renvoyée par l'immeuble : "Cela aurait été différent si cela avait été accidentel. L'incendie, il est lié à la jalousie par rapport à l'immeuble aussi. Il y eu des soucis entre des jeunes et un voisin mais il y avait de la jalousie parce que l'immeuble est très particulier et les appartements ne sont pas donnés, ils sont assez chers. Ils sont en train d'en faire un pareil à Bruz mais cela fait trop loin. » (E14)

Une jeune femme qui travaille dans le quartier, et passe beaucoup de temps dans l'espace public, a une perception différente et plus précise : « il y a deux faces différentes : les bâtiments en bas, c'est moins bourgeois, et nous le haut là on est considéré comme bourgeois. J'ai déjà entendu des petits jeunes nous dire ça « vous êtes les bourgeois du haut (...) » Les enfants du bas sont différents des enfants du haut, plus bruts, plus vulgaires. (...) ça m'est

arrivée en sortant le chien de me faire insulter, bon, je remonte. Je ne fais pas attention». (E15)

Pourtant, globalement, les jeunes couples se décrivent “tolérants” dans les entretiens : ils ne sont pas gênés s’il y a un peu de bruit de temps en temps dans la rue.

Une médiatisation de l'événement qui participe au sentiment d'insécurité

Les médias régionaux se font aussi largement les relais de l'incendie, des incivilités et du sentiment d'insécurité provoqué et participe de cette mauvaise réputation de Chantepie.

Ainsi, des articles dans la presse régionale ont largement abordé la question de l'incendie puis des problèmes d'incivilités : “Chantepie. le feu dans un immeuble de quatre étages”, *Ouest-France*, 20/04/2015 ; “Incendie à Chantepie. la vie reprend son cours dans l'immeuble”, *Ouest-France*, 24/04/2015 ; “Incendie à Chantepie. Cinq mineurs mis en examen”, *Ouest-France*, 23/04/2015 ; “Incendie à Chantepie. Les habitants de l'immeuble s'organisent”, *Ouest-France*, 29/04/2015 ; “Chantepie. La commune crée un poste de médiateur de rue”, *Ouest-France*, 12/07/2015 ; “Chantepie. La place Rosa Parks ne doit pas résumer le quartier”, *Ouest-France*, 20/05/2016 ; “Chantepie. L'intermarché braqué pour la cinquième fois en sept ans”, *Ouest-France*, 10/07 /2017



Ouest-France, 24/04/2015

Des caméras dans la ville et dans Eden Square

“Personnellement, moi je n'avais pas eu de problème, mais on sait que c'est quelque chose de présent” (E8) : cette phrase résume très bien la situation. Diverses expériences du quartier (calme pour les uns, insécure pour les autres), mais tous en connaissent la réputation.

Le maire de Chantepie a été auditionné dans le cadre d'une enquête quantitative a été mise en place avec l'ambition de tirer un bilan des politiques locales de sécurité et de prévention de la délinquance menées dans les petites villes et de mieux saisir les attentes et les enjeux que formulent les élus de petites municipalités en relation avec ce champ particulier de politiques publiques” (cf. https://www.apvf.asso.fr/detail-activite-apvf?num_actu=365). Cette enquête a été organisée par l'Association des petites villes de France en 2015. Ce rapport précise que la commune présente bien “un fort sentiment d'insécurité lié à des faits divers récents (incendie,

trafics) et à l'arrivée de nouvelle population en nombre en peu de temps". Le choix a été donc fait d'installer un système de vidéosurveillance dans la ville.

Ces dispositifs de sécurité interne et externe peuvent produire l'effet inverse que celui recherché. Ainsi, pour ce jeune homme la présence des caméras renforce le sentiment de vivre dans un quartier insécuré -- ce qui est réhibitoire pour lui pour un achat immobilier futur : "Il y a du turn-over, parce que le quartier fait que les gens ne restent pas. L'immeuble est sympa, s'il était situé ailleurs, il n'y aurait pas de problèmes. L'incendie aussi, les incivilités dans l'immeuble, des verrières cassées, les ventelles... ça arrive tout le temps.(...) On est très content d'être ici, on y restera le temps qu'il nous faut pour accéder à la propriété mais on s'arrêtera là. Il y a beaucoup de caméras de vidéosurveillance dans l'immeuble (entrées, sous-sol), qui ont l'effet inverse chez les gens, on se dit « pourquoi y a-t-il autant de caméras ? ». c'est badgé, les ventelles sont cassées... euh, l'immeuble a brûlé, mais rassurez-vous on a mis des caméras, euh pas très rassurant !" (E5)

Un quartier dangereux mais un immeuble calme pour d'autres

"Je n'ai aucune confiance et je n'ai aucune confiance que mes filles grandissent dans ce quartier-là. Je ne veux pas qu'elles grandissent là. J'ai été faire un dépôt de plainte après l'incendie et la policière m'a dit « mais ne laissez pas grandir les enfants là, vous ne savez même pas ce qui se passe. Vous n'avez pas idée... A priori, il y a beaucoup de trafic... c'est pas quelque chose que l'on ressent au quotidien mais du coup cela fait réfléchir... Dans l'immeuble, non. Il n'y a pas ce problème-là." (E1)

Des espaces publics (l'esplanade et pelouses) diversement appréciés

Deux habitantes d'Eden Square n'éprouvent aucun sentiment d'insécurité, ni dans l'immeuble, ni dans le quartier et en apprécient les abords : « parfois avec ma colocataire on va réviser sur l'herbe, on trouve cela sympa qu'il y ait un petit coin avec de l'herbe et tout. Juste en bas de l'immeuble, il y a des arbres et des bancs et quelques fois, on a été réviser là. Comme dans l'appartement, il fait sombre, on a le soleil que le matin, et le soir quand on a envie d'avoir du soleil, on a les deux ... c'est pareil il n'y a pas beaucoup de monde, c'est calme, il y a juste les enfants » (E9)

Ou encore « Ce que j'adore c'est l'esplanade, ce grand espace, c'est très agréable. Je suis chez moi quand je suis sur l'esplanade. » (E12)

Des dégradations (in)volontaires : les ventelles

Nombre d'habitants déplorent les dégradations des ventelles, soucieux des charges et des incivilités que cela représente. Celles-ci sont plus ou moins volontaires : "Cela coûte une fortune en plus. Il aurait fallu qu'elles soient armées." (E22)

Plusieurs hypothèses sont formulées par les locataires et les propriétaires : malveillance, les chats, ceux qui ont oublié leur badge, les jeux de ballon devant l'immeuble, la fragilité des ventelles en elle-même, le dispositif même des ventelles situées à hauteur d'hommes qui sont inadaptées, etc.

Dans l'avenir ?

La vraie césure semble s'opérer entre ceux qui ont vécu l'incendie, ceux qui sont arrivés par la suite mais dans un immeuble encore en travaux et les autres, ceux qui emménagent aujourd'hui dans des logements refaits à neuf.

Mais les conflits entre classes d'âge, entre anciens et nouveaux, entre catégories sociales ne sont pas forcément liés à la résidence elle-même. Ils se ressentent aussi dans les espaces publics de Chantepie : "Il y a les jeunes qui viennent nous embêter. Cela vient de plus en plus. Dans les parcs, je le sens : il y a de plus en plus de pression au niveau des grands. Ils sont trop mélangés avec les petits. On se sent en trop. Il y a deux catégories de gens entre ceux qui savent vivre entre eux et ceux qui ne savent pas. Moi, j'aime bien le mélange. Il y a ce côté-là du parc que je n'ai pas apprécié : ils prennent toute la place sur les bancs, ils se croient tout permis. Ils s'imposent." (E24).

Vigik, grilles et fermeture : contrôler les entrées et les sorties et mettre à distance

Le projet s'est peu à peu « fermé ». Avant même l'incendie, des caméras dans la serre avaient été installées, des vigiks limitaient l'accès aux terrasses car "Il y a beaucoup de gens qui venaient visiter... notamment sur les toits, cela râlait un peu." (E1)

Aujourd'hui, un projet de grille entre l'esplanade et l'entrée est à l'étude. Le syndic doit suivre l'adaptation nécessaire du projet d'Eden Square avec le contexte social et urbain. L'incendie, on l'a vu, a profondément marqué l'édifice et les habitants, tout comme les petits actes de délinquance ou tout simplement le fait que les enfants apprécient la place Hauvette devant l'immeuble pour jouer au ballon... cassant au passage quelques ventelles, essentielles au système bioclimatique. Autant de paramètres qui ne peuvent pas être totalement maîtrisés dans un projet. Alors il faut faire avec et s'adapter : « L'architecte Baumschalger travaille sur la fermeture de l'esplanade. Notre problème, c'est les jeux de ballon qui arrivent dans les ventelles... la petite ventelle c'est 1000 euros ! Mille euros la lame ! On mettrait le digicode un peu plus loin avec la grille, ça sera proposé à la prochaine assemblée générale. A voir. On va protéger un peu, parce que côté assureur, il ne va pas nous suivre longtemps... » (Mme Trichasson, mai 2017).

... mais le danger de l'enfermement et de vouloir garder l'immeuble "pour soi"

Certains habitants expriment une crainte du repli sur soi et de l'enfermement : "Après il ne faudrait pas qu'il arrive ce qu'il arrive en ville, c'est que pour préserver un lieu comme cela, cela soit enfermé derrière une grille. Parce que c'est un paradoxe : on va vous préserver. On va garder notre liberté en vous enfermant. C'est ce qu'on voit à Paris." (E24). A l'instar de cette habitante, d'autres locataires et une propriétaire décrivent leur immeuble comme un "bunker", sans être tout à fait péjoratif dans leur discours -- cela marque d'abord un besoin de protection, le terme traduit bien ce risque d'enfermement pour pallier aux incivilités.

II.2. Des effets de décalage : images, promesses et réalités

Les discours des habitants mettent au jour des effets de décalage qui impactent leur évaluation de l'opération.

II. 2.1 De grandes attentes de la part des propriétaires-occupants

Certains habitants, notamment les **propriétaires occupants, nourrissent de fortes attentes vis-à-vis d'Eden Square et plus largement du quartier**. Ces attentes sont liées à leur parcours

personnel mais aussi à la manière dont l'opération a été mise en valeur (communication, architecture). Lorsque le vécu ne semble pas ou plus correspondre aux projections, cela génère de la déception qui se ressent dans les entretiens, même si les habitants s'adaptent et fondent leur évaluation sur d'autres éléments que leurs seuls horizons d'attente initiaux. On peut faire l'hypothèse que les entretiens sont aussi influencés par la sensation de mobilité ascendante ou descendante des habitants, les effets de déception ne seront alors pas ressentis de la même manière.

Un autre élément influence cette appréhension des déceptions, c'est le temps passé dans l'immeuble. On y reviendra, mais si la serre impressionne beaucoup au début (un "coup de cœur", "quelque chose que l'on n'a jamais vu"), avec le temps, les habitants y font moins attention, pris dans leur routine. Il y a donc toujours un **écart plus ou moins fort entre le vécu quotidien et les premières impressions.**

II. 2.2. Décalage entre le standing de l'immeuble et la population effective

Un autre décalage est ressenti entre d'une part le standing affiché -- une image du luxe pour une opération emblématique pour la ville et le maître d'ouvrage et d'autre part les catégories sociales effectivement présentes de par le plafonnement des loyers dans le cadre de la défiscalisation.

Certains propriétaires occupants notamment manifestent une certaine déception. Ils avaient d'autres horizons d'attente. Ce n'est pas qu'ils recherchaient une sociabilité dans un entre-soi socialement homogène. La déception relève plutôt de l'image que leur renvoie le peuplement de l'immeuble et qui ne correspond ni à leur catégorie socio-professionnelle ni à leur projection initiale. La déception touche également le quartier de la ZAC qui ne correspond pas au standing d'Eden Square. Ainsi, les actes d'incivilité dans et autour de l'immeuble viennent-ils pour eux à chaque fois souligner et renforcer ce décalage entre le standing attendu et la réalité de la réputation d'un quartier (la question de la sécurité et des incivilités-dégradations). A plusieurs reprises dans les entretiens, les habitants expliquent que leur immeuble est "classant" à l'extérieur : il est considéré comme un « immeuble de bourges », "le plus chic de tous les immeubles" dans le quartier, ce qui ne correspond pas à la réalité, et renforce encore le sentiment de décalage des habitants. Un autre hiatus est pointé par les habitants entre une mixité voulue par les élus pour la ZAC et l'intégration effective des habitants (E2, propriétaire depuis 4 ans d'un T3 au premier étage).

II. 2.3. Décalage entre les promesses de la ZAC et la réalité de la Place Rosa Parks

Un décalage est relevé entre les promesses de la ZAC (commerces de proximité) et la réalité de "cité dortoir" : les habitants décrivent leur quartier comme une « enfilade » d'immeubles, certains craignent les projets d'extension qui vont encore multiplier les constructions. La plupart n'ont pas de relations de sociabilités dans le quartier, au mieux ils saluent des voisins qu'ils croisent en allant se promener aux alentours. Courses et loisirs sont réalisés en dehors de la ZAC et même en dehors de Chantepie (sauf les promenades sur les chemins qui partent de derrière la résidence). "C'est une ville qui n'a pas d'âme" : il y a quelques jeux pour les enfants devant la résidence mais aucun autre équipement dans la ZAC. L'esplanade est décrite comme vide, inappropriable. La première campagne d'entretien en 2017 avait souligné les plaintes des habitants liées à l'absence de commerce de proximité. Début 2018, une boulangerie et une petite supérette se sont installées, ce qui est apprécié (campagne d'entretiens 2018). Pour cet habitant qui a connu Chantepie avant la ZAC, il voit son quartier comme une cité-dortoir : "ce n'est pas beau. Ils ont loupé je trouve l'urbanisme. Y'a pas de

cohésion. Y'a pas de lieu où peuvent se réunir les gens, y'a des bars dans le centre-ville, y'a rien pour les jeunes, pas d'activité. Y'a pas de vie de quartier. Pas de mjc, y'a rien. Les gens vont à Rennes. Ado, j'allais à Rennes je ne me rendais pas compte, mais quand ça a commencé à grandir, je me suis dit il faut des choses. Là ils ont mis 50 maisons sans prévoir de lieux pour se retrouver" (E17).

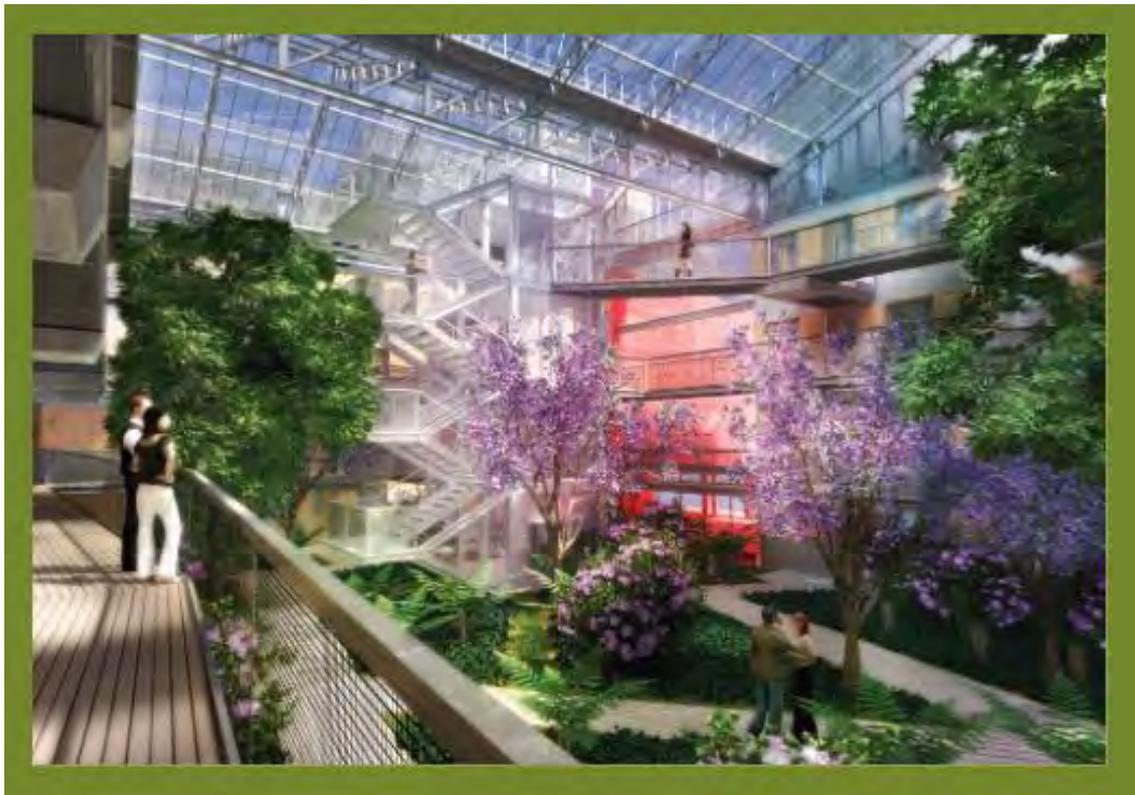
Il sera intéressant dans quelques mois de voir si ces deux commerces suscitent des sociabilités, même s'il ne s'agit que de commerces et non pas d'équipements collectifs : la boulangerie propose des chaises et des tables pour boire un café ou déjeuner sur le pouce..

Un habitant, artisan, lors de son emménagement avait souhaité s'impliquer dans la vie locale, il a été déçu par le manque de dynamisme de la vie locale. Il se surprend lui-même de se sentir bien moins impliqué par la vie locale de Chantepie que là où il habitait précédemment. Une vraie déception alors même qu'il développe une activité professionnelle de service (E2).

Soulignons que ces décalages ne sont pas mal vécus par les jeunes ménages ou jeunes célibataires mobiles, qui travaillent en semaine, qui ne passent pas toujours les deux jours du week-end à Chantepie, et ont leurs réseaux de sociabilité ailleurs.

II. 2.4. Décalage entre les promesses d'un espace hors norme et la réalité des pratiques

La serre était représentée dans la **plaquette publicitaire** de l'opération comme un espace de rencontre, un espace "peuplé" offrant une vie sociale.



III. Groupe Launey I Plaquette de pré-commercialisation

Ce décalage peut être relevé sans incarner forcément une « fausse promesse » et pour certains, la serre représente déjà un « mieux » par rapport aux espaces collectifs habituels : "Elle : Chacun rentre chez soi et c'est tout. **C'est vrai que sur la plaquette, la manière dont**

c'était présenté, on voyait des gens sur les coursives, les gens se balader... on sait qu'il y a un cadre de vie agréable mais derrière, on ne partage pas, ce n'est pas un lieu de rencontre pour autant / Lui : les photos, il faut s'en méfier un peu. Je ne m'attendais pas à ce qu'il y ait des gens partout mais ... est ce que dans un immeuble comme en face, tu rencontres plus les gens... pas sûr. **Là au moins tu peux croiser du monde** " (E1).

Mais pour cette ancienne habitante, qui plaçait beaucoup d'espoir dans cet espace et qui a tenté un temps de s'approprier les abords de son logement, elle revient longuement sur cet espace de la serre qui incarnait **une promesse de sociabilité vite qualifiée d'illusion** : « on aimait que tous les appartements donnent sur un même espace extérieur car cela donnait une illusion – et c'était vraiment une illusion – de proximité avec les voisins : cela nous semblait agréable...c'est apparu assez vite car nous avons eu rapidement des consignes du syndic de copropriété : on avait interdiction de mettre quoi que ce soit côté serre et nous quand nous sommes arrivés j'avais installé des bacs de plantes, une chaise longue devant chez nous et en fait c'était strictement interdit. On n'avait pas le droit d'occuper l'espace côté serre ! cela devait rester clean et propre et du coup c'était pas un lieu de vie alors que c'était présenté comme cela...Cela n'a pas été mis en place immédiatement car mes bacs et mes plantes sont restés quelques mois mais il y avait eu des abus et du coup ils avaient décidé de tout interdire y compris les plantes, car il y avait des gens qui stockaient des poubelles, des vélos, des affaires, des meubles et du coup ils ont décidé de ne pas faire de distinction et il a fallu tout enlever, tout partout. Je ne voyais plus l'intérêt d'avoir un perron puisqu'on n'avait plus le droit d'en avoir l'usage. » (E16)

"Je me laissais la possibilité de... car en réalité, là où on était il y avait un sacré courant d'air. J'ai utilisé un peu la chaise longue mais c'était un bon moyen de prendre un rhume avec les vantelles qui basculaient mais cela restait un endroit où je voulais pouvoir m'asseoir. (E16)

La serre, en tant qu'espace hors norme et surtout en tant qu'espace ouvert laissait donc présager parfois le déploiement de formes de sociabilité particulière ou tout du moins une forme d'inter-reconnaissance (connaître de vue sans approfondissement des relations) entre voisins plus importante.

II. 2.5. Un espace unitaire mais des lignes de fraction sociale et physique

Une certaine mise à distance qui s'exprime dans les entretiens est en décalage avec l'aspect d'abord unitaire de l'espace renvoyé par la serre.

Divisions entre anciens et nouveaux habitants

La division s'opère entre les « premiers habitants » et les nouveaux qui n'ont vécu ni les aléas du début ni l'incendie. Ceux qui ont vécu l'incendie peuvent ressentir un fort sentiment d'insécurité (évoquant de vols, présence de caméras, volonté de délimiter l'espace public et l'espace collectif, évocation de la délinquance dans le quartier etc.) et ceux qui, au contraire, saluent le calme de la résidence et de la ville pour qui la sécurité est un non-sujet. Même si ces appréciations différentes sont liées aux singularités de chacun, l'incendie a marqué les esprits. Un autre décalage interne se fait jour entre les rares propriétaires occupants, très attachés aux règles de copropriétés qui définissent les bons usages, et les locataires. Ainsi, ce propriétaire regrette que sur une telle opération atypique, il n'y ait pas eu plus de sensibilisation et d'information des locataires (E2).

Divisions spatiales et sociales : ceux d'en haut et ceux d'en bas

Ces écarts se trouvent aussi entre les habitants des duplex et les autres. Ainsi, cette propriétaire d'un duplex a le sentiment d'être un peu à l'écart (E3). Il est frappant de noter du point de vue de la conception architecturale, combien le dernier niveau des duplex s'ouvre sur le ciel alors que les autres niveaux font entièrement partie de l'intérieur de la serre et donc, de l'immeuble. Elle égraine les difficultés de la vie en collectivité et dans les espaces communs : détritiques, publicités, excréments, la « guerre des chats »... Elle souhaiterait des réunions sur le règlement de copropriété : droit d'y mettre une poussette et des plantes. Il faudrait qu'il y ait une réunion pour, à chaque fois, expliquer le règlement aux nouveaux locataires et les impliquer. Du côté des habitants du "bas", les frontières existent, et elles paraissent infranchissables : "Je ne suis jamais montée en haut. Ce sont des maisons en haut. Plus vous montez, plus c'est joli. J'aurais été en haut, cela aurait été le luxe. Mais c'est déjà très bien. Les gens qui viennent ici, les aides à domicile, les infirmiers, elles sont choquées. C'est hyper apaisant de venir ici." (E24)

"Au premier étage, c'est sombre. On est difficile. Oui, si on avait tout en haut. Les appartements tout en haut sont magnifiques, mais c'est pareil : ils ont la lumière de la serre mais ils n'ont pas les arbres. Il n'y a pas de solution parfaite". (E1)

Divisions spatiales : deux ascenseurs

Une autre division s'opère par les ascenseurs : "C'est vrai que ce sont deux ascenseurs, donc cela coupe la résidence en deux. Et au final, pas tant de communication que cela. En tout cas, les gens de l'autre côté, je suis incapable de vous dire quelle tête ils ont. Je ne les croise pas. Je prends l'ascenseur ou ici, ou en dessous et je descends directe au sous-sol et je me retrouve à ma voiture... et je ne croise personne." (E3)

L'écart le plus important réside sûrement entre les intentions des **architectes à la recherche d'une morphologie qui incite à la sociabilité et ce que les habitants en font, les pratiques habitantes du "chacun chez soi"**. Ce hiatus est flagrant entre les rares propriétaires occupants et les locataires de passage. Nous reviendrons plus bas sur ce vivre-ensemble projeté et sa réception (cf. *Quid* du "vivre ensemble" et du projet sociétal ? intentions et évolutions du projet pour ses acteurs.)

III. La serre : un atout indéniable, à la fois déterminant et secondaire

III. 1. Un « jurassic-Park » bioclimatique innovant et spectaculaire

III.1.1 Une expérience singulière : esthétique et sensorielle

Le coup de cœur !

La serre apparaît dans tous les entretiens comme l'atout indéniable de l'opération pour les habitants qui soulignent le caractère innovant et spectaculaire de la serre qui est à la fois déterminant et secondaire. Elle constitue souvent "le coup de cœur", l'argument de poids dans la décision : c'est l'élément qui est remarqué au moment de la visite ou même en amont sur l'annonce immobilière lorsqu'elle figure en photo, elle attise alors toutes les curiosités des futurs locataires qui "[ont] du mal à se rendre compte sur la photo".

Aperçue ou non en amont, la serre surprend systématiquement : « Je trouve cette serre extraordinaire et c'est un grand plaisir par rapport au cadre de vie. » (E20)

« Quand j'ai vu sur le site le Bon coin cet appartement-là j'ai dit, si cela le fait, on le prend parce qu'au niveau des photos, c'est génial. Cela s'est fait par hasard et vraiment au coup de cœur... cela a été le gros coup de cœur et quand je l'ai visité cela s'est confirmé parce que c'est vraiment original » (E6)

"L'agent immobilier était en retard et de dehors, je voyais l'intérieur. Je me disais, cela me plaît déjà... et quand j'ai visité, je n'ai pas réfléchi très longtemps." (E14)

« La photo qu'ils avaient mise, c'était la serre. Pas fou ! Un bâtiment avec une serre intérieure, cela nous avait tapé dans l'œil... " (E16)

Le choc, la magie etc. : l'effet whaou!

Les futurs habitants ont pour la plupart découvert la serre par l'intermédiaire des images des annonces immobilières qui communiquent largement sur cet espace. Mais les images ne paraissent pas rendre compte de la surprise, voire de l'émotion créée par la serre la première fois qu'on la découvre.

"Cela a été un choc." (E25) ou encore "Quand on est rentrés cela nous a fait un choc." (E9)

"Je me suis crue dans un jardin japonais. C'est calme, détendu et très bien entretenu. Il y a quelqu'un qui vient presque tous les jours. Mes amis quand ils viennent ils sont « whaou » !" (E12)

« On est entré et on a dit : « oh ! ». On a adoré. Quand on arrive en fin de journée, c'est trop agréable. Cela fait un petit côté nature. Et en plus il ne fait pas trop chaud, c'est agréable. Tous ceux qui viennent nous voir, ils disent « whaou la serre !!! » On a toujours la réflexion... C'est très sympa et très atypique. » (E9)

La serre convoque de multiples registres : esthétique, usage, confort, ambiances. L'ensemble des sens est en éveil.

La serre à Eden Square relève de l'expérience singulière qui peut être influencée par les trajectoires résidentielles. Les discours portant sur la serre sont multiples et relèvent de plusieurs registres.

- Le registre esthétique (“c’est beau”);
- le “plaisir” et le confort qui relèvent de l’exceptionnel et du quotidien (quand on entre/quand on sort...);
- une qualité des ambiances : c’est à la fois un “plaisir” visuel, olfactif, acoustique, thermique, sensoriel etc.;
- les pratiques et usages : le plaisir du parcours quotidien, de traverser la serre par les circulations, mais aussi de prendre un café sur la passerelle.

“On a de la lumière toute la journée et le soir, quand le soleil est un peu rouge, on a une lumière qui est belle.” (E1) ou encore “Quand c’est calme, on entend des craquements, c’est cela que j’aime bien. On entend les rideaux, la serre travaille, c’est cela que j’aime bien “ (E1)



III. 1.2. Un rapport à « la nature »

Une « nature sauvage » : la jungle, Jurassik Park...

Les expressions utilisées sont variées et développent un imaginaire autour de la serre fait de “jungle”, “Jurassic Park”, forêt et nature, un terme peu explicite etc.

Ainsi, cette maman de rapporter la réaction de ses filles : “Quand elles sont arrivées elles appelaient cela la jungle. On va dans la jungle. Cela a été un choc.” (E25)

« Entre guillemets, l’esprit jungle. On a l’impression d’être dans la forêt. J’ai été élevée à la campagne et j’aime la ville car c’est pratique mais j’aime aussi le calme le soir. Et le pari d’être quand même à la ville et d’avoir la nature à côté... Avoir la nature dans un immeuble... je connaissais les murs végétaux ou des toits mais à l’intérieur, je trouvais cela hyper intéressant, hyper nouveau, moderne et surtout hyper agréable » (E6)

Un espace qui reconnecte avec la “nature”, les saisons, des temporalités

Pour les adultes, la serre permet de se reconnecter différemment avec ce qui relève des cycles naturels “Cela fait une ambiance particulière, s’il fait du soleil, s’il pleut, cela ne fait pas les

mêmes lumières, c'est plaisant" (E 25), ou encore "on sent les odeurs de la terre et des plantes" (E6).

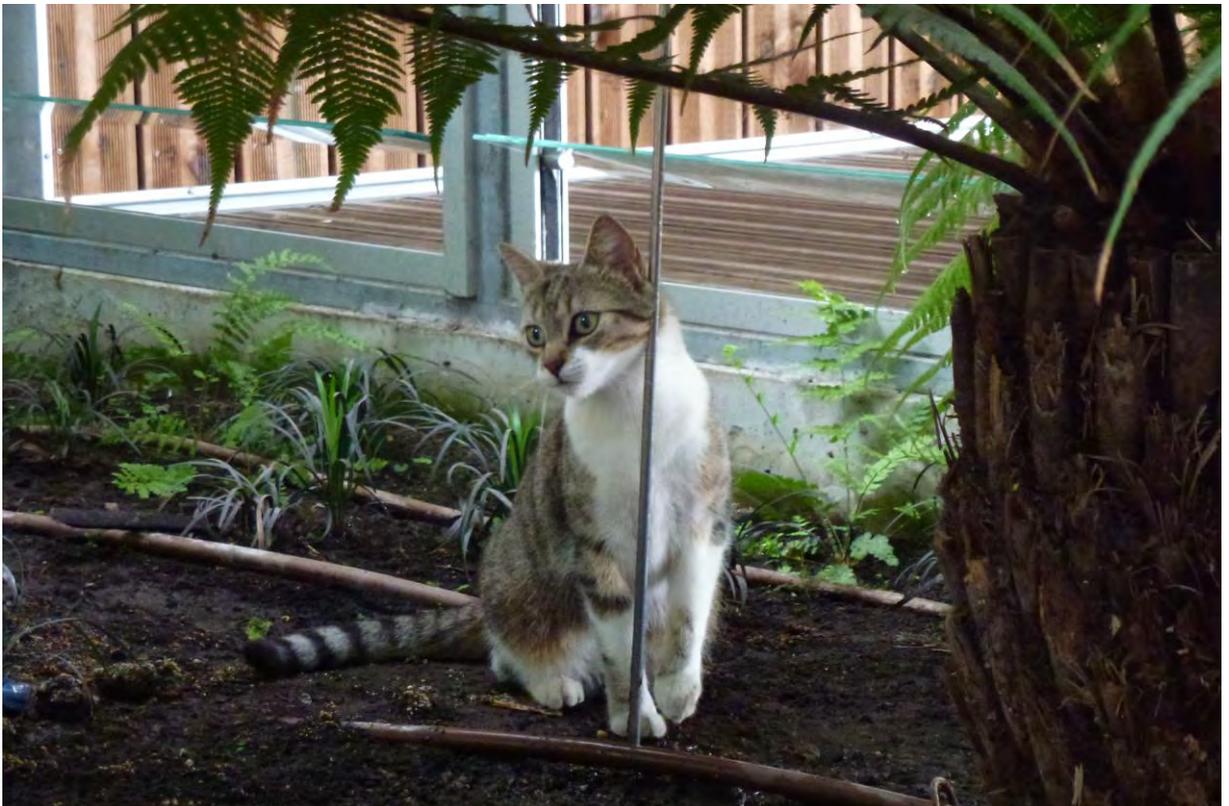
"Comme c'est caduc à la mi-saison les feuilles tombent : il y avait pleins de gens qui pensaient que les arbres étaient morts mais non. Pas du tout. Et puis c'est bizarre parce qu'ils perdent leurs feuilles mais pas vraiment parce qu'il n'y a pas de vent, parce que les feuilles n'arrivent pas à tomber vraiment, c'est un peu perturbant. Moi, je le sais parce que j'ai été avec Mme Trichasson et j'ai rencontré le paysagiste qui entretient et qui nous a expliqué... Le nombre de fois où on m'a dit, les arbres vont mourir mais non, c'est normal. Du coup, les gens sont un peu perturbés par cette végétation sous serre qui est là." (E3)

Une nature peuplée d'animaux

"On a des chats, ils pourraient se croire dans une forêt. Ils se promènent. C'est trop mignon. Les chats depuis qu'ils sont dans cet appartement, ce sont des autres chats. Ils peuvent sortir. Ils voient d'autres chats. Vous avez des insectes. Ils sont plus calmes." (E24)

"Normalement, il n'y a pas le droit d'avoir des animaux dans la serre. Il y avait des pancartes qui avaient été mises. C'est sympa après d'avoir des animaux dans la serre. Bon, ils peuvent faire des dégâts mais bon." (E14)

Ou encore « Je passe du temps dans la serre car mon chat aime aller voir sa petite copine ou son petit copain. Il y a les histoires de chats. On n'a pas le droit de laisser les chats profiter de tout cela mais le mien il devient vite claustrophobe. Je le surveille tout le temps. Je le siffle et il revient. Il ne sort pas dehors. Mais maintenant qu'il a goûté à la serre, il veut sortir. Cela aussi, pour les chats, c'est sécurisant. Le mien passe par les panneaux pivotants seulement si on est dehors. » (E20)



Dans les faits, une nature sous contrôle

“Les fougères sont verdoyantes toute l’année et l’idée c’est que les fougères montent suffisamment pour que l’on puisse passer sous les fougères. Plus cela va, mais plus il les taille vers le haut donc... mais c’est peut-être pour laisser de la lumière aux appartements du RDC car c’est bien mignon d’avoir ces arches mais cela veut dire que la lumière ne rentre plus : c’est bien pour le haut mais ce n’est pas top pour le bas.” (E3)

III. 1.3. Un univers apaisé, calme, zen, qui permet de se ressourcer

Un univers calme et sécurisant

C’est l’astuce qu’a pu trouver cette maman pour calmer ses filles : regarder la serre le soir. “Moi aussi, quand elles (les deux petites filles) sont un peu énervées (je leur demande) de faire moins de bruit. On l’impression d’être dans une cour collective, d’être un peu chez tout le monde. Cela fait apaisant, cela fait zen.” (E25)

“Et puis il n’y a pas de bruit. C’est calme. Vous sortez, vous vous sentez en sécurité. Ce n’est pas les autres côtés de Chantepie qui sont un peu plus craintifs. Vous allez un peu plus loin que le bus et vous êtes dans un autre domaine. C’est le côté arrière-plan on dirait. On dirait un jardin un peu privé et moi je me sens en sécurité.” (E24) C’est hallucinant. “Cela m’arrive le soir quand il est tard de sortir, c’est calme. Il y a juste les lumières tamisées, nous on a éteint le néon au-dessus de la porte tous les bruits sont étouffés, c’est super apaisant pour me ressourcer” (E1)

Un terrain de jeu et d’aventure, qui favorise l’imagination

La luxuriance des fougères, les coursives, les ascenseurs offrent aussi un terrain de jeu fantastique : “Elles (deux petites filles) aiment bien monter aux étages, prendre l’ascenseur, faire le tour car il y a tout un rail de chemin par étage. Elles aiment bien se balader là-haut. Elles aiment bien l’ascenseur.” (E25) “C’est très sympa pour les filles. Elles peuvent courir sur les caillebotis dans la serre. Elles partent en rollers d’ici.” (E25)

“En s’adressant à Jana (4 ans) : T’aime bien rentrer ici et courir et prendre l’ascenseur. Il est trop marrant cet ascenseur transparent” (E24).

III. 1.4. A espace ouvert, habitants ouverts

D’autres locataires encore font un lien entre le caractère supposé des habitants -- “ouverts d’esprit” et calmes - et la serre. Cette relation entre formes spatiales et identité est soulignée par ce jeune homme qui perçoit ses voisins comme “ouverts d’esprit”, comme si la serre attirait des individus ayant un certain état d’esprit. (E4, JH, 25 ans, en colocation dans un duplex). Ou encore : “Et puis le fait que tout soit ouvert, c’est très différent des autres immeubles que j’ai fait avant, Tout le monde va se dire bonjour. C’est beaucoup plus convivial.” (E14)

Une autre jeune femme insiste sur le calme apporté par la serre et qui semble “attirer” des personnes partageant les mêmes façons de vivre : des habitants qui apprécient la tranquillité, “pas trop énervés”, “cool” : « C’est assez calme et tout le monde apprécie ça ici. Ce qui fait que tout le monde a un peu la même façon de vivre, un peu cool, pas trop énervé. C’est vraiment très très calme. C’est ce qu’on voulait. » (E9)

Elle-même, se sent apaisée par la serre qu'elle vit comme un "chez nous", un espace de transition avant l'extérieur. Elle permet de mettre à distance l'espace public. Elle souligne d'ailleurs oublier régulièrement de fermer sa porte à clef et précise que sa colocataire descend en pyjama et pieds nus au garage. (E9, JF, colocation, T3, façade est en étage)

Et puis le fait que tout soit ouvert, c'est très différent des autres immeubles que j'ai fait avant, Tout le monde va se dire bonjour. C'est beaucoup plus convivial. (E14)

III. 1. 5. Des qualités spatiales reconnues : plaisir de la vue, plaisir du parcours

Découvrir la serre par le parcours

Eden Square offre des expériences de vues multiples sur la serre : de l'extérieur, on la découvre à travers la faille ; à l'intérieur, elle se découvre au fur et à mesure, par fragment, et offre des visages différents selon les points de vue. Il faut monter aux étages pour en avoir une perception globale. **La vue du 3^{ème} étage est d'ailleurs tout à fait fascinante** : elle permet de se situer au-dessus de la canopée. Elle relève de l'expérience unique : pouvoir dominer une serre, la voir, pouvoir en toucher la végétation. Rentrer chez soi dans ces conditions ne peut être que du registre de l'expérience sans cesse renouvelée même si certains nous disent que cette dernière s'atténue avec l'habitude.

Cette attention aux parcours est à souligner : du parking au 3^{ème} étage

- Ceux qui viennent du parking (la majorité des habitants) bénéficient d'une échappée visuelle sur la serre. En effet, ces deux espaces – parking et serre – ne forment pas des mondes étanches : la serre rejoint le parking. La présence d'ascenseurs vitrés permet aussi de découvrir la serre au fur et à mesure.
- Il faut souligner aussi **la variété des séquences** : les cages d'escaliers couvertes de kiwis qui dissimulent en partie la serre et créées des horizons plus fermés, puis les paliers au niveau des ascenseurs offrent un horizon plus large et permettent de redécouvrir la serre ; les passerelles qui permettent de rejoindre les coursives nous obligent à tourner le dos à la serre ; et enfin les coursives qui au contraire permettent d'en embrasser sa quasi totalité et d'en offrir une vue panoramique.

Le plaisir du parcours et des points de vue variés sur la serre



La serre depuis la faille... et puis des vues par fragment



Une cage d'escalier qui rétrécit l'horizon... et puis ...découvrir la serre



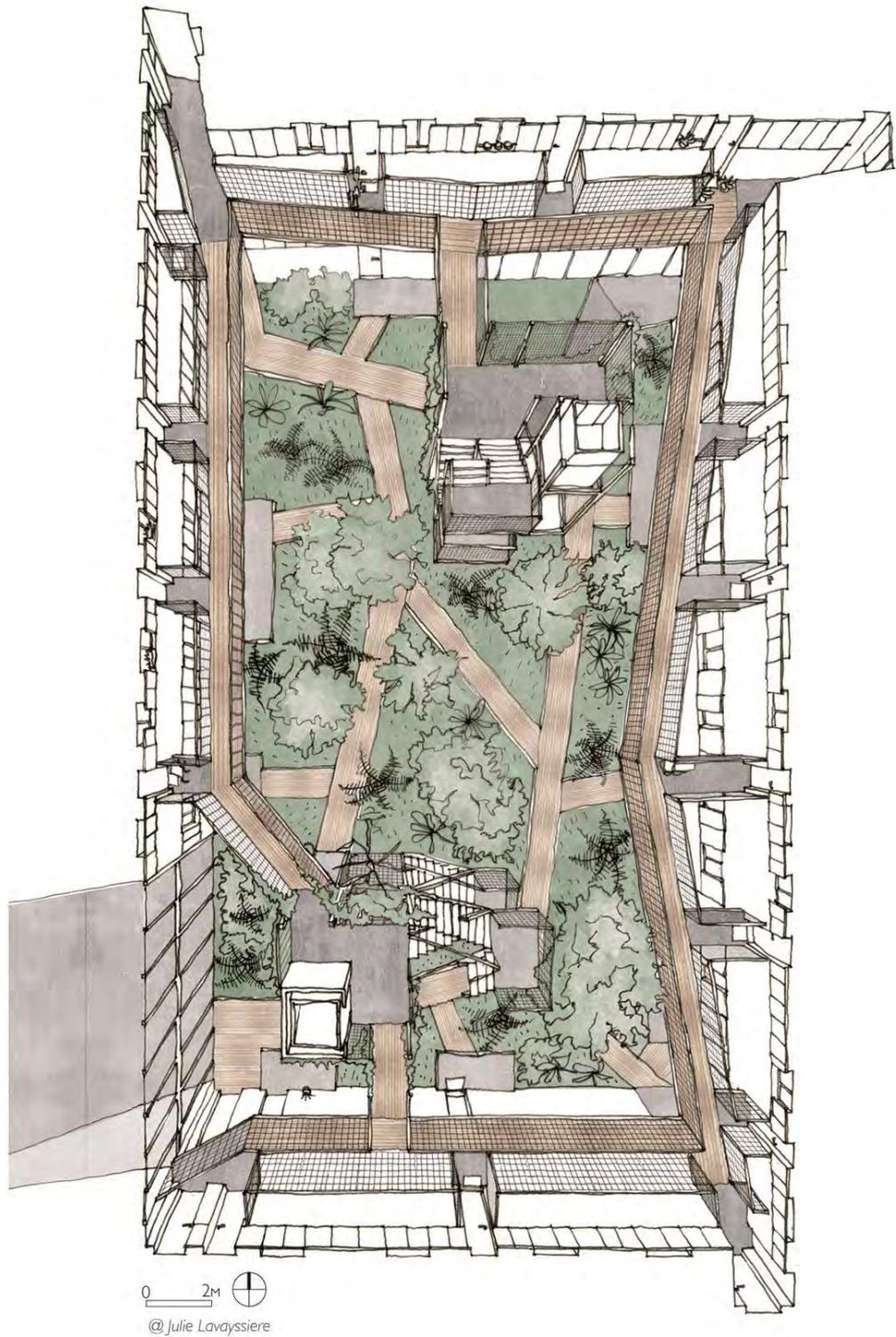
Pouvoir toucher les kiwis (3^{ème} étage), pouvoir toucher les fougères (2^{ème} étage)



être dans la jungle, au-dessus de la canopée



Sur le chemin de ronde, voir la serre... et le paysage



Relevé de la serre I des parcours multiples et séqués, des paysages variés, des horizons qui s'ouvrent etc.

Un espace qualitatif de transition entre espace public et espace privé

La serre constitue un espace de transition. Le fait de disposer d'un espace tampon entre l'espace public et l'espace privé est perçu comme à la fois rassurant et pratique. Il permet de mettre à distance l'extérieur et de renforcer l'impression de cocon.

Ainsi, cette habitante déclare : "C'est très sécurisant comme endroit. On serait tenté de ne pas fermer sa porte d'entrée. Je me sens chez moi dans la serre... C'est rassurant pour une femme seule... cela fait un sas avec le monde extérieur. Après, je ne veux pas être confinée dans un bunker. Cela fait un autre palier, un intermédiaire avec les personnes qui peuvent venir." (E25).

D'autres encore nous confient se sentir chez eux dès qu'ils entrent sous la serre même si ce sentiment ne relève d'aucune appropriation. En effet, la serre n'est jamais un espace dans lequel on s'attarde, "on passe point" nous dit un locataire (E5) : "il n'y a rien du coup, on rentre" chacun chez soi.

Un - sentiment de - prolongement du logement

Quelques objets (poussettes, plantes, déco, vélo) peuplent les devantures de porte mais de manière très limitée, et cela constitue un point de conflit avec le syndic et certains propriétaires. Pourtant, la serre donne aux habitants le sentiment de prolonger leur logement, un effet visuel très apprécié par cette femme : "La taille a beau être limitée, cela donne une extension. Cela projette quand on ouvre la porte on ne se sent pas enfermé entre quatre murs. Cela donne de l'espace, cela ouvre même si je ne le vois pas concrètement, je sais. Et de voir du vert, cela fait du bien. C'est agréable, les couleurs, le mélange des matières". (E25)

Ou encore : "La serre, cela fait une limite avant dehors et c'est bien." (E9)

La qualité des circulations est soulignée : critères esthétiques, ambiance calme, végétation, luminosité sont les critères relevés.

Le couloir de l'immeuble collectif lambda, sans éclairage naturel, long et monotone fait alors figure de repoussoir. "Ça dégage quand même du volume. On n'est pas enfermé dans une tour où on n'est que dans des couloirs, des ascenseurs fermés. C'est agréable d'être, on va dire, dans la nature », explique ce jeune homme. Sa compagne ajoute : « Oui, c'est agréable quand on sort de l'appartement, ce n'est pas tout noir (...). C'est joli, les passerelles métalliques. On est de bonne humeur le matin quand on part » (E15).

Certains aménagent donc leur parcours pour profiter de ces circulations. Ce jeune propriétaire d'un duplex raconte que tous les matins, il prend les escaliers au 4ème étage : « mon petit rituel ». «Ce que j'aime bien quand je pars travailler passer par l'extérieur, passer par cette verdure, ça fait tout un enchaînement qu'on n'avait pas dans les précédents logements où c'était un enchaînement de couloirs, ascenseurs, là ça coupe un peu quoi. » (E28).

La serre brouille les limites intérieur-extérieur en termes d'ambiance par la luminosité et la végétation : "quand on sort de l'appart, on se dit mais on est encore à l'extérieur en fait, c'est agréable. (...) On ne se sent pas oppressé » (E21)

III. 1.6. La serre comme compensation ou comme « bonus »

La serre constitue l'élément qui permet d'accepter la vie en logement collectif

Ainsi, ce couple avec deux enfants dans un T3 et que l'on sent à l'étroit. Ils restent bloqués dans leur parcours résidentiels : ils souhaiteraient vivre dans une maison mais n'en ont pas les moyens pour l'instant. Tous les deux ont été élevés "à la campagne" et ont vécu dans une maison auparavant. Ainsi, la serre peut faire accepter le fait de vivre en logement collectif : elle apporte de la verdure et le plaisir qui y est associé. Elle brouille ainsi les images associées aux immeubles collectifs ("des grands couloirs sombres" par exemple). C'est la serre qui les a attiré : "La serre... c'est la serre avant tout... le fait de vivre en appart, il n'y a pas de jardin, du coup c'est un compromis... on ne va pas dans la serre comme on va dans un jardin mais c'est une manière d'avoir du vert. Cela fait du bien" (E1).

Ou encore : "avoir les volets coulissants qui donnent sur la verdure directement, cela donnait un côté « nature » qui nous plaisait bien nous qui venions de la campagne, cela nous évitait de nous retrouver de plain-pied dans la ville." (E16)

Une serre et non une grille

"On le trouve sympa. Rien que le fait que ce soit entouré de vitres, on trouve cela assez joli, esthétique et cela fait moins « gros bloc », barrière et on en a visité d'autres là-bas : tu entres par une grille puis une autre grille. Là c'est plus cool pour entrer. Cela fait moins bloc de béton." (E9)

La serre comme compensation, "bonus"

Certains appartements au RDC sont considérés par leurs habitants comme assez sombres, pourtant la présence de la serre offre une réelle compensation et a été déterminante dans le choix du logement : "Si l'appartement avait été aussi sombre dans un autre bâtiment sans avoir ceci (la serre), je ne sais pas si je l'aurais pris. Je voulais quelque chose pour les filles et pour moi de sympa, qui donne envie de venir." (E25) ou encore "L'appartement est bien, pas assez lumineux à mon goût. La serre c'est un truc en plus. Un air de nature avant de rentrer dans son appartement" (E7). Une compensation pour les enfants, ou pour les cheminements journaliers, la serre rétablit un certain équilibre.

Toutes les personnes interrogées tiennent un discours sur la serre et, dans la majorité des cas, ce discours est largement positif. Mais rapidement, les habitants relativisent son importance : la serre est un élément important mais jamais décisif dans la décision d'habiter Eden Square.

La serre est ainsi définie comme un "bonus", un élément en plus..., celui qui permet de se décider dans le cadre d'une démarche marquée par la rationalité : la question du loyer, du coût des charges et de la localisation prennent largement l'ascendant. "C'était le bonus, ce n'est pas ce que je recherchais. Je cherchais un appartement et il n'y avait pas un choix énorme à ce moment-là sur cette période-là et est tombé celui-ci qui était neuf avec un extérieur intéressant, je ne me suis pas trop posée de question vu le choix limité que j'avais. C'était récent, neuf, propre, agréable... Cela a contribué à valider cet appartement-là." (E 25)

... mais une compensation limitée

"Ce qu'on aimait au départ, on n'en profite pas tant que cela. On n'y vit pas non plus. Après côté serre, c'est très sombre. Mais ce sont les chambres des filles qui sont côté serre même s'il y a du soleil, passé une certaine heure, il faut allumer les lumières. Mais on n'en profite pas. Cela fait 4 ans qu'on est là. On ne sature pas de la serre mais je ne veux plus de voisins." (E1)

III. 2. L'architecture, l'image de soi et l'image renvoyée aux autres : Eden Square, un bâtiment « classant »

Un des résultats principaux de l'enquête réside dans le fait que Eden Square renvoie pour une majorité d'habitants une image extrêmement valorisante de soi, renforcée de manière permanente par l'étonnement des visiteurs de passage.

III. 2. 1 La serre renvoie une image valorisante de soi

L'architecture d'Eden Square et la serre sont les supports d'un signe de différenciation, de distinction majeur, un élément qui valorise les habitants : ils ont la sensation de vivre dans une opération qui n'est pas celle de tout le monde, qui ne manque pas de surprendre leurs visiteurs. La serre donne une image de luxe avec ses végétaux luxuriants.

Les entretiens décrivent un vrai plaisir de vivre dans une opération atypique, emblématique. Par exemple, pour cette jeune femme de 20 ans, la serre est "quelque chose d'unique qu'on ne voit pas dans toutes les résidences" et qui impressionne la famille et les amis qui lui rendent visite et qui ne manquent pas de s'exclamer : "wouahou la serre". Son compagnon confirme : "ça change des gros immeubles urbains, c'est le plus la serre". (JF 20 ans, en couple, T3 en RDC façade Est) **Les mots qui reviennent le plus souvent** sont "atypique", "original" : - "Je pense qu'il y a peu de structures comme cela en France. C'est très agréable, cela sort des bâtiments tout en bloc béton. C'est agréable, c'est cela le mot". (E 25) Mais pour certains, c'est magique! : "Dès que je suis rentrée, c'est magique. Il y a tout de suite des arbres autour de toi, un jardin, après dans ton appartement, tu as une terrasse. Il y a encore des arbres" (E24).

Pour cet autre locataire, âgé d'une quarantaine d'année, cette valorisation de soi par l'architecture de son lieu d'habitation va encore plus loin. Elle accompagne une période de transition personnelle. Ce locataire change de ville et d'emploi. Son emménagement à Eden square est un "renouveau", cet immeuble "tombait pile poil". Il s'est "reconstruit" à Eden square. "Quand on rentre là-dedans, on est émerveillé. Et puis c'est flatteur on se dit 'ah, j'habite là-dedans'", "on se dit j'habite un truc exceptionnel". Cette marque de distinction est venue accompagner sa reconversion personnelle. Les amis sont également épatés : "les gens sont là ouais, c'est génial, on dirait jurassic-park avec les fougères". **Mais cette incongruité architecturale disparaît avec le temps : une fois installé, il a fini par s'habituer, la serre produit moins d'effet** : "on est totalement bluffé, et au final on s'y fait. Il y a le quotidien qui vous rattrape, le boulot, les soucis. On rentre chez soi et quand on a passé une sale journée, on ne fait plus attention au cadre super". (Homme, 45 ans, locataire, T3, RDC, façade Est).

Le plaisir de vivre dans un immeuble récompensé

Plusieurs habitants ont évoqué spontanément le fait d'habiter dans un immeuble récompensé et de citer l'obtention des pyramides d'or par exemple.

La Pyramide d'or pour le programme Eden Square construit à Chantepie

L'événement est attendu lors de chaque édition. La dernière s'est déroulée en juin 2011. En effet, lors de son 41^e congrès qui s'est tenu à Lille, la Fédération des promoteurs immobiliers a décerné ses **Pyramides d'or**. L'occasion de mettre à l'honneur cinq programmes très différents, ayant dans le même temps pour point commun d'allier la **performance énergétique**, le respect de l'environnement et une esthétique remarquable.

Ainsi, la Pyramide d'or de ce **trophée des promoteurs** a été remise à un **programme immobilier** érigé à Chantepie, dans le département d'Ille-et-Vilaine. Baptisée Eden Square, cette construction a été imaginée par le cabinet d'architectes Hauvette et Associés. Comptant 87 appartements, le complexe est classé à très haute **performance environnementale** en jouant sur une exposition parfaite et l'inertie thermique, notamment apportée par son jardin intérieur à la fois beau et pratique.

Une image d'un standing qui peut paraître dans un premier temps inaccessible

Pour deux ménages interrogés, l'adhésion et l'envie d'habiter Eden Square vient du fait, soit d'avoir travaillé sur ses plans (E22), soit d'avoir vu l'opération se construire. Ainsi, un couple de locataires a choisi ce bâtiment qu'ils ont vu s'édifier. Habitants déjà Chantepie, ils ont vu l'immeuble se construire, les arbres de la serre arriver. Ils ont même été surpris que le logement soit accessible en terme de prix locatif : "On a repris nos études en même temps et on habitait l'immeuble d'en face. Et puis on a vu cela se construire et on a un ami qui était en formation avec mon mari et qui cherchait un appart. On pensait que les loyers seraient hors de prix parce qu'on avait vu la serre se construire et puis finalement... C'est quand on a commencé à regarder les loyers qu'on a tilté. On pensait que les loyers seraient inaccessibles. Quand on voit cela, on se dit que la serre on doit la payer quelque part... on regardait les prix, ce sont des loyers PLS. Il a emménagé et puis nous juste après. C'est un certain standing" (E1)
Ou encore : « En cherchant sur Chantepie, on est tombé sur la photo de l'immeuble avec la serre et on s'est dit aucune chance qu'on ait un appartement là-dedans, et en fait si. » (E16)

Cette image valorisante passe aussi par le regard des autres (positif)

« Tous les gens qui viennent nous voir sont envieux, cela fait prestige clairement. La résidence fait très classe. Cela nous fait penser aux résidences autonomes dans le jeu Sim-city en 2020 ou 2040 ». (E20, homme)

« Tout le monde qui vient ici, à chaque fois qu'il voit, ils sont scotché. » « C'est le point fort de l'immeuble. » (E6)

Un seul enquêté déclare ne pas avoir de sentiment de fierté : "on est bien dedans. Après l'image peu importe. Au début, c'était un peu la balade du dimanche. Il y avait des gens qui venaient pour voir ce que c'était parce que c'est atypique... pas de sentiment de fierté. C'est pas le prestige qui m'intéressait, c'est d'y vivre et d'y être bien. Le prestige, peu importe. » (E1)

Mais l'image renvoyée aux autres... peut-être aussi de l'ordre de l'envie, de la jalousie, richesse (négatif)

"Les gens sont assez scotchés... Après c'est assez étonnant car ce sont des loyers PLS, plafonnés. Les gens en arrivant là ils disent : oh, vous devez payer un loyer... ; et cela, cela m'énerve un peu" (E1).

"L'incendie, il est lié à la jalousie par rapport à l'immeuble aussi. Il y a eu des soucis entre des jeunes et un voisin mais il y avait de la jalousie parce que l'immeuble est très particulier et les appartements ne sont pas donnés, ils sont assez chers. Ils sont en train d'en faire un pareil à Bruz mais cela fait trop loin pour moi. » (E14)

Ce serait un immeuble qui provoquerait jalousie ou méfiance : “Mais il y a des gens qui viennent ici et qui sont très envieux et qui jugent beaucoup cette résidence-là. Ils ne sont pas rassurés à cause de l’incendie et en vrai quand on y vit, si on ne sait pas et qu’on arrive de Paris, on adore cette résidence. Cela peut arriver partout.” (E24)

On peut faire l’hypothèse que ces sentiments d’envie, de jalousie, de jugement, sont en partie un effet de la « faille » qui laisse deviner une partie, et une partie seulement, de la serre de l’extérieur. **Cette vue toute partielle d’un espace réservé à quelques-uns pourrait provoquer une sorte de désir, frustré par l’inaccessibilité de la serre**, toute relative car nous avons toujours pu pénétrer dans le bâtiment sans vigik.



Voir la serre à travers la faille

III. 2.2. Une réception de l’image architecturale extérieure plus nuancée

Les avis sont tranchés : on aime ou on n’aime pas

“J’aime beaucoup l’architecture. Je me fais souvent la réflexion en arrivant en voiture de la rue principale à chaque fois. Il a beau être assez mastoc il se confond avec le vert. Je n’ai pas l’impression que c’est aussi grand avec autant d’appartements. Il est plutôt bien camouflé. C’est très aéré et c’est bien pensé à ce niveau-là. Cela ne donne pas l’impression de bloc. Et je le trouve joli. J’aime bien le mélange du zinc, je ne sais pas si c’est du zinc, enfin de la tôle avec le vert. Le mélange des matériaux j’aime beaucoup Et puis je n’ai jamais vécu dans un endroit comme celui-ci.” (E25).

“Moi, j’aime beaucoup après j’aimais bien, il y a une vidéo de présentation en contre-plongée, c’est arcane studio qui a fait cela, et ils ont arrangé un peu les choses, il y a des papillons, beaucoup... mais pour moi, c’est le plus beau des bâtiments, de tous ceux qu’il y a autour... j’adore. Je suis très content. (E22)

« Je ne dirais pas joli mais atypique. L'intérieur est très joli mais l'extérieur, l'espèce de bâtiment en métal, je trouve cela spécial. Il ne faudrait pas que tous les immeubles soient comme cela car d'aspect visuel pour la nature, c'est un peu brut alors que quand on rentre c'est tout de suite plus chaleureux mais de l'extérieur cela fait très industriel. Mais un seul, c'est pas gênant. Il ne faudrait pas qu'ils soient tous comme cela. Ce n'est pas non plus moche, c'est particulier, c'est pas désagréable. » (E6)

« Cela ne reflète pas forcément l'intérieur. On est sur un bâtiment un peu massif et le fait qu'il y ait cette serre qui est ouverte. Il y a un contraste. Mais ce n'est pas un bâtiment qui est moche mais il y a des parties où il y a de la tôle, cela fait un peu massif. » (E18)

Un décalage sur le plan architectural entre l'extérieur et l'intérieur, entre une image extérieure du bâtiment peu appréciée, voire critiquée et la serre pour laquelle les vocabulaires et images mobilisées par les habitants sont au contraire très riches ("forêt amazonienne", "extraordinaire", "jungle", "jurassic park" etc.). Par exemple pour cette habitante : « d'extérieur, l'immeuble ne fait pas si extraordinaire que ça », on ne voit pas la verrière, et la place (esplanade) est jugée « trop grise, triste », elle préférerait du végétal (E19). Pour cette autre habitante, « de l'intérieur c'est super. De l'extérieur, c'est un peu tristounet. C'est gris. C'est dommage et je crois qu'ils devaient faire l'entrée en rouge mais ils n'ont pas pu parce que ce n'était pas le même rouge que l'immeuble d'en face. Heureusement on voit un peu la serre à travers la verrière. » (E1)

On l'a vu, la notion de décalage est très présente dans l'entretien : décalage entre les images du projet représentant une vie sociale active dans la serre et l'absence d'échanges entre voisins ou "chacun rentre chez soi" ; l'image d'un bâtiment évoquant une certaine idée de luxe et le loyer /les catégories sociales des habitants etc.

Pourtant, certains apprécient le décalage en termes esthétiques entre la serre et l'enveloppe industrielle : « moi j'aime bien, c'est original, j'aime cet aspect je dis industriel, ça lui confère une âme, je trouve que là c'est du cachet, un petit quelque chose en plus, une personnalité. Ça se voit bien » (E28). Une autre locataire explique d'ailleurs prendre souvent l'immeuble en photo la nuit et apprécier le regarder quand elle arrive en bus depuis la place Rosa Parks (E21).



Le bâtiment vu de l'esplanade Christian Hauvette

III. 3 Deux éléments prépondérants : le confort thermique et le montant des charges

Dès l'entrée sous la serre, la sensation thermique est immédiate. L'inertie de la serre et l'hygrométrie créée par la végétation et les systèmes d'arrosage marque l'ambiance thermique. Ce point-fort est largement mis en valeur dans les communications autour d'Eden Square à la fois la performance énergétique et l'ambiance "poétique" (l'atmosphère du jardin d'Eden). Les habitants font cette expérience au quotidien et ils la racontent avec leurs mots. Surtout, le confort thermique est directement mis en lien avec l'économie de charges réalisée pour ces locataires. L'efficacité de la performance énergétique est appréciée d'un point de vue économique, et ce quelle que soit la catégorie socio-professionnelle.

III. 3.1. Un espace tempéré qui offre un vrai confort thermique

L'élément qui revient le plus souvent est celui du confort thermique. Elle permet d'offrir un espace tempéré qui régule la température extérieure : l'été, elle permet de rentrer dans un univers plus frais et l'hiver, elle protège du froid.

"Dans la serre, c'est très bien comme cela. Cela fait un tampon entre l'extérieur et ici. Quand on revient l'été et qu'il fait chaud, on passe le pas et cela diminue d'un cran et dans les appartements il fait carrément frais alors qu'on est exposé sud-ouest". (E1).

Ou encore : « Pourtant je suis rentrée en hiver, il faisait gris, il faisait froid, je me suis dit il va cailler là-dedans et non... j'ai pas visité avec lui, j'ai visité avec ma mère et on est entrés toutes les deux, on s'est regardés et on s'est dit : c'est génial, c'est super joli. Il faisait super bon. C'est cela qui est impressionnant : l'été il fait hyper frais donc c'est hyper agréable et l'hiver il fait pas froid du tout, il fait bon et c'est hyper agréable. Et même dans les logements, il fait frais et l'hiver il fait bon. On a tout le temps une constante et même en rez-de-chaussée, on avait peur

et en fait pas du tout : on a presque pas allumé les chauffages de l'hiver... et même économiquement, je trouve cela hyper intéressant. Je trouve cela top.» (E6)

“Quand il fait chaud, la serre amène de la fraîcheur, je laisse la fenêtre ouverte et cela donne de la fraîcheur. Par contre en hiver, ouverture du chauffage à fond et la chambre est froide. C'est une zone d'ombre. Le chauffage ne suffit pas.” (E12)

III. 3.2 ... mais aussi des économies de charges, critère essentiel pour les locataires

Lors de la première campagne d'entretien, les habitants avaient partagé leur satisfaction en matière de confort thermique. Celui-ci est ressenti dès l'entrée dans la serre (doux en hiver, frais en été), et les habitants chauffent peu leur appartement tout en se sentant “bien chauffés”, “c'est agréable”.

Ce confort thermique peut être une bonne surprise ou une recherche volontaire. C'est dans les tous les cas, un élément fortement partagé.

“Je n'ai pas de chauffage ici. Presque pas de chauffage cet hiver. J'ai la chance : je suis sous le garage et toute la tuyauterie passe sous mon appartement : je sens la chaleur. Mes radiateurs sont presque fermés et pourtant je suis frileuse. Il fait 23 et je n'ai pas de chauffage.” (E12)

Le souvenir de mauvaises expériences antérieures en termes de confort thermique et de charges

Ces constats se voient confirmés par la seconde campagne d'entretiens avec cette fois des locataires qui ont directement orienté leur recherche de logement, en location comme à l'achat, vers un immeuble qui leur assurerait de faibles charges en matière de chauffage.

Ainsi un jeune locataire déclare : “En terme de loyer, en terme de consommation d'énergie, c'était très important de trouver un appartement qui me coûte le minimum en terme de chauffage. C'était mon critère n°1. Ici, on est au chauffage collectif, parfait !” (E18)

C'est un choix rationnel qui prend en compte le loyer/prix achat, les charges et la localisation. Ainsi, ce couple de 25 ans, a choisi de louer dans du neuf : “On payait des factures d'électricité assez élevées par le passé, on va partir sur du BBC “(E15). Même situation pour ce couple : “On savait qu'on passait de St Hélier un vieil appartement avec de grosses notes de chauffage à quelque chose de plus confort. Plus sain. (...) L'isolation c'est le plus important. Ici on n'a jamais chauffé, on a tout le temps 18-19, alors qu'avant on avait des dépenses de malade. Et en plus là tu sens que l'air il est pur. Là on ne chauffe pas, on est bien. C'est un peu plus cher niveau loyer, mais on savait qu'on paierait moins de charge. 646 euros CC (eau chaude et chauffage). On est gagnant »” (E17)

“J'ai eu un appartement à Rennes exposé nord, pas isolé où il faisait très froid. Chauffage électrique donc factures d'électricité énormes donc c'était moins sympa. Celui-ci est très bien. On n'a pas trop à gérer le chauffage, il se gère tout seul.” (E14)

« On avait un second critère. Quand on a quitté la maison de Combau, on a eu une régularisation d'électricité de près de 1000 euros et on avait vraiment décidé d'avoir un logement classé A. On voulait quelque chose qui tenait la route côté énergie car dans notre vieille maison on crevait de froid. On voulait quelque chose de plus récent et mieux isolé. Et l'agence l'avait mis en avant, le côté serre bioclimatique, environnement exceptionnel et très très bonne isolation. » (E16)

« On a fait des appartements hors d'âge et hors d'usage à Saint Grégoire : on a eu des factures d'électricité à pleurer 1500 euros pour un an et on arrive ici et on paye 45 euros pour le

chauffage, l'eau chaude, l'électricité et la cuisine ce sont des plaques électriques c'est carrément acceptable. Le côté économie d'énergie était un argument car on s'était tellement fait rincer dans l'appartement précédent avec de très mauvaises surprises et là il n'y a pas photo. Au bout d'un an et demi, on est ravi de cet appartement. » (E20)

La préférence pour un univers « sain » et ce confort thermique avant tout

On ne peut être que frappé par le nombre de personnes déclarant préférer un bâtiment neuf par rapport à un bâtiment ancien. Les arguments sont esthétiques mais surtout économiques et avancent l'importance du confort thermique. Une bonne partie des personnes interrogées ont déclaré aussi avoir souffert du froid dans leur précédent logement et ne veulent plus réitérer l'expérience. De même, le coût économique généré n'est plus accepté. Les vieux immeubles du centre de Rennes ou la vieille longère en campagne paraissent faire moins rêver : "Dans tous les endroits où j'ai vécu j'aime bien les choses récentes, enfin saines, j'aime bien un environnement récent car les matériaux sont plus ou moins neufs et je trouve que c'est plus agréable." (E25)

Récupérer une forme de contrôle sur son environnement

« A Angers, j'avais un appart ancien, très bien placé mais très mal isolé, en simple vitrage. Quand les fenêtres étaient fermées, l'air passait. Vraiment l'appart étudiant et maintenant j'ai un travail, la situation fait que je peux avoir ce type d'appartement. L'été il faisait super chaud, l'hiver froid puis chaud parce qu'ils enclenchaient le chauffage, impossible à réguler, c'était l'horreur. Du coup ici, on a un thermostat. Moi, je suis très domotique aussi. » (E18)

« Ici, on est sur un bâtiment à inertie lourde et la plupart du temps les gens n'utilisent pas leur programmeur. Je l'utilise parce que je fais partie d'un public averti mais je n'ai pas besoin de l'utiliser : je n'ai pas mis le chauffage cet hiver, peut-être une semaine » (E22)

Pour ce jeune propriétaire, **la serre bioclimatique est clairement un argument d'achat** : "Avoir du frais l'été et l'hiver avoir un air plus chaud qui rentrait et qui permettrait de moins consommer de chauffage, j'ai trouvé que c'était une idée très intelligente et ça fait partie des points qui m'ont incité à choisir le logement, outre l'aspect visuel. Ce n'était pas le moins cher ou le mieux placé mais le plus sympa en fait. Le plus original et le plus responsable." (E28)

Un discours d'expert et d'habitant-propriétaire

"Le permis de construire date de 2006 et je savais que ce projet-là était dans les cartons et je l'ai eu en pré-commercialisation. Le bureau d'étude dont je faisais partie travaille beaucoup avec le groupe Launay et donc j'ai eu vent de ce projet-là : je savais ce que j'achetais. Ce qui m'intéressait, c'était le confort thermique car je suis quelqu'un de frileux, je n'aime pas avoir froid. Je savais qu'avec ce type de projet, j'allais être très content. C'est le cas!" ... Ma motivation était "une motivation en terme de consommation énergétique. On est dépendant d'une réglementation 50 % des émissions de CO2 sont liés au bâtiment notamment le chauffage et la construction en générale. Moi j'avais à cœur d'acheter du neuf, pas de l'ancien, et un projet novateur et très performant énergétiquement. A la sortie, c'était le plus performant. Cela a dû changer depuis mais il est toujours bien classé." (E22)

Un confort d'usage face aux aléas climatiques

La serre d'Eden Square offre un confort d'usage. Ainsi, cette jeune maman apprécie que les entrées se fassent à l'intérieur de la serre, de "sortir sans être directement dehors et être juste dans la végétation, c'est très agréable et c'est appréciable aussi quand il pleut de pouvoir accéder directement à sa voiture en sous-sol sans aller dehors". (E 25). Ou encore, en été, les habitants des duplex disent avoir assez chaud mais apprécier le fait que les chambres soient au rdc, elles sont plus fraîches, "quand on redescend on profite de l'air frais avec la serre et on comprend pourquoi ils ont inversé » (E21) Parfois, pour certains, ce confort relève même d'une salubrité assurée par la serre (un "bon air", "ça sent bon les plantes et le frais").

Certains locataires ont un discours sur l'écologie mais celui-ci n'est jamais central

Ainsi, cette jeune femme dit avoir eu un coup de cœur pour la serre, "l'impression d'être dans la forêt", "la nature dans un immeuble", "atypique", "hyper nouveau, moderne", "impressionnant". Elle aime "l'odeur des plantes" et **la sensation de confort thermique apportée par la serre** : au sein de l'appartement (ils n'allument presque pas le chauffage), mais aussi sous la serre qui est "hyper agréable" en été comme en hiver. Elle a l'impression de faire sa part en termes d'écologie en habitant dans ce type d'immeuble. La serre se comprend et s'apprécie aussi dans un ensemble, le contexte de la ZAC et de Chantepie. Elle apprécie la proximité immédiate de la campagne, la présence d'arbres devant le balcon au RDC. L'appréhension sensible de "la nature" est très présente dans l'entretien. (E6, JF, 25 ans, vit en couple, T3, rdc)

Face au confort thermique qu'offre la serre, un habitant prédit que "comme l'écologie prend de la place et que l'on tente de faire comprendre aux gens que c'est important, on en verra de plus en plus." (E24).

« Le fait de savoir que c'est un immeuble classé énergie A au niveau économique, je trouve intéressant de pouvoir faire le tri, il y a des bacs à compost à côté, je trouve cela super, ce qu'il n'y a pas dans tous les immeubles au final. Je trouve hyper intéressant de pouvoir être un petit peu plus écologique, et c'est à développer, vraiment. Je ne suis pas non plus 100% écolo mais si tout le monde pouvait faire un peu déjà cela aiderait les choses au niveau national et mondial. Pour cela, on a signé avec mon conjoint ici » (E6)

Une absence de discours technique : une performance "invisible"?

Est-ce là un effet de la discrétion des dispositifs bioclimatiques dans les appartements voulue dans le projet ? Si l'enquête ne nous permet pas de le dire, c'est néanmoins un point sur lequel insiste le Groupe Launay : La performance bioclimatique est assurée par la serre et ses technologies, l'habitant est libéré de cela. « Nous, c'était notre commande à l'architecte. On lui a dit on veut bien une performance particulière, des équipements dans tous les sens, par contre, on veut que ce soit invisible pour nos clients.(Celine Le Mat, juillet 2018)

C'est donc petit à petit et discrètement que l'immeuble suscite l'intérêt et la curiosité des habitants, y compris du point de vue technique. La serre est certes spectaculaire au premier coup d'œil mais **elle offre aussi des prises pour s'interroger au quotidien sur l'architecture**. Plusieurs habitants travaillant dans les métiers du bâtiment comme technicien ou conducteur de travaux ont manifesté un intérêt technique pour les performances énergétiques de l'immeuble. Mais cet intérêt architectural se retrouve chez les profanes. Ainsi, cette habitante nous raconte sa découverte de l'ouverture des chapelles : "des fois le soir quand je rentre je les entends... j'ai découvert l'autre soir que les parois s'inclinaient, je les ai vues en action. J'ai dit tiens ! C'est marrant je découvre en fait... l'été je laisse ma fenêtre ouverte la nuit et c'est là que j'ai découvert que ça s'actionnait et tout, l'hiver je n'avais jamais remarqué. Ça me fait rire

et je me dis quand même il est vraiment bien pensé ce truc ! » (E19) Cela lui a donné envie de faire une recherche sur internet pour comprendre comment l'architecte avait pensé les choses.

A noter aussi qu'en cas de dysfonctionnement, le dispositif devient plus visible et suscite des questionnements. Un locataire d'un duplex explique remarquer "les fenêtres bioclimatiques beuguent parce que des fois il fait froid, il pleut et les fenêtres sont ouvertes, il fait froid dans la serre". Ces incidents se font remarquer d'autant qu'ils contrastent avec l'ambiance thermique habituelle de la serre.

III. 4. Quid du "vivre ensemble" et du projet sociétal ? Intentions et évolutions du projet pour ses acteurs

III. 4.1. L'intention des architectes : une utopie sociale pour retrouver le plaisir de vivre en collectif

Comme nous l'avons signalé, la serre, dans les intentions des architectes, est censée remplir quatre missions.

- Son premier rôle est tout d'abord fonctionnel : elle sert d'espace de distribution des logements.
- Le second rôle est esthétique : elle doit offrir un plaisir visuel sans cesse renouvelé et participe au bien-être de ses habitants en proposant un univers calme, apaisant et changeant en lien avec les cycles naturels.
- Le troisième est environnemental : elle doit constituer un espace tampon permettant de créer un espace plus tempéré.
- Le quatrième, toujours plus problématique est social : elle est conçue pour être un espace de rencontre, un lieu de formation et d'expression du collectif.

Filiation ou ignorance des opérations antérieures

Ces quatre aspects se retrouvent dans les opérations antérieures avec des intensités et des hiérarchies différentes. Le volet environnemental, même si ces espaces ont toujours eu pour fonction de protéger des aléas climatiques, est ici prépondérant - au moins au même titre que le volet social - et plus efficient eu égard aux avancées techniques dans ce domaine. En ce qui concerne le volet social, il était largement développé dans les opérations antérieures, de la Cité Napoléon et du familistère de Guise jusqu'aux opérations des années 1970, avec de grandes nuances importantes bien-sûr. Mais ces opérations avancent toujours l'idée d'une association entre projet architectural et projet sociétal. Pour Godin, l'architecture peut être un point de départ vers la refondation d'une société plus juste. Pour Paul Chemetov, l'architecture peut avoir une influence positive sur la manière de vivre ensemble.

Cette dernière idée est très clairement présente dans le projet d'Eden Square à ceci près que le projet relève du secteur privé et qu'il est destiné à des investisseurs et des propriétaires occupants. L'aspect « social » de l'opération est ici minoré par le fait que cette opération ne relève pas du logement social et que l'encadrement des loyers est loin de compenser cet état de fait.

Dans le discours, le projet d'Eden Square s'inscrit dans un rapport de filiation direct : il "s'agit de revisiter l'utopie fouriériste du familistère de Guise" (Pierre Champenois, conf., 2013) : « on

s'appuyait sur le familistère » (entretien, nov 2018). On peut noter d'ailleurs certaines similitudes en terme de proportion (même si en terme d'échelle, Le familistère, ne serait-ce que dans sa partie centrale est bien plus grand), mais aussi de morphologie : une grande cour intérieure vitrée et une ceinture de coursives qui desservent les logements.

Par contre, les opérations des années 1970 lui sont clairement inconnues : « Non... Je ne la connaissais pas, en fait. Je ne l'ai même pas découverte après, j'en ai entendu parler après, mais je n'ai même pas vu de photos de ce projet. » Mais ce qui est vrai pour Pierre Champenois ne l'est pas pour Christian Hauvette. On peut raisonnablement penser que ce dernier connaissait les opérations de Paul Chemetov et de Christian Devillers ; ce qui ne signifie pas qu'elles aient pu avoir eu un impact sur le projet.

A Eden Square : l'idée de vivre dans un jardin pour retrouver le bonheur du collectif face à la maison individuelle

Ainsi, Pierre Champenois déclare vouloir proposer un "projet sociétal positif", de pouvoir "après avoir largement profité des plaisirs individuels, retrouver le bonheur du collectif". Il résume Eden Square comme une "une machine climatique passive au service d'un idéal social pour le XXIe siècle."

Il s'agit donc de donner envie de vivre dans du collectif et d'offrir une contre-proposition aux aspirations dominantes : la maison individuelle. En d'autres mots, offrir un logement collectif qui présenterait des qualités suffisantes pour rivaliser avec l'individuel dans l'imaginaire des futurs habitants. Cette idée est aussi cohérente avec la certitude pour Pierre Champenois qu'une des seules marges de manœuvre des architectes aujourd'hui dans le domaine du collectif porte sur les espaces collectifs, le logement étant quant à lui verrouillé par les normes et les règlementations : "les architectes sont sortis du logement parce qu'on ne peut pratiquement plus y toucher". L'innovation passerait donc par un travail sur les espaces intermédiaires, parties communes et espaces extérieurs privatifs » (conf., octobre 2013).

« Alors en fait, ce qui nous plaisait, c'était de créer une espèce de monde... un monde un peu autonome. C'était un peu d'essayer de réinventer l'unité d'habitation, avec une espèce de lieu... Il y avait l'idée de l'utopie sociale ou de retrouver le bonheur de vivre ensemble aussi, de la vie en collectif, en fait, parce que c'est toujours l'un des sujets, qui continue encore aujourd'hui, parce que il y a toujours une partie de la population qui préfère vivre en maison individuelle. Il y avait cette idée d'utopie sociale, pour essayer de redonner un peu envie... »

Un projet décontextualisé face à la volonté de faire un « projet exemplaire » ?

Il confie aussi que cet espace, un jardin-serre, aurait eu plus d'impact dans un univers plus dense et plus urbain alors qu'Eden Square se situe dans une ZAC certes mais dans un quartier finalement peu dense, bénéficiant d'espaces verts généreux et en limite ville/campagne. La mairie, les promoteurs, les architectes auraient été t-il pris à leur propre jeu ? Le projet est aussi la résultante du principe du concours, de l'importance de l'image et de l'obligation de se démarquer faisant passer le contexte géographique au second plan.

« Alors en vrai on avait un peu mis de côté le contexte finalement, en créant cette idée du jardin intérieur, du monde intérieur. Parce que, si on avait été un peu plus honnêtes avec nous-mêmes et qu'on avait mieux ancré ce projet dans le contexte, on se serait dit que ça ne sert à rien de faire un jardin intérieur. C'est déjà plein de nature partout. Ils vivent déjà dans un jardin ces habitants. On sort de là et il y a dix promenades partout, il y a des arbres centenaires partout tout autour, ça n'a pas beaucoup de sens de rapporter comme ça un morceau de nature sous cloche à l'intérieur. Cette idée-là aurait été bien plus pertinente dans un site urbain dense par exemple. Bon... Néanmoins, il y avait cette idée de faire un projet exemplaire. » (ent. Nov. 2018).

La serre, les coursives, les bancs | des dispositifs au service d'un espace de vie collective...

Dans le projet d'Eden Square, la serre avait pour objectif d'offrir un espace de vie collective, la présence des bancs devant les ascenseurs l'atteste. Mais un rôle particulier est aussi accordé aux « balcons privatifs » - termes employés par Pierre Champenois - et aux coursives. En effet, Pierre Champenois qualifie de "balcon privatif" les seuils d'entrée des logements : "les balcons sont privatifs, des petites entrées individuelles, ce qui donne un espace tampon, comme ça, entre le logement privatif" (conf., 2013). Cette idée était aussi présente à Guise. Alexis Epron décrit la balustrade comme « un appui placé en face des appartements; elle fait de la galerie un balcon d'où l'on peut contempler très agréablement les réunions, les jeux d'enfants, et tous les mouvements de la foule dans un jour de fête » (Alexis Epron, « Description du Familistère », in *Habiter l'utopie*, p. 134).

... mais aussi le plaisir partagé par tous d'une vue, d'un paysage (la faille)

Pour l'architecte, l'expression du « vivre ensemble » et de l'idée de « commun » ne passe pas seulement par le déploiement de pratiques et d'usages. Il passe aussi par le fait de partager une belle vue. Ce « commun » peut s'ancrer dans l'idée de regarder un même paysage.

Ce plaisir est offert en priorité aux habitants mais aussi potentiellement aux usagers de la place, aux passants qui peuvent profiter très partiellement de la serre grâce à la faille de la face de sud. En effet, l'espace de la serre peut être considéré comme un espace introverti mais la serre s'offre aussi au regard de l'extérieur par une faille sur toute la hauteur du côté de l'esplanade. Pour les architectes, la serre devait être un plaisir pour ses habitants mais constituait aussi un cadeau aux passants : "l'entrée du bâtiment... offre au moins un petit peu de ce bonheur collectif partagé par 87 familles, qui l'offrent à la vue des passants. L'idée était de l'offrir à la vue, à la perspective de la cité, et puis aussi, inversement, de donner une échappée visuelle à l'intérieur de cet îlot fermé" (conf., 2013).

Un autre dispositif architectural au service du « commun » : le chemin de ronde

Ce passage a pour but de desservir les duplex au niveau haut mais aussi de constituer une promenade pour l'ensemble des habitants de la résidence qui pourraient faire le tour de la serre et voir le paysage entre deux toits de maisons.

"Petite bataille (avec le promoteur) pour dire que non, cela fait partie du projet et que tous les copropriétaires puissent venir se promener là, aller voir le coucher de soleil, et profiter de cet espace collectif, et... on a gagné" (conf., 2013).



Un chemin de ronde - promenade pour tous ?

Penser le toit comme un « village »

Le toit n'était pas pensé seulement comme un belvédère. Il devait accueillir des pratiques et participer pleinement à cet idée de « commun » et de vivre ensemble.

Ainsi, le traitement des limites entre espace privé et espace collectif par des barrières et portillons métalliques laissant largement passées le regard est pensé pour permettre à la fois la liberté d'appropriation "et en même temps, toujours cette idée de partage et d'échange, de créer un petit village, village ou hameau sur le toit, voilà, où les usages sont possibles". (conf., 2013)

« Toutes les barrières, entre les terrasses, justement, c'étaient juste des tubes, comme ça, qui étaient destinées à accueillir un remplissage si les habitants le souhaitaient. L'idée, c'est qu'on pouvait laisser à la fois passer le regard, mais aussi les chats, les machins... Ça pouvait se promener un peu de terrasse en terrasse. Les enfants, pouvaient passer sous la barrière pour aller jouer avec leurs copains de la maison d'à côté... Il y avait cette idée-là. » (ent. Nov, 2018)

« Il n'y a pas que le jardin aussi... il y a aussi le toit qui est un peu particulier, parce que habituellement les attiques de ce type de bâtiments d'habitation sont totalement privatisés. Ils

sont souvent très rentabilisés aussi parce que c'est un étage de plus en général, avec juste un retrait et des terrasses privatives. Là, l'utopie, en tout cas ce projet de vie en communauté... ou enfin de vie en collectif - on ne va pas aller jusqu'à la communauté - s'étendait sur le toit, avec une promenade autour de la serre, où on pouvait prendre possession de tout ce jardin et de cette serre sous cet espace collectif... J'ai bataillé jusqu'à ce que... le projet m'échappe. C'est à dire, jusqu'à ce qu'il soit livré... voilà, pour qu'il n'y ait pas de contrôle pour accéder à cette promenade - et là c'était pousser un peu loin le bouchon - mais également pour qu'on puisse voir au travers des maisons le paysage, à chaque fois qu'on se promène, entre chaque maison on a des percées sur le paysage. C'est le cas, à la nuance près que forcément, il y a des gens qui ont dû mettre des palissades... » (ent. nov. 2018)

Dans les faits, nous avons vu que cet espace utilisé par des personnes n'appartenant pas à la résidence avait été fermé. Aujourd'hui, le vigik permet encore à l'ensemble des habitants de monter au 4^{ème} étage mais aucun ne le font, soit par ignorance, soit parce qu'ils n'en éprouvent ni le besoin ni la curiosité, soit parce qu'ils ne s'en donnent pas le droit considérant que cet espace ne leur appartient pas.

Faire du dernier étage un espace accessible librement à tous -- en risquant d'empiéter sur l'intimité des habitants des duplex -- c'est faire partager à tous les habitants de l'immeuble la vue. Partager une vue c'est un élément minimum de commun. On l'a vu, certains locataires opposent ceux d'en haut et ceux d'en bas, lorsque certains du bas vivent là depuis plusieurs années sans jamais avoir osé monter au dernier étage, freinés par le badge et ces micro-discriminations. D'une certaine manière, en donnant la vue à tous, l'architecte a anticipé ce sentiment en voulant créer du « commun ». En outre, cette accessibilité signifie potentiellement des rencontres entre voisins.

Dans les faits, les prolongements du logement à proximité de ce chemin de ronde s'avèrent soit peu appropriés par les habitants, voire même relativement délaissés ou considérés comme des espaces de renvoi, soit les habitants tentent de protéger leur intimité avec pour conséquence d'obstruer la vue sur le paysage.

III. 4.2. Économies, règlementations, sécurisation : la réduction des ambitions du projet

Des éléments du projet abandonnés

Pierre Champenois évoque des éléments du programme qui ont disparu, soit pour des raisons économiques, soit pour des raisons règlementaires : « au départ du projet, par exemple, on avait une salle commune dans le projet, en haut sur le toit, qui faisait un peu signal, et où il y avait l'idée - qui était partagée avec le promoteur aussi - de faire du sport, un lieu de réunion pour la copropriété... il y avait un gardien aussi... Pour des raisons économiques et pour des raisons règlementaires aussi, c'était compliqué de faire la salle commune en haut car cela devenait un ERP. Il fallait donc faire un escalier indépendant. Mais l'idée c'était de faire un lieu de vie... ». (entretien, nov 2018). A l'inverse, l'option de salle commune et la présence d'un gardien ont pour l'instant été maintenues dans le projet Utopia à Bruz.

Dans le même esprit, la serre a, un temps, été pensée comme un jardin ouvert au passage et non réservé à la résidence. Cet aspect du projet a semble-t-il été rapidement abandonné et s'avérait difficilement réalisable dans le cadre de la promotion privée.

La question acoustique comme principale limite au développement d'une vie collective

Pour Pierre Champenois, la principale contrainte et limitation à la création d'un espace permettant de favoriser le vivre ensemble a porté sur l'acoustique et les craintes des propriétaires des nuisances engendrées.

Pour le maître d'ouvrage : anticipation de la nécessité de fermeture

Le Groupe Launay avait anticipé les transformations de l'accès au dernier étage -- initialement voulue par l'architecte comme accessible à tous, en livrant l'édifice sans le badge mais en prévoyant le dispositif technique pour l'installer "plus tard" : " Nous, on a livré sans ce badge-là. L'ensemble des 87 familles pouvait monter sur le toit et faire le tour de la serre, sur des espaces privés. Et ça, pour le coup, c'est quelque chose pour laquelle la maîtrise d'ouvrage n'était pas d'accord mais qui tenait à cœur l'architecte de pouvoir laisser cette possibilité à l'ensemble des propriétaires, locataires de profiter de ces vues, de ce tour de ronde presque, et nous on n'y croyait pas du tout. Et ça n'a pas manqué : le visiteur lambda qui arrivait à franchir la première porte montait sur le toit... il y a un problème de confort, les mains sur les vitres, je regarde je regarde, ça fait un peu bête de faire. Nous, on avait exigé qu'il y ait un fourreau sur cette partie-là pour qu'elle puisse être équipée à terme et elle a été équipée très rapidement. » (Céline Le Mat, groupe Launay)

Scepticisme du maître d'ouvrage sur l'usage des bancs

Il y a eu dès le projet débat entre l'architecte et la maîtrise d'ouvrage, sur la question de la fermeture mais aussi sur la présence des bancs devant les ascenseurs, un dispositif accepté par le Groupe Launay, au départ sans conviction : " Les bancs on n'y croyait pas du tout. C'est lui qui a voulu les maintenir. Tant les bancs devant l'ascenseur pour des personnes âgées pourquoi pas, un usage ponctuel. Lui, il imaginait que des voisins se retrouvent pas forcément longtemps mais ils rentrent chez eux, ils vont au courrier, ils posent une fesse... Pierre est adepte du frigo partagé. C'est plus répandu dans la région parisienne qu'ici." (Céline Le Mat, groupe Launay)



Des bancs devant les ascenseurs

III. 4.3. La machine climatique ou comment la question environnementale devient un nouveau projet social

Pour les architectes, “l’ambition énergétique était importante sur ce projet, et cette serre sert de tampon climatique”. Pierre Champenois nous livre le récit du fonctionnement de sa “machine climatique” : “l’hiver c’est assez simple, on essaie de fermer au maximum, d’isoler, même s’il faut renouveler l’air de la serre, et ça fait un tampon thermique assez formidable. Donc toutes les façades, du coup, agissent comme des accumulateurs d’énergie, c’est pour ça que l’isolation à l’intérieur de la serre est à l’intérieur des logements. A l’inverse, à l’extérieur des logements, l’isolation est à l’extérieur. Et en été en revanche, on essaie de se protéger des apports thermiques et on bénéficie grâce à la stratification thermique, c’est à dire à l’élévation de la température dans la serre, du fait qu’il y a un courant d’air permanent qui se crée, et qui crée une sensation de confort meilleure qu’à l’extérieur où, le jour où il n’y a pas de vent, on a juste la sensation de chaleur pure et nette. Sans compter l’apport de la végétation, qui contribue énormément à l’ambiance climatique, puisque les arbres dégagent de la vapeur d’eau, donc processus adiabatique : on augmente l’eau dans l’air, donc il y a diminution de la température, et évidemment les arbres portent ombre sur le... Et ils consomment de l’énergie par la photosynthèse... c’est un concept bio... Enfin une machine climatique assez redoutable. Et en même temps passive”. (Pierre Champenois, conf., 2013)

III. 4.4. Eden Square face aux évaluations des années 1990

En effet, dans nos intentions de départ, nous avons souligné l’existence de travaux d’évaluations antérieures sur des opérations pouvant être considérées comme similaires et non référencées dans le cadre des projets étudiés.

La synthèse réalisée par Jean-Michel Leger en 1990 (*Derniers domiciles connus*, 1990) insistait sur plusieurs points qui pouvaient être considérée comme une feuille de route pour les acteurs des dérogations, pour les maîtres d'ouvrage et les architectes.

Sans connaître ces évaluations, les architectes ont semble-t-il évité un certain nombre d'écueils présents dans les opérations antérieures. Ainsi, on ne retrouve pas :

- Le sentiment d'enfermement ;
- La mention d'un vocabulaire carcéral et disciplinaire (prison, usine, caserne...) dans le discours des habitants (contrairement à l'opération de Nativ Origin) ; la présence de la végétation et de matériaux tels que le bois permettent d'éviter ces représentations ;
- La gêne occasionnée par un vis-à-vis entre appartements (contrairement à Nativ Origin) ; la végétation luxuriante, la distance entre les deux façades intérieures et la profondeur des logements règle cette question ;
- Une mauvaise régulation thermique dans les appartements (même ceux aux derniers étages) et sous la serre. Aucun habitant n'évoque une sensation d'étouffement thermique. Bien au contraire, ils soulignent tous la sensation de salubrité et de confort apportée par le système bioclimatique ;
- La notion de contrôle social. La seule restriction porte sur l'évocation de regards furtifs des voisins sur les passerelles ;
- Le fait de regretter la dimension généreuse de la serre au détriment de la taille des appartements ;
- L'envie de pouvoir « esquiver » ses voisins
- Les nuisances acoustiques sous la serre et notamment le sentiment de contrôle des paroles et des gestes ;
- le regret émis par certains habitants des années 1990 que ces espaces ne génèrent pas de sociabilité particulière. C'est un point soulevé par quelques habitants d'Eden Square mais cela ne s'exprime pas sous la forme d'un regret (sauf 1 cas). Les sentiments exprimés sont plus complexes.

A l'inverse, on retrouve, d'un point de vue positif, une architecture exceptionnelle renvoyant à une image de soi positive ; l'attrait de la découverte notamment pour les enfants

Cependant un point important est commun entre ces évaluations d'opérations plus anciennes et la nôtre, c'est **la volonté des architectes de susciter par l'espace une vie collective et des sociabilités particulières** sous cet espace couvert. A cela s'ajoute dans cette opération privée le désir de « convaincre » des ménages dont on connaît par avance la préférence pour le logement individuel de choisir l'habitat collectif. Ces deux volontés, après évaluation, peuvent être qualifiées d'illusion : l'espace est exceptionnel mais ne fabrique pas de sociabilité exceptionnelle et les habitants interrogés sont impliqués dans des projets résidentiels de maison individuelle.

De manière plus générale, il est à regretter que ces évaluations menées maintenant depuis 40 ans ne soient pas plus exploitées et ne participent pas plus à la stratification des connaissances et du savoir dans le domaine de l'architecture du logement. Il est important de pouvoir réfléchir à la condition de capitalisation de ces enseignements même si nous le répétons, chaque opération comporte à la fois sa part d'imprévisibilité et de singularité.



Intimité : voir à l'intérieur des appartements



Le regard parfois intrusif des voisins

III. 5. De la perception d'un « lieu de vie » au simple « espace de passage » pour les habitants

III. 5.1. Une évidence pour certains : la serre incarne un espace de rencontre

Un seul de nos enquêtés affirme véritablement que la serre constitue un espace de rencontre : «Ce que j'aime beaucoup, c'est la partie serre quand vous rentrez, je ne sais pas si vous avez vu le bâtiment en nocturne, c'est assez beau, ça, j'aime beaucoup et toutes les odeurs de cuisine, j'adore. On voit que cela vit. On n'a pas ce genre de chose dans les bâtiments classique, ou

vous n'avez que des couloirs et des portes qui sont fermées et ce n'est pas propice à la rencontre. C'est fait pour. Les couloirs dans ces bâtiments-là sont très mal insonorisés et sont fait pour que les gens restent le moins longtemps possible dans ces zones là, dans les parties communes. C'est pas propice à la rencontre et à la discussion avec les voisins et là cela l'est davantage, complètement." (E22)

III. 5.2. Pour d'autres, des potentialités d'usage vite déçues

Un autre ressent cette potentialité de la serre, une potentialité vite déçue. Une impression de vide demeure : 'On n'a aucun lien avec les voisins. L'immeuble vit tout seul. (...) Sous la serre c'est très dommage il n'y a rien pour que les gens puissent s'asseoir ce n'est pas un espace de vie, ça n'a pas été pensé comme ça. On passe, point. Je commence tôt, je finis tôt, je ne croise pas grand monde. Pour certains, c'est un peu un espace de stockage où ils mettent leurs vélos. Mais ça n'a pas été étudié pour ! Ça pourrait être au centre de la serre un espace avec deux trois bancs, quand il fait trop chaud les gens pourraient sortir, se mettre sur un banc et lire un bouquin, il n'y a rien. Du coup, on rentre, et rien. Il y a un truc qui a été oublié, c'est joli, ça fait bien sur le papier".(E5) "Même si on connaît un voisin, où se retrouver ? Pas sur l'esplanade, pas dans la serre."

Il est frappant de noter que l'habitant ne perçoit aucune évolution du projet : par exemple des transformations ou aménagements de l'espace qui permettraient davantage la rencontre ou encore des actions collectives. Dans une trajectoire résidentielle ascendante, Eden square est clairement perçu comme un lieu de transition. Le jeune homme ne s'investit donc pas au-delà de la critique. Il sait que d'ici un an il sera propriétaire en dehors de Chantepie et cette situation est partagée par nombre de locataires.

III. 5.3. Un constat quasiment partagé : l'absence de sociabilité particulière

A la question « fréquentez-vous vos voisins ? », la réponse est, pour une quasi-totalité des habitants, négative. Les relations se limitent au classique « bonjour-bonsoir », voir même à l'impression d'être toujours en présence de nouvelles têtes.

Même pour les propriétaires occupants, **l'investissement dans les sociabilités reste minimal** : « on s'est créé des liens... J'en ai connu parce que nos enfants sont dans la même école. Et ceux qui vendent, on a fait du covoiturage, j'emmenais sa fille à la gymnastique et à l'équitation. ... Avec ma nouvelle voisine, je l'ai aidé à mettre son thermostat. Mes voisins de droite, c'est un couple avec un bébé, je les verrai dans la rue, je serai incapable de vous dire que ce sont mes voisins. Ceux qui étaient là avant, un peu plus, c'était un monsieur avec son fils et puis les autres, c'étaient des personnes âgées... Avec la voisine, à part se dire bonjour-bonsoir... je ne peux pas vous dire qu'il y ait un truc plus que cela.... On connaît propriétaires occupants à cause du conseil syndical.... On a fait une fête des voisins. Je me suis retrouvée à l'organiser un peu contrainte et forcée. C'était sympa. » (E3).

Pour cette habitante en rez-de-chaussée, la serre n'entraîne pas de sociabilité particulière : « (Je ne les connais) pas beaucoup. Celui du dessus oui, parce qu'on a des chats qui montent dans les arbres et c'est le seul qui a une échelle, du coup c'est pratique et le voisin d'en face car avec mon conjoint ils discutent mécanique mais sinon pas plus que cela contrairement à là où j'étais avant, où j'avais l'impression de croiser mes voisins et de les connaître un peu tous. Mais cela fait 5 mois qu'on est là et j'ai l'impression de ne connaître personne. A chaque fois

que je croise quelqu'un, je me dis mais je ne l'ai jamais vu ! On n'entend personne, on ne voit personne. C'est très spécial. On est très proche mais aussi très éloigné. Cela ne me gêne pas : j'aime les gens mais je ne suis pas très sociable. J'ai des horaires assez atypiques. » (E6)

Nous constatons, à travers ces témoignages que les relations sont limitées toujours aux logements les plus proches et sont très épisodiques et de faible intensité. **La serre ne permettrait donc pas de déployer une sociabilité particulière** même si cette conclusion ne vaut que dans ce contexte particulier dans le cadre de la promotion privée avec des populations de « passage ».

III. 5.4. ... mais l'espace et l'ambiance de la serre favoriseraient des pratiques autour du partage et du don

Plusieurs habitants font une association directe entre la serre et certaines pratiques basées sur le don : "je ne connais pas vraiment mes voisins, les mitoyens on se croise parfois, mais sans plus. Pour autant il y a toujours pleins d'affaires au niveau des bancs, les gens peuvent piocher. C'est original. Cela va de pair avec l'ambiance du bâtiment en lui-même. C'est surprenant ce qu'un bâtiment de métal et de bois peut générer, peut entraîner chez les gens. L'immeuble conditionne et attire des gens... c'est un ensemble qui joue". (E 25) ou encore "C'est une bonne ambiance et ce que j'aime beaucoup c'est que les voisins ils déposent des vêtements, des objets. C'est tellement beau. La dernière fois, il y avait 5 pains au chocolat. Cela me touche cette entraide entre voisins sans le dire." (E 24).

"Ce que je trouve bien aussi c'est qu'il y a du partage, les gens laissent des livres, des objets, des vêtements, mais j'ai laissé des dépliants pour le refuge de l'arche en Mayenne... cela part super vite. Elle commence à être pas mal la serre. Les kiwis ont pris. Cela recommence à être bien vert. A part un arbre qui est mort, j'ai vu cela. Cela reste une belle serre. Ce sont des kiwis mâles, il n'y aura pas de fruits. C'est un concept à développer : une serre qui produit de l'alimentation. Moi je serai heureux de participer à ce genre de projet en tout cas avec une partie d'autoproduction. Je trouve que c'est bien. Cela permet d'échanger avec des gens." (E22).



Des bancs comme support du don, partage dans les cages d'escalier

III. 5.4. Le « vivre ensemble » : une question d'espace et d'architecture, de mode de vie, de contexte...

La notion du collectif est évidemment liée à une question d'espace – ce qu'il offre et ce qu'il autorise – mais aussi largement impacté par d'autres facteurs : population active, turn-over important, population de passage qui s'implique peu, des modes de vie périurbains etc. Les habitants soulignent aussi que l'air du temps n'est pas forcément favorable à la création de liens à l'échelle résidentielle.

Pour beaucoup, l'absence de relations plus approfondies entre habitants n'est pas due aux espaces. Elle est avant tout due aux modes de vie d'aujourd'hui. La plupart des habitants n'en attendent pas autre chose. La serre est un espace de passage, "bonjour-bonsoir", "le respect", pas plus : "c'est pas la résidence qui fait cela mais c'est normal. Une fois avoir fini la journée, chacun rentre chez soi. C'est quelque chose qui se fait naturellement. Il y a eu une fois la fête des voisins, c'était après l'incendie car après l'incendie tout le monde se parlait : on avait tous un truc en commun. Après cela s'est étouffé. Beaucoup de locataires sont partis. On connaît les voisins proches mais c'est tout".(E1)

III. 5.5. La serre est avant tout un espace à regarder ou l'habitant comme spectateur

Tous en conviennent, la serre est avant tout – voire seulement - un espace à regarder, un spectacle permanent qui s'offre comme un plaisir quotidien. Pour la plupart des personnes interrogées, cet aspect est largement positif et ils n'en demandent pas forcément plus : "Très clairement, je suis un spectateur. La serre, c'était un élément parmi d'autres. La serre c'est très beau, c'est décoratif, après je ne suis pas là pour entretenir ce qu'il y a à l'intérieur. Après, la porte qui mène au garage, elle grinçait donc je me suis dit qu'il fallait faire quelque chose. Le matin, je me dis, c'est beau, le soir quand je rentre, je me dis c'est beau mais c'est tout". (E18)

Ils ont intégré que la serre est de l'ordre du plaisir esthétique et sensoriel et qu'elle n'est adaptée à d'autres usages. La serre ne se prête pas à des usages prolongés "on passe, point", "c'est joli, ça fait bien sur le papier". (E5) Cela est d'autant plus vrai chez les rares propriétaires occupants pour qui la serre doit se limiter à un espace de passage et doit le rester au risque de ne plus être gérable.

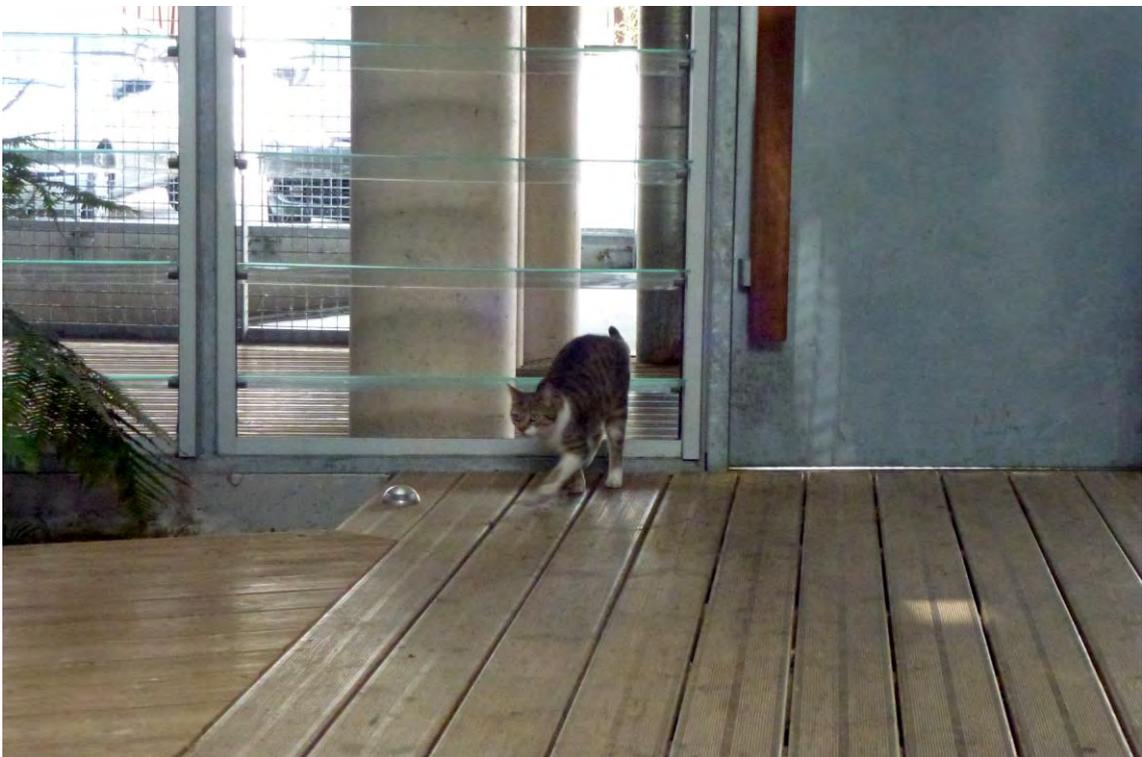
Rare sont ceux qui émettent un véritable sentiment de déception.

Ainsi, pour une ancienne habitante la serre se limite à la fonction de carte postale : "Les bancs sont face à l'ascenseur. Ce n'est pas là qu'ils devaient être situés. Après ils ont invoqué toutes sortes de nuisances sonores, visuelles, mais dans les faits, la serre devenait une carte postale dans laquelle on n'avait pas le droit d'entrer." (E16)

III. 6. Un espace ambigu et “fragile” source de conflits

III. 6.1. Une cristallisation des conflits autour des chats... et du lapin

Nous l’avons vu, la serre espace collectif et végétal a, de par ces propriétés, occasionnée une « guerre des chats ». Ainsi, pour le syndic, c’est le paradis des chats. « Sur la terrasse d’en haut, c’est l’horreur. Je vais leur mettre des couches culotte, je n’ai pas d’autres solution (rires) et les notes cela ne sert à rien. Je ne sais plus quoi faire. J’ai des résidents qui me disent de mettre des trucs empoisonnés, cela ne va pas. J’adore les chats. Il y en a par les terrasses extérieures qui viennent faire leur besoin dans les jardinières. Certains les ont fait emmener par la SPA pour ceux qui traînaient là. C’est la guerre des chats !! Ils se battent vraiment. A l’assemblée de cette année, on a parlé plus des chats que du bâtiment mais je ne vois pas de solution. C’est aux occupants de se prendre en mains : on est censé gérer le bâtiment pas les gens qui sont dedans.” (syndic)



Des chats qui passent par les ventelles ... chats de la copropriété, chats du quartier...

Longuement décrit aussi par les habitants, le conflit oppose donc certains propriétaires de chats au conseil syndical, les premiers voulant faire profiter à leur félin de la serre ce qui occasionnaient quelques déjections. Ainsi, un de ses membres nous relate ce conflit : “Pour les excréments, il y en a sur les ascenseurs, la porte d’entrée. D’un autre côté, tout le monde n’a pas d’animal et ma voisine a un chat, je ne l’ai vu qu’une fois. Son chat est venu sur la terrasse et il l’a renvoyé de l’autre côté, c’est comme cela qu’il a rencontré la voisine. La voisine lui a dit : « il ne sait pas, il vient d’arriver » et son chat je ne l’ai jamais revu. Et son chat, c’est un chat d’appartement. Un chat d’appartement ça reste dans l’appartement, ce n’est pas fait pour sortir. Il y a un monsieur qui nous avait mis son lapin dehors quand même. Il était dans la cage bon à la limite... il l’avait mis sur le palier devant l’entrée. A l’origine, il l’avait mis en bas. Il était au RDC et j’avais bien déjà aperçu sa cage en bas mais c’était moins voyant, parce qu’en bas, il y a la végétation et les entrées sont plus calfeutrées. Et il était dans l’angle nord. Il y a

son petit coin et il y a moins de passage parce que le passage se fait au milieu de la serre et pas au bord des logements. Si on n'y va pas, on ne voit pas trop. On est loin des appartements. Au troisième, durant les travaux, on était obligé de passer sur la coursive et c'était sur son bout de palier devant chez lui et tout le monde voyait son lapin et en plus de son lapin il y avait la gamelle de son chat ce qui montrait qu'il laissait son chat en liberté dans la serre. Il n'y avait pas de doute. Dans la serre, il a compris : il a ramassé son lapin. C'est vrai, il était heureux le chat. Ce chat n'est plus dans la serre mais il est sur les balcons." (E3)

Le ton est parfois monté, des mots de réprimandes ont été affichés, quelques menaces d'empoisonnement. Il s'avère aussi que d'autres chats du quartier profitent des ventelles pour s'introduire sous la serre. En bref, le conflit semble apaisé mais quelques chats continuent de circuler.

III. 6.2. L'appropriation des parties communes : une négociation fragile entre ce qui est toléré et ce qui est interdit

La limite est fragile entre une appropriation raisonnable et l'encombrement des parties communes qui met en danger à la fois la sécurité de la résidence et l'équilibre fragile du vivre ensemble.

Les vélos sur les coursives sont plus ou moins tolérés par les habitants, c'est une source de conflit. Les habitants sont aussi sensibles au risque de vol : ainsi, certains rentrent leur vélo dans la pièce en plus, sur serre.

"Les gens laissent des poubelles, les vélos, la poussette. Après sur le règlement de copropriété, il est autorisé d'y mettre des plantes et les poussettes, voilà. C'est tout ce qui est toléré. Le caddie de supermarché, non. On en avait deux ou trois. Les gens montaient et descendaient leurs courses avec le caddie qu'ils avaient piqué au supermarché." (E3)

Nous l'avons vu il y a aussi un conflit entre usages et règlement de copropriété notamment sur la question des paliers (quelle appropriation possible) qui est délicate. C'est la charge du syndic et du conseil syndical que de réexpliquer les règles régulièrement (gestion humaine et sociale). A noter, que la serre et les passerelles n'engendrent pas de sociabilité particulière, on l'a vu, ce qui minore les conflits.



Ce qui est toléré...



... ce qui est interdit : sac, poubelles et vélos



III. 6.3. La "visite" de personnes extérieures non souhaitée

Une autre source de conflit provient de l'accessibilité initiale de la serre aux personnes extérieures. On l'a vu le projet de l'architecte a dû être revu concernant le chemin de ronde, ce qui minore les conflits potentiels entre ceux du bas curieux et ceux du haut sensibles à préserver leur intimité. Le vigik empêche l'accès aujourd'hui. De la même manière, le recul du bouton d'ouverture de la porte à l'intérieur a permis d'éviter que des curieux extérieurs à l'immeuble ne rentrent. Pour autant, la serre reste un élément remarquable qui attise les curiosités, et comme tout immeuble, il est toujours possible de s'y introduire, ce qui reste une source de conflit.

III. 6.4. Quelques pratiques de « résistance » habitante

« On laisse des affaires depuis pas longtemps. On ne le faisait pas au début car il y a eu des mots du syndic comme quoi les passerelles n'étaient pas... Il y a eu un mot qui était global. Les anciens voisins de P. avaient mis une petite table... bon, j'en ai eu marre de rentrer la poussette tous les jours, donc je la laisse dehors. Cela ne gêne personne. C'est notre entrée à nous. Je l'ai fait avec mon vélo avec un cadenas puis il y a eu des histoires de vol donc j'ai retiré mon vélo » (E1)



Cela ne gêne personne...

III. 6.5. Le « dérapage » de certaines pratiques

La responsable du syndic nous relate ces pratiques sur un ton humoristique mais qui permet néanmoins de saisir la difficulté de déterminer ce qui relève du toléré et de l'interdit : "La nouvelle société qui fait le ménage a pour instruction que tout ce qu'elle voit, allez hop déchetterie ! On ne prévient plus. Il faut être un peu autoritaire. Surtout que les commissions de sécurité des pompiers quand ils vont sur place et qui me font un rapport en disant il y a encore un vélo et un truc là et un truc là, il faut imaginer la situation de nuit avec de la fumée partout, le vélo ils ne vont pas le voir. Pour les pots et jardinières admettons. Le jardinier commence à me faire des remarques sur le fait que ce qui est planté dans le pot n'est pas forcément compatible avec ce qui est planté dans la serre, donc... c'est pointu ! On a eu une bourse aux vêtements aussi. Il y a quelqu'un qui a eu l'idée de déposer ses vêtements mais cela a donné l'idée aussi aux autres et on s'est retrouvé chez Emmaüs. Je me disais s'il y a un huluberlu qui met le feu à ce tas de vêtements... et il y avait des culottes des sous-tifs. J'avais autorisé les livres parce que la bibliothèque partagée, c'est pas mal mais les culottes partagées non... (rire). Les tasses, cela ne brûlent pas mais le tas de vêtements, c'était hallucinant !" (Syndic)

Ce vide-dressing improvisé cité par la syndic reste exceptionnel. Nous n'avons pas constaté de telles pratiques lors de nos visites.

III. 6.6. Un chemin de ronde un peu délaissé

Au niveau des duplex, l'espace partagé est peu soigné (peu de marques d'appropriation, des déjections félines...), les terrasses protégées sont au contraire valorisées et utilisées "dès qu'il y a un rayon de soleil" confie cette habitante. L'entretien de ces terrasses nécessite de passer un coup de Karcher une fois par an et donc une certaine logistique. Celle-ci peut créer des liens. Ainsi, un jeune couple en lien avec leurs voisins (une colocation) leur a demandé de leur prêter l'appareil en prévision de l'arrivée de l'été. Les terrasses sont occupées par des salons de jardins, plantes, coffres de rangement. Lorsque nous avons réalisé en été les entretiens sur ces terrasses avec les habitants, ceux-ci répétaient qu'ils étaient encore impressionnés par la vue, comme leurs visiteurs, "on voit loin", "on voit le ciel", etc.



Des espaces de renvoi entre les duplex ?

III. 6.7. La serre doit rester un lieu de passage : une question de sécurité et de « bonne moralité » pour le syndic et le conseil syndical

Alors qu'elle regrette les négligences dans les espaces communs (guerre des chats, détritiques, encombrement des passerelles), cette habitante n'envisage aucun usage collectif de la serre : « Elle n'est pas faite pour cela et on ne veut pas que cela devienne un lieu de vie ». Cet espace ne serait pas gérable selon elle. (E3)

C'est le syndic qui a la responsabilité de la gestion, de la sécurité et de l'entretien, c'est aussi lui qui reçoit les réclamations et signalements des habitants (la guerre des chats, un vide dressing improvisé sous la serre, nuisances sonores, encombrement des passerelles, etc) : « La nouvelle société qui fait le ménage a l'instruction que dès qu'ils voient quelque chose sur la coursive : déchetterie » explique le syndic après avoir affiché à moult reprises les consignes. « Parce que quand les pompiers passent, ils font des rapports : un vélo là sur la coursive, un autre ailleurs, etc. il faut imaginer la situation de nuit, avec de la fumée partout, les gens ils vont tomber... (...). J'ai beau expliquer... pour les jardinières. D'ailleurs le jardinier me dit que ce qui est planté dans les jardinières n'est pas compatible avec ce qu'il y a dans la serre ! Voyez je ne m'ennuie pas... » On reviendra plus loin sur le rôle central du syndic, mais on sent dans ce travail sur les coursives le poids du précédent incendie. Difficile d'imaginer une convivialité de voisinage sous la serre...

Parfois, ce n'est pas tant la sécurité qui est en cause mais l'image de la résidence, la bonne tenue des locataires. Il faut éviter les débordements. L'expression juridique « gérer un logement en bon père de famille » traduit bien les comportements de « bonne » moralité qui sont associées aux pratiques habitantes. C'est ce qui se traduit en filigrane dans les propos du syndic sur le vide grenier improvisé. Le syndic doit en permanence évaluer ce qui relève des bonnes pratiques propices à la rencontre et les autres formes de convivialité qui pourraient déborder.

La bonne tenue est aussi le souci des habitants : “La serre en elle-même ce n’est vraiment qu’un lieu de passage parce qu’elle n’est pas faite pour en faire un lieu de vie. Quand vous regardez, près des boîtes aux lettres, il y a deux bancs.. et puis d’un autre côté on ne veut pas forcément que cela devienne un lieu de vie parce que cela va devenir invivable à gérer d’un point de vue bruit, d’un point de vue acoustique, si on commence à avoir du monde, cela va être des enfants qui vont jouer, qui vont crier, cela ne va pas être gérable ou même des gens qui auraient envie de prendre un verre dans la serre, forcément c’est générateur de bruit. On est quand même 87. Si vous avez une 15^e de personnes qui commencent à bavasser dans la serre...” (E3)

La règle, le règlement et le droit : le statut “légal” de la serre et des coursives

Du point de vue légal, “ce sont des parties communes générales comme un espace vert devant une copropriété traditionnelle. Ils ont rendu ces murs étanches et ils ont mis un toit pour des questions de régulations mais dans la conception, que la serre fuite par exemple ce n’est pas grave et d’ailleurs dans la dérogation, c’était le principe d’une rue couverte...” (syndic)

Chaque acteur y va de ses expériences (en tant qu’architecte, maître d’ouvrage devant piloter une opération complexe, commercialiser des appartements) mais aussi de ces convictions, ce à quoi chacun “croit”.

IV. Habiter sur serre



Rapport intérieur /extérieur : fenêtre de cuisine donnant sur serre (E13) 1^{er} étage

Les questions que nous nous posions étaient nombreuses : est-ce que la serre offre des qualités supplémentaires au logement ? Est-ce qu'il est agréable de vivre sur serre ? Comment s'effectuent la répartition et le choix des chambres ? Sur quels critères se sont faits les arbitrages ? Quelles pratiques se déploient autour de l'espace salle-à-manger ? Est-ce qu'il y avait des marques de rejet de ces espaces ? Quelles étaient les stratégies pour se protéger du regard extérieur ? etc.

Il est à rappeler aussi que certains logements – les logements aux angles - ne comportent aucune pièce donnant sur serre et bénéficient de pièces de vie moins étroites. Ils sont particulièrement appréciés.



Rapport Intérieur / extérieur : fenêtre de chambre en RDC

IV. 1. Dormir côté serre ou coté balcon ? La question du choix

Un constat partagé : la serre entraine une diminution de luminosité dans le logement

“Quand vous ouvrez votre boîte aux lettres, vous voyez pleins d’arbres... après cela manque de lumière je trouve. Je trouve que par moment dans la serre c’est sombre... ou alors c’est l’effet nature, il n’y a pas de lampadaire. C’est cet effet naturel, quand les feuilles vont tomber, il y aura plus de lumière.” (E24)

“A l’usage, la serre n’était pas la meilleure solution qui soit car dans les faits, nous on avait les troncs en face de nous et en terme de lumière perdue par rapport à nos voisins du dessus, ils avaient un appartement vraiment plus lumineux que le nôtre.” (E16)

Mais la situation peut être vécue de manière différente entre des habitants qui peuvent choisir pleinement la destination des pièces donnant sur serre et les autres.

Ainsi, une célibataire ou un couple peut librement choisir de dormir coté serre ou coté balcon. La serre n’est donc pas perçue comme une contrainte et la pièce donnant sur serre est vécue comme « un plus », une pièce en plus. A l’inverse, les couples avec enfants occupent les deux chambres. Cela n’entraînent pas forcément de manière automatique un jugement négatif sur la chambre donnant sur serre : cette chambre comme toute pièce présente des atouts (le calme) et des contraintes (manque de luminosité et regard parfois intrusif des voisins) et ces jugements peuvent varier considérablement d’un habitant à l’autre (capacité d’accepter la densité et le collectif / le caractère individuel de la perception d’intimité etc.) et d’un logement à l’autre (être en bout de course avec peu de passage / être au premier, au second, au troisième étage etc....).



Faire le choix de dormir coté serre au rez-de-chaussée

Le manque de luminosité de la serre et l'intimité sont les deux principaux arguments invoqués dans les arbitrages. Ainsi pour ce jeune couple, " c'était dommage de se mettre dans l'ombre. On a hésité parce que la personne d'avant avait son lit côté serre. Et le bureau de l'autre côté. Nous on a inversé.» E15

Cas de figure n°1 | Quand les habitants ont le choix, la pièce donnant sur la serre devient bureau, chambre d'amis, débarras. Elle incarne cette fameuse « pièce en plus » grâce à la sous-occupation des logements

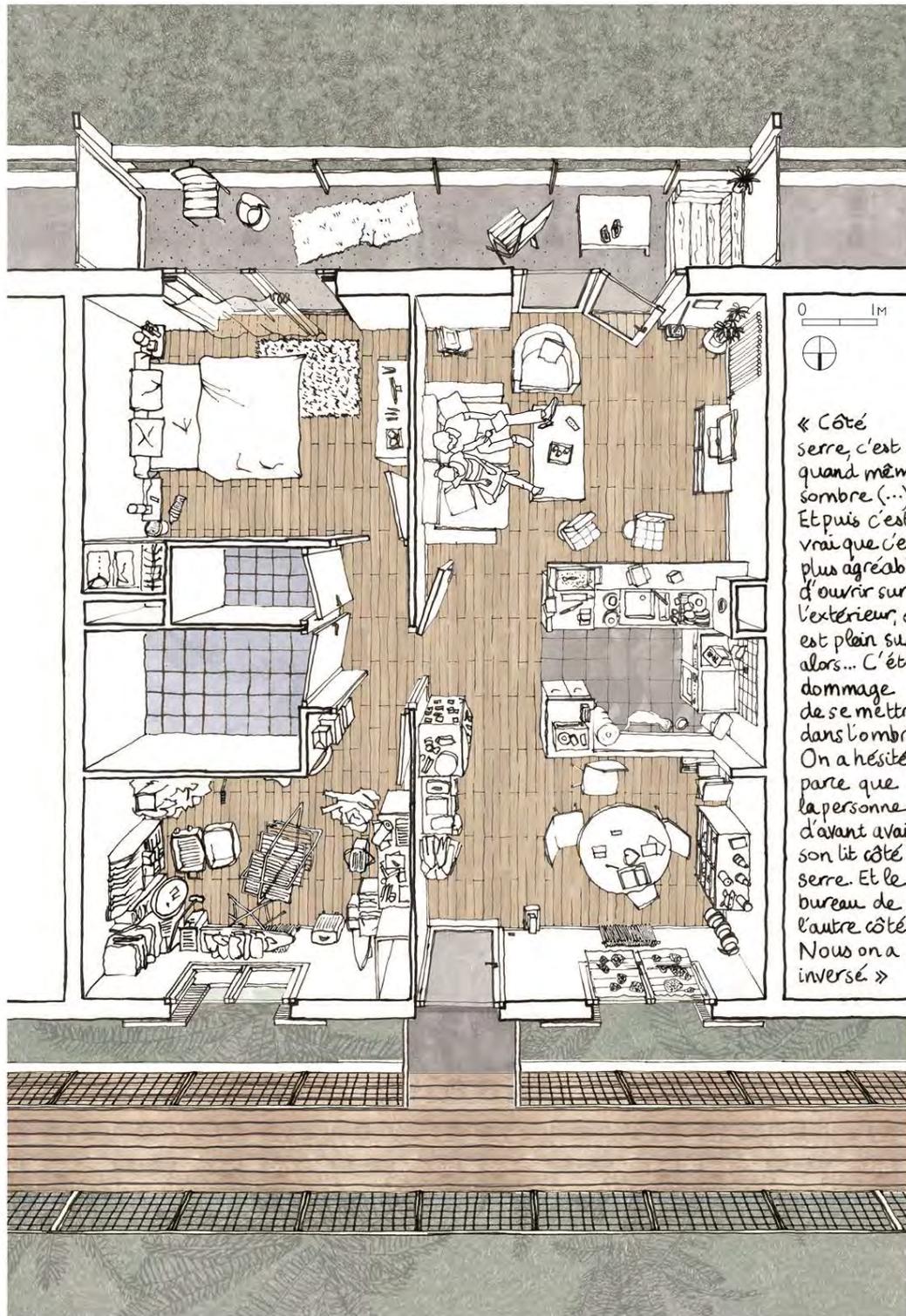
C'est "une pièce en plus dans laquelle on s'en fout un peu de comment c'est rangé. On ne vit pas de ce côté en fait" explique un locataire qui regrette par ailleurs l'absence de rangement (E5, JH, T3, locataire, 30 ans vivant en couple au 1er étage). Compte-tenu du marché évoqué plus haut le locataire a le choix. Les jeunes couples sans enfant qui vivent dans des T3 voir des T5, ont le choix des pièces.



Une pièce bureau ... (au premier étage)



Enquêtés 15
Couple avec un chat
T3
60 m²



« Côté serre, c'est quand même sombre (...) Et puis c'est vrai que c'est plus agréable d'ouvrir sur l'extérieur, on est plein sud alors... C'était dommage de se mettre dans l'ombre. On a hésité parce que la personne d'avant avait son lit côté serre. Et le bureau de l'autre côté. Nous on a inversé »

@ Julie Lavayssière

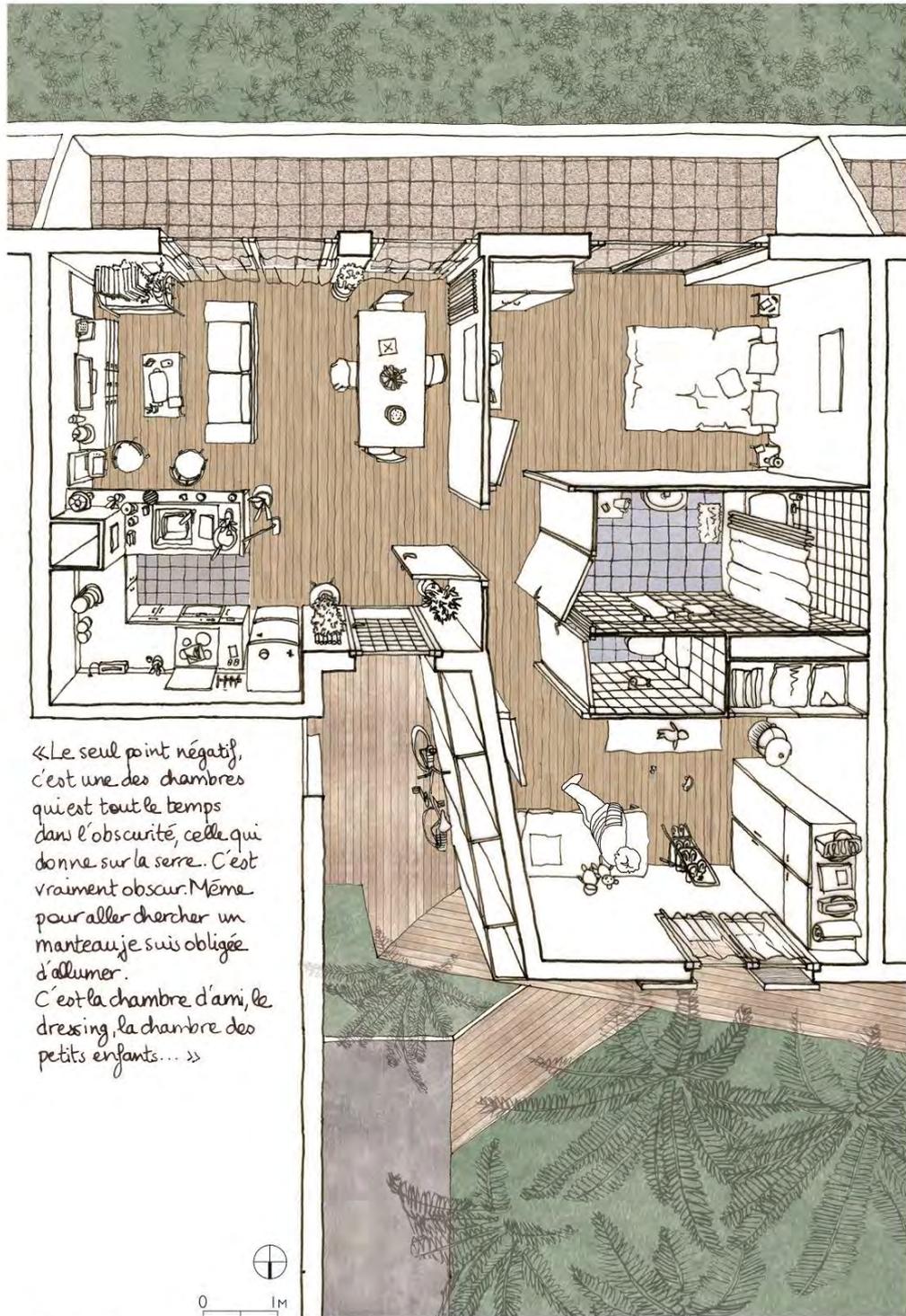
Relevé enquêté E15 | la chambre coté serre constitue une « pièce en plus »

Pour le cas de cette retraitée vivant seule et recevant ponctuellement ses petits-enfants, le jugement porté sur la chambre coté serre est négatif mais tempéré par son peu d'usage de cette pièce : « Le seul point négatif c'est une des chambres qui est tout le temps dans l'obscurité, celle qui donne sur la serre. C'est vraiment obscur. Même pour aller chercher un manteau, je suis obligée d'allumer ; C'est la chambre d'ami, le dressing, la chambre des petits-enfants sauf qu'ils viennent dans mon lit... » (E12)



Enquêté 12
Femme retraitée
T3
58 m²

RDC



@ Julie Lavaysiere

Relevé E12. « C'est sombre... c'est la chambre des petits-enfants »

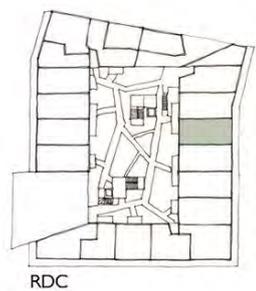
Beaucoup nous disent avoir choisi “naturellement” la pièce la plus lumineuse (côté rue) pour chambre, mais c’est parfois un seul événement qui vient contrarier le choix initial. Pour une jeune locataire, l’installation de la chambre côté serre est intervenue un jour après leur emménagement. Initialement côté rue, la pièce s’est révélée trop bruyante (des passants avaient fait du bruit sous les fenêtres dans la nuit). Alors dès la deuxième nuit, la chambre a été installée côté serre. Le silence est alors apprécié “on n’entend rien” (JF, 20 ans, en couple, T3 RDC, façade est).

Un autre argument est la présence de placard. Ainsi, une jeune femme précise que si elle a choisi de faire sa chambre sur la rue, c’est pour la luminosité, l’intimité mais aussi parce que cette chambre était dotée d’un placard de rangement.

Cas de figure n°2 | Mais la pièce sur serre peut aussi être choisie comme chambre principale (2 cas) pour son calme. On s’y accommode d’autant que l’on sait que c’est un logement de transition. Les habitants adaptent aussi et rationalisent le choix en fonction des besoins de chacun. Ainsi, l’un deux fera son bureau sur rue pour la lumière, parce qu’il dessine, un autre choisira de vivre en rez-de-chaussée parce qu’il a des chats : « on y dort alors...à partir de 23h. On n’y va que pour dormir. Ça ne sert à rien la lumière. On passe plus de temps ici pour profiter de la lumière (...) Je fais beaucoup de peinture, alors la luminosité elle est là-bas » (E17)

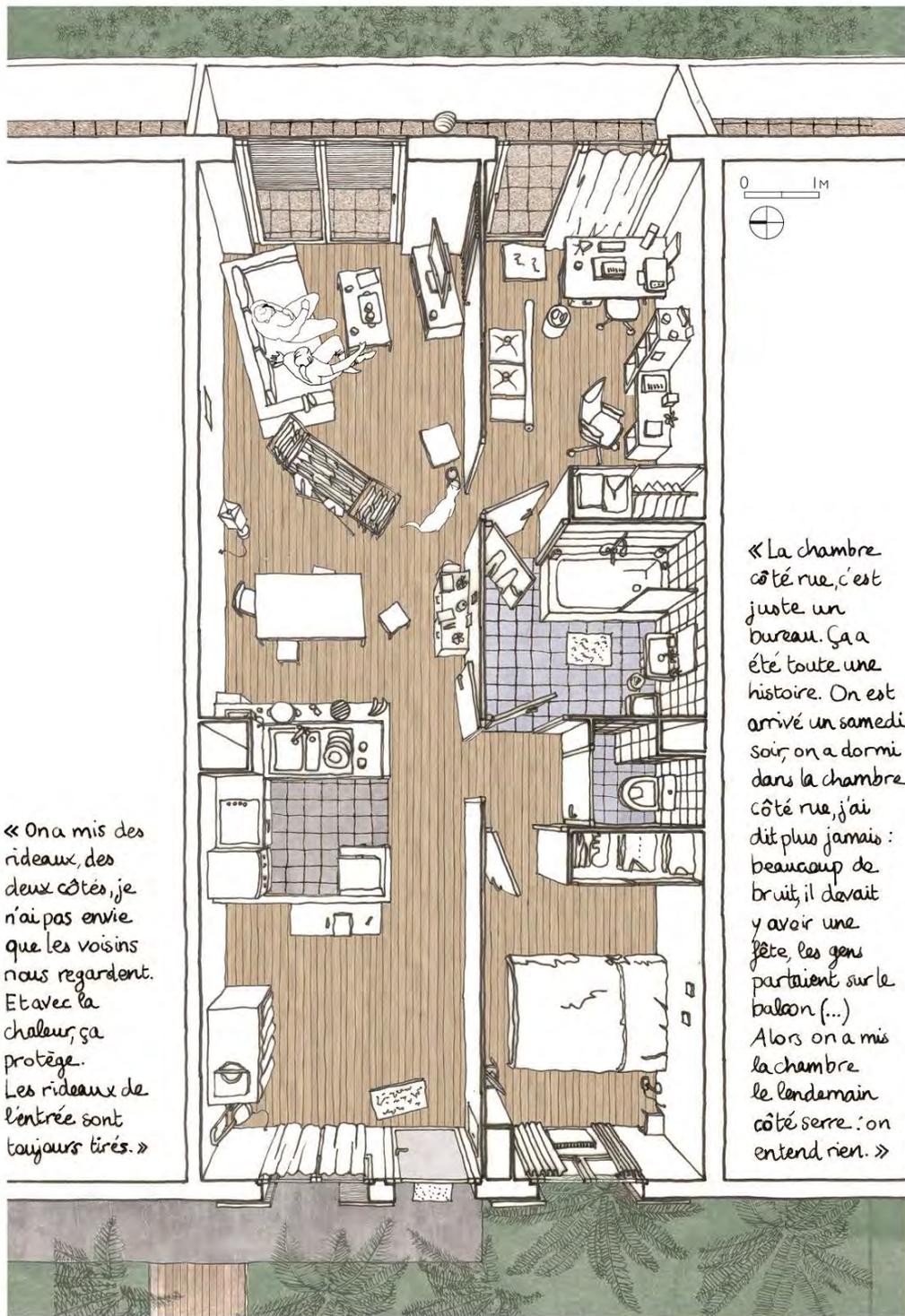


Faire le choix de dormir coté serre. Dans ce cas, c’est la chambre sur rue bénéficiant pourtant du balcon qui devient le réceptacle de tous les usages ne pouvant trouver leur place autre part...



Enquêtés 7
Jeune couple
avec un chat
T3
65 m²

RDC



« On a mis des rideaux, des deux côtés, je n'ai pas envie que les voisins nous regardent. Et avec la chaleur, ça protège. Les rideaux de l'entrée sont toujours tirés. »

« La chambre côté rue, c'est juste un bureau. Ça a été toute une histoire. On est arrivé un samedi soir, on a dormi dans la chambre côté rue, j'ai dit plus jamais : beaucoup de bruit, il devait y avoir une fête, les gens partaient sur le balcon (...) Alors on a mis la chambre le lendemain côté serre : on entend rien. »

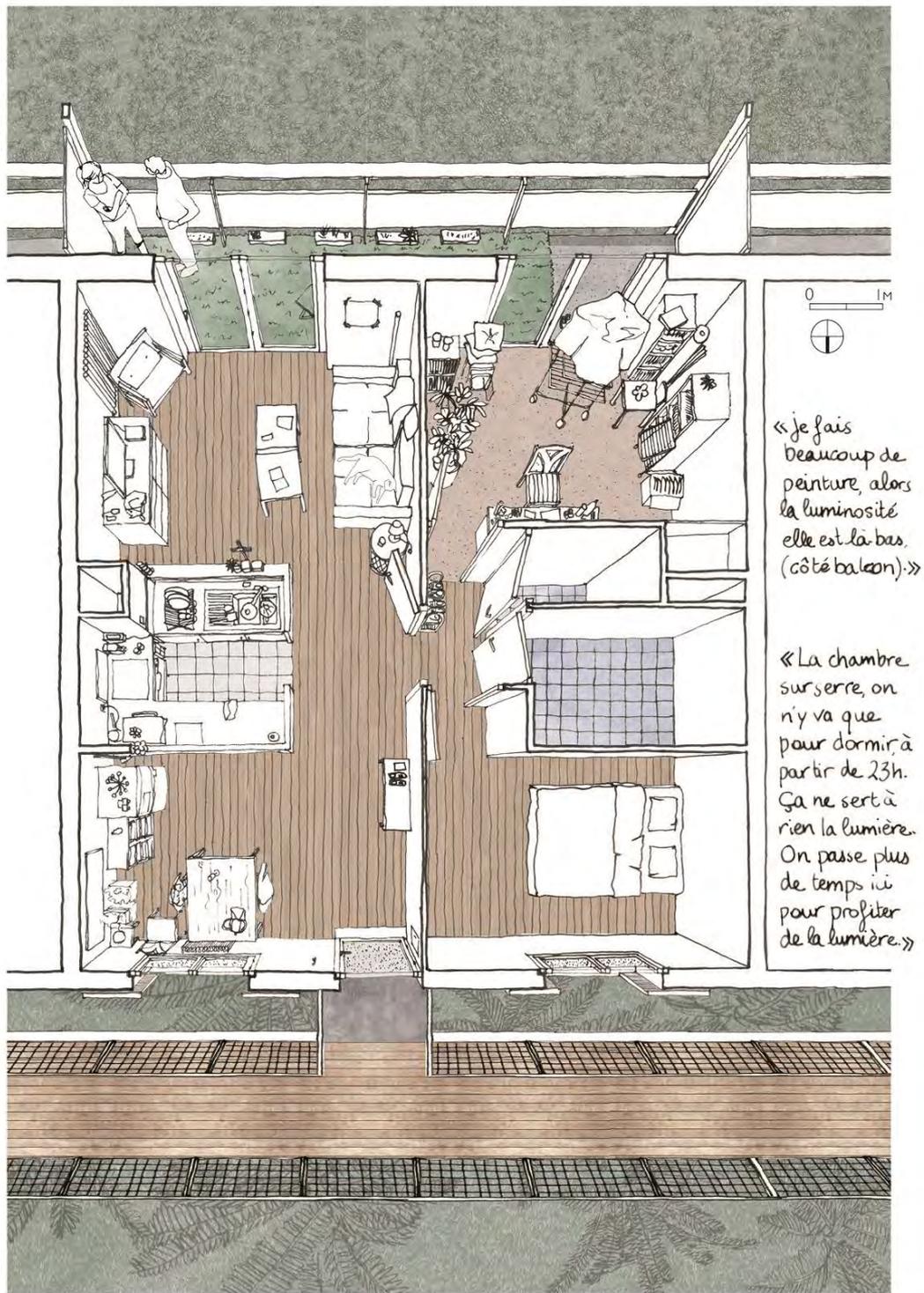
@ Julie Lavayssière

Relevé du logement de l'enquêté E7 | dormir sur serre même quand on a le choix (1^{er} ex.)



Enquêtés 17
Couple
avec deux chats
T3
60 m²

R+2



@ Julie Lavayssiere

Relevé du logement des enquêtés E17 | dormir sur serre même quand on a le choix (2^{ème} ex.)

Cas de figure n°3 | Ne pas avoir le choix : une chambre sur serre occupée par les enfants

Dans ce cas, la chambre sur serre – ou les chambres sur serre pour les T4 – deviennent systématiquement la chambre de l'enfant ou des enfants. Les principaux arguments sont que cette chambre/ ces chambres offrent un environnement calme et apaisant favorisant le sommeil, que le manque de luminosité n'est pas si important car la chambre n'est utilisée que pour dormir ou encore que la chambre coté balcon représente un danger contrairement à la chambre sur serre. La proximité de la porte d'entrée comme danger potentiel n'est pas relevée.

Un espace apaisant favorisant le sommeil

Le premier argument pour justifier le choix d'attribuer la chambre sur serre aux enfants est le fait qu'elle prédispose au sommeil : elle offre une ambiance calme et apaisante.

“C'est la chambre des filles qui donnent sur la serre. Là aussi, c'était un choix volontaire. Je trouvais que c'était plus sympa pour elles le matin, on ouvre les volets et on voit la serre, et du fait que ce soit plus calme même si on est très bien isolé. Cela me rassurait. Je ne sais pas pourquoi, elle donne aussi sur du passage” (E25)

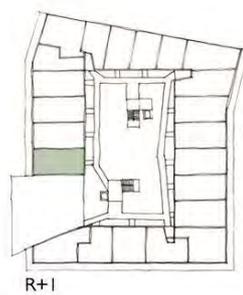
Ou encore : « c'était la chambre prévue pour le bébé. C'était une chambre qui était dans la pénombre mais après pour un bébé cela ne me dérangeait pas mais c'est vraiment que c'était vrai que c'était agréable en terme de repos mais ce n'est pas une pièce où j'aurais aimé vivre, avoir un salon. C'était sombre mais pour une chambre de nouveau-né, ce n'était pas un souci.» (E16)

Pour une seule habitante, la chambre sur serre est qualifiée de bruyante : « c'est bruyant. Le problème, c'est que cela résonne énormément. Il suffit que quelqu'un marche en talon ou ait le pas un peu lourd et cela résonne ». Son conjoint n'était d'ailleurs pas d'accord (E1).

Mais il peut aussi y avoir des arguments plus oniriques comme celui de cette maman qui a choisi de disposer le lit de sa petite fille le long du mur côté serre (donc contre le radiateur) pour que sa fille puisse voir le ciel et les étoiles depuis son lit : “Quand c'est en journée, on manque de lumière. Mais c'est aussi apaisant pour l'enfant le soir, il voit la nature, les arbres, les étoiles. Quand les enfants s'allongent. Le lit est contre la fenêtre et on voit les étoiles, la lune.” (E24)

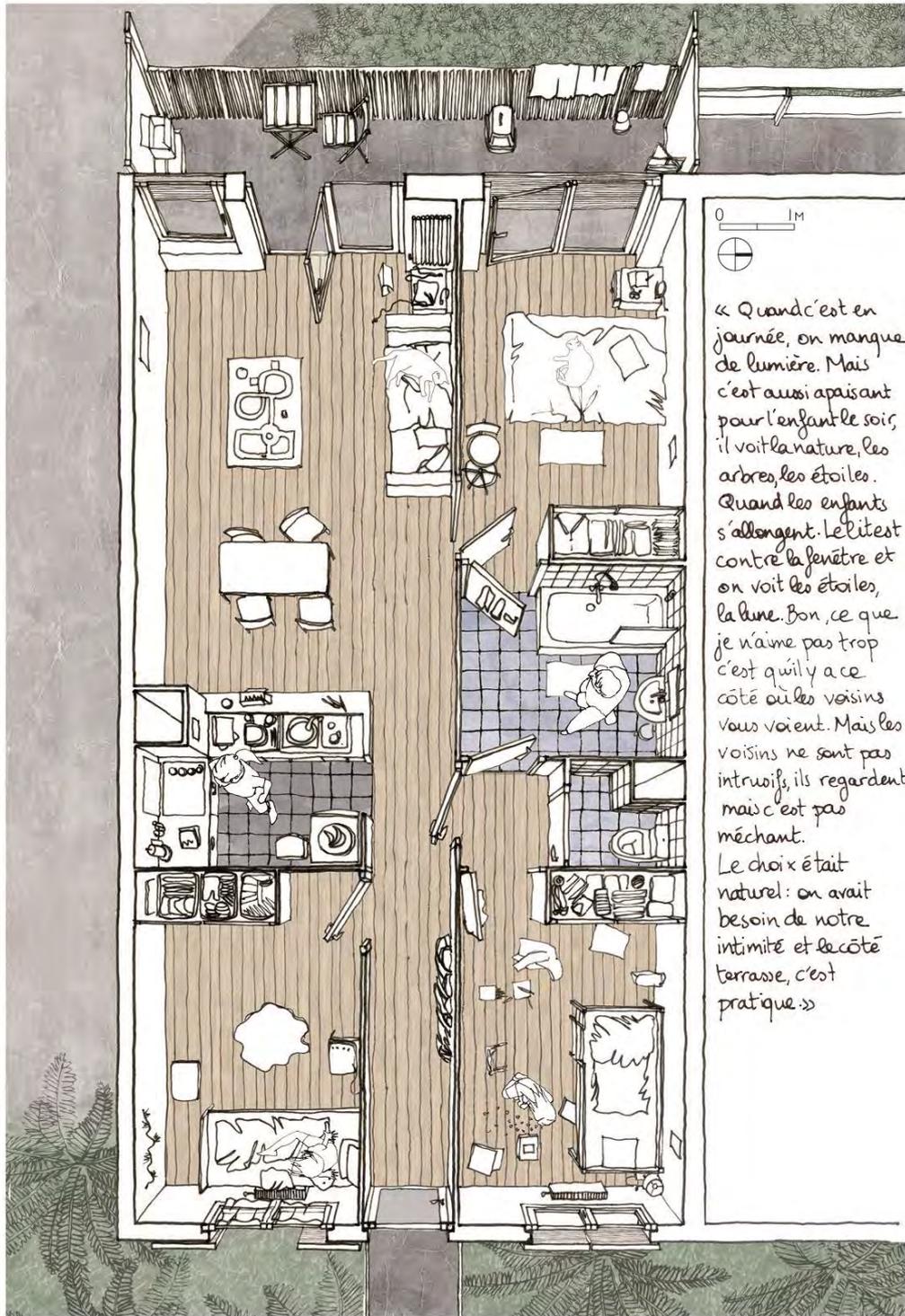


Mettre son lit tout contre la fenêtre pour voir les étoiles à travers la serre



Enquêtés 24
Couple avec deux
enfants et deux chats
T4
70 m²

R+1



@ Julie Lavayssiere

Relevé du logement E24 : une chambre qui permet de voir les étoiles pour une petite fille

La chambre avec balcon est occupée par les parents

Ce choix s'est avéré aussi "naturel" par le refus d'attribuer une chambre avec balcon à un enfant par souci de sécurité ou parce qu'elle est liée au salon : " Naturellement, la chambre attenante au salon, c'est forcément celle où il y a le plus de bruit, donc on s'est dit que c'est bien si c'était la nôtre." (E1)

Dormir sur serre Ne pas avoir le choix dans un T3 (E25)



Une chambre sur rue pour maman

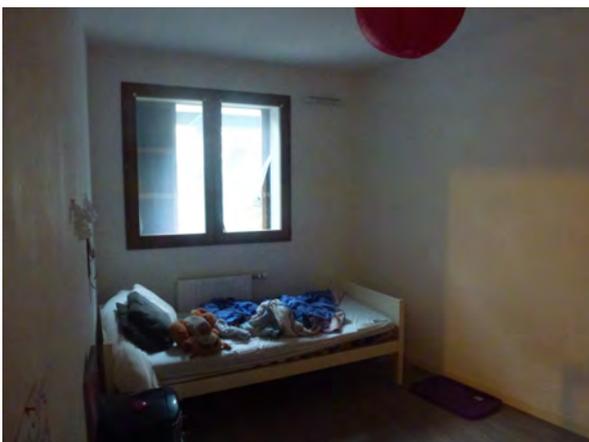


la chambre sur serre pour les deux filles

Dormir sur serre
Ne pas avoir le choix dans un T4 (E24)



La chambre prolongée par le balcon pour les parents

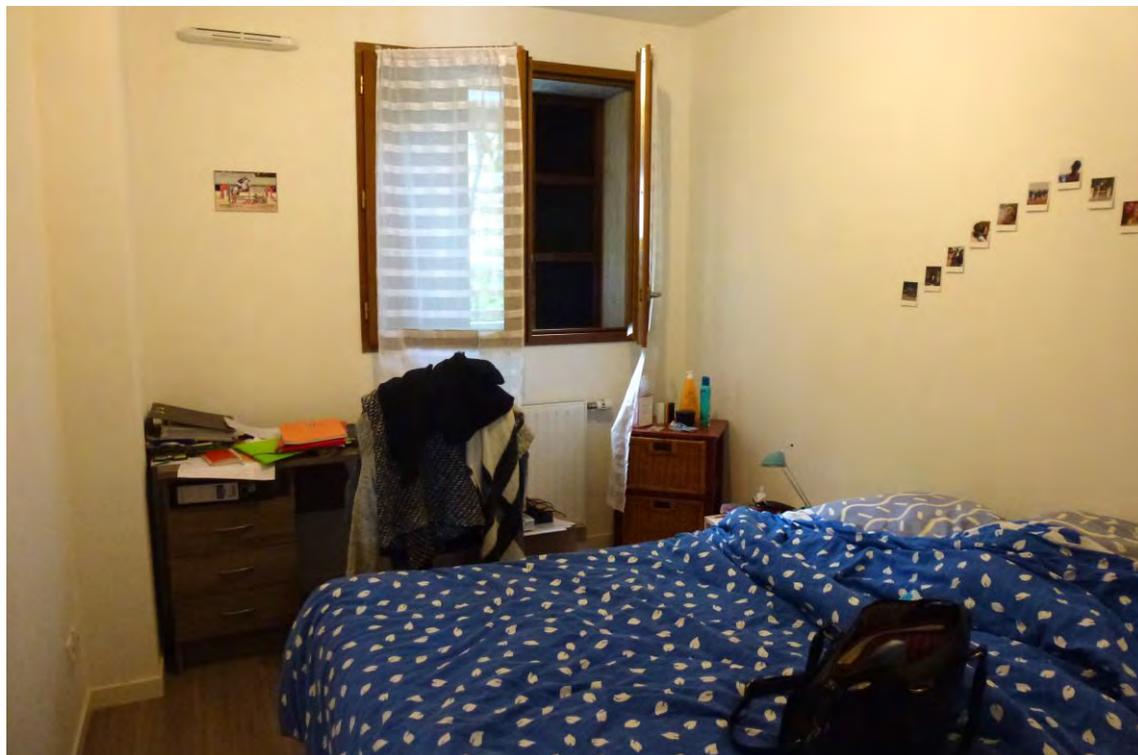


Les deux chambres sur serre pour les enfants

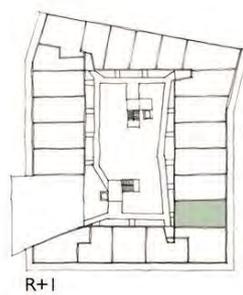


Dans une colocation, une chambre que pour dormir

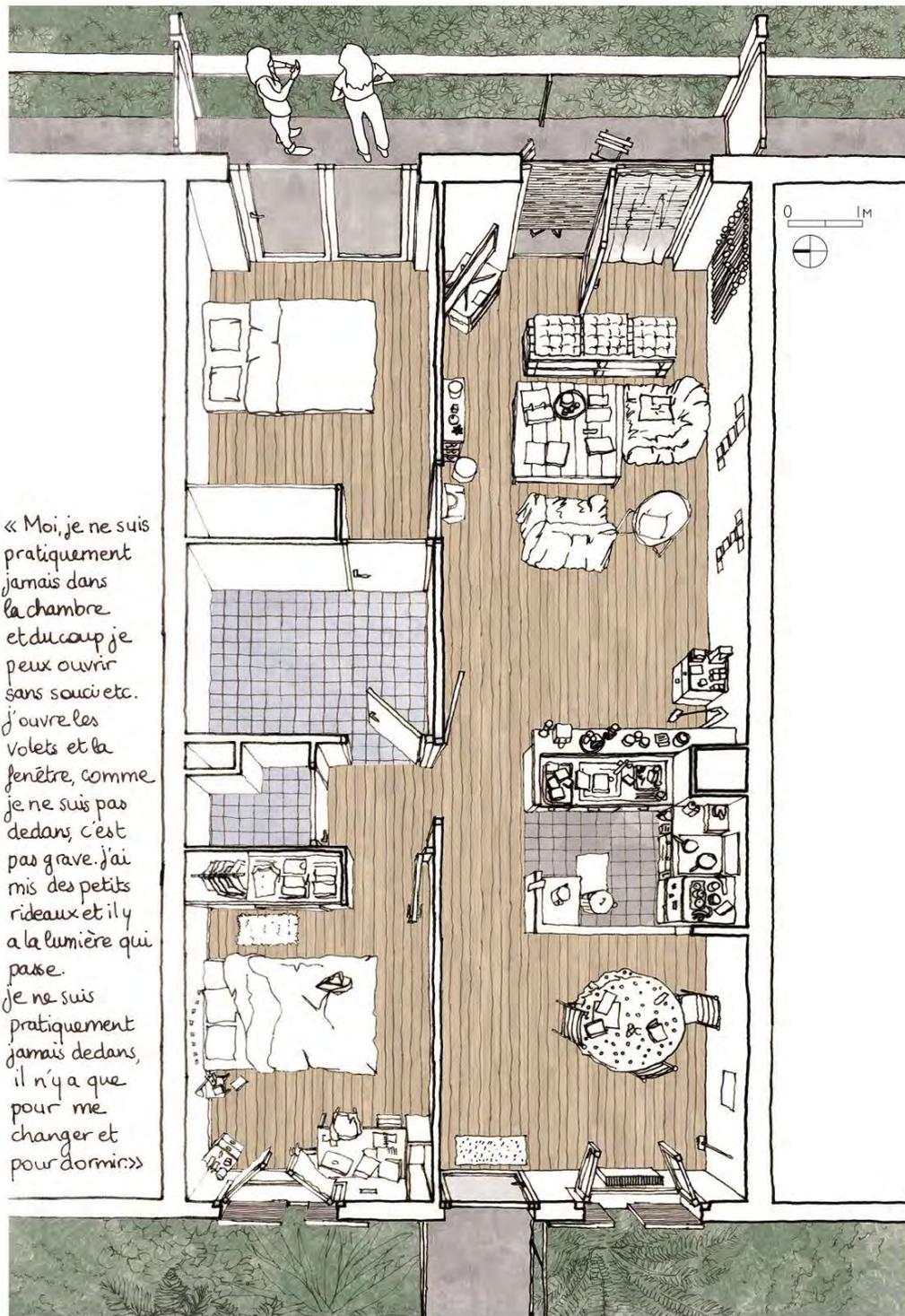
Dans le cas d'une colocation, une des jeunes filles nous explique avoir la chambre coté serre. Cela n'a pas été un enjeu avec sa colocataire : « je n'y suis que pour dormir ». Leur vie se passe majoritairement dans le salon et les week-ends elles rentrent chez leurs parents.



Une chambre que pour dormir



Enquêtées 9
Colocation de deux
jeunes femmes
T3
65 m²



@ Julie Lavayssière

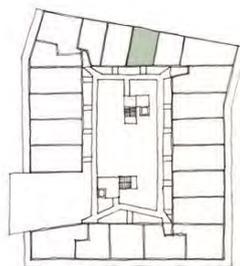
Relevé du logement des enquêtées E9 | la chambre sur serre : « je n'y suis que pour dormir »

Cas de figure n°4 : des T2 avec cuisine et salle-à-manger sur serre et chambre sur rue

Le cas de certains T2, orientés nord, est particulier : ils ne bénéficient pas de balcons. Deux espaces donnent sur serre : la cuisine et la salle-à-manger. Les deux habitants interrogés se disaient satisfaits du plan de leur logement.



Une cuisine sur serre...



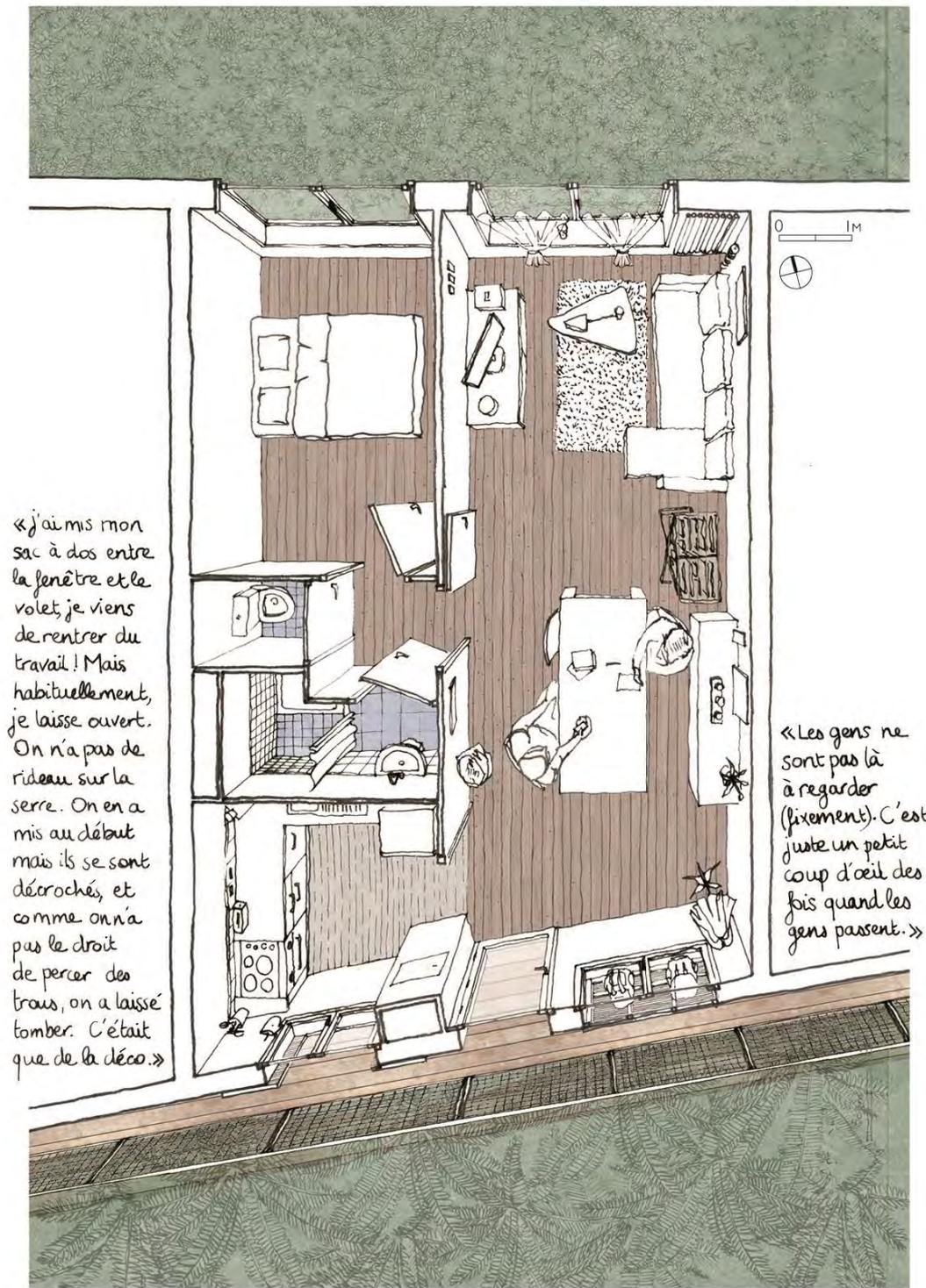
R+2

Enquêtés 13

Couple

T2

48 m²



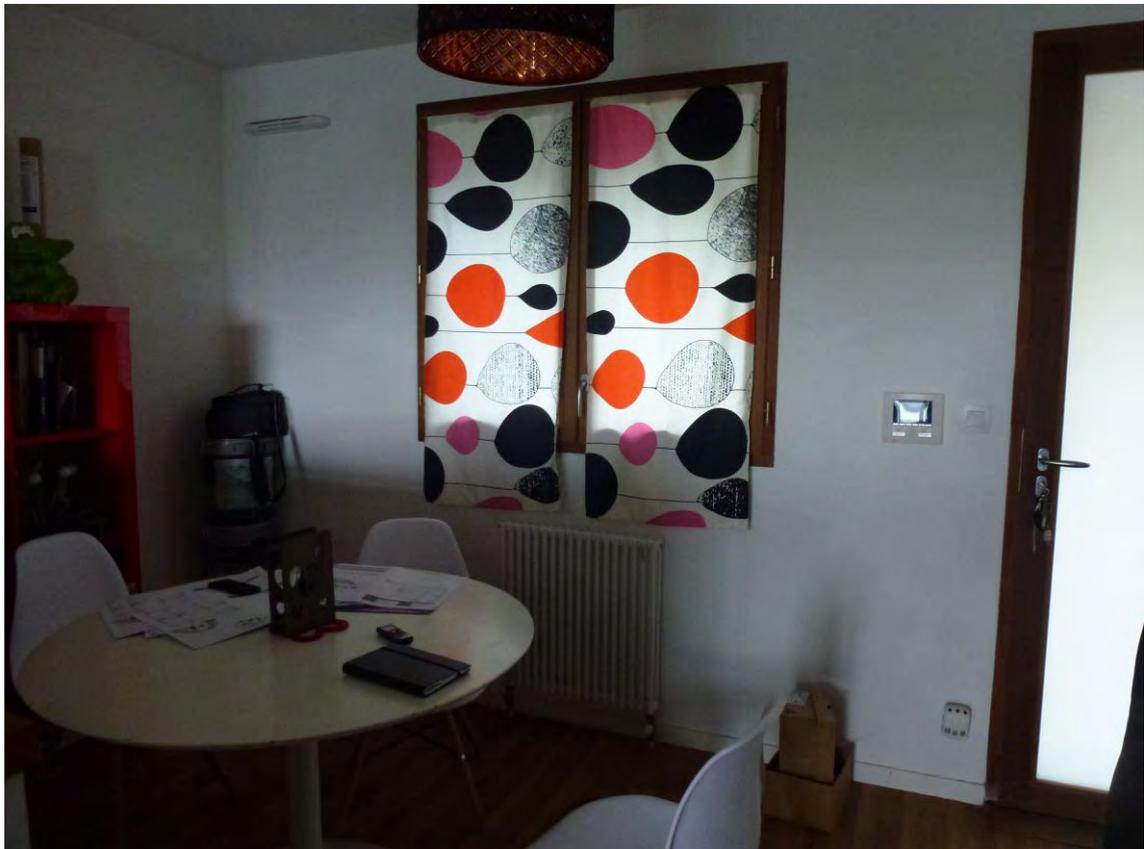
Relevé du logement des enquêtés E13 | « j'ai mis mes affaires entre serre et fenêtre ! »

IV 2. La gestion de l'intimité entre serre et chambre et entre serre et entrée

La question de l'intimité dépend de la position du logement dans l'opération (est-ce qu'il y a du passage ou non) et est "gérée" de multiples manières : fermeture des volets et rideaux... Mais là encore, l'importance de cette question est minorée par la sous-occupation des logements (foyer de deux personnes).

La question des dispositifs

Nous avons pu relever des dispositifs variés (des volets toujours fermés, ou à moitié ouverts, des voilages plus ou moins transparents, en passant par des films translucides qui peuvent couvrir la totalité de la fenêtre ou seulement une partie).



Ouvrir les volets

"On a mis des rideaux comme tout le monde. Après je pense que je ne fais pas gaffe car ce n'est pas ma chambre et que ce n'est pas ma pièce à vivre. Après les filles, quand on les habille, les volets sont fermés car c'est tôt le matin. On ne s'est jamais senti épié. Après on ouvre les volets. C'est joli d'ailleurs." (E1)

« Ce n'est pas ma chambre. Elles restent souvent fermées. Tout le monde passe devant donc c'est un peu particulier d'ouvrir la fenêtre. On est directement sur la chambre. Il y a pas mal de vis-à-vis... » (E4)

« Moi, en gros, je ne suis pratiquement jamais dans la chambre et du coup je peux ouvrir sans souci car même si j'ouvre les volets et la fenêtre, comme je ne suis pas dedans, c'est pas grave et j'ai mis des petits rideaux et il y a la lumière qui passe. Je travaille dans la salle à manger tout le temps. Je ne suis pratiquement jamais dedans (chambre) : il n'y a que pour me changer et pour dormir. » (E9)

Choisir entre la lumière et l'intimité

“C'est ma maman et je lui disais c'est bien mais c'est vrai que tout le monde nous voit. C'est l'inconvénient d'être en RDC mais je me rends compte que les gens ne regardent pas. Elle m'a dit qu'il existe des autocollants donc je les ai mis mais je suis sincèrement en train de me demander si je vais les laisser... je suis en réflexion depuis quelque temps. Cela empêche la lumière de rentrer. Les filles, pareil, elles ont cela sur la moitié des fenêtres avec des petits oiseaux plus transparents.” (E25)

Pour cet autre habitant du RDC qui passait du temps à travailler dans son bureau côté serre, il fermait souvent la fenêtre “il n'y avait pas beaucoup de passage, ça ne pouvait être que les locataires d'à côté, mais je n'aime pas forcément qu'on me voit derrière l'ordi. J'aime pas l'idée. Je suis dans un lieu privé.” (E8). Il fermait donc les volets quand il travaillait, il n'a jamais installé de rideau.

Des différences entre la bande publique et privée du logement

Il s'agit de se protéger côté chambre mais pas côté public “salle-à-manger” ou cuisine : “J'ai mis des occultants côté serre sur cette fenêtre mais pas dans la cuisine. J'ouvre les volets dans la journée. C'est vrai qu'il y a beaucoup de vis-à-vis et les gens ont tendance à regarder par la fenêtre et moi je fais pareil. Et quand on est chez soi on aime bien être tranquille.” (E14)

« On n'a pas eu le temps d'en mettre (des rideaux dans la salle-à-manger). J'ai les rideaux et il nous faut juste les petites baguettes. On ne l'a jamais fait. Au final, on ouvre mais on s'en fiche et en plus on n'a pas beaucoup de passage. On est juste dans le coin et les gens ne sont pas en train de regarder ». (E9)

La question de l'intimité et du vis-à-vis peut se poser aussi dans les duplex

La question de l'intimité et du vis-à-vis peut se poser aussi dans les duplex... notamment sur les passerelles et sur les terrasses. Ainsi, cette propriétaire d'un duplex note du passage, des curieux, venant de l'extérieur qui sont parfois venus visiter. Elle ferme les volets très tôt pour éviter le vis-à-vis.



Le rapport intérieur/extérieur et la question de l'intimité dans un duplex



Le rapport extérieur/intérieur : se protéger du regard des curieux sur le chemin de ronde

Un couple habitant le duplex laisse souvent l'un des volets fermés mais plus "par flemme", il n'est pas gêné par le passage parce que les gens "jettent seulement un coup d'œil, de passage.



Protéger la vue vers sa terrasse

... mais aussi du côté des balcons et des terrasses

L'intimité se pose aussi par rapport aux autres immeubles. Une jeune femme a ainsi eu à faire avec un voisin trop curieux lorsqu'elle était sur son balcon. Une autre, dans un duplex déclare ne pas vouloir "faire cinéma" et tout fermer à partir de 17h00.

IV. 3. Un espace en question : l'entrée-la salle à manger

Une porte vitrée problématique

Elle apporterait peu de lumière dans l'appartement et l'absence de volet ne permettrait pas d'empêcher la lumière des éclairages des paliers de rentrer dans l'appartement : "La porte vitrée c'est génial mais le matin, ça illumine tout l'appartement. Qu'est-ce que c'est bête encore une fois ! Mais à quoi ça sert de mettre de volets sur la fenêtre à côté si tu laisses une grande porte vitrée qu'on ne peut pas fermer ? Aucun moyen de fermeture. Et ça n'apporte pas tant de lumière que ça". (E5, JH, T3, locataire, 30 ans vivant en couple au 1er étage) ou encore : "L'aspect négatif, c'est la porte vitrée. On a une lumière – moi elle est éteinte - et dès qu'il y a que quelqu'un passe, cela s'allume et la nuit c'est chaud. Donc, je l'ai éteinte. Bon quand je rentre la nuit, je grogne parce que je ne vois rien. Il y a des gens qui ont dormi sur le canapé, dès que quelqu'un passe, cela s'allume et cela les réveille." (E14)



Une porte avec dispositif pour se cacher



Une porte sans dispositif

De grandes variétés d'usage et de fonction : un espace plus difficilement appropriable pour certains...

Pour ce locataire : « La cuisine ouverte c'est sympa. Mais là le coin ici (la table, à l'entrée), vous avez vu c'est un peu...on arrive, on jette là nos papiers.... Dans d'autres appartements le coin entrée est plus réduit, c'est mieux, ça dégage plus de place salon-salle à manger. Quand on invite des gens pour manger c'est pique-nique autour de la table du salon. Ici on se sent trop enfermé. Ici c'est un espace d'entrée. C'est le défaut de cet appartement-là. » (E15)

Initialement prévu comme salle à manger, l'espace est difficilement utilisable à cet usage. Il faut donc se rabattre sur le salon, ce qui permet certains types de repas, mais pas d'autres, ou alors ce n'est pas toujours confortable. C'est une perte de place. En outre, le fait que cet espace soit difficilement appropriable, il fait l'effet d'un espace vide, sans utilité, il est donc propice à l'encombrement : c'est l'effet "vide-poche" !

Pour cet autre locataire, c'est aussi l'absence de séparation entre la cuisine et l'entrée qui pose problème, finalement, cet espace ne fait pas non plus fonction d'entrée au sens de sas entre l'espace collectif de l'immeuble et l'espace de l'intimité du logement :

“Quand on rentrait dans le logement on avait l'impression de rentrer dans la cuisine, dans le salon, enfin de rentrer dans tout le logement. Et l'entrée n'avait pas du tout d'intérêt parce qu'elle n'était pas séparée du reste. Donc faire une séparation permet d'avoir une entrée qui permet de servir à quelque chose et qui ne soit pas juste le début de la cuisine ou du logement.”

“Cette entrée c'est une perte de place monstrueuse, ça n'a aucun intérêt. La cuisine aurait été reculée, j'ai vu sur les plans normalement l'entrée c'était un espace d'endroit pour manger... du coup ; y a un placard mis par les locataires précédents, mais c'est d'une inutilité... alors on a mis une verrière pour la séparer. C'est très mal conçu, manger si près de la porte d'entrée... tout est bien fait, sauf ça ! L'espace est assez optimisé ici, sauf ça. C'est un raté clairement.” (E5) Il a donc entrepris de simples travaux d'aménagement pour marquer la séparation.

Séparer l'entrée de la cuisine : l'appropriation à travers des travaux d'aménagement

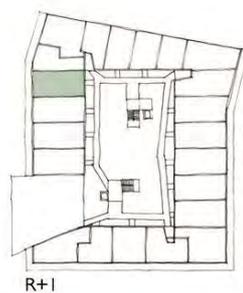
Pour gommer l'impression d'entrer tout de suite dans la cuisine et le salon, il a installé une cloison en plexiglas (amovible) qui fait une séparation entre la cuisine et l'espace de l'entrée. Il n'était pas possible pour lui d'installer la table dans l'entrée : “manger si près de la porte d'entrée...(....) C'est un raté clairement”. L'entrée n'est pas plus adaptée pour le rangement, elle est “sans intérêt” selon notre interlocuteur.



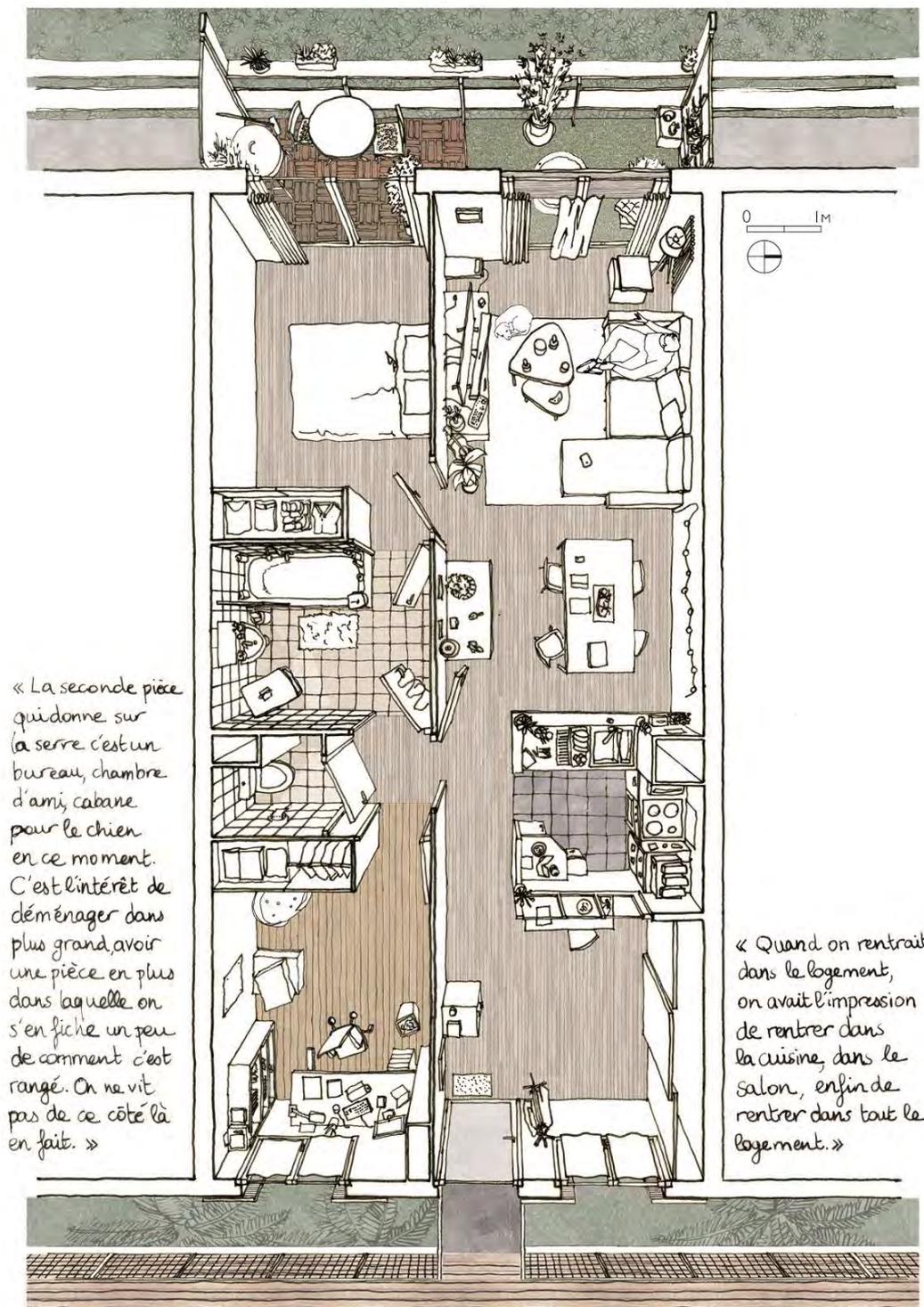
Un espace salle à manger transformée en entrée



Séparer entrée et cuisine... et placer la salle-à-manger dans la pièce à vivre



Enquêté 5
Homme avec un chien
T3
65 m²



Relevé du logement de l'enquêté 5 (locataire) : une appropriation par des travaux

... un espace multi-fonction pour d'autres

L'espace salle-à-manger peut aussi devenir l'espace polyvalent par excellence. Dans un logement, cet espace a été transformé en espace-entrée accueillant chaussures et manteaux, espace salle de jeu pour les deux enfants, leur chambre unique étant restreinte et l'espace buanderie-séchage du linge (E25). Cet espace accueille toutes les activités difficiles à recevoir dans les autres pièces. Pour cette mère de famille, l'espace salle à manger permet de délester le reste de son logement : "Je m'en sers pour déposer les sacs, les cartables, les manteaux. Je mets mon linge à sécher ici. Je ne sais pas trop quelle était la vocation de cet espace. On me dit, tu n'as pas mis ta table ? Et bien je trouve que cela cantonnait dans un petit coin et puis c'est un peu sombre ici. En l'état, peut être que décaler la cuisine pour avoir un plus grand espace aurait été bien. Cela fait office de rangements, d'entrée..." (E25).

On comprend ici comment certains peuvent s'accommoder de cet espace.

IV. 4. Des logements globalement appréciés mais quelques nuances

IV. 4.1. La question des compensations

Entrons maintenant à l'intérieur des logements pour évaluer l'appréciation des dispositifs architecturaux par les habitants. Notre enquête souligne ce que l'on pourrait appeler "l'art de l'architecte" autrement dit **les compensations offertes aux différents logements**, par exemple en plan en termes de lumière pour les appartements de la face Nord. Ces compensations sont invisibles aux yeux des habitants s'ils n'ont pas la vue d'ensemble et ils sont rarement, voire jamais, entrés dans un autre appartement.

L'opération offre, contrairement à une première impression, une certaine variété typologique et d'organisation des plans de logement et surtout des qualités différentes selon la surface, l'orientation du logement, l'étage etc. qui permettent **de compenser certains défauts**.

Si l'on prend l'exemple de la lumière, certains appartements sont particulièrement impactés par l'ombre apportée par la serre et par l'importance prises par les fougères notamment en rez-de-chaussée : "Son défaut, je le trouve tout de suite, c'est le manque de lumière. Il est sombre même quand il y a beaucoup de soleil à l'extérieur. Le soleil rentre jusque-là (moitié de la pièce). C'est très souvent allumé. Cela tient à son emplacement" (E25).

Mais pour un certain nombre d'entre eux même au rez-de-chaussée, leur orientation au sud ou à l'ouest permet de bénéficier d'un salon et d'une chambre particulièrement lumineux : "Ce que j'aime beaucoup aussi ici c'est l'exposition. Je suis exposé sud (+ aucun vis-à-vis). En plus, les arbres ont poussé. Quand il y a du soleil, c'est hyper lumineux (temps gris/pas de lumière artificiel allumée)". (E22)

Ainsi, certains habitants nous ont confirmé **leur plaisir d'habiter en rez-de-chaussée**

Les rez-de-chaussée surélevés paraissent offrir de véritables qualités d'habiter. Ils ne sont pas vécus comme une punition ou un pis-aller. Habiter en rez-de-chaussée est même recherché notamment pour les propriétaires de chats mais aussi pour certains appartements, notamment pour ceux orientés sud-ouest, pour leur luminosité.

« Puis l'appart qui est disposé comme cela, on a de la lumière donc on n'allume peu les lampes. Il est vraiment lumineux. Quand il y a du soleil, il donne jusqu'à la fin. » (E18)

« Le fait que l'on soit en rez-de-chaussée mais pas du côté de la rue, on est dans la nature. On est en centre-ville mais on est entre guillemets dans la verdure et vu que j'ai deux chats, c'est

hyper appréciable. Elles ne connaissaient pas la nature au départ, alors quand elles ont découvert la nature... Elles se sont fait des potes. » (E6)

“Quand je me suis mis sur le balcon, j’ai vu que c’était surélevé donc je n’ai pas peur. Je suis très peureuse. Là non. Il m’est arrivé de dormir sans avoir fermé la porte.” (E12)

“C’était un critère pour le chat. Au moins, elle peut sortir. A Angers, je vivais au second étage. Cela a repoussé, l’hiver on voit bien chez les gens. J’y ai pas fait attention, chacun fait sa vie.” (E18)



Le plaisir d’habiter en rez-de-chaussée : surélevés, protégés par les arbres et donnant sur sente



ex. n°1 | En RDC mais ne pas avoir de pièce sur serre



ex. n°2 | en RDC mais un plan qualitatif

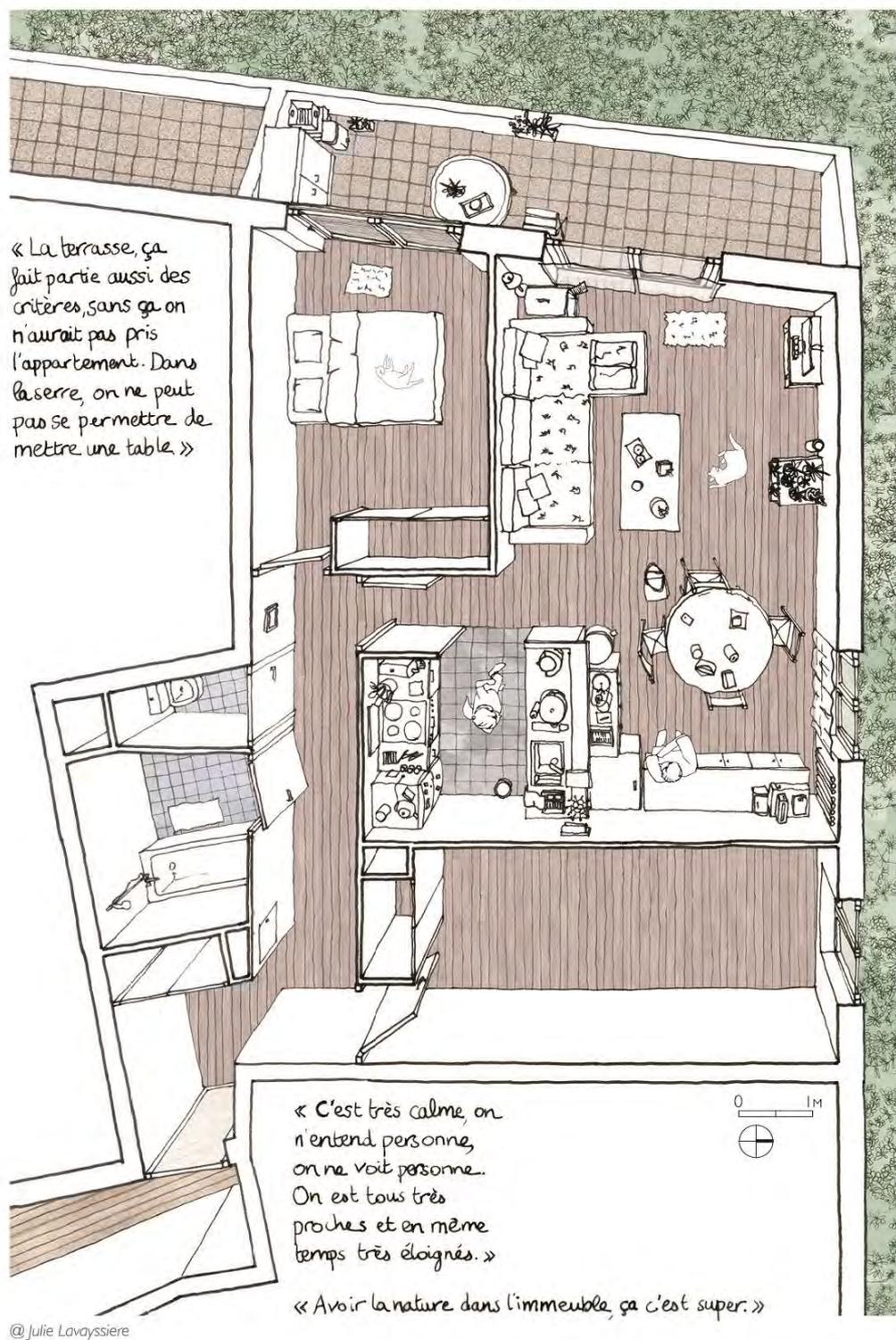


ex. n°3 | une vue dégagée et pas de vis-à-vis



Enquêtés 6
Couple
avec deux chats
T3
69 m²

RDC

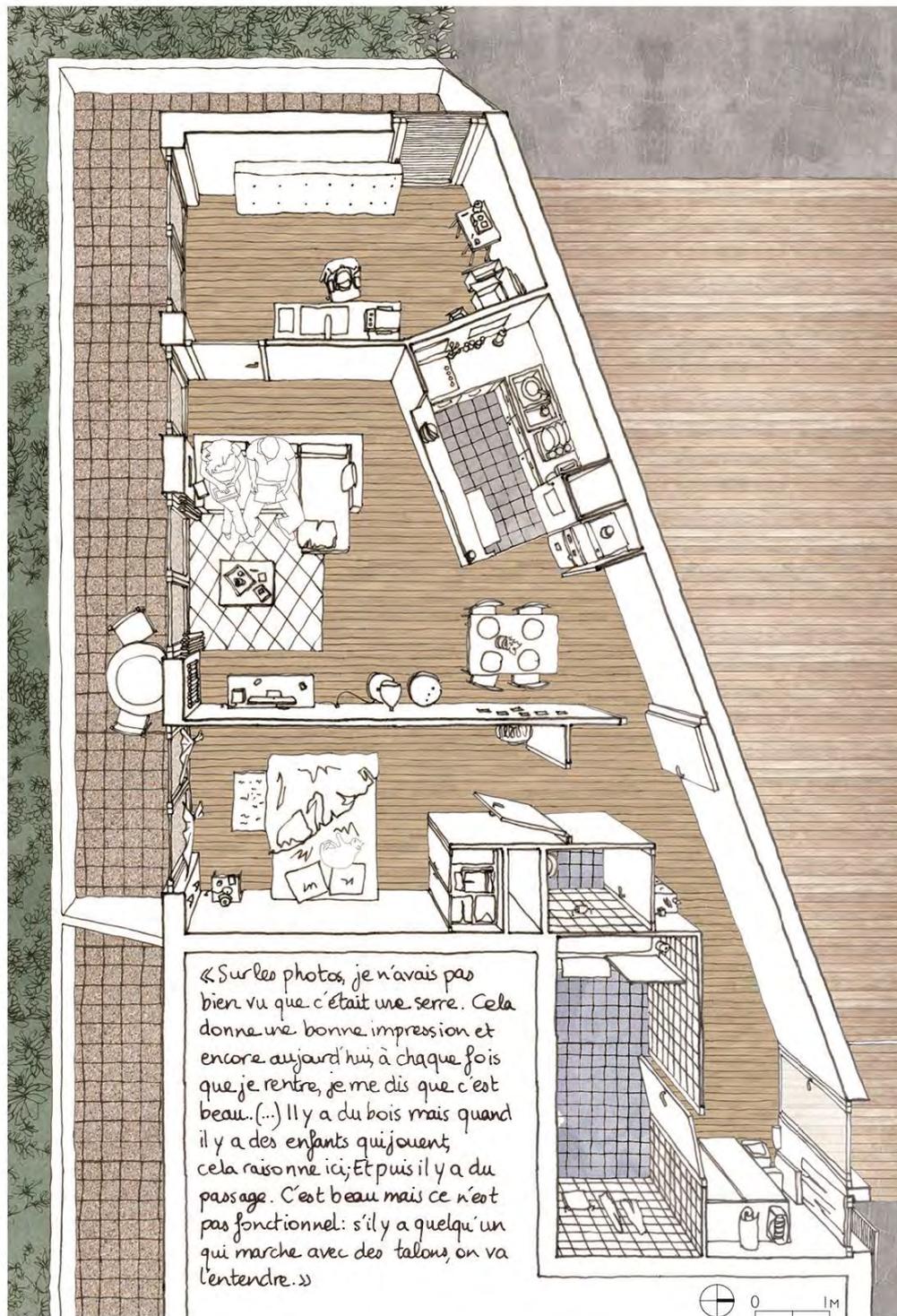


Relevé du logement des enquêtés E6 | le plaisir d'habiter en rez-de-chaussée



Enquêtés 18
Couple avec un chat
T3
68 m²

RDC



@ Julie Lavayssière

Relevé du logement des enquêtés E18 | vivre en RDC, sans pièce sur la serre mais la nuisance de la proximité de l'entrée principale

De même pour la question de l'intimité : une vue un peu plongeante d'une coursière de la serre sur une chambre peut-être compensée par une vue très dégagée ou donnant sur une sente par exemple, ou une vue sur chambre dissimulée par la végétation .

On peut considérer aussi qu'une compensation à ce manque parfois d'intimité réside dans la **qualité de l'isolation phonique...** Nous savons qu'une bonne isolation phonique, notamment entre les logements mais aussi à l'intérieur du même logement est une condition pour pouvoir vivre en collectif. Ici les habitants en sont globalement satisfaits.

"L'entente est très cordiale et le fait que les murs soient extrêmement épais y jouent aussi. J'entends un peu au dessus et encore... on entend rien rien rien. C'est très appréciable. On a beau vivre en collectif, on a l'impression d'être chez soi et d'autant plus que de ne pas entendre les autres et de ne pas être embêter de se dire que l'on fait du bruit pour les autres. C'est bien !" (E 25)

IV. 4.2. Des surfaces et un plan appréciés d'autant plus qu'il y a sous-occupation

Enfin, plus largement, les plans, l'organisation et la distribution du logement, les surfaces sont plutôt appréciées. On l'a vu, satisfaits de vivre dans du « neuf » (faibles charges, salubrité assurée), les habitants soulignent aussi la qualité des prestations architecturales.

Le plan des T3 est globalement apprécié.

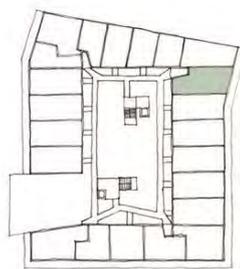
Les habitants soulignent :

- la séparation des espaces de jour et de nuit
- une profondeur des logements qui n'est pas perçue comme une contrainte
- une cuisine au « centre » des T3 assez dimensionnée et plutôt bien placée

"J'aime beaucoup. Je trouve cela sympa. Elle se voit sans se voir. Elle est là mais cela ne mange pas trop de place puis tout est coupé à la moitié de la hauteur, j'aime beaucoup." (E25).

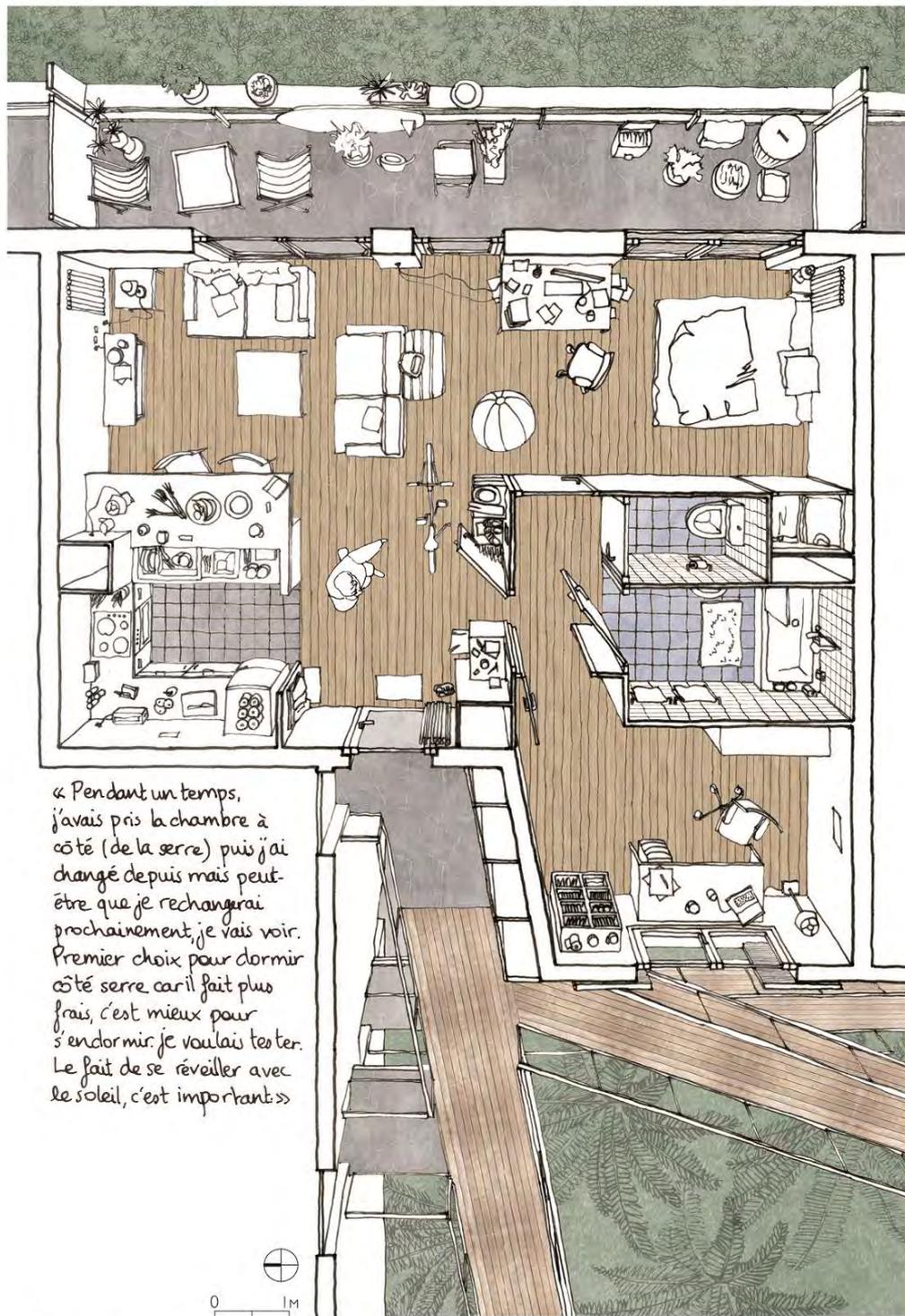
Les surfaces des logements sont jugées satisfaisantes : la sous-occupation donne la possibilité d'avoir une « pièce en plus ». On l'a vu, qu'elle soit débarras, chambre d'amis, bureau, sèche-linge, etc., la pièce en plus (souvent sur la serre) favorise le confort de vie des jeunes couples ou célibataires sans enfant. Mais plus généralement surface et plans des logements paraissent satisfaisantes même dans le cas de famille avec 2 enfants dans un T3 : "c'est bien. J'ai une sdb qui est super grande, des chambres correctes. On ne se marche pas dessus." (E1)

Nous n'avons noté qu'un cas de transformation importante dans le plan de logement proposé : un propriétaire occupant, célibataire, qui a choisi de créer une grande pièce de vie en abattant une cloison entre la chambre sur rue et le salon.



R+2

Enquêté 22
Homme
T3 transformé en T2
68m²



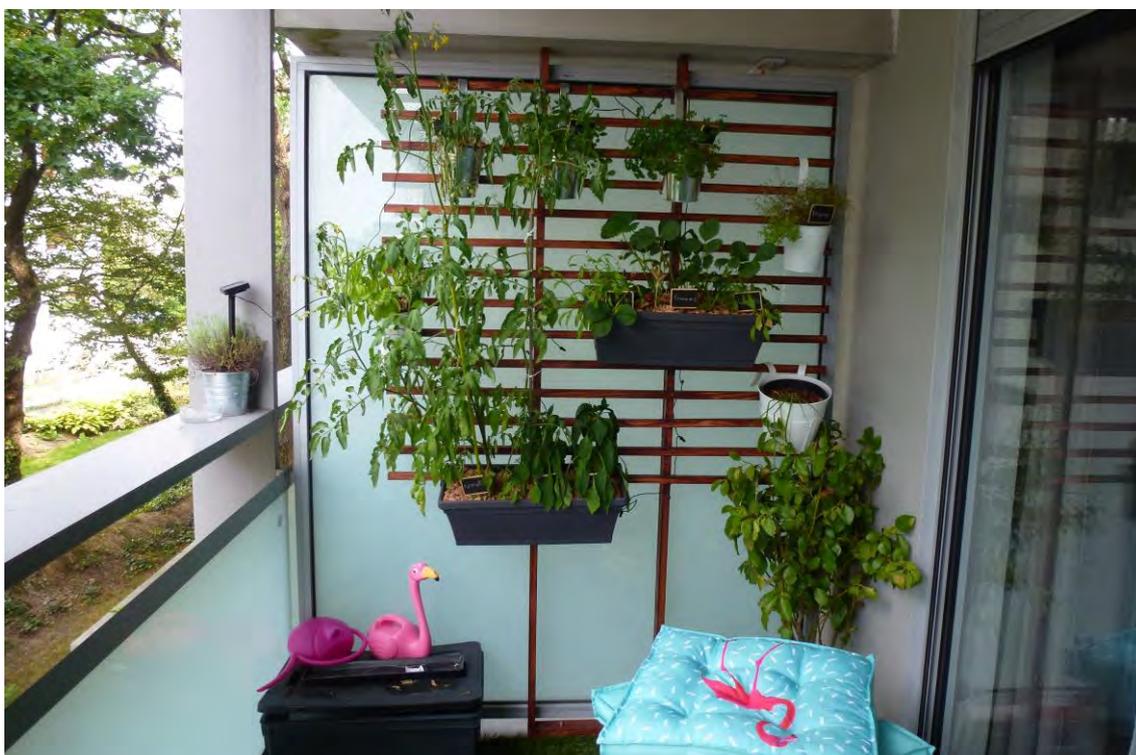
@ Julie Lavayssière

Relevé E22 : bénéficiaire d'une plus grande pièce de vie grâce à des travaux

Des prolongements du logement sous forme de balcons et de terrasses généreux mais appropriés différemment

Ces prolongements sont appréciés par les habitants, mais entre cet ancien locataire qui nous dit ne jamais avoir occupé son balcon au RDC pendant près de 4 ans -- il a installé une table qu'il n'a jamais utilisée, et d'autres locataires qui investissent et aménagent leur terrasse de sorte à créer de véritables univers végétaux, les différences d'appropriations sont fortes. Le premier remarque "le vis-à-vis, un peu avec les maisons en bois, oui mais rien de particulier." Pourtant, son balcon "est resté tel quel, juste une table de camping à la fin la dernière année, sous l'impulsion de mon amie, mais je ne l'utilisais pas. Seulement éventuellement pour prendre le frais. Pas de plantes, que du béton". (E8). Il est intéressant de noter que la présence d'un balcon peut être appréciée en principe, et donc être un élément que les gens prennent en compte au moment de l'achat d'un appartement (une marque de standing) sans pour autant en avoir un usage. C'est le cas de E2, propriétaire qui dit apprécier le balcon sans l'utiliser.

Un locataire au contraire a installé de la moquette imitation pelouse, salon de jardins, objets de décoration, de nombreuses plantes et aromatiques qui forment une paroi végétalisée de séparation avec le balcon d'à côté. Un espace apprécié par lui et sa compagne mais aussi très utilisé par leur jeune chiot en quête d'espace extérieur (E5). Clairement, tous les éléments de la terrasse de maison individuelle sont là pour ce couple qui se projette propriétaire d'ici un an. Le balcon à la fois prolonge l'espace du logement (c'est presque une pièce en plus en été) et marque une rupture : du salon à la terrasse, on passe en terme d'ambiance de l'intérieur à un univers végétalisé. Ou encore, ce propriétaire a installé de très nombreuses plantes sur sa terrasse, ce qui produit là aussi cet univers végétalisé (E22).



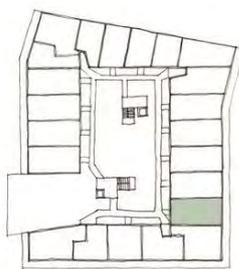
Pour d'autres, l'appropriation est plus timide mais constatée : une chaise de jardin, une table : on y prend le petit déjeuner, on fume une cigarette, on lit un livre, on prend le soleil. Parfois, le balcon est avant tout utilisé par les chats.





Les terrasses des duplex sont extrêmement généreuses et bien appropriées



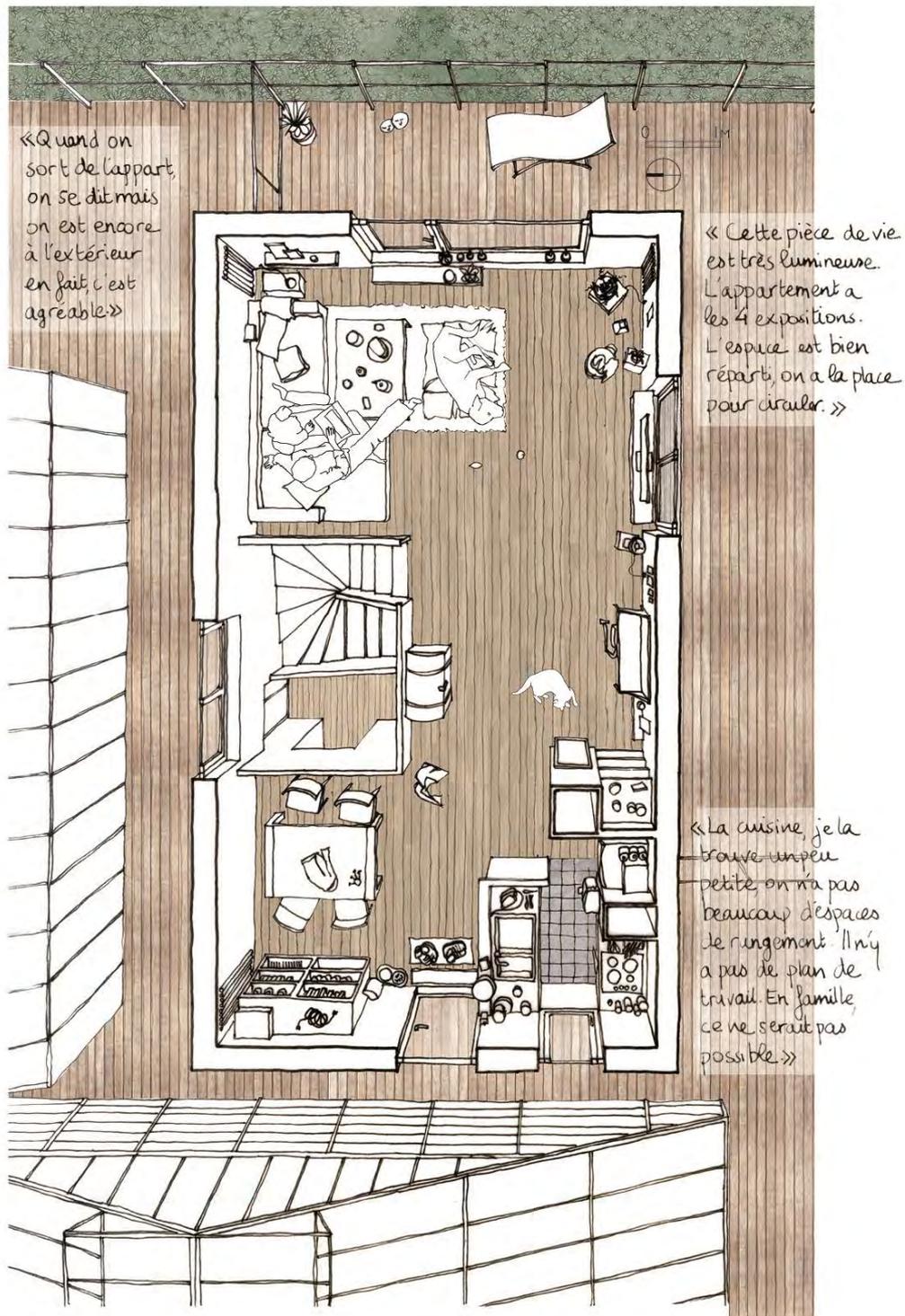


R+3



R+4

Enquêtés 21
Couple avec
un chien et un chat
T5 en duplex
100 m²



@ Julie Lavayssière

Relevé du logement des enquêtés E21 | avoir une pièce de vie entourée de terrasses

Deux entrées pour les duplex : une richesse ?

Les duplex bénéficient de deux entrées. En fonction des habitudes des uns et des autres, les cheminements quotidiens sont plus ou moins longs. Certains, on l'a vu, aiment déambuler sous la serre, prendre le matin et le soir le temps de rentrer chez soi, de varier (entrée par le 3e ou le 4e étage). Pour une propriétaire de duplex cependant, la présence des deux ascenseurs coupe la résidence en deux, ce qui laisse entendre que les habitants choisiraient le cheminement le plus court pour rentrer chez eux. Nos observations sur place ont montré des comportements plus contrastés. Certains nous ont dit aussi être un peu "perturbés" par la complexité des cheminements. Lorsqu'ils aperçoivent un voisin, ils ne sont jamais sûrs de là où il habite, tellement les parcours possibles sont variés.

IV. 4.3. Quelques défauts ...

Une chambre jugée petite dans un duplex

"Il nous fallait 4 vraies chambres car le problème de tous ces appartements c'est que les chambres sont toutes petites. On sortait d'une maison où les chambres étaient de 12/13 m², quand vous vous retrouvez avec des chambres de 7M² – la chambre de mon fils fait 7,5M². La nôtre n'est pas très grande mais comme il y a la salle de bain intégrée...quand vous avez mis un lit et une armoire au bout du lit, vous ne tournez plus dans la chambre. C'est des petites chambres. Bon les chambres des filles sont plus grandes mais mon fils était petit, il avait deux ans, et puis il est beaucoup ici car la pièce de vie est très agréable. Il monte ses jouets, il regarde la télé... la chambre il y est pour dormir. Mais on se dit que en grandissant cela risque d'être un problème." (E3)

Des économies sur les matériaux et les finitions

Certains habitants se plaignent d'un problème d'isolation phonique à l'intérieur du logement en incriminant notamment l'usage du placopan ou du bruit entre deux logements. Cet effet pourrait être amplifié paradoxalement par la bonne isolation entre le logement et la serre. "J'entends quand les voisins font tomber quelque chose sur le plancher. Au niveau acoustique, il est très bien. Ils ont juste craqué au niveau des cloisons, c'est du placopan. C'est gênant. Moi, je vis tout seul mais quand on vit à plusieurs, cela laisse passer le son d'une pièce à l'autre." (E22) Cette affirmation est à relativiser avec un rapport psycho-acoustique au bruit très personnel selon les individus, leur parcours résidentiel, le nombre d'habitants par logement et le calme relatif de la serre et de la circulation extérieure.

D'autres critiques sont formulées quant à la qualité de certains matériaux (baignoire qui s'affaisse, revêtements de sols) et surtout aux travaux de finition (carrelage, pose de parquet) qui laisse à désirer et produit un décalage entre une image de standing et la qualité apportée (E2).

Certains habitants soulignent aussi des problèmes de pression d'eau : le manque de pression d'eau froide n'a pas été résolu malgré plusieurs interventions dans certains appartements (E5). D'autres s'interrogent sur le choix des **ouvrants à la française** : « un truc aussi, je ne sais pas si c'est pour des raisons thermiques mais mettre des ouvrants à la française, c'est un grand ventail, ça prend de la place. Moi j'aurais mis du coulissant. C'est un bémol pour le confort de la personne. Quand on a des baies dégagées on peut circuler plus facilement intérieur-extérieur. Tandis que là même si c'est l'été on reste toujours un peu fermé. C'est peut-être une histoire de coût aussi. » (E15)

Dans certains duplex, la cuisine est trop réduite (E3), mais chaque logement est différent, des jeunes couples apprécient leur grand plan de travail lorsqu'ils font beaucoup de cuisine.

V. La perception de l'architecture : une question de gestion et d'entretien ?

V. 1. La gestion et l'entretien : le nerf de la guerre

Plus les immeubles présentent un haut niveau de technicité et plus ils doivent être accompagnés tout au long de leur vie ce qui sous-entend un rôle central pour le syndic et l'acquisition de nouvelles compétences.

V.1.1. Une activation permanente du syndic

Dans tout immeuble, le syndic tient un rôle de gestionnaire administratif, il doit notamment assurer l'administration de la copropriété et de l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires en vue de sa sauvegarde, établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. Son rôle relève aussi de la gestion comptable et financière puisqu'il définit par exemple le budget prévisionnel de la copropriété. Eden Square s'administre-t-il comme n'importe quel immeuble ?

Même si chaque édifice est singulier, les fonctions du syndic se trouvent particulièrement activées à Eden Square : l'immeuble demande en effet des attentions particulières. « C'est un immeuble que je chouchoute » explique la dirigeante du syndic. Ces attentions sont induites par les technologies bioclimatiques (le système constitué de la serre plantée, des ventelles, des chapelles, etc.).

V. 1.2. Des procédures, des malfaçons, des surprises

Pour assurer *les effets de serre* promis par Eden Square, l'édifice et ses technologies associées doivent pouvoir compter sur une forte présence du syndic. C'est au fil du temps que les problèmes apparaissent et par tâtonnement qu'ils peuvent se résoudre sur les plans technique et juridique. L'enquête nous a permis de mettre au jour différents exemples.

Deux des trois chapelles de la serre ont des vitres fissurées. Au moment de la construction, les vitres ont été calées dans des baguettes en silicone, une matière qui cuit en plein soleil. Le verre n'est plus maintenu, les vitres bougent, se rétractent et se fissurent. Le syndic a averti l'assureur qui ne veut pas prendre en garantie, un avocat a dû être consulté. Autre exemple d'activation du syndic, une pièce a lâché dans la chaufferie provoquant une inondation des appartements puisque le sol de la chaufferie n'était pas étanche. Le syndic cherche les responsables avant d'entamer des procédures.

Lors de notre entretien, la responsable du syndic soulève l'exemple de l'entretien des chapelles de la serre. Nettoyer les vitres, c'est une véritable aventure : « Il faut prendre des cordistes, ce n'est pas banal. On l'a déjà fait, il faudra le refaire. Le côté intérieur c'est irréalisable ! (...) Les moteurs qui ouvrent qui ferment je ne peux pas les faire entretenir donc quand il y en a un qui lâche on fait monter un petit échafaudage et on le remplace. (...) C'est coûteux 1800 euros le moteur, et plus de 3000 euros d'intervention. (...) Je ne peux pas faire monter un échafaudage pour l'entretien. (...) Des passerelles avaient été prévues sur les plans d'origine mais retirées dans les marchés. »

Par-delà les technologies bioclimatiques, le syndic doit suivre de nombreux dossiers dommage-ouvrage (jonctions entre les menuiseries et les isolations thermiques par l'extérieur : ; les paillasses autour des douches, baignoires en acrylique toute molle, les joints se décollent : le

plombier doit ajouter des équerres en dessous pour les maintenir). Ces interventions sont possibles actuellement pendant la garantie décennale, ce ne sera plus le cas après.

“Il y a énormément de dossiers de dommage-ouvrage. On en a eu beaucoup avec les jonctions entre les menuiseries et l’isolation thermique par l’extérieur. Cela n’a pas été très bien fait. Donc, toutes les façades qui ne sont pas battues par les vents, cela ne se voit pas mais les autres... il y avait de l’eau au sol. Cela faisait une petite mare. On a été garanti à chaque fois. On a eu beaucoup de problème avec les paillasses, les baignoires en acrylique qui sont une merveille pour notre société elles sont toute molles : les jeunes s’assoient sur le bord de la baignoire, cela décolle le joint et cela inonde le logement d’en dessous : on a dû avoir la moitié des appartements pour lesquels on a recalé les baignoires. Maintenant on met des équerres en dessous mais ce n’était pas du tout le cas à l’époque. La société, le plombier se fait tirer l’oreille à chaque fois mais à chaque fois il intervient c’est bien mais cela marchera tant que nous serons en garantie décennale mais après... (...)

Ils ont des réducteurs de pression et ils sont peut-être en train de lâcher... ce n’était pas du très haut de gamme en terme de finition...” (syndic)

Par cette activation permanente du syndic, par ses tâtonnements successifs et ces dossiers à prendre en charge, se constitue au coup par coup une connaissance sur l’immeuble, capitalisée par le syndic qui tient une place centrale. Plusieurs anecdotes rapportées lors de notre entretien avec sa responsable sont de ce point de vue éclairantes. Par exemple, au cours de l’enquête, par temps de canicule, nous avons été surprises par des bruits secs entendus sous la serre. D’emblée, Mme Trichasson de par son expérience du bâtiment nous répond tout de suite : c’est la charpente métallique qui chauffe et se rétracte. Autre exemple, au printemps 2017, les sondes soudain ne marchent plus. Après exploration, c’est un arbre à kiwi qui s’est enroulé autour d’une sonde dérèglant le système bioclimatique : les sondes ne donnant plus aucune information (chaud/froid), la serre restait ouverte en permanence. Le kiwi a dû être coupé. « On tâtonne en fait. La prochaine fois que les vitres ne se ferment plus, je dirai c’est un coup du kiwi ça ! »

V. 2. A architecture exceptionnelle, implication exceptionnelle des habitants ?

La nécessité d’un conseil syndical investi

On voit que cette architecture requiert, plus que d’autres bâtiments, une attention notamment de la part de ses habitants. Une partie des conflits est aussi causée par l’absence de communication et d’explicitation de cet espace hors du commun. Mais, face au turn over et à la faiblesse du nombre de propriétaires occupants, la tâche est importante comme le souligne une représentante du conseil syndical :

“Le problème du règlement c’est que rien n’est précisé aux locataires. S’ils ne le lisent pas... il faudrait presque faire une réunion d’information tous les 6 mois et que l’on explique à quoi sert la serre etc. Le truc c’est qu’il faut que quelqu’un se dévoue, fasse venir les gens. On en avait parlé de faire du porte à porte au moins pour un premier coup. Cela prend du temps et il faut que les gens viennent. Je ne suis pas sûre. Il y en a qui ne viendront pas. Après idéalement, c’est vrai que c’est ce qu’il faudrait faire pour impliquer les gens et qu’ils comprennent où est-ce qu’ils habitent.. Le problème du conseil syndical, c’est qu’on est trois à être vraiment impliqués et sur les trois, il y en a un qui s’en va car les [noms de famille de voisins propriétaires] vont partir. Ils ont mis leur appartement en vente. Je vais me lasser très vite. Il faut faire beaucoup la police, cela use à force.”(E3)

Repenser le ratio propriétaire occupant / propriétaires investisseurs

Au moment de l'incendie, "les propriétaires qui confient leur bien à des agences sans s'intéresser au sujet ont été un peu montrés du doigt car on leur a dit qu'ils avaient de sacrés énergumènes à l'intérieur de vos logements. C'était tendu entre les propriétaires qui s'occupent de leur logement et ceux qui délèguent tout à une agence. Il y a des propriétaires qui ne savent pas où est leur appartement. Il faut le faire. J'en ai de toute la France : ce sont des investisseurs. Cela a été un produit d'investissement, de défiscalisation." (syndic)

III.4.4. Immeuble et gestion associée

« C'est un immeuble qui est intéressant à gérer » conclut la responsable du syndic. Un immeuble bioclimatique doté de dispositifs architecturaux particuliers et de technologies doit pouvoir compter sur un organisme gestionnaire – ici le syndic – attentif et actif. Les *effets de serre* ne vont pas sans cette gestion associée. Les récits de gestion des pannes et des dommages viennent valider nos hypothèses de départ. Ils montrent tout d'abord bien les limites du techno-savoir et de la prévisibilité. Nombre d'événements techniques et sociaux sont imprévisibles, d'autres plus maîtrisables. Une telle opération est complexe et les problèmes s'enchevêtrent. Ensuite, ces récits nous montrent à quel point chaque opération doit être considérée comme non finie. **En forçant un peu le trait, on peut dire qu'aujourd'hui, que c'est aussi par le travail de vigilance et de gestion du syndic qu'Eden Square immeuble bioclimatique continue d'être produit.** L'expertise bioclimatique s'affine au cours du temps.

Pour accompagner cette gestion attentive, **l'une des pistes est peut-être la présence d'un gardien** dans l'immeuble, comme c'est le cas dans l'opération à Bordeaux. C'est aussi l'option qui a été prise par le Groupe Launay et l'architecte Pierre Champenois dans l'autre projet phare de cour couverte à Bruz, Utopia. Un régisseur est prévu pour faciliter la vie quotidienne des habitants et la gestion de l'immeuble. Il serait intéressant d'évaluer cette opération Utopia en prenant en compte le rôle de ce régisseur : quelles tâches lui seront confiées ? Quels liens pourra-t-il créer avec les habitants ? Comment pourra-t-il faire remonter ses observations auprès des services concernés (le syndic par exemple) ? Comment assurer la courroie de transmission ?

V. 3. Mieux anticiper l'entretien dès la conception du projet ?

Sur toutes ces questions, le recul du syndic sur Eden Square est intéressant : "un exemple parmi tant d'autres : à l'extérieur, vous n'avez aucune moyen d'accès. Il faut prendre des cordistes et prendre des cordistes pour faire les carreaux, ce n'est pas commun. Cela a déjà été fait, et cela doit être refait. C'est compliqué mais le coté intérieur, c'est irréalisable : il aurait fallu prévoir des chemins qui d'ailleurs sont prévus sur les plans. Et les moteurs qui ouvrent et ferment les chapelles, je ne peux pas les faire entretenir. On attend qu'il lâche. Quand il lâche, on monte un échafaudage et on le change. Ce n'est surement pas ceux qui ont conçu qui ont oublié, ce sont des économies de bout de chandelle... Sur les plans d'origine, les passerelles figurent et elles ont été retirées dans les marchés. On a déjà changé deux moteurs : ils sont en plein soleil. Chaque chapelle doit avoir deux ou trois moteurs : on les bloque en position ouverte. On préfère que cela ventile trop plutôt que cela ne ventile plus. Le jour ou la régulation est tombée en panne, toute la terre au sol a moisie. C'est insupportable pour les champignons et l'odeur." (syndic)

Une inconnue de taille : des coûts d'entretien et de travaux (trop?) élevés dans le temps

Dans tous les cas, les entretiens laissent entrevoir des difficultés à venir notamment en terme de charge pour les propriétaires : coût du remplacement des ventelles régulièrement cassées ; coût du remplacement des chapelles à terme et de l'entretien général de la serre peu anticipé ; coût du remplacement des arbres sous la serre, etc. La présence d'un gardien-régisseur pourrait anticiper certaines difficultés (et donc éviter certaines charges) sans répondre totalement aux spécificités techniques de l'édifice.



Conclusion

Eden Square est une opération de logements relevant de l'exception, de l'extra-ordinaire (hors du commun), et ce pour plusieurs raisons.

Les habitants relèvent son aspect exemplaire sur le plan de la consommation énergétique (chauffage) et du confort thermique. Il l'est d'autant plus que, à l'époque de sa construction, les normes étaient beaucoup moins importantes dans ce domaine et qu'il reste encore extrêmement compétitif. Nous avons vu à quel point, et le confort thermique dans le logement et le coût que représente ce confort, sont devenus des préoccupations centrales pour les habitants. Ici le bâtiment paraît donner pleinement satisfaction et ses performances énergétiques permettent de diminuer les charges locatives de manière significatives.

Pour aller plus loin, il serait d'autant plus intéressant de **pouvoir estimer le coût global du bâtiment durant toute sa durée de vie** et notamment le coût que représenteront à terme ce bâtiment et sa serre, leur entretien, leur réparations etc.

Ce bâtiment offre aussi un espace collectif hors norme – la serre - qui impressionne les habitants, leur procure des sensations renouvelées et les valorise. En effet, la serre procure des expériences singulières et individuelles pour chaque individu mais aussi une image de soi très positive réactivée de plus par les remarques des visiteurs de passage. Ce bâtiment fait « parler » en bien mais aussi en mal pouvant entraîner jugement et classement de la part des habitants du quartier. Nos évaluations ont été profondément impactées par un événement traumatique, un incendie, qui était encore très présent dans les mémoires des habitants interrogés au moment du début de l'enquête qui correspondait à la fin des travaux de réfection de l'immeuble et des appartements. Cet incendie avait aussi généré un fort turn-over et des difficultés de relocation ou de ventes de ces logements, accentuées par la réputation du quartier. A la fin de l'enquête, eu égard au renouvellement important des locataires, l'incendie est peu à peu oublié.

Une de nos questions portait sur l'idée de **la présence ou non de « compensations »**. Par exemple, un logement qui souffrirait d'un manque de luminosité côté serre a-t-il d'autres atouts ? Durant notre enquête, nous avons été frappé, non pas par la diversité des plans, mais **par la diversité des qualités offertes par les logements** : les logements côté ouest et sud bénéficient d'une belle luminosité ; les baies sont importantes ; les duplex et la plupart des T3 – sauf la façade nord – disposent de prolongement du logement généreux avec des balcons ouvrant sur salon et chambre ; les logements d'angle n'ont aucune pièce donnant sur serre et bénéficient d'une pièce de vie agréable etc. Les logements, côté nord, sont moins profonds etc. Plus surprenant encore, les logements en rez-de-chaussée peuvent être recherchés de par leur proximité avec la « nature », par le fait d'être protégé de l'espace public par de la végétation, par le fait de donner sur une sente et non une voie etc.

De ce fait, **les inconvénients potentiels de la serre – manque de luminosité et d'intimité – se vivent aussi très différemment selon la position du logement dans l'opération**, d'autant plus que les logements sont souvent sous-occupés et que les habitants ne se considèrent que de passage, voire sont même engagés de nouveaux projets résidentiels.

La vie collective est réduite et la serre n'a pas généré de sociabilité exceptionnelle dans un espace pourtant exceptionnel. Les voisins s'avèrent bien souvent invisibles d'autant plus que les logements sont correctement isolés sur le plan phonique. L'existence d'une sociabilité *a minima* peut entraîner du regret (pour peu d'habitants dans les faits). Mais elle est le plus

souvent de l'ordre du simple constat pour la majorité d'entre eux qui déclarent ne pas forcément souhaiter plus de relations et/ou déclarent ne pas en avoir le temps, ni l'envie. **La serre reste un espace fragile, qui comme tout espace collectif est source de conflit d'usage.**

Les habitants sont en tout cas conscients que **la question de la sociabilité ne relève pas seulement du domaine de l'architecture** mais plutôt des modes de vie dans une commune périurbaine, de l'air du temps, de leurs aspirations résidentielles à terme etc. En effet, l'absence de sociabilité particulière, malgré les intentions des architectes, est aussi due à la présence d'un fort taux de locataires très mobiles et de leurs profils, des modes de vie en périphérie d'agglomération etc.

Cependant un point important est commun entre ces évaluations d'opérations plus anciennes et Eden Square, c'est **la volonté des architectes de susciter par l'espace une vie collective et des sociabilités particulières** sous cet espace couvert. Sans connaître ces évaluations, les architectes ont évité un certain nombre d'écueils présents dans les opérations antérieures : la sensation d'enfermement et de contrôle social, les nuisances acoustiques et thermiques etc.

A cela s'ajoute un désir de la part des architectes de « convaincre » des ménages dont on connaît par avance la préférence pour le logement individuel de choisir l'habitat collectif. Ces deux volontés, après évaluation, pourraient être qualifiées **d'illusion : l'espace est exceptionnel mais ne fabrique pas de sociabilité exceptionnelle et les habitants interrogés sont impliqués dans des projets résidentiels de maison individuelle.**

De manière plus générale, il est à regretter que ces évaluations menées maintenant depuis 40 ans ne soient pas plus exploitées et ne participent pas plus à la stratification des connaissances et du savoir dans le domaine de l'architecture du logement. Il est important de pouvoir réfléchir à la condition de capitalisation de ces enseignements même si nous le répétons, chaque opération comporte à la fois sa part d'imprévisibilité et de singularité.

C'est peut-être dans ce fait que réside **une forme de contradiction et d'illusion de ce projet qualifié d'utopie sociale.** Le souhait des architectes était de proposer aux habitants de retrouver le bonheur de vivre en collectif : le fait de vivre à Eden Square ne les ont pas fait dévier de leur souhait initial. **Ils ont conscience d'habiter dans un univers hors norme mais ce n'est pas pour autant qu'ils veulent y rester.** Le passage au collectif n'est que temporaire dans leur trajectoire et la serre leur permet de mieux accepter ce collectif, de mieux le vivre au quotidien, d'autant que l'isolation entre la serre et le logement est efficace. Le voisinage est donc globalement bien vécu par les locataires.

Enfin, la serre relève d'un haut niveau de technologie : **cette spécificité requiert des informations ciblées et une sensibilisation de l'ensemble des acteurs** (habitants, conseil syndical, syndic, aux particularités de la serre. La question se pose en terme de sécurité, d'entretien, de technicité mais aussi sur le plan social autour de la notion de « vivre ensemble ». Cette question est d'autant plus importante que ces logements sont produits dans le cadre du logement privé, défiscalisé, entraînant souvent un déficit d'attention de la part des propriétaires qui ne le vivent que comme un simple placement financier.

Synthèse collective : deux architectures exceptionnelles, des copropriétés ordinaires ?

(Texte rédigé avec le GRF – Ressources ENSA-CF)

Dans cette conclusion, nous avons souhaité croiser les résultats de nos deux enquêtes de terrain, afin de répondre aux questionnements communs proposés dans notre projet de recherche initial. Le croisement permet en effet d'aller au-delà de la monographie et de mettre en perspective ces cas d'étude singuliers.

Ces résultats sont présentés sous deux formes : un tableau synthétique permettant de comparer les deux terrains au regard d'une série d'entrées tout à la fois descriptives et problématisées ; et une analyse thématique qui met l'accent sur les conclusions générales majeures de nos travaux.

1- Regards croisés sur Eden Square et nativ Origin

| | <i>Rennes / Eden square</i> | <i>Bordeaux / Nativ Origin</i> | <i>Commentaires</i> |
|--|--|---|---------------------|
| Situation de projet | | | |
| <i>Début des études</i> | 2005 (concours promoteur + architecte) | 2008 (commande directe du promoteur) | |
| <i>Année de livraison</i> | 2012 | 2015 | |
| <i>Jeu d'acteurs</i> | Relation de confiance entre architecte et promoteur / un maire qui souhaite une opération emblématique dans sa ZAC et qui laisse une grande liberté réglementaire (PLU) | Atypique avec un maître d'œuvre en position de force (architecte ZAC+ opération) et soutenu par la puissance publique Opération prototype | |
| <i>Déroulement du processus</i> | Processus de dérogation complexe et long : difficulté à comprendre pour les architectes les procédures, trouver les interlocuteurs à l'échelle locale et nationale | Processus de dérogation complexe et long : difficulté à comprendre pour les architectes les procédures, trouver les interlocuteurs à l'échelle locale et nationale | |
| Concept pour l'espace couvert | | | |
| <i>Intentions architecturales du MOE</i> | « Espace bioclimatique » : une machine climatique passive au service d'un idéal social pour le XXI ^e siècle » ; « retrouver le bonheur du collectif » ; | « Faire un espace inter-climatique pour gagner de l'économie d'énergie » et « une unité de voisinage » pour « se rencontrer à l'abri de la pluie » | |
| <i>Les mots du MOA</i> | « architecture innovante déployée autour d'une serre exotique » ; conjuguer la très haute performance environnementale et la qualité de vie » « véritable manifeste du DD » | « Accord parfait de vies et d'envies : un jardin couvert accessible aux résidents, été comme hiver » « Grands prix régional et de l'innovation de la fédération des promoteurs pour le bâtiment D avec son atrium ». « Des besoins en énergie divisés par deux par rapport à des maisons classiques » (plaquette de vente) | |

| | | |
|--|--|---|
| <i>Références architecturales citées</i> | « revisiter l'utopie fouriériste du familistère de Guise » | “le familistère de Guise, la seule référence historique que l'on a c'est un peu ça” |
|--|--|---|

Morphologie

| | | |
|----------------------------|--|---|
| <i>Plan</i> | 4 corps de bâtiments autour d'une cour couverte | Deux ailes parallèles reliées par une rue couverte |
| <i>Coupe</i> | R+3 + attique / Parking souterrain | De R+3 + attique à R+9 / Parking en RDC |
| <i>Espace couvert</i> | 35,5 x 20,5m (730 m ² au sol ; 8,4 m ² /logement) hauteur 12 à 14m | 131,5 x 15m (1970 m ² au sol ; 10 m ² /logement) hauteur de 12,50 à 20,5m |
| <i>Trame logement type</i> | trame de 6 mètres = des logements plus étroits, chambre commandée et séparation jour/nuit... | Trame de 6,70 mètres : des logements plus larges, chambre commandée et séparation jour/nuit ... |
| <i>Distribution</i> | Coursives périmétriques / 2 cages de circulation verticale (43,5 logements / cage) | Coursives arborescentes / 5 cages des circulation verticale (39,2 logements / cage) |

Images et représentations

| | | | |
|--|---|--|---|
| <i>Image du quartier</i> | Sentiment d'insécurité pour les uns, quartier calme pour d'autres relié au centre ville de Rennes par un bus Immeuble qui « conclut » la ZAC | Un ancien quartier populaire en métamorphose bien connecté, proche du centre Immeuble qui « inaugure » la ZAC | |
| <i>Image de l'immeuble</i> | L'architecture intérieure prioritairement et extérieure renvoie aux images de luxe, standing, extraordinaire, atypique Une architecture extérieure bien acceptée globalement | Une image contrastée intérieure/extérieure : atypique, exceptionnel pour l'intérieur et un imaginaire industriel pour l'extérieur perçu négativement | |
| <i>Ambiances architecturales de l'espace couvert</i> | Serre : un espace d'intériorité un espace caractérisée par la végétalité, le bois, rapport au ciel Espace plus intime, plus « rempli » avec des zones cachées, des recoins, par la végétation, par les 2 cages d'escaliers | Atrium : un espace monumental Espace marqué par l'abstraction, le blanc, les jeux de lumière. Espace monumental et monumentalisé ou l'essentiel est montré, visible... | <i>Rapport d'échelle différent Ambiances différentes</i> |
| <i>Analogies proposées par les habitants</i> | Jungle, jurassik-Park Un espace qui ressource, qui calme, zen | Paquebot, vaisseau Prison (pour les visiteurs) | |
| <i>Sociabilité</i> | un espace prometteur qui autoriserait le déploiement de sociabilités « chaudes ». Dans les faits, c'est « Bonjour-Bonsoir » et un registre d'une simple inter-reconnaissance Espaces de circulation + sentiment d'espace de prolongement du chez soi | un espace prometteur qui autoriserait le déploiement de sociabilités « chaudes ». Dans les faits, c'est « Bonjour-Bonsoir » et un registre d'une simple inter-reconnaissance Espace de circulation+ espace collectif, visible | <i>Pas de sociabilité spécifique liée aux espaces communs : sociabilité ordinaire d'une copropriété</i> |
| <i>Evolution 2017-2018</i> | Vacance = épiphénomène lié à l'incendie | Conflits d'usage liés à un nombre important de colocations étudiantes = épiphénomène en partie résolu par une diminution de ce type de colocations par SNI | |

| Gestion et entretien | | |
|-----------------------------|--|--|
| <i>Parties communes</i> | Règlement de copropriété durci lié en partie au contexte de l'incendie Entreprise privée = ménage Entreprise privée = jardin | Règlement sur « papier » assez strict et plus tolérant dans la pratique Gardien Gardien = ménage quotidien hebdomadaire Gardien + conseil syndical = jardin |
| | Guerre des chats | Guerre des chats |
| <i>Espace couvert</i> | Des travaux importants à terme : changement des chapelles + complexités techniques peu anticipées | En procédure Manque d'anticipation... |

| Logements et population habitante | | |
|--|--|---|
| <i>Programme</i> | 87 logements Du T2 au T5 avec majorité de T3 avec peu de modifications en pré-commercialisation | 196 logements du T2 au T4 avec peu de modifications en pré-commercialisation |
| <i>Typologies dominantes</i> | T3 traversant longitudinal | T3 traversant longitudinal |
| <i>Habitants Caractéristiques</i> | Profil type : Jeunes couples de passage en parcours résidentiel et professionnel ascendant Mixité professionnelle avec absence des extrêmes Populations de « jeunes couples » entre 25 et 40 ans (peu de retraités, peu de colocations...) Population élevée en maison individuelle et plutôt en milieu rural et périurbain | Profil type plus contrasté avec une plus grande diversité professionnelles et générationnelle (présence de retraités, étudiants/jeunes travailleurs, et quelques familles Trajectoires résidentielles plus diversifiée (Paris et centres urbains...) |
| <i>Locataires et propriétaires</i> | Très peu de propriétaires occupants (moins de 5 sur 87) Loyers plafonnés PLS Trois agences immobilières principales + quelques propriétaires louant en direct | Peu de propriétaires occupants (moins de 10%) Un bailleur possédant 49 logements (SNI) Nexity assure la location d'une 60e de logements |
| <i>Loyers</i> | Logement T3 65m2 : 664 euros TCC Logement T5 duplex : 981 euros TCC | Logement T3 68m2 : de 700 à 800 Euros TCC Logement T5 duplex 100m2 : de 1200 à 1300 Euros TCC |
| <i>Performances thermiques</i> | Très bonne isolation thermique Faible charges Le point fort de l'opération | Bonne isolation thermique Faible charges |

| Retour sur les hypothèses | | | |
|------------------------------------|---|---|--|
| <i>Présence de compensations ?</i> | Préalable : des habitants non captifs, locataires ou propriétaires dans la promotion privée qui ont la possibilité de « choisir » leur logement ; | Habiter un quartier proche du centre-ville et avec une bonne accessibilité Effet waouh ! : image valorisante et le | <i>Ces « compensations » relèvent de</i> |

| | | | |
|------------------------------------|--|--|--|
| | <p>2ème degré : immeuble offre une image valorisante de soi et élément distinctif et classant des habitants qui ont la sensation d'habiter dans un immeuble au dessus de leur condition</p> <p>3ème degré : offrir un véritable confort thermique et un cout de charges faible</p> <p>4ème degré : compensations dans les dispositifs architecturaux : présence de balcons et terrasses généreuse, des vis-à-vis traités, des coursives décollées des façades, des plan de logements variés...</p> | <p>caractère extraordinaire de l'atrium</p> <p>Offrir un véritable confort thermique et un coût de charges faible</p> <p>Offrir des logements traversant aux surfaces au dessus des standards de Nexity ; des baies donnant sur l'extérieur comme sur l'atrium importantes ; des prolongements extérieurs généreux pour les duplex ;</p> | <p><i>l'analyse des entretiens avec les habitants sans que l'on puisse s'assurer qu'elles aient été pensées comme telles par les architectes dans le processus de conception</i></p> |
| <i>La notion d'imprévisibilité</i> | <p>Pas de grandes variation du projet entre l'image du concours et la livraison notamment pour la serre un dispositif bioclimatique opératoire et performant</p> <p>Un dispositif architectural et technique dont la gestion particulière n'a pas suffisamment été anticipée et adaptée</p> <p>Des inconnues importantes en terme de travaux à moyen et long terme</p> | <p>Des variations sensibles entre projet et réalisations liées à des aléas en phase de phases de conception et de réalisation</p> <p>Un dispositif bioclimatique efficace mais qui ne fonctionne pas à 100% de ses capacités pour cause d'aléas</p> <p>Un dispositif architectural et technique dont la gestion particulière n'a pas suffisamment anticipée et adaptée</p> | |

2- De quelques enseignements des évaluations d'hier et d'aujourd'hui

1/ Un principe de précaution : des projets contextuels et contextualisés

Il nous paraît important de rappeler l'importance des contextes dans la réception, l'usage et donc l'évaluation d'opération de logements. Ainsi, la localisation géographique (zone tendue ou non, l'importance des dessertes, les effets de quartier, les modes de peuplement, les trajectoires résidentielles des habitants, le ratio propriétaires-locataires, les équilibres et les écarts sociaux, la présence d'enfants ou non, le ratio taille de ménage/taille du logement, la portée d'un événement traumatique) ont une influence considérable sur la parole recueillie.

2/ La serre (Rennes) et l'atrium (Bordeaux) : deux espaces sensibles, deux espaces spectaculaires

a/ Fréquenter, parcourir ces espaces sont avant tout des expériences individuelles marquantes soulignées par l'ensemble des habitants. Ils relèvent tous les deux du « spectaculaire », du hors norme, de l'atypique, du surprenant, de l'extra-ordinaire. C'est cet aspect qui constitue la première qualité de ces espaces, celle qui revient en premier dans les entretiens. Cette expérience étant corporelle, l'habitude et le quotidien atténuent ces sensations mais elles peuvent toujours être réactivées par l'étonnement d'un visiteur de passage, par un micro événement (une belle lumière, un chat qui sort d'une fougère, une odeur plus prégnante...).

b/ Cependant, nous notons un certain nombre de différences dans la perception et le ressenti de ces espaces. Ces différences sont dues à leur morphologie, à la manière dont on les découvre, dont on les parcourt, aux registres de perceptions qu'ils mettent en jeu, et à l'archétype auquel ils renvoient. La serre, à Rennes, renvoie au jardin intérieur, mais pas à la simple serre horticole. Elle évoque plus le jardin botanique du XIXe siècle avec la particularité de pouvoir la voir de tout côté et en surplomb grâce aux coursives. Elle offre d'abord une expérience corporelle et pluri-sensorielle : des odeurs, un « climat » tempéré, des sons et des bruits (de pas, la serre qui travaille, les brumisateurs...), enfin une dimension tactile. Elle renvoie aussi à des notions d'intimité, d'intériorité, de chaleur. Elle permet de se ressourcer. Elle relève d'une immersion totale dans la végétation.

L'atrium, à Bordeaux est, lui, plus une évocation d'une « rue couverte » par la présence de deux corps de bâtiments linéaires qui sont mis en perspective depuis l'entrée. Il offre une expérience essentiellement visuelle de l'ordre du paysage. Son échelle monumentale impressionne. Les variations des ombres et lumières relèvent du spectaculaire. Le rapport d'échelle et l'abstraction de l'espace incitent à la contemplation et produit un « effet cathédrale ».

Le rapport d'intériorité d'un côté et l'échelle monumentale de l'autre nous paraissent caractériser les sensations et influencer les comportements dans ces deux espaces.

Ces deux espaces, de par leur aspect spectaculaire, participent pour l'habitant à une image valorisante de soi avec des nuances. A Rennes, cette image se reporte sur les individus et opère ce faisant un effet de distinction et de classement social. A Bordeaux, les habitants expriment plus le plaisir dans un univers extra-ordinaire sans que cela n'ait réellement d'influence sur leur positionnement dans la hiérarchie sociale.

3/ A espace particulier, vie collective particulière ? Fantasmies, promesses, potentialités et réalités de la vie en logements collectifs

On est frappé par la générosité, la singularité, le standing, offerts par la serre et l'atrium, à une époque où les espaces collectifs ont tendance à se réduire dans le cadre de la production du logement courant. Dans les discours et intentions des architectes, cette générosité des espaces soutiendrait une vie collective particulière. Cet aspect se retrouve dans les intentions de projet des deux agences et dans les images utilisées par les promoteurs dans le cadre de la commercialisation de ces projets : des espaces peuplés et scénarisés, des coursives occupées.

Dans les faits, ces deux espaces ne paraissent pas créer plus de sociabilité que dans un immeuble plus ordinaire. A Rennes, la serre et les coursives peuvent être appréhendées comme des « potentialités », perçues comme des espaces plus favorables qu'un couloir ou un espace de distribution ordinaire même s'il ne s'y passe rien de remarquable. Au fil du temps, néanmoins les deux cages d'escaliers abritant les boîtes aux lettres et un banc sont devenues des lieux accueillant des pratiques d'échange sans que les donateurs et bénéficiaires n'apparaissent. Cet espace est aussi fragile et ambigu avec la peur exprimée (notamment par les propriétaires occupants) de débordements.

A Bordeaux, les potentialités de rencontre se concentrent au rez-de-chaussée de l'atrium. L'absence de bancs est un objet de débat minoré par l'assise offerte par les bordures des jardinières. Quelques enfants jouent et exploitent la longueur de l'allée centrale mais ce sont des usages ponctuels et sous contrôle.

Finalement, dans le cadre de nos deux terrains, c'est avant tout un espace qui se donne à voir collectivement : les habitants partagent des expériences de ces espaces en commun, les

éprouvent sans la notion d'appropriation. A Rennes, les habitants sont conscients dans leur majorité de la taille limitée des espaces offerts et des nuisances que des sociabilités diverses pourraient engendrer. Le conseil syndical et le syndic participent aussi à imposer des limites. Il n'y a donc pas vraiment de demande de ce type de pratique. A Bordeaux, l'espace libre maintient un certain désir d'appropriation mais là aussi, ce dernier est tempéré par la conscience des nuisances potentielles, et par l'action du conseil syndical et du syndic. Le recrutement d'un gardien s'est imposé et il joue aujourd'hui un rôle important de médiation.

L'intimité est une question dans ces deux opérations. Vu/être vu dans la serre et vu dans son logement depuis la serre est un enjeu sans être un véritable problème à Rennes. Il se pose principalement vis-à-vis des coursives et du regard furtif du passant/voisin, et se règle par les volets et des dispositifs d'occultation variées mais simples (voilage, film adhésif etc.) ainsi que par la sous-occupation des logements. Cette question est rendue plus sensible à Bordeaux par la disposition en miroir (symétrie complète) des deux corps de bâtiments. De nombreuses fenêtres sur l'atrium sont ainsi occultées par des volets, des rideaux, ce qui contribue à réduire l'animation de cet espace.

Cette capacité présumée à favoriser, susciter une vie collective est une préoccupation ancienne chez les architectes et les maîtres d'œuvre bien que minorée dans les évaluations de logements depuis trente ans. Comment expliquer ce décalage ? La persistance de l'image d'Epinal positive du quartier intégré et des bienfaits de l'existence d'une collectivité à l'échelle de l'immeuble ? L'impossibilité de « vanter » et de vendre un immeuble sans vie collective ? Le fantasme de l'existence d'une véritable demande de désir de vie collective ? Etc.

Nous assistons à une réactivation permanente du mythe de cette vie collective comme valeur. Dans les années 1970/1980, il était question de la favoriser par la création de Locaux communs résidentiels et d'espaces de distribution généreux comme une réponse face à « l'échec » des grands ensembles. Aujourd'hui, la création d'un espace tampon, bioclimatique est une occasion de lier à la fois ce leitmotiv à l'enjeu environnemental.

4/ Une mobilisation des expériences passées ou l'amnésie du projet ?

La référence historique et commune aux deux projets est celle du familistère de Guise.

A Rennes, cette référence est d'une part convoquée dans le discours des architectes sur le projet social que représente Eden Square et d'autre part à travers la figure de la cour vitrée avec coursives et sa morphologie. Le projet est d'offrir un espace introverti, même si la serre peut s'apercevoir de l'extérieur. A Bordeaux, le familistère est également mentionné par les concepteurs mais de manière plus générale et indépendamment de son contenu formel et social ne retenant que le principe d'un espace central couvert et distribuant par coursives des logements traversant.

D'autres opérations offrant des rues couvertes / cours couvertes ne sont pas mentionnées en tant que référence ni dans les publications, ni dans le cadre de nos entretiens. Nous sommes pourtant en présence de dispositifs connus et anciens : des opérations historiques telles que la cité Napoléon, des expérimentations publiées, évaluées datant des années 1970-1980 à l'instar de celles de Paul Chemetov à Saulx-les-Chartreux et de Christian Devillers à Saint Etienne, ou encore des opérations contemporaines à l'étranger ne sont pas convoquées.

Ces dernières ne sont pas comparables point par point et se différencient par les intentions premières, par leur taille, par les dispositifs utilisés etc. mais elles partagent un certain nombre de points communs, notamment celui de dessiner des espaces collectifs généreux et de leur attribuer des qualités afin de favoriser une vie collective ; d'offrir des espaces atypiques, singuliers voire extraordinaires ; d'offrir une lumière naturelle généreuse aux espaces de

distribution ; d'autoriser des logements traversants ; de proposer des dispositifs climatiques singuliers.

La connaissance de ces projets et les enseignements à en tirer pourraient être particulièrement utiles à mobiliser lors du processus de conception ce qui n'a pas été le cas. Plusieurs pistes, sans hiérarchie et sans exclusive, peuvent être évoquées pour expliquer cette situation :

- L'existence d'opérations recourant à ces dispositifs minorerait le caractère novateur du projet. L'ambition d'innovation, telle qu'elle paraît se poser aux architectes, serait difficilement compatible avec la notion de « référence ». Dans les faits, l'architecture est plus souvent novatrice qu'innovatrice, l'innovation requérant une diffusion sociale ;
- Le caractère confidentiel de certaines opérations expérimentales qui n'ont bénéficié que de quelques articles dans les revues professionnelles et dont les évaluations, quand elles ont eu lieu, sont restées au stade de la littérature grise ;
- Le caractère libéral et concurrentiel de la profession ne favoriserait pas la transmission et au contraire, encourage plutôt la pratique du secret professionnel ;
- L'image de l'architecte-créateur serait encore vivace et ne serait pas là non plus compatible avec l'idée de référence ;
- La culture professionnelle d'agence serait actuellement peu portée sur le travail d'archives et de documentation pour des raisons de formation, de moyens etc. ;
- Au-delà de l'architecture, les années 1970-1980 se caractérisaient par un lien fort entre théorie, pratique et technique. Aujourd'hui, les discours théoriques irrigueraient moins le champ architectural. De ce fait, le recours aux références et à un état de l'art pourrait paraître secondaire.

5/ Des « expérimentations » exigeantes

Il nous paraît pourtant important que des opérations aussi complexes bénéficient d'évaluations systématiques et que ces dernières soient largement diffusées et mises à disposition des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage, afin d'en tirer leçons et enseignements. De plus, ces réalisations requièrent - peut-être plus que pour d'autres types de bâtiments - une sédimentation et une transmission de leurs spécificités aux différentes catégories d'acteurs qui vont se succéder tout au long de la vie du bâtiment, habitants (très peu informés), syndic, entreprises d'entretien, pompiers etc., afin d'en assurer son efficacité et sa pérennité.

Bibliographie

Références sur la démarche et les questions traitées

- Augoyard J-F. « Ambiance(s) », *L'espace anthropologique, Les Cahiers de la Recherche Architecturale et Urbaine*, 21, 2007, p. 33-37.
- Balay O., Bardyn J-L., *L'architecte, l'habitat, le végétal et la densité*, rapport de recherche, CRESSON, 2013.
- Boudon R., *Le sens des valeurs*, Paris, PUF, 1999.
- Bourdin A., « La ville se dit par l'évaluation », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. CXXVIII/CXXIX, *Ce qu'évaluer voudrait dire*, PUF, janvier-décembre 2010.
- Certeau de M., *L'invention du quotidien. T1 Les arts de faire*, Paris, Folio, 1990.
- Chadoin O. « La notion d'ambiance. Contribution à l'examen d'une invention intellectuelle postmoderne dans le monde de la recherche architecturale et urbaine », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°106, 2010.
- Champy F., *La prise en compte des usages dans des opérations expérimentales sur l'architecture du logement social. La place et l'apport d'intervenants extérieurs au système habituel d'acteurs*, PCA/EHESS, 1996.
- Chateauraynaud F., Torony D., *Les Sombres précurseurs : Une sociologie pragmatique de l'alerte et du risque*, Paris, EHESS, 1999
- CSTB, *La prise en compte de l'usage. Comment mettre les habitants, clients, citoyens, usagers au cœur des décisions ?*, Actes de séminaire CSTB le 7 octobre 1999, Recherche n°122, PUCA, 2000.
- Darmon Olivier, *Serre et habitat*, coll. Archi par chère, éd. Ouest-France, 2013
- Dreyfus J. *La société du confort : quels enjeux, quelles illusions ?*, Paris, L'Harmattan, 1990.
- Edgerton D., *Quoi de neuf ? Du rôle des techniques dans l'histoire globale*, Seuil, [2006], 2013.
- Eleb M., Simon P., *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain 1995-2012*, Mardaga, 2013.
- Escourrou G. *Le climat et la ville*, Paris, Nathan, 1991.
- Fernandez P., Lavigne P. *Concevoir des bâtiments bioclimatiques. Fondements et méthodes*, Paris, Le Moniteur, 2009.
- Gresset P. « Effets de serres : effets théoriques » in *Climats, Les conférences de Malaquais 2009*, Infolio édition, 2012.
- Haroche C., « L'inévaluable dans une société de défiance », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. CXXVIII/CXXIX, *Ce qu'évaluer voudrait dire*, PUF, janvier-décembre 2010, p. 53-78.
- Haumont B., Maurel A. (dir.), *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Paris, MSH, 2008.
- Heschong L., *Architecture et volupté thermique*, Marseille, Parenthèse, 2007.
- Hurpy et Nicolas, « Effets de serre », *Architecture d'aujourd'hui*, 209, 1980.
- Latour B. *Face à Gaïa. Huit conférences sur le nouveau régime climatique*, Paris, La Découverte, 2015.
- Latour B. *Enquête sur les modes d'existence. Une anthropologie des modernes*, Paris, La Découverte, 2012.
- Leger J-M, « Architectes et sociologues, des hommes de bonne volonté », *Communications*, 73, 2002.
- Mandoul T., Fol J., Lefebvre V., "Climat(s), nouveau paradigme pour l'architecture ?" in *Climats, Les conférences de Malaquais 2009*, Infolio édition, 2012.
- Nacmias S., *La serre dans l'architecture. Une réponse aux différents enjeux d'aujourd'hui*, Mémoire de Master, ENSA-Montpellier, 2013.
- Palasmaa J. *Le regard des sens*, Paris, Editions du Linteau, 2011.
- Pezeu-Massabuau J., *Eloge de l'inconfort*, Marseille, Editions Parenthèses, 2004.

Roqueplo P., *Climats sous surveillance. Limites et conditions de l'expertise scientifique*, Economica, 1993.

Sennett R., « Nouveau capitalisme et expertise quotidienne », *Cahiers internationaux de sociologie*, A quoi servent les experts ?, volume CXXVI, janvier-juin 2009.

Stebe J-M, *L'évaluation de la politique publique de réhabilitation du logement social. Prolégomènes à une sociologie de l'évaluation*, Thèse de sociologie, Paris-X Nanterre, 1993.

Subrémon H., *L'Anthropologie des usages de l'énergie. Un état des lieux*, Éditions Recherche, PUCA, 2011.

Thibaud J-P., Grosjean M. (dir.) *L'espace urbain en méthodes*, Parenthèses, 2001.

Thibaud J-P. « L'horizon des ambiances urbaines », *Communications*, 73, 2002.

Weber M., *Economie et société*, T. I, Paris, Plon, [1922], 1995.

Références sur les architectes et opérations étudiées

Pour L'opération de Christian Hauvette

Hauvette C. *Croiseur lumière : Ecole Nationale Marne la Vallée*, Edition du demi cercle, Paris, 1989.

Hauvette C. *Œuvres ultimes*, Ante Prima Editions, Barcelone, 2015.

Scoffier R., *Christian Hauvette, Palais, machines, habitations*, Archives d'Architecture Moderne, 2009.

Boisselet A., "Chantepie. Eden Square", *A vivre*, avril 2014

« Vivre autour d'une serre. 87 logements bioclimatiques à Chantepie », *Ecologik*, octobre 2013

"Quatre-vingt sept logements avec fenêtres sur serre", *Ouest-France*, 27 sept. 2009.

"Récits originaires. Résidence Eden Square, Chantepie, Rennes", *D'A*, n°217, mai 2013.

Me Goff L., "87 logements avec vue sur un jardin tropical", *Ouest-France*, 29 septembre 2013.

Pour l'opération de Nicolas Michelin (Ilôt Etrangers/Bianchi)

cf. proposition du GRF Ressources-ENSA-CF

Pour les opérations antérieures

Leger J-M, *Derniers domiciles connus : enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Créaphis, 1990.

Saulx-les-Chartreux

AUA Recherche, Rues couvertes. Recherche sur les propriétés climatiques et thermiques, acoustiques, sociales, architecturales et urbaines des espaces collectifs couverts avec des matériaux à effet de serre, Rapport, Direction de l'Architecture Plan Construction, 1982.

Chemetov P., « Un hommage au phalanstère », *AA*, n°187, octobre-novembre 1976.

Chemetov P., « Les cloisons sont aussi les murs de la ville », *Techniques et Architecture*, n°312, déc 1976.

Foyer-logements à Nanterre

- *Archicree*, juin juillet 1979, pp 70-71

- *L'architecture d'Aujourd'hui*, avril 1981, pp 38-39

- "Altenheim in Nanterre (résidence pour personnes âgées à Nanterre)", *Baumeister*, n° 3, mars 1982, pp. 281-282.

Restructuration-réhabilitation de logement (Ourq-Paris)

- *Techniques et architecture* n°322, décembre 1978, pp.54-56

- *H. Habitat : revue de l'habitat social* n°48, janvier 1980 (non trouvée)

- *L'architecture d'Aujourd'hui* n°209, juin 1980, pp.XI-XIV

- Collectif, *Construire pour habiter, Paris, Plan Construction, 1982, pp.136-139*
- Hervé Martin, *Guide de l'architecture moderne à Paris, Alternatives, 2001.*
- DVD, *Le lieu dans tous ses états, Françoise Prebois, documentaire, production TF1, 1984, 18 mn.*

Annexes

Annexe 1. Retour sur d'autres d'opérations à cour couverte

Le familistère de Guise (non observé)

Programme (logements)

pavillon central : 350 logements | 1862-1865

pavillon aile gauche : 119 logements | 1859-1860

pavillon aile droite : 89 logements | 1877-1879

+ nourricerie, pouponnat, théâtre, écoles, buanderie-piscine-bains, bâtiments d'industrie domestique (alimentation, buvette, casino, économat etc.)

1859 : Acquisition du clos Bourgeois sur la rive droite de l'Oise. Aménagement du jardin d'agrément. Les fondations de l'aile gauche sont tracées en avril 1859

Achèvement de l'aile gauche et des économats à la fin de l'année 1860

Début de la construction du pavillon central en juillet 1862

Début de la construction de l'aile droite (1877-1879)

1882 : La population du Familistère compte 1 260 habitants

1887 : Construction du pavillon d'habitation du Familistère de Laeken (1887-1888), qui comprend 72 logements

1914 : Incendie de l'aile gauche du Palais social, le 28 août 1914

1923 : Reconstruction de l'aile gauche du Palais social (1923-1924)

Il est toujours habité.

La cour centrale abrite depuis 2014 une part importante des activités du musée

Fondation en 1859 à la dissolution de l'Association coopérative du capital et du travail en 1968

Bibliographie :

Thierry Paquot et Marc Bedarida, *Habiter l'utopie. Le familistère Godin à Guise*, Paris, éd. de la Villette, 2003 (1^{ère} ed. 1988).

Site internet du familistère

1/ Architecture et programme

Il fait bâtir par des compagnons à partir de 1859 trois pavillons rectangulaires autour d'une vaste cour vitrée.

Une architecture sans architecte

« Godin dispose d'une image, celle du phalanstère, et d'un modèle, le Grand hôtel du Louvre élevé à Paris en 1855 autour d'une cour intérieure vitrée. Le plan adopté par Godin présente trois unités d'habitation à construire successivement. Ce sont de vastes parallélogrammes reliés entre eux par un angle, de façon à libérer toutes les façades. Le plus grand immeuble, le pavillon central, est implanté en retrait des ailes gauche et droite pour dégager une grande place au centre de la composition. Chaque unité est formée à partir d'une cour intérieure vitrée. Les trois pavillons communiquent entre eux à tous les niveaux de la construction. Le Palais social est entièrement construit en briques d'une couleur rouge-orangée. La corniche qui règne sur l'ensemble, ainsi qu'une série de bandeaux horizontaux contribuent à l'unité de l'ensemble.

Le palais est édifié d'est en ouest, dans l'espace situé entre l'Oise et le canal des Usines, entre 1859 et 1878. Sa population est de 1 200 personnes en 1878. » in Site internet du familistère

2/ les origines

- Un palais sociétaire : le phalanstère de Victor Considérant

Victor Considérant, Description du phalanstère et considérations sociales sur l'architectoniques (1835)

L'objectif est de favoriser le calme tout en favorisant les circulations, passages, les lieux de rencontre...

« nous avons devant nous, en regardant le phalanstère, le corps central, au milieu duquel s'élève la Tour de l'ordre ; les deux ailes qui, tombant perpendiculairement sur le centre, forment la grande cour d'honneur, où s'exécutent les parades et manœuvres industrielles »

« la rue-galerie est certainement l'un des organes les plus caractéristiques de l'architecture sociétaire. La rue-galerie d'un phalanstère de haute-harmonie est au moins aussi large et aussi somptueuse que la galerie du Louvre. Elle sert pour les grands repas et les réunions extraordinaires. Parées de fleurs **comme les plus belles serres**, décorées des plus riches produits des arts de l'industrie, les galeries et les salons des phalanstères ouvrent aux artistes d'harmonie d'admirables expositions permanentes », in Thierry Paquot, « la ville et la maison en utopie », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 14

Rejet de la part de Godin des casernes-ouvrières dont l'archétype officiel est la Cité Napoléon, édifiée en 1849 rue Rochechouart à Paris.

Il prend contact avec l'architecte Lenoir, collaborateur de Victor Calland, auteur d'un projet d'habitat proposé sans succès à Louis-Philippe en 1846. . il avait conçu un vaste « Palais social » aussi appelé « Palais des familles » : « au centre de l'édifice, une vaste salle vitrée, éclairée au gaz, chauffée et ventilée, servira de galerie de promenade, de concert, et de spectacle... autour, un restaurant de 18 salles, un établissement de bains, une bibliothèque, un oratoire, des salons de société, de lectures, de jeux, de conseil... des divans de repos, des belvédères, et des galeries de circulation d'une étendue de 1320 mètres, reliant entre eux, à tous les étages, les logements du palais », Jean-Francois Rey, « Jean-Baptiste Godin », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 32.

Aile gauche

Le chantier du Palais social débute en 1859 par la construction de l'aile gauche, située près du nouveau pont en bois qui enjambe l'Oise pour relier l'usine au Familistère. Godin met au point les principes de l'habitation familistérienne : construction en brique et charpente de bois ; quatre niveaux de logements sur un niveau de caves à demi enterré ; cour intérieure vitrée ; escaliers tournants situés dans les angles de l'immeuble ; galeries ou coursives en porte-à-faux, qui ceignent chaque étage côté cour ; appartements traversants ; eau courante et services sanitaires à tous les niveaux sur les paliers des escaliers.

La capacité de l'aile gauche est d'une centaine de logements à l'achèvement de la construction en 1861. La superficie de sa cour est de 540 m².

L'aile gauche du Palais social est incendiée en 1914 au début de la Grande Guerre. L'édifice est entièrement ruiné : seules les caves sont préservées. L'aile est reconstruite en 1923-1924 avec les dommages de guerre. Les plans sont peut-être établis par la Société du Familistère elle-même. La nouvelle construction s'appuie sur les anciennes fondations et reste fidèle au dispositif de la cour intérieure. Elle emprunte, aussi, le vocabulaire décoratif de l'aile droite du Palais social. Mais la structure et l'enveloppe architecturales sont transformées. Les planchers sont en béton et les charpentes sont métalliques. Le pavement des coursives est fait de pavés de verre. Le sol de la cour, à l'origine en ciment, est revêtu d'une mosaïque. Les façades ont un caractère somptuaire : pavillons d'angle sur la place, balcons, haut comble couvert de tuiles en

partie vernissées et percé d'œils-de-bœuf et de chiens-assis. Une grande tour à coupole est créée dans l'angle nord-est pour rassembler les services d'hygiène et de propreté.

L'aile gauche est classée depuis 1991 au titre des monuments historiques. Une restauration générale de l'édifice, en très mauvais état sanitaire, est conduite depuis 2014. L'aile gauche doit permettre la création d'un **établissement hôtelier « multistandard »** de bonne capacité, fidèle à l'esprit du lieu et associé à l'institution culturelle du Familistère. L'aile gauche, en chantier, n'est pas actuellement ouverte au public. (Site internet du familistère)

Le pavillon central

Le pavillon central du Palais social est édifié entre 1862 et 1864. Le bâtiment, dont les dispositions sont presque identiques à celles de l'aile gauche primitive, est le plus vaste du palais projeté en 1858.

Le pavillon central comprend plus de 110 appartements et des services au rez-de-chaussée. La cour intérieure a une **superficie de 900 m²**.

La cour du pavillon central est le lieu du rassemblement des écoliers avant leur départ vers les salles de classe. Elle est aussi le théâtre des grandes fêtes du Familistère, la fête de l'Enfance et la fête du Travail.

Les façades du pavillon central se distinguent par des avant-corps coiffés de frontons ou de pignons à redents. Le corps central de la façade sur la place, restauré en 2015, est surmonté par une horloge et un belvédère, souvenirs de la tour de communications du *phalanstère*.

À l'est et à l'ouest, un petit édifice assure la liaison du pavillon central à l'aile gauche et à l'aile droite du Palais social. Au nord, la cour du pavillon central communiquait de plain-pied par un couloir avec la crèche du Familistère, détruite en 1918.

Le pavillon central est **classé depuis 1991** au titre des monuments historiques. La cour a été l'objet d'un important programme de restauration et d'aménagement de 2006 à 2014. La **restitution de la verrière, remplacée par une couverture en tôle de plastique à la fin des années 1950**, est l'aspect le plus spectaculaire des travaux de restauration. Une part importante des salles d'exposition du musée de site du Familistère ont été aménagées dans les anciens logements. Mais **des habitants vivent toujours dans les ailes sud et ouest du pavillon central.** (Site internet du familistère)

L'aile droite

Godin lance aussitôt le chantier de l'aile droite, achevé en 1878.

Le bâtiment contient environ 90 logements. La cour a une superficie de 612 m².

Les principes de l'habitation sont les mêmes qu'auparavant. Cependant, Godin fait évoluer la construction. Les planchers ne sont plus en bois mais en béton de mâchefer sur poutrelles métalliques. Les escaliers, en ciment, ont des dimensions plus généreuses que ceux des bâtiments antérieurs. Grâce à leur cage largement ouverte, ils participent de façon spectaculaire à la scénographie de la cour. Un grand escalier est logé dans l'édicule de raccordement de l'aile droite au pavillon central. Le sol de la cour a conservé son revêtement en ciment percé de bouches d'aération circulaires. L'aile droite est **classée depuis 1991** au titre des monuments historiques. La verrière de la cour de l'aile droite a été restaurée en 2013. **Le bâtiment reste dévolu à l'habitation.** (Site internet du familistère)

Ingénierie du pavillon central

Le pavillon central est **précédé d'une vaste place** qui met en valeur la composition de sa façade. Le rythme et les divisions sont empruntés au langage classique, associé à des éléments vernaculaires comme les pignons à redents. L'avant-corps central est surmonté d'une tour d'horloge coiffée d'un belvédère, souvenir de la tour d'ordre du phalanstère. Ce beffroi culmine à près de 25 m du sol de la place. La richesse décorative de la brique est largement exploitée dans les multiples reliefs qui font vibrer la lumière sur la façade.

Environ 3,5 millions de briques ont été nécessaires à la construction du pavillon central. Principal matériau de construction dans la région, la brique est résistante au feu et ses qualités ornementales sont appréciées. Le petit parallélépipède (22 x 11 x 5,5 cm) détermine la forme des décors et l'épaisseur des murs : 2 longueurs de briques (45 cm) pour les murs de façade au rez-de-chaussée, 1 longueur et 1 largeur (34 cm) pour les murs de façade des étages, 1 longueur (22 cm) pour les murs de refend porteurs et 1 largeur (11 cm) pour les murs de séparation.

Le Palais social est formé de trois pavillons d'habitation construits successivement d'est en ouest. Ils sont articulés entre eux de manière à laisser toutes les façades entièrement dégagées. Un petit édifice de raccordement abrite les passages d'une aile à l'autre. Le pavillon central communique ainsi au sud-est avec l'aile gauche et au sud-ouest avec l'aile droite à tous les niveaux de la construction, des caves aux combles. Les grands escaliers sont aménagés du côté de ces passages très fréquentés. La fluidité et la continuité des circulations dans l'ensemble des immeubles favorisent les relations entre les habitants. Elles contribuent à la construction de l'unité sociale du palais. (Site internet du familistère)

La ruche

À son achèvement en 1865, le pavillon central comprend 242 pièces d'habitation ; la grande majorité des 112 appartements sont des logements de deux pièces, répartis du rez-de-chaussée au troisième étage. Chaque locataire dispose d'une cave et d'un grenier. Une partie des combles sera rapidement Transformée en logements. Une population de 450 personnes occupe le pavillon central en 1866.

Chaque aile du pavillon central est composée par la répétition d'un module d'une surface de 10 x 10 m. La trame est formée par les murs des façades et les refends porteurs sur lesquels sont greffés les conduits de cheminée. Le module d'habitation courant comprend un vestibule et deux logements contigus de deux pièces de 18 et 22 m² avec un cabinet de débarras chacun. La cloison de séparation peut être percée pour réunir les deux logements. Les appartements sont traversants : une pièce (qui fait en général office de cuisine) ouvre sur la cour intérieure, l'autre sur l'extérieur. L'ouverture des fenêtres opposées provoque un courant d'air qui permet une ventilation efficace de l'habitation. (Site internet du familistère)

Distribution de la lumière

Chaque pièce a sa fenêtre. Une exigence hygiéniste dont l'impôt « des portes et des fenêtres » fit un luxe. Une porte unique dessert deux appartements de façon à créer une fenêtre au centre du mur de façade des deux pièces donnant sur la cour. Les **hauteurs de plafond et la taille des fenêtres augmentent à mesure que l'on descend dans les niveaux d'habitation** pour une répartition équitable de la lumière (de 260 à 315 cm). Les fenêtres côté cour ont une hauteur d'allège très basse pour échapper autant que possible à l'ombre portée des galeries. **Les fenêtres du côté extérieur touchent presque au plafond pour chercher l'éclairage maximal.** Pour optimiser le jour des carreaux de fenêtre, des fers de fine section sont substitués aux petits bois des menuiseries traditionnelles. (Site internet du familistère)

La cour centrale

La cour du pavillon central, d'une surface de 40 x 25 m, est la plus vaste des cours vitrées du palais. Elle est la grande scène du Familistère. Chaque matin, **les enfants s'y rassemblent sous l'œil des parents** qui se tiennent sur les coursives ou galeries et partent vers les écoles en un défilé réglé par les maîtres. Lors des fêtes du Travail et de l'Enfance, la société familistérienne s'y donne en représentation. Dans la cour entièrement décorée, les habitants se massent sur

les « **balcons** » pour jouir du spectacle de l'attribution des récompenses, du concert ou du bal. (Site internet du familistère)

Rues suspendues / balcons

Le système des coursives ou galeries abritées sous la verrière transpose la rue-galerie fouriériste qui irrigue le phalanstère. À chaque étage des pavillons d'habitation du Palais social, une ceinture de coursives dessert les logements. Les **circulations se font ainsi à vue** plutôt que dans l'espace confiné d'un corridor. La largeur des galeries (130 cm) est déterminée pour offrir un **passage confortable** sans empêcher le bon éclairage des pièces d'habitation donnant sur la cour. La hauteur du garde-corps (100 cm) et le faible écartement de ses barreaux en fonte (12 cm) préviennent tout risque d'accident. Sa ligne parfaitement continue, sans aucun renfort intermédiaire, contribue à étirer l'espace de la cour. (Site internet du familistère)

« les galeries, du mur à la balustrade, ont une largeur de 1,30 mètres. La balustrade a une hauteur de un mètre... La balustrade est un appui placé en face des appartements; elle fait de la galerie un balcon d'où l'on peut contempler très agréablement les réunions, les jeux d'enfants, et tous les mouvements de la foule dans un jour de fête », Alexis Epron, « Description du Familistère », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 134

plan de logement

les plans... font voir que les logements du Familistère sont à double rang de chambre : les unes ayant vue sur la cour intérieure, les autres sur les façades extérieures ; cette disposition permet la ventilation complète de l'appartement », in Alexis Epron, « Description du Familistère », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 134.

Verrière

La verrière du pavillon central est constituée de 5 226 carreaux de verre double. Ils sont montés sur des profils métalliques fixés à la charpente de bois. La superficie du vitrage est de 1 100 m². Cette couverture translucide **protège la cour des intempéries et fait pénétrer en abondance la lumière naturelle à l'intérieur de l'édifice**. Ses ouvertures en partie haute et en partie basse favorisent **une bonne ventilation naturelle du volume de la cour**. Grâce à sa faible pente, le toit du comble des ailes de logements, presque imperceptible du rez-de-chaussée, ne fait écran ni à l'air ni à la lumière. La verrière crée un espace « intérieur-extérieur », à la fois domestique et communautaire. (Site internet du familistère)

Les charpentes d'origine des trois verrières du Palais social étaient en bois, sans doute pour offrir la meilleure garantie de maîtrise technique par les constructeurs susceptibles d'être employés sur le chantier. La charpente de la verrière du pavillon central était formée par dix fermes en sapin d'une section particulièrement fine en considération de leur portée. L'effet visuel obtenu était d'une **légèreté étonnante**. Le report des charges n'a pas généré de dispositions spécifiques ; il est assuré par les maçonneries et les planchers courants. (Site internet du familistère)

Les façades sur cour sont protégées par la verrière. La brique peut être enduite de plâtre et les parois peintes. Une **teinte d'ocre jaune, un pigment naturel, est choisie pour renvoyer la lumière avec une intensité mesurée**. Les reliefs des cintres des ouvertures du troisième étage et de la frise de couronnement, formée de huit motifs différents, constituent le seul ornement des façades qui s'animent du **mouvement continu des ombres projetées de la charpente de la verrière**, du garde-corps des galeries ou des oiseaux survolant la cour.

Escaliers

Quatre escaliers sont logés dans les angles de l'édifice. Ils sont à **cage ouverte**, tournants et semi-circulaires. La hauteur des marches (inférieure à 16 cm) et leur profondeur (importante vers le mur extérieur et réduite près du garde-corps) sont déterminées pour offrir un confort adapté aux différents usagers. Chacun, enfant ou adulte, trouve un pas à sa mesure. Au sud, où le pavillon central communique avec les ailes adjacentes, se trouvent les escaliers de grande largeur (120 et 130 cm de passage). Leurs paliers desservent les services sanitaires. **Le ciment et la fonte de fer, peu sonores, sont préférés au bois pour former les marches du bel escalier** situé au sud-est. (Site internet du familistère)

Portes à automatisme

« Les accès aux pavillons d'habitation étaient laissés libres à la belle saison pour **favoriser la ventilation de la cour. Lorsque la température chutait, des portes coupe-vent étaient installées.** Elles sont faites d'un seul vantail en bois équipé de deux tenons métalliques qui lui permet de pivoter autour de son axe central. La porte s'ouvre d'une simple pression exercée de la main sur un côté. Un système de ferme-porte muni d'un fort ressort se comprimant à l'ouverture limite à mi-course la rotation du vantail qui se referme automatiquement derrière l'utilisateur. »

« le vide central a pour rôle de constituer un espace fédérateur », in Marc Bedarida, « Origines et filiations d'un modèle », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 146.

3/ Remarques

Une « **volonté de construire un îlot de bien-être** protégé par un autocontrôle finalement peu libérateur. Pourtant les témoignages des familistériens convergent : la vie collective n'est pas pesante et les bons souvenirs l'emportent sur les mauvais. Néanmoins les visiteurs ont toujours été frappé par l'aspect carcéral de la construction et du règlement affiché dans la cour centrale », in Thierry Paquot, « La ville et la maison en utopie », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 19.

« Si l'on compare les plans on remarquera ... que Godin garde la **disposition générale du Palais**, inspirée à Fourier par le château de Versailles : un quadrilatère central flanqué de deux quadrilatères latéraux » in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 32.

« La grande innovation de Godin, c'est **la cour vitrée**, empruntée à Calland certes, mais intégrée par lui à une vision personnelle de la communauté humaine. Ici la dérive de la Phalange Fourieriste s'accroît. Pour Fourier, fasciné par les passages parisiens... , c'est la rue, la galerie, qui seront vitrées. Les cours seront à ciel ouvert. Nous sommes dans un espace de circulation : le Phalanstère est un habitat extraverti.... Godin au contraire insiste pour garder à l'unité familiale son intégrité, d'où le nom de Familistère », Jean-Francois Rey, « Jean-Baptiste Godin », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 33

Pas de surveillance panoptique (pas de tour centrale)... en revanche, on peut parler à bon droit d'une **auto-surveillance**... la cour est un espace voué au regard... chaque galerie comporte ses points de rencontre (points d'eau pour la lessive etc.) où se forge une sociabilité familiale.... **L'espace familistérien est introverti** et distribué en vue d'une transparence réciproque », in Jean-Francois Rey, « Jean-Baptiste Godin », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 34

« Au Familistère, 1500 personnes peuvent se voir, se visiter, vaquer à leurs occupations domestiques, se réunir dans les lieux publics, et faire leurs approvisionnements sous galeries

couvertes, **sans s'occuper du temps qu'il fait** et sans avoir jamais plus de 160 mètres à parcourir » in Jean-Francois Rey, « Jean-Baptiste Godin », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 37

Objectif : « loger l'ouvrier et sa famille et leur procurer les « équivalents de la Richesse » : logements confortables, sécurité, hygiène. En cela il a réalisé son programme » in Jean-Francois Rey, « Jean-Baptiste Godin », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 37.

Postérité

« En dépit de l'ensemble des innovations qui caractérise le Familistère, sa postérité n'a pas été celle que l'on pouvait attendre. Il ressemble quelque peu à un modèle sans véritable lendemain, comme mort-né. Pour autant, par delà cet échec partiel, le Familistère ... n'a cessé de ... d'exercer une fascination sur nombre de personés, et notamment, d'architectes, du fait de la spécificité avec laquelle sont associés aspects spatiaux et perspectives sociales neuves », Alexis Epron, « description du familistère », in Marc Bedarida, « Origines et filiations d'un modèle », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 151.

« la cour vitrée issue des passages couverts trouve son épiphanie dans l'atrium contemporain qui ressemble peu à son ancêtre antique. L'atrium s'affirme comme un espace équivalent qui s'adapte aux immeubles de bureaux ou gratte-ciel comme aux centres commerciaux, hôtels ou musées. Issu du hall, de manière détournée, il revendique le statut d'espace public mais un espace inscrit en intérieur, comme une sorte de détermination négative et non plus intaurative. Il n'ouvre dès lors que des perspectives de liberté surveillée. L'atrium n'est plus cette cour vitrée dépendante du grand magasin, il s'abstrait de cette origine pour n'être plus qu'un vulgaire et médiocre lieu voué aux loisirs concédés aux flaneurs, aux consommateurs ou aux employés », Alexis Epron, « description du familistère », », in Marc Bedarida, « Origines et filiations d'un modèle », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 152.

4/ critiques de l'époque

Liberté pour le fondateur, liberté surveillée pour les observateurs

« le familistère, c'est la maison de verre ; ... regardez ces grands balcons qui courent tout le long de l'édifice ; ils permettent à l'indiscret de jeter, à travers la vitre, un rapide regard dans l'appartement du voisin ; partout des cloisons ; le moindre bruit est épié ; les moindres discussions familiales ont pour auditeurs, sinon pour témoins vingt, trente personnes ... enclins peut-être à aviser de ces scènes le conseil de surveillance » in Odile Martin, « les familistériens et les autres », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 101.

L'habitant et son logement

« Godin souhaitait que les familistériens puissent disposer d'un logement dont la taille était adaptée aux caractéristiques de leur famille et à son évolution » in Alexis Epron, « Le familistère et Guise en 1980 », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 116.

« son aspect rappelle trop la caserne, l'hôpital ou le cloître », Marc Bedarida, « Origines et filiations d'un modèle », in *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 141.

5/ évolutions / usage

Vente des bâtiments en copropriété

Le logement le plus courant aujourd'hui est la réunion de deux logements initiaux ;

Mouvement à l'intérieur du logement : « pendant longtemps, presque tous les familistériens vivaient avec la pièce de séjour sur la cour, les chambres donnant sur l'extérieur, quel que soit

l'orientation de la façade extérieure. Depuis 1970, la distribution des appartements est souvent modifiée, et les pièces de séjour ouvrent sur l'extérieur. Une cloison légère permet alors de diviser la pièce sur cour, une chambre, une entrée. Parfois aussi, les occupants devenus propriétaires réalisent des travaux plus importants : élargissement d'un séjour-salle à manger traversant, par exemple. On voit là comment la fin de l'organisation familistérienne a enlevé à la cour sa force d'attraction. Les familistériens s'en sont alors détournés en aménageant leur logement de façon plus conforme aux exigences actuelles du confort. in Alexis Epron, « Le familistère et Guise en 1980 », *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 117

Cité Napoléon, 58 et 58 bis rue de Rochechouart, Paris IXe

Compte rendu de visite du samedi 22 septembre 2018

Effectuée par : Valérie Foucher-Dufoix + Rémi Laporte

Programme : environ 80 logements T1 ou T2 (bâtiment front de rue Rochechouart) et environ 50 logements T1 ou T2 (bâtiment fond de cour)

Gestionnaire : copropriété privée

Architecte : Marie-Gabriel Veugny

Livraison : 1853

Bibliographie consultée :

- Bruant Catherine, *La cité Napoléon, une expérience controversée de logement ouvriers à Paris*, 2011, LEAV

- Chemetov Paul, Marrey Bernard, *Architectures Paris : 1848-1914, Paris, Dunod, 1980, pp.28-29*

Circonstances de la visite :

Durée 1h environ, en milieu d'après midi. Temps nuageux. Température extérieure environ 20°C

Visite autonome du bâtiment principal sur rue de Rochechouart et du bâtiment en fond de cour. Pas de locataires rencontrés.



Vue du bâtiment principal depuis la rue de Rochechouart et depuis le cœur d'îlot

1/ Historique de l'édifice

Cet ensemble de logements naît d'une prise de conscience politique des conditions de vie des ouvriers qui affluent en masse à Paris pour trouver du travail dans le contexte de la Révolution industrielle de la première moitié du XIXe siècle. On parle alors de « paupérisme » qu'il s'agit d'éteindre. En 1848, Louis Napoléon Bonaparte n'est pas encore empereur mais il est élu président de la deuxième République. Pour asseoir sa légitimité électorale, l'un de ses objectifs est de se rallier les faveurs de la classe ouvrière naissante et il décide d'encourager la construction de logements ouvriers dans les arrondissements de Paris où l'industrie se développe, en prenant l'exemple de réalisations anglaises, nation où le problème s'est posé plusieurs décennies auparavant.

A l'initiative d'un ingénieur nommé Chabert et de l'entrepreneur de presse Emile de Girardin, une société de promotion immobilière est spécialement créée. Le projet, inspiré des théories

fouriéristes, prévoit non seulement des logements mais tout un ensemble de services (bains, lavoir, médecin, école, etc.). Il n'est pas financé par les industriels ni par les pouvoirs publics (qui la patronnent néanmoins), mais par des souscriptions vendues par voie de presse. Il s'agit donc d'un programme de logement social à capitaux privés. Il précède de quelques années le familistère de Guise, directement financé par l'entreprise Godin, dont la réalisation ne débutera qu'à partir de 1858.

Le terrain de la rue de Rochechouart est le premier acquis par la société. La construction de la première cité débute dès 1849 et se termine entre 1851 (habitations) et 1853 (services). Sa conception architecturale est confiée à Marie-Gabriel Veugny, qui participe alors à la construction d'un nouveau modèle de prison « cellulaire » à Paris, boulevard Mazas, dont les dispositions architecturales doivent améliorer les conditions de vie des détenus. Son projet pour la cité ouvrière est destiné à être ensuite répliqué sur plusieurs sites dans Paris (quatre cités par arrondissement). Il comporte environ 250 logements et se compose initialement de cinq immeubles indépendants répartis autour d'un jardin dans la profondeur de la parcelle, dont l'unique accès se fait via un porche pratiqué dans le plus grand bâtiment donnant sur la rue de Rochechouart. La réalisation sera différente dans le fond de la parcelle et seulement quatre bâtiments seront édifiés, mais les principes généraux seront conservés.

Les deux principaux corps de bâtiment s'organisent autour d'organes distributifs généreux éclairés par une grande verrière afin d'apporter un éclairage naturel jusqu'au centre de la masse bâtie et de donner un second jour aux logements. Le confort et la salubrité offerts à ceux-ci est exceptionnel pour leur catégorie et pour l'époque : luminosité, double orientation, une à deux pièces, cheminées (dans certaines), sanitaires sur chaque pallier. Différents services communs sont également prévus dans les rez-de-chaussée sur cour.

Malgré ces prestations et des loyers assez faibles, la Cité Napoléon ne recueillera pas l'adhésion de la population ouvrière. On lui reprochera une volonté de contrôle proche de l'encasernement (pointage obligatoire auprès du gardien, fermeture des grilles le soir, suivi médical...).

Le programme de cités ouvrières ne rencontrera pas non plus le succès escompté auprès des investisseurs et le chantier doit démarrer alors que la moitié du budget d'ensemble manque encore. Il se termine grâce aux économies réalisées sur les derniers bâtiments et à des emprunts contractés auprès de banques, qui acquerront l'ensemble de la cité quelques années plus tard, alors que la société de promotion aura fait faillite. Les logements seront ensuite progressivement vendus à des particuliers et finiront par former une copropriété privée classique. L'initiative n'aura pas de suite et la cité ne connaîtra pas de descendance architecturale directe.

Le manque d'entretien et les travaux sporadiques réalisés pour améliorer le confort (chauffage moderne, sanitaires dans les logements) vont peu à peu aboutir à une dégradation importante des bâtiments. C'est grâce à l'inventaire patrimonial mené à Paris dans les années 1970 sous la direction de l'architecte François Loyer que cette architecture atypique sera redécouverte et valorisée. Cela aboutira à son inscription aux Monuments Historique en 2003 (façades, parties communes et partition intérieures, interdisant tout agrandissement des logements par rachat d'un mitoyen). En 2012, les espaces de distribution du bâtiment principal sont entièrement rénovés.

Les deux bâtiments visités présentent de fortes similitudes d'orientation (suivant un axe nord-sud), morphologiques (volumes parallélépipédiques allongés, de hauteur R+4, évidés en leur centre), et distributives (coursives arborescentes). Nous avons également constaté des finitions proches dans les parties communes : plâtre peint dans des teintes claires en parois et plafonds, sol fini par une chape teintée de valeur moyenne.

Cependant, plusieurs différences sont notables :

- Bâtiment A (en front de rue Rochechouart) : vues dégagées sur les deux façades principales. Les mesures de l'espace central distributif avoisinent 31m x 5,5m. Le vide central contient deux escaliers droits. Au RDC, il n'est pas clos et communique directement avec l'air extérieur. La verrière sommitale (réhabilitée en 2012) est de type traditionnel acier et simple vitrage, mais inclut deux exutoires à vantelles motorisées probablement asservis à une détection incendie. La profondeur des logements varie de 6,5m à 9m.

- Bâtiment B (en fond de parcelle) : fort vis-à-vis en façade Est. Moindre surface du vide central (environ 20m x 4m), un seul escalier balancé positionné en façade. Accès en RDC clos par une porte étanché à l'air. Verrière remplacée par une voûte en polycarbonate simple paroi (faiblement transparente) avec une section ouvrante commandée manuellement et une autre asservie à une détection incendie. Les parties communes font l'objet de travaux de confortement structurel (parois en pans de bois dégradées par des infiltrations), et semblent moins bien entretenues que dans le bâtiment A. Profondeur des logements constante à 4,5m.

2/ Ambiances thermique, acoustique, lumineuse de l'espace commun

Remarque : l'intérêt des constats liés à l'ambiance thermique réalisés lors de notre visite est minoré par les conditions météorologiques moyennes (temps nuageux et température extérieure d'environ 20°C)

Bâtiment A

Peu de différence de température ressentie entre extérieur et intérieur. Un léger accroissement dans les étages supérieurs. Les deux exutoires de la verrière étaient fermés.

Ambiance acoustique globalement silencieuse, mais perception nette de certains bruits provenant de la rue de Rochechouart transitant via de porche d'entrée en l'absence de fermetures. Plus présents dans les étages inférieurs. Assez peu de réverbération dans le volume.

L'espace central couvert bénéficie d'une luminosité variable suivant les étages. Assez faible au R+1 (des plantes disposées sur les paliers parviennent pourtant à se développer), très forte au R+4. Le positionnement des escaliers le long de la façade intérieure Est assombrit sensiblement la majeure partie de cette paroi et pénalise la diffusion lumineuse dans l'ensemble du volume.

Bâtiment B

Peu de différence de température ressentie entre extérieur et intérieur quelque soit l'étage. L'un des deux exutoires de fumées de la verrière était ouvert et la porte de l'entrée au RDC maintenue fermée (équipée d'un ferme-porte).

Ambiance acoustique très silencieuse, notamment dans les étages inférieurs. Quelques échos de bruit urbains dans les niveaux supérieurs via le segment de verrière ouvert. Un peu plus de réverbération dans le volume que pour le bâtiment A, pouvant s'expliquer par la plus grande proximité des parois ou par l'ambiance globalement plus silencieuse.

Constat du même phénomène d'assombriement des étages inférieurs que dans le bâtiment A, mais de façon plus prononcée. L'absence d'escaliers dans le volume central ne compense pas sa moindre largeur, un plus faible taux de percement du plancher, ainsi que la mauvaise transmission lumineuse de la voûte en polycarbonate.



Vue depuis le R+1 dans le bâtiment A et dans le bâtiment B

3/ Usages et investissement de l'espace commun par les habitants.

Bâtiment A

Les paliers reliant les logements à la coursive centrale sont investis de façon importante par les habitants. Cet investissement augmente de façon nette à mesure qu'on se rapproche de la verrière. Au premier étage, on trouve essentiellement quelques plantations et des vélos. Dans les étages suivants, ceux-ci sont progressivement remplacés par du mobilier d'appoint (petites tables, chaises pliantes ou petits fauteuils de récupération en bon état) et davantage de plantes, jusqu'au dernier étage, où leur nombre augmente encore et se voit complété par des objets usuels ou de jardinage, des journaux, etc, jusqu'à se prolonger sur une partie la coursive centrale.

L'appropriation de cet espace commun semble donc augmenter en fonction de sa luminosité (et peut-être de sa température en saisons intermédiaires), mais aussi avec la décroissance de sa fréquentation et donc à l'augmentation de son intimité. Il apparaît comme une manière d'étendre les logements par un espace extérieur d'appoint alors qu'ils sont dépourvus de balcons ou terrasses.

L'écart avec des photographies des années 1970, où les coursives apparaissent beaucoup moins investies, pourrait indiquer un changement dans le règlement de copropriété, devenu plus permissif, mais aussi un changement de la population habitante. Ceci semble confirmé par les objets disposés dans cet espace avec un certain soin, et par leur nature, qui témoigne d'un niveau de vie plutôt élevé.

Un même phénomène de différenciation entre les étages se retrouve pour les fenêtres qui donnent sur l'espace commun. Dans les premiers niveaux, plusieurs sont munies de persiennes métalliques, de volets roulants ou de différents types de barreaudage, certains semblant assez anciens. Ces dispositifs sont supplantés dans les étages supérieurs par des systèmes d'occultation plus légers (films translucides, voilages, stores), accompagnés d'une utilisation

plus intense des jardinières disposées devant elles. De même, nous avons constaté un nombre de fenêtres ouvertes (voire de portes) plus important dans les étages supérieurs, alors même que la température ambiante ne justifiait pas un besoin particulier de ventilation. Les habitants des étages supérieurs semblent éprouver une certaine confiance envers leur voisinage, ne pas être gênés par un vis à vis pourtant fort, et ne pas craindre pour leur sécurité bien que l'accès à l'immeuble ne dispose que de d'un seul contrôle d'accès depuis la rue.



Vues des étages 3 et 4 de l'espace commun du bâtiment A



Bâtiment B

On retrouve dans ce bâtiment un investissement du volume commun par les habitants assez important et verticalement variable, mais il se différencie de celui du bâtiment A sur plusieurs aspects.

D'abord, outre les différences de caractéristiques physiques de l'espace commun déjà mentionnées, il faut souligner le fait que de nombreuses fenêtres ont été bouchées de manière définitive, notamment dans les niveaux bas. Cette coupure des logements d'une vue sur la partie de l'espace commun qui les jouxte peut avoir pour effet de décourager les habitants de se l'approprier. Un effet corolaire est de rendre l'aspect visuel de l'espace commun plus austère et inhospitalier.

Les objets disposés dans le volume par les habitants sont également différents de ceux de l'autre bâtiment. On trouve des plantes en pot, mais en nombre plus réduit et d'essences plus banales. De même, le mobilier est plus rare et de moindre qualité. On ne retrouve ici aucun

vélo, mais plusieurs paliers sont occupés par des rebuts, des étagères recelant différents ustensiles et des objets quotidiens, et sont parfois transformés en penderies ou en étendoirs. Au dernier niveau la majeure partie du palier central est transformée en salon garni de fauteuils et de tapis.

L'espace commun est donc investi de manière plus utilitaire et plus radicale, qui nous fait imaginer un confort moindre des logements (ratio surface habitable / nombre d'habitants), et une population d'un niveau socioprofessionnel différent du premier bâtiment.

L'appropriation des fenêtres qui subsistent varie également en fonction des étages, mais dans l'ensemble elles semblent moins investies que dans le bâtiment A. La plupart étaient fortement occultées et aucune n'était ouverte lors de notre visite.

Ces phénomènes peuvent s'expliquer par un conjonction de facteurs dont l'importance respective ne peut-être déterminée en l'état de nos connaissances : vis-vis plus importants, luminosité moindre de l'espace central, profondeur plus réduite des logements, modes de vie priorisant l'intimité.



Vues des étages 2 et 4 de l'espace commun du bâtiment B

Résidence la salucéenne (le phalanstère) Saulx-les-Chartreux

Compte rendu de visite du 5 juillet 2018

Effectuée par : Valérie Foucher-Dufoix + Rémi Laporte

Programme : bâtiment de logements sociaux de 86 logements allant du studio aux 5 pièces + locaux communs.

arch.. Paul Chemetov

collaborateurs : Hubert Martin et Gérard Gilbert

client : Le logement familial du bassin parisien

Bailleur actuel : 3F

Architecte : Paul Chemetov- AUA

Livraison : 1976

Adresse : avenue Salvador Allende, avenue Henri Barbusse,

Bibliographie

- Paul Chemetov, « Un hommage au phalanstère, AA, n°187, octobre-novembre 1976

- Paul Chemetov, « les cloisons sont aussi les murs de la ville », T&A, n°312, décembre 1976

- *Rues couvertes. Recherche sur les propriétés climatiques et thermiques, acoustiques, sociales, architecturales et urbaines des espaces collectifs couverts avec des matériaux à effets de serre*, AUA Recherche, direction de l'architecture Plan Construction, 1982.

Circonstances de la visite

Durée une heure et demi, en matinée. Fortes chaleurs. 30° temps lourd.

1/ Architecture et programme

Le bâtiment est construit dans la commune de Saulx-les-Chartreux à l'extérieur du bourg. La zone s'est densifiée mais elle est toujours fortement marquée par une voie rapide à trafic important, la RN 20.

Le bâtiment est linéaire et peu élevé (R+2). Le rez-de chaussée est occupé par un parking. Les accès au bâtiment se font par des cheminements extérieurs pour les logements du rez-de-chaussée, par deux escaliers coté est et par une rampe pour les étages.

Les logements étaient de deux types :

- au rdc, 28 logements mono-orientés avec jardinets privés
- au niveau R+1 et R+2, 58 logements avec terrasses.

Ils sont desservis par un espace commun muni d'une couverture translucide, « la galerie », un espace interne couvert à statut collectif. Dans celle-ci, tous les 27 mètres, on accède à quatre appartements de plain-pieds et à quatre autres à R+2 par des escaliers et des passerelles.

Il était indiqué que tous les appartements avaient bénéficié d'une isolation phonique poussée, nécessitée par le passage d'avions à basse altitude et par la proximité de la RN 20. Pourtant, le manque d'isolation phonique est un des thèmes qui ressortait de l'enquête de 1982.

2/ la rue-galerie : concept et références

« la rue-galerie de Saulx-les chartreux, les quais et ponceaux de la cousinerie à Lille, les coursives intérieures et rues aériennes de Saint-Ouen... ne parlent que d'une seule et même chose : être le témoignage contemporain de ce courant qui naît avec les HLM Napoléon III de

la rue Rochechouart, et le Familistère de Guise », « Un hommage au phalanstère », AA, n°187, oct-novembre 1976.

« Depuis des années, je rêve d'une HLM qui aurait des espaces collectifs internes et une insertion urbaine de la qualité des celle des immeubles habités par les bourgeois de l'époque d'Hausmann... dans l'immeuble haussmannien, le porche, l'escalier, la façade, répondent à des fonctions ostentatoires et autres qui n'ont rien de commun avec le vécu des HLM. Mais cet espace collectif magnifique, et non fonctionnel, qui rendrait tout son sens au terme d'habitat collectif, qui n'est que promiscuité, n'a pas à se substituer aux fonctions et relations urbaines ; il n'a pas non plus à recréer une mythique communauté. Cet habitat collectif doit, sous peine d'être un nouveau ghetto s'articuler dialectiquement à l'espace public de la ville. C'est pourquoi je considère Saulx-les-Chartreux comme un apport fondamental, une création typologique féconde, du moins dans son espace collectif intérieur... Quel jeu se jouera sur la scène en pente de Saulx-les-Chartreux ! On ne sait pas, tant il est vrai qu'à l'absence habituelle d'espaces collectifs correspondant une absence 'normale' de pratique collective de l'espace chez ceux pour qui le logement est avant tout aliénation... », in « les cloisons sont aussi les murs de la ville », T&A, n°312, décembre 1976.

Il cite ce texte de Victor Considérant : « cette galerie qui relie toutes les parties du tout ; qui établit les rapports du centre aux extrémités, c'est le canal par où circule la vie dans le grand corps phalanstérien... ; c'est en même temps, le symbole et l'expression architecturale du haut ralliement social et de l'harmonie passionnelle de la Phalange / Victor Considérant, Description du Phalanstère et considérations sociales sur l'architectonique, 1848 » in « Un hommage au phalanstère », *op. cit.*

Et ce texte de Charles Fourier : « une phalange... est vraiment une petite ville... elle n'a point de rue extérieure ou voir découverte exposée aux injures de l'air : tous les quartiers de l'édifice hominal peuvent être parcourus dans une large galerie ou des souterrains ornés ménageant dans toutes les parties et attenances du Palais une communication abritée, élégante et tempérée... les portes d'entrée de tous les appartements des premiers, deuxième... étages sont sur la rue galerie avec des escaliers placés d'espace en espace... / Charles Fourier », in « les cloisons sont aussi les murs de la ville », T&A, n°312, décembre 1976.

« Le vocabulaire des halls, coursives, entrées, galeries, portiques, escaliers, rampes, terrasses, arcades, voutes, lieux de la relation sociale, est donc ce qui a différencié et devrait différencier l'habitat sociale de la demeure privée . (...) l'habitat n'est pas social par la catégorie socio-professionnelle de ses locataires mais par sa forme, par l'existence architecturale du domaine public qui est donné en supplément, en contrepoint du domaine privé du logement aggloméré. », « Un hommage au phalanstère », *op. cit.*

2/ Conclusions principales de l'enquête sociologique effectuée par Ginette Baty-Tornikian dans *Rues couvertes*, AUA, 1982.

- système d'appellation de la galerie par les habitants : hall, coursives
- qualités de la galerie : dimensions généreuses, accessibilité facilitée, espace couvert, bien entretenu, approprié par les enfants...
- Images négatives : un aspect trop public, un passage où l'on ne peut pas rester, rien n'est fait pour qu'on s'y arrête, des paliers comme des cellules, un aspect carcéral...
- Un lieu bruyant, beaucoup de résonance...
- Des problèmes d'isolation thermique notamment pour les habitants des R+2
- Une vie collective grâce au LCR

- Les enfants n'ont pas le droit d'y jouer/ existence d'une salle commune pour les jeunes rapidement fermée

La visite a permis de constater que l'édifice a été modifié sur plusieurs points.

- dans le parking, la plupart des garages ont été munis de portes ou fermés.
- Les parpaings de la galerie ont été peints en blanc (une trame sur 2 ou 3 peinte en brun).
- changement des fenêtres en PVC
- les 3F font des travaux au fur et à mesure du départ des locataires

3/ Ambiances thermique, acoustique, lumineuse

a/ Lors de notre visite (température extérieure environ 28°), nous avons constaté que la température de la rue couverte était élevée, voir très inconfortable à l'extrémité la plus élevée de la galerie. Echauffement excessif en été.

C'est le principal point évoqué par les habitants : la question thermique. Ces difficultés sont d'autant plus criantes qu'ils ont mentionné être passé du chauffage collectif par le plancher au chauffage individuel électrique (très cher) et qu'il y a de gros problèmes de menuiseries (fenêtres).

b/ le silence règne dans la galerie. On n'entend pas les bruits de la rue.

c/ Par grand soleil, la luminosité ambiante dans la galerie est très importante.

d/ pas de vue sur le ciel : couverture translucide



4/ Usages

Observations et entretiens

Différentes stratégies pour mieux gérer l'intimité des pièces donnant sur la galerie peuvent être relevées : rideaux plus ou moins opaques, placo (1 app.), adhésif partiels mais on a pu voir aussi des « fenêtres vitrines-exposition » ou « fenêtre bibliothèque »

Présence d'eau dans la galerie qui stagne dans la partie basse. La question de l'eau en cas de fortes pluies a été confirmée par les habitants.

Travaux d'étanchéité des terrasses posent problème

Certains jardins du RDC ont été fermés par les locataires avec changement de portail

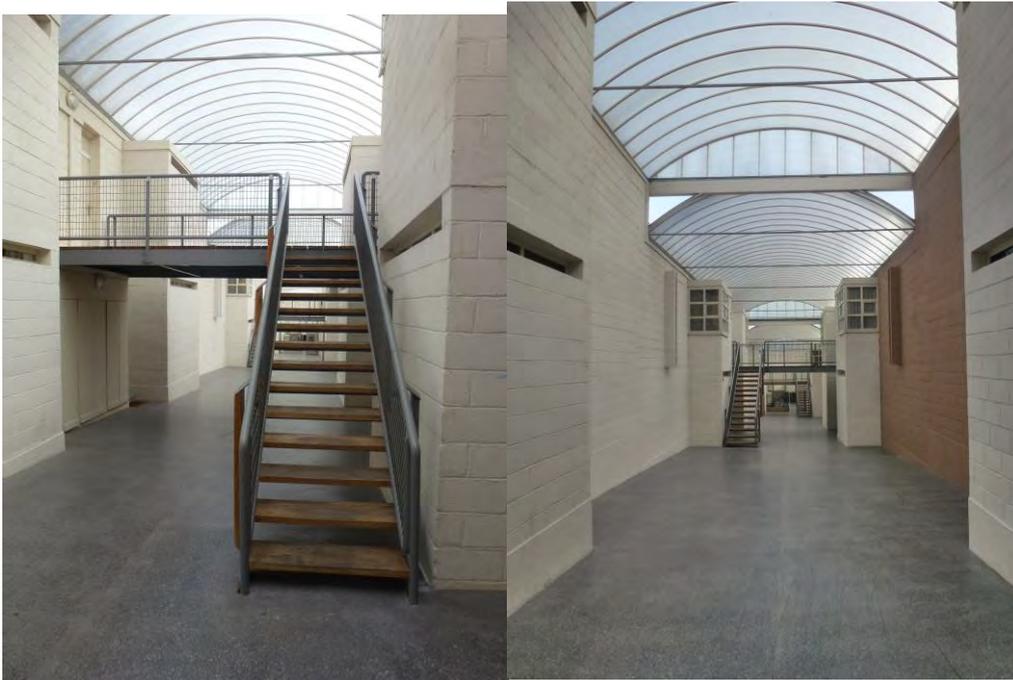
Nous avons rencontré 4 personnes

- un homme d'une soixantaine d'années, vivant seul et présent depuis longtemps dans la résidence. Le cellier est devenu une pièce pour son chien. Il a fait des travaux personnels. Il est très satisfait notamment de sa terrasse aménagée. La galerie est chaude l'été et froide l'hiver. Il y a peu d'activités (sapin/galette par l'association des locataires...). Il signale un changement d'ambiance de la résidence et de population.

- Un homme handicapé, la trentaine, occupant un T2 (coté est) depuis 8 mois. Il signale la solidarité entre voisins. Il est satisfait et souligne lui aussi les atouts de la grande terrasse.

- Une femme, la cinquantaine, habitant un T2 (extrémité coté est). 500 euros de loyer. Elle souligne la belle orientation mais les gros soucis de chauffage et le problème de la chaleur dans la galerie. elle n'a pas d'usage de la terrasse car les voisins entendent tout. Sa terrasse fuyait. elle signale de la moisissure au plafond qui l'a contrainte à le repeindre. Elle a envie de partir mais n'en a pas les moyens.

- Une femme, la quarantaine présente depuis 2006. Elle paye 590 euros de loyer (avec un box). Elle occupe un T2 coté ouest. Elle signale une porte fenêtre non étanche à l'air et à la pluie, des murs fissurés à plusieurs endroits, la question du chauffage, un logement mal ventilé même si la sdb a une fenêtre. Pour elle, la sociabilité de la résidence aurait changé avec des personnes plus indifférentes.



Un foyer-logements à Nanterre

Compte-rendu de visite | 15 avril 2017

Programme : 66 « studios » (T1) pour personnes âgées indépendantes, services communs.

Gestionnaire : Hauts-de-Seine Habitat / OPH

Architecte : Christophe Lukaziewicz

Livraison : 1976

Bibliographie :

- *Archicree, juin juillet 1979, pp 70-71*

- *L'architecture d'Aujourd'hui, avril 1981, pp 38-39*

- "Altenheim in Nanterre (résidence pour personnes âgées à Nanterre)", *Baumeister*, n° 3, mars 1982, pp. 281-282.

Archives

Fonds Lukaszewicz, Christophe (1933-1999). 391 IFA

Le fonds se compose de dossiers sur les principaux projets français de l'architecte, notamment le concours du PAN (1972), les logements à Melun-Senart et Savigny-le-Temple, les maisons des jeunes et les résidences pour personnes âgées à Nanterre, Grigny et Bobigny, les accès au jardin Atlantique de la dalle Montparnasse (Paris 14e et 15e), et la restauration/réhabilitation de l'hôtel du président Le Rebours, rue Saint-Merri (Paris 4e).

Cotation et conditionnement :

- 391 IFA 1-18: caisses;
- 391 IFA 19-20: caisses (photographies);
- 391 IFA 100-153: rouleaux de plans;
- 391 IFA 200-202: cartons à dessins.

Circonstances de la visite :

Durée 30mn environ, en après midi. Temps nuageux.

Visite des espaces communs en compagnie du gardien de la résidence, en poste depuis un peu plus d'un an. Les renseignements récoltés à son contact sont très généraux et devront être complétés (pas de locataire rencontré).

1/ Architecte

Notice biographique /IFA Cf. http://archiwebture.citechaillot.fr/fonds/FRAPN02_LUKCH consulté le 26 avril 2017

« Christophe Lukaszewicz est né à Lublin (Pologne) le 16 mai 1933, et mort en France en 1999.

Il étudie l'architecture à l'école polytechnique de Varsovie de 1951 à 1958, puis travaille à Varsovie jusqu'en 1962, notamment dans le cadre du groupe GEAM (Groupe d'études d'architecture mobile, fondé à Paris par Yona Friedman) et avec l'architecte L. Solonowicz.

Il s'installe à Paris en 1962 et commence à travailler chez Emile Aillaud (chef d'agence pour Grigny, Chanteloup, Bobigny-Cité de l'Abreuvoir, jusqu'en 1971; projet pour la Tête Défense). Il travaille sur les problématiques de la ville contemporaine (article "La Ville" dans *Techniques et architecture*, n° 27, 1966 ; brochures "Urbanisme des rues et des places, maisons de ville" et "Urbanisme des rues et des places, maisons en terrasses").

Il est lauréat du premier PAN (Programme d'architecture nouvelle) en 1972. Il crée son agence personnelle en 1974 (4, galerie Vivienne, Paris 2e). En conséquence du PAN, il réalise 180 logements à Savigny-le-Temple (ville nouvelle de Melun-Sénart, 1972-1976). Il construit plusieurs maisons des jeunes (Bobigny, 1963-1966; Grigny, 1966), des logements, des maisons pour personnes âgées (Grigny, 1966-1968; Nanterre, 1973-1976).

Avec l'architecte André Schuch, il propose un projet de réhabilitation des Champs-Élysées (Paris 8e, 1990) et réalise les accès au jardin Atlantique (au-dessus de la gare Montparnasse, notamment rue du Commandant-Mouchotte, Paris 14e, 1994).

Il est proche de l'architecte Stanislas Fiszer (sans pour autant collaborer sur des projets importants).

Il est assistant à l'ENSBA à partir de 1965, puis à UP1 jusqu'en 1972 ».

2/ Architecture et programme

Le programme ne semble pas avoir évolué depuis la livraison du bâtiment. Il s'agit davantage d'un immeuble de logement collectif spécialisé que d'une maison de retraite ou d'une résidence médicalisée. Les personnes âgées accueillies sont valides et ne nécessitent pas de soins particuliers. Les 66 studios de 33m² sont identiques en distribution et ne se différencient que par les combinaisons de leurs ouvertures en façade et leur orientation dominante. Ils sont répartis sur les 5 étages. Des services communs sont répartis au RDC : salle de restaurant, bibliothèque, TV, massage, etc. L'atrium central reste dévolu à des activités collectives ponctuelles et au jardin intérieur.

La visite a permis de constater que l'édifice a été modifié sur plusieurs points.

a/ Les façades initiales, qui semblent avoir été réalisées en panneaux béton préfabriqués finis par carrelage (procédé utilisé précédemment à Grigny ou à Chanteloup les Vignes par le même architecte alors collaborateur d'Emile Aillaud) ont été rhabillées par un revêtement agrafé imitation pierre (date incertaine). Hypothèse de défaut d'étanchéité de ces panneaux, déjà constatée à Grigny. Peut-être en a-t-on profité pour isoler par l'extérieur et changer les châssis ?

b/ Le porche d'entrée a été clos, probablement pour des raisons de sécurisation de cet espace davantage que pour des questions thermiques (un sas figure déjà sur les plans d'origine).

c/ Les 5 voûtes translucides (polycarbonate ?) qui couvrent l'atrium ont été changées, peut-être en deux fois. Les documents de publication de l'opération montrent un matériau en double paroi (coupe) et continu (photos), mais dépourvu d'ouvrant. Actuellement, trois travées sont constituées par de petits éléments translucides parclovés, légèrement jaunis, tandis que deux autres sont constitués d'éléments plus grands et clairs. L'ensemble totalise 10 parties ouvrantes commandées électriquement. Ces modifications sont-elles dues à la surchauffe estivale, à une mise en conformité avec les réglementations incendie (désenfumage des circulations), à la détérioration des éléments d'origine ? (renseignements à prendre auprès du gestionnaire de l'immeuble).

d/ Le revêtement de sol de la « terrasse » intérieure du R+1 (et probablement des galeries périphériques) a été changé en comparaison des photos d'origine (matériau difficile à déterminer). Il s'agit actuellement d'un sol plastique collé. Remplacement d'un élément usé ou/et amélioration de l'acoustique de l'atrium ?

e/ Les luminaires récents et le bon état des peintures dans les espaces collectifs visités attestent d'une rénovation de ces zones. Les finitions semblent toutefois assez proches de celles d'origine.

3/ Ambiances thermique, acoustique, lumineuse

a/ Lors de notre visite (température extérieure environ 15°), nous avons constaté que la température des deux niveaux inférieurs de l'atrium était agréable. Le gardien s'y déplaçait sans vêtement d'extérieur. Sans avoir pu le vérifier, il est probable que ce volume est chauffé ou au moins tempéré par un renouvellement d'air (grilles de ventilation repérées sous les voûtes + chauffage par le sol ?).

Selon le gardien, il n'y a pas d'échauffement excessif en été grâce à l'ouverture des châssis des voûtes translucides. (à approfondir par quelques entretiens avec des résidents).

b/ Le bâtiment est situé à l'écart de sources importantes de bruit et l'atrium n'a que quelques ouvertures directes sur l'extérieur. Sur trois faces, ses parois sont revêtues de matériaux diffusants (crépi à gros grain), tandis que la quatrième est habillée de panneaux en bois rainurés. Le sol du niveau bas est en carrelage, celui des niveaux supérieurs et des galeries périphériques en sol plastique. Hormis les voûtes en polycarbonate, les plafonds sont en béton plâtré ou peint. A noter l'abondance de la végétation présente sur trois parois.

L'espace est très silencieux. Instinctivement, nous avons conversé avec le gardien à voix basse. Pas de sons émanant des logements ou des autres locaux distribués par l'atrium. Seul bruit notable lors de notre visite : des corbeaux croassant et se posant sur les voûtes.

L'ambiance acoustique de l'atrium nous a semblé réverbérante. Un bruit de "clap" a mis plus de 1s à se dissiper de façon régulière (voir graph).

c/ Par temps nuageux, la luminosité ambiante de l'atrium et des galeries est généreuse et douce (un peu sombre derrière le bloc d'ascenseur). Pas d'éclairage électrique utilisé au moment de notre visite.

4/ Usages

Hormis le mobilier de jardin disposé dans les deux niveaux bas de l'atrium, aucune trace d'usage ou d'appropriation de cet espace. Les galeries desservant les appartements n'accueillent que des jardinières d'usage collectif. Pas d'appropriation des seuils des logements (Nota : la porte d'entrée est leur seule communication avec les galeries et l'atrium). Par ailleurs, les autres espaces communs semblent également très propres et ordonnés. Sont-ils souvent utilisés en dehors d'activités ponctuelles? Le gestionnaire décourage-t-il leur appropriation par les locataires? (à approfondir par quelques entretiens avec des résidents).

Remarque : l'architecte estimait que l'entretien des plantes de l'atrium fournirait une occupation attractive pour certains résidents mais cela n'est pas advenu (cf notice de présentation, 1979), cette tâche est effectuée par le gestionnaire depuis la livraison de l'édifice.

Avis de MDRS

« Résidence (foyer-logements) de l'association "Résidences des cités jardins" située au cœur de Nanterre. Même si le bâtiment est bordé d'un jardin privatif, il n'a aucun charme, et son environnement guère plus. L'association fait mieux d'habitude. L'intérieur a plus d'intérêt : un patio offre un petit espace de verdure. Les studios sont spacieux (66 de 33 m²), les communs sont nombreux, et les prestations néanmoins bien présentes. Des animations festives et de loisirs vous sont proposées. Vous bénéficiez d'un service télé-alarme 24h/24h ainsi que d'autres services. La restauration est réalisée sur place par la société SODEXO le midi. Les tarifs sont modérés et accessibles à tous : vous pouvez bénéficier selon vos ressources de l'APL ou de l'Aide Sociale. »

Maison de retraite labellisé par l'ONAC. (Société des volontaires-anciens combattants)
Loyer/ Tarif sur le site : à partir de 550 euros/mois

5/ Perspectives de recherche

Un travail d'enquête auprès du gestionnaire Hauts de Seine Habitat permettrait d'approfondir l'analyse de l'opération, appuyé par un travail documentaire (archives de l'architecte versées à

l'IFA en 2006) et prolongé par une enquête d'évaluation par entretiens auprès des résidents. La spécificité des habitants (leur âge) et la forme foyer-logement offrirait de fructueuses pistes de comparaison avec Eden Square : place du collectif ou semi-collectif, aspect "communautaire", temporalité des usages de l'espace couvert, intimité, sentiment de protection et confort climatique, etc.

Une opération de logements restructuration-réhabilitation à Paris

Compte-rendu de visite | 22 avril 2017

Programme : 6 ateliers d'artistes et 75 logements locatifs sociaux

Gestionnaire / MOA : Habitat Social Français

Architecte : Jacques Lévy et Christian Maisonhaute assistés d'Aldo Coutine et d'Edith Lorant

Livraison : 1980

Bibliographie consultée :

- *Techniques et architecture n°322, décembre 1978, pp.54-56*

- *H. Habitat : revue de l'habitat social n°48, janvier 1980 (non trouvée)*

- *L'architecture d'Aujourd'hui n°209, juin 1980, pp.XI-XIV*

- *Collectif, Construire pour habiter, Paris, Plan Construction, 1982, pp.136-139*

- *Hervé Martin, Guide de l'architecture moderne à Paris, Alternatives, 2001.*

- *DVD, Le lieu dans tous ses états, Françoise Prebois, documentaire, production TF1, 1984, 18 mn. Les endroits visités sont les entrepôts frigorifiques, quai de la Gare (13e), devenus théâtre ; les entrepôts du canal de l'Ourcq transformés en ateliers pour jeunes artistes ; une église désaffectée servant de salle d'exposition ; les anciens entrepôts des Galeries Barbès, rue de l'Ourcq (19e), devenus HLM et présentés par leur architecte, Christian Maisonhaute.*

Circonstances de la visite :

Durée 45mn environ, en après midi. Temps nuageux. Température extérieure environ 15°

Visite autonome des espaces communs, rencontre d'une habitante (atelier d'artiste au RDC côté rue de l'Ourcq). Les renseignements récoltés à son contact sont très généraux et devront être complétés par des entretiens ultérieurs.

1/ Architectes

Jacques Levy

« Né en 1931 en Algérie, Jacques Lévy est architecte, urbaniste. Il se forme dans les deux disciplines à Paris et Bruxelles. En 1960, jeune diplômé, alors qu'il termine son service militaire, on le recommande à Maurice Novarina, architecte haut-savoyard, qui recherche un collaborateur pour les projets de Novel à Annecy et Champ-fleuri à Seynod. Ce travail avec Novarina se prolonge sur différents programmes. Très marqué par la dimension sociale du logement il participe à une expérience d'habitat coopératif à Angers au début des années 80. Toujours en activité, il travaille sur toute la France et reste présent à Annecy : on lui doit récemment les Archives Départementales et la rénovation de la mairie-auditorium de Seynod », cf. caue74.fr consulté le 26 avril 2017.

Aldo ou Arnaldo ?? Coutine

Pour la petite histoire : vit dans la tour Croulebarbe (33 rue Croulebarbe, XIIIe). Immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1994 à l'initiative d'Anne Coutine, urbaniste et fille de l'architecte de l'immeuble Édouard Albert.

AA, n°209, 1980, p. XI-XIV (n° consacré à l'architecture solaire + article « effets de serre »)

« Cette reconversion est le résultat d'un concours lancé par la RIVP et le « bilan construction » repris par l'Habitat Social Français, pour l'aménagement des anciens entrepôts des Galeries Barbès...

Cette galerie publique dessert, sur la hauteur de l'édifice, tous les appartements et procure à certains d'entre eux une seconde orientation... cette galerie, éclairée par les verrières des sheds, est en même temps un jardin intérieur et un passage commun à l'abri des nuisances de

la rue. Elle se compose de passerelles, de galeries, de placettes, de vérandas, d'escaliers et d'un ascenseur pour les handicapés ».

« L'entrée du passage est une placette extérieure, à l'emplacement d'un dépôt que les architectes ont supprimé. Un appartement pour le gardien donne sur l'entrée. »

« Les 76 logements sont aménagés au rdc, et sur les 2 niveaux. Ils se composent de 6 appartements de 5 pièces, 18 appartements de 4 pièces, 21 appartements de 3 pièces, 14 appartements de 2 pièces, 14 studios et 2 appartements de 1 pièce. 6 ateliers pour des sculpteurs, aménagés au rdc, donnent directement sur la rue de l'Ourcq et sur le passage intérieur. Certains appartements sont en duplex, d'autres ont des terrasses. La toiture des sheds est munie de capteurs solaires qui doivent assurer 60% de la production d'eau chaude sanitaire.

... l'intérêt est le respect, la mise en valeur même du style d'une architecture industrielle qui, dans le cas de la rue de l'Ourcq, est assez ingrate.... Pour que les habitants d'un même immeuble se rencontrent hors du palier ordinaire ».

2/ Architecture et programme

Selon les dires de la locataire rencontrée, le programme était initialement dédié à une occupation par des artistes a évolué vers une occupation plus sociale des logements depuis quelques années (accueil de « migrants »). La liste des noms sur les boîtes à lettres témoigne d'une certaine diversité d'origine géographique des locataires. Une association des locataires est néanmoins constituée et semble active (courrier de revendications adressé au gestionnaire affiché dans le hall).

L'opération ne paraît pas d'une envergure très importante (bâtiments en R+2 distribués par 3 cages d'escalier), mais elle accueille un nombre important de logements, en incluant de petites typologies. D'après les publications, les surfaces pour chaque typologie sont pourtant supérieures aux plafonds HLM de l'époque. Les plans montrent une certaine diversité typologique des logements. Beaucoup sont en duplex au RDC/entresol et R+2/combles), et les plus grandes typologies sont à double orientation. Les ateliers d'artistes sont implantés au RDC côté rue de l'Ourcq pour bénéficier de l'orientation nord et leurs accès se font depuis la rue. Tous les logements sont en revanche distribués par l'intérieur de la parcelle.

L'opération occupe une partie longitudinale d'un îlot d'entrepôts restructuré à partir de la fin des années 1980. Elle est délimitée par la rue de l'Ourcq au nord et la rue Labois-Rouillon au sud. Elle s'accôle à l'ouest par une opération de logements sociaux et activités orienté sur le faisceau ferroviaire de la gare de l'est, et s'accôle à l'est à une crèche et à des logements sociaux réalisés ensuite.

Il s'agit de la réhabilitation d'anciens entrepôts construits en 1894 et 1904 et auparavant utilisés par les Galeries Barbès. Ils sont couverts par cinq rangées de toitures en sheds. Leur structure métallique aurait été conçue par Eiffel (à vérifier). D'après les publications de l'époque, seule la structure d'origine a été conservée lors de la réhabilitation (façades, porteurs verticaux et horizontaux intérieurs, charpente des sheds). Elle a été renforcée par endroits et une partie des planchers a été supprimée en partie centrale pour donner une double orientation aux logements. La couverture et tout le second-œuvre ont été remplacés à cette époque.

La partie centrale de l'îlot est occupée par une alternance de cours distributives, dont la principale (la plus grande, où débouchent les entrées au centre du plan) est couverte par une verrière. Selon des publications datant de la livraison, cette « rue » ou « galerie » avait initialement un statut public et pouvait être traversée comme un « passage » entre les deux rues.

Au RDC, cette cour couverte (dimensions à préciser) accueille essentiellement les entrées reliées aux deux rues, l'accès à quelques logements, un escalier et l'unique ascenseur de l'opération. Aux R+1 et R+2, ces deux circulations verticales sont connectées à un réseau de coursives qui donnent accès à une partie des logements de l'opération au sud, à l'est et à l'ouest de la cour.

La verrière recouvre les deux versants de la charpente métallique des anciens sheds. Elle est constituée d'un simple vitrage armé et ne comporte ni occultation, ni ouvrant (contrairement aux coupes publiées). A tous les niveaux, cette cour couverte communique avec des cours voisines découvertes à l'est et à l'ouest. Au rez-de-chaussée, cette communication s'effectue sur la largeur et la double hauteur de ce niveau, tandis qu'en R+1 et R+2, la communication est limitée à un passage de 1mx2m environ sur chacune des faces est et ouest.

La visite a permis de constater que l'opération est actuellement en cours de réhabilitation : remplacement du sol souple des coursives par un carrelage, condamnation des vide-ordures. D'après les informations trouvées sur le site du gestionnaire, ces travaux suivent une importante « rénovation thermique » lancée en 2013 et répondant aux critères du « Plan Climat » de Paris sur les points suivants :

- remplacement des menuiseries extérieures des logements, initialement en bois, par des châssis en aluminium d'un dessin un peu différent et double vitrage
- isolation des sous-faces des planchers
- calorifugeage des conduites de chauffage et installation de robinets thermostatiques dans les logements
- pose de clôtures et contrôle d'accès sur les deux entrées
- ravalement des façades et des serrureries sur rue

L'opération avait déjà fait l'objet d'une première tranche de travaux en 2005 (réfection et l'isolation des couvertures et des toitures terrasses, ainsi que l'isolation partielle des sous-faces des planchers, pose de filets de protection anti-pigeons au-dessus des cours découvertes.

2/ Ambiances thermique, acoustique, lumineuse

a/ Dans les présentations d'époque du projet, il n'est pas fait mention d'un rôle thermique attribué à la verrière, alors que des capteurs solaires sont implantés sur les versants sud des toits pour fournir 70% de l'eau chaude sanitaire (démontés depuis).

Lors de notre visite (température extérieure environ 15°), nous avons constaté que la température aux différents étages de la cour couverte était sensiblement identique à la température ressentie dans les cours découvertes. Malgré les communications vers l'extérieur à chaque niveau, et compte-tenu de l'absence de dispositif d'aération ou d'occultation de la verrière, on peut néanmoins supposer un échauffement des derniers niveaux par convection en période estivale (à vérifier par entretiens).

b/ Les deux rues bordant l'opération sont très peu circulées en voitures. Les bruits extérieurs les plus présents proviennent des voies ferrées situées à l'extrémité de l'îlot. Elles parviennent néanmoins très atténuées à l'intérieur de la cour. Le hall n'étant séparé du jardinet précédant l'entrée que par une paroi en simple vitrage, on entend également des chants d'oiseaux stationnant dans le marronnier y pousse.

Les bruits domestiques (claquement des portes palières, bruits de cuisine donnant sur la cour) sont précisément audibles mais peu réverbérés par la cour. Pas de sensation désagréable d'écho constaté (à vérifier avec habitants).

Sur les différents niveaux, la géométrie de la cour couverte est relativement complexe (décrochés horizontaux et verticaux, façades non parallèles). De plus, les finitions des surfaces qui la constituent sont majoritairement diffusantes : sol du RDC en pavement de béton et briques, parois majoritairement recouvertes de briques à surface poreuse et joints en creux. Quant au plafond du RDC, il est habillé de lames d'aluminium laqué dont l'espacement ouvre sur une isolation thermique.

c/ Par temps nuageux, nous avons vu que la luminosité ambiante de la cour couverte et des galeries est généreuse et douce (quoique sombre dans certains renforcements desservant des logements). Pas d'éclairage électrique utilisé au moment de notre visite.

Des doutes sur la quantité d'éclairage reçue par certaines fenêtres donnant sur la cour couverte (fenêtres ou châssis de toiture orientés nord sous coursives au RDC et R+1). On retrouve ce cas de figure dans les parties de l'opération organisées autour de cours découvertes.

d/ Certains couloirs (distribuant accès au logement + fenêtres) sont particulièrement sombres et peu plaisants. L'éclairage artificiel est obligatoire pour pouvoir circuler. (impression de dédale/labyrinthe??).

e/ La qualité des ambiances et confort dans les logements est très certainement fortement dépendante de la position de ces derniers dans l'opération.

Aucune vue sur les logements depuis l'extérieur : l'ensemble des fenêtres disposent de rideaux / occultations informelles ou formelles relativement opaques aussi bien pour les ateliers d'artiste, pour les logements disposant d'une fenêtre sur coursive (rideaux + volets souvent fermés) que pour les logements disposant de grandes ouvertures sur la verrière ou les deux cours ouvertes. La fermeture ne dépend donc pas seulement de la situation du logement sur la coursive (du passage important ou non).

g/ la diversité des typologies de logements favorisent certainement une grande mixité sociale, d'autant plus accentuée aujourd'hui par le fait que certains logements sont accordés/ réservés ? à des populations migrantes.

3/ Usages

Dans les publications d'époque, l'espace intérieur couvert est décrit et représenté comme une rue intérieure prolongeant la structure urbaine existante tout en préservant les logements des nuisances du contexte. La diversité des traitements et des séquences spatiales est mise en avant comme un facteur d'appropriation et une motivation pour les activités quotidiennes des habitants.

Le sol du niveau bas de la cour couverte n'est aménagé que par quelques jardinières basses recevant de petites plantes. Compte-tenu de la présence d'un escalier, de la cage d'ascenseur, et les circulations nécessaires pour rejoindre de part et d'autres les boîtes à lettres, les autres cours ou les entrées de logements, cet espace ne peut accueillir des usages collectifs, voir les dissuade : peu d'espace disponible pour se regrouper, pas d'assise possible, etc.

Les seules appropriations que nous avons constatées à ce niveau semblent individuelles et se résument à la disposition de petites plantes en pot dans certaines certaines jardinières ou le long de la paroi vitrée donnant sur le jardinet. Remarque, il est possible que ces plantes soient habituellement disposées dans les étages et ont été déménagées par leurs habitants du fait des travaux en cours sur les coursives.

Notons qu'on retrouve ce même phénomène dans les cours découvertes de manière un peu plus développée (moins de circulations, arrosage des plantes par la cour ?).

Aux étages supérieurs, nous n'avons repéré aucune trace d'appropriation de ce genre hormis une plante disposée sur le rebord d'une fenêtre de cuisine. Toutes les grandes jardinières intégrées aux garde-corps des coursives ont été vidées de leur terre (à l'occasion des travaux ou depuis longtemps ?).

Nous avons constaté que la presque totalité des fenêtres des logements donnant directement sur les coursives étaient occultées par les volets coulissants en PVC disposés à cet effet. L'allège basse des fenêtres (1m) et l'étroitesse des coursives (1m devant certaines fenêtres) sont probablement liées à ce phénomène (à vérifier).

Affichage de l'association des locataires / dysfonctionnement

L'association semble particulièrement attentive aux travaux et aux nuisances dans l'opération.

Participation limitée des locataires

Travaux durant depuis plusieurs mois

- infiltrations récurrentes d'eau au niveau des loggias et balcons/ travaux de consolidation
- désamiantage de 25 appartements / Effets collatéraux important (infiltration, inondation) pour 8 appartements
- rénovation du revêtement des sols des coursives et escaliers / fortes nuisances sonores durant les travaux
- locaux poubelles
- chauffage : pannes récurrentes de chauffage et eau chaude (pb chaudière)
- pigeons
- fissure du mur de la cour attenant à l'école
- infiltrations d'eau issues des chéneaux/ gros travaux à effectuer trop onéreux pour l'instant/ en discussion
- Invasion de souris dans les appartements
- Présence d'affichage/ règlement : consignes contre le bruit notamment.

4/ Perspectives de recherche

Un travail d'enquête auprès de l'Amicale des locataires et du gestionnaire HSF permettrait d'approfondir l'évolution de l'opération, appuyé par un travail documentaire et prolongé par une enquête d'évaluation par entretiens auprès des habitants et usagers.

L'atrium à Cergy Saint Christophe : Résidence des Genottes
Arch. Francis Soller

Compte-rendu de visite de Christine Simonin
11 octobre 2018

1- objet de la visite

La visite des cours couvertes de la résidence des Genottes à Cergy St Christophe conçue en 1985 par Francis Soller, s'inscrit dans le prolongement des visites des serres bioclimatiques de la résidence Eden Park de Chantepie (Rennes Métropole et des logements des bassins à Flot de Bordeaux qui se sont respectivement déroulées en juin et novembre 2017.

Cette visite avait pour finalité, comme pour les précédentes, de prendre connaissance des caractéristiques générales du site et d'évaluer, du point de vue qualitatif, les éléments techniques et constructifs concernant spécifiquement le dispositif de la « cour couverte ».

La visite de la résidence des Genottes s'est déroulée en fin d'après-midi du jeudi 11 octobre 2018, par temps légèrement nuageux et à une température moyenne de 23°. Deux « cours couvertes » ont pu être visitées sans pouvoir néanmoins accéder aux logements.

Un entretien téléphonique avec Sylvie Solvet, architecte et maître d'œuvre du chantier de rénovation de la résidence de 2012 à 2015 a permis d'obtenir des informations complémentaires qui sont restituées au cours du compte-rendu. Les travaux qui ont été commandités par le groupe ICF Habitat La Sablière – SNCF Immobilier ont consisté en la rénovation des façades et la sécurisation des espaces et escaliers extérieurs de l'ensemble de la résidence.

2- Le bâtiment dans son environnement

- La résidence des Genottes

La résidence des Genottes se situe dans la ville nouvelle de Cergy à 30 km au Nord-Ouest de Paris, dans le quartier de Cergy-Saint-Christophe à 200 m environ de la gare du même nom et facilement repérable dans le territoire grâce à la dimension imposante de son horloge. La gare de Cergy-Saint-Christophe est desservie par le RER A et la ligne L du Transilien (réseau Paris-Saint Lazare). Sa mise en service qui date de 1985 coïncide avec la construction des logements étudiés.

La résidence des Genottes est composée de 7 bâtiments à usage d'habitation totalisant 103 logements répartis sur l'ensemble de la parcelle. Chaque bâtiment ou groupe de bâtiments propose des typologies de logements différentes.

- ***Le Bâtiment des cours couvertes***

Les cours couvertes se trouvent dans la barre principale de logements située à l'Ouest de la parcelle, le long de l'avenue des Genottes. Ce bâtiment de 5 étages avec un parking au sous-

sol, est le plus haut et le plus imposant de la résidence. Il est interrompu au $\frac{3}{4}$ de sa longueur par une large faille comblée partiellement par un bâtiment en brique couvert d'un toit à 2 pentes et orienté selon un angle de 45°. L'extrémité Nord de la barre, détachée de la partie Sud, est prolongée perpendiculairement par une autre barre de logements aux dimensions plus modestes. Cet ensemble de bâtiments forment, vis-à-vis des rues adjacentes, un front bâti en forme d'équerre derrière lequel se déploie un vaste espace extérieur ouvert au Sud vers les voies ferrées et à l'Est vers les constructions éparses de Cergy-Saint-Christophe. Plusieurs usages s'y côtoient ; Au Nord, on trouve un terrain de jeux pour enfants, un parking extérieur accessible aux voitures par l'avenue du centaure ainsi que les voies permettant l'accès au parking situé sous la barre principale. Au Sud, des allées piétonnes bitumées qui conduisent aux logements, traversent des zones engazonnées plantées de quelques arbres. Trois autres bâtiments de la résidence situés en cœur et en périphérie de la parcelle complètent l'aménagement de ce « parc » qui a été ceinturé par des grilles lors des travaux de sécurisation de la résidence.

- ***Les Façades longitudinales***

Les façades longitudinales des 2 bâtiments de la barre principale sont traitées de manière identique côté avenue des Genottes (façade Ouest) et côté « parc » (façade Est). Elles sont caractérisées par de grands panneaux ajourés en parpaings bruts de couleur rose teintée dans la masse qui varie fortement selon la lumière du jour. Les panneaux sont rapportés sur une façade en béton qui apparaît en arrière-plan dans les interstices et en soubassement. La massivité du bâtiment causé par cet effet de surépaisseur est renforcée par le retrait en profondeur des grandes baies vitrées.

La **composition des façades longitudinales est très ordonnancée et hiérarchisée** : Les panneaux de parpaings roses constituent une première trame régulière de cadrages dans lesquels alternent ouvertures et parois opaques. Les fenêtres sont réparties selon une seconde trame appliquée à l'ensemble de la façade. La couleur blanche de leurs menuiseries en PVC et de leurs persiennes métalliques se détache nettement des parpaings roses et du béton gris. Ces 2 rythmes qui se superposent apportent, malgré une grande variation des percements et des matériaux, une forte unité à l'ensemble de la composition.

Lors de la rénovation du bâtiment, plusieurs modifications ont été apportées aux façades ; Sur les façades longitudinales, le béton qui était apparent à l'origine et qui s'était fortement dégradé avec le temps a été, après une tentative de sablage inopérante, recouvert d'une peinture grise protectrice. Les parpaings bruts plus résistants ont été en revanche conservés à l'identique mais nettoyés.

Les fenêtres dont les menuiseries étaient en bois ont toutes été remplacées par des fenêtres plus performantes du point de vue thermique avec des menuiseries en PVC et les persiennes métalliques blanches ont été remises en état. On peut noter que l'isolation par l'extérieur initialement proposée par le bureau d'étude thermique n'a pas été retenue compte-tenu de la riche modénature des façades.

La symétrie des 2 murs pignons qui se font face offre à l'interruption du bâtiment principal un caractère monumental. Les murs aveugles en béton banché rayés de lignes rouges qui soulignent les différents niveaux de planchers sont mis en scène par l'adjonction d'un cylindre

de même nature qui enferme l'escalier hélicoïdal permettant d'accéder aux logements. La verticalité est accentuée par le prolongement du noyau de l'escalier jusqu'à la toiture sur lequel vient se poser une charpente supportant une verrière à double pente.

Cet effet sculptural est reproduit à l'identique sur le pignon situé à l'extrémité Sud du bâtiment, du côté des voies ferrées. L'avancée de la verrière au niveau de la toiture créé un signal fort que l'on repère dès la gare de Cergy-Saint-Christophe pourtant située à plus de 200m. Elle annonce le dispositif des cours couvertes qui se trouvent au cœur du bâtiment.

Lors de la sécurisation de la résidence, une paroi en pavé de verre a été rajoutée au RDC. Elle ceinture l'escalier en intégrant une grille d'accès avec son digicode.

3. Les cours couvertes



• *Les différentes typologies des espaces sous verrières*

Sur la toiture en terrasse du bâtiment principal on comptabilise 7 verrières distinctes : 5 sur la partie Sud et 2 sur la partie Nord. Elles sont réparties à égale distance le long d'un axe longitudinal qui dessine une ligne en pointillé clairement visible sur la vue aérienne.

Les espaces couverts par ces verrières correspondent à la distribution des logements. Mais si le même dispositif est utilisé en toiture, en revanche la nature des espaces varie. **On distingue 3 typologies :**

1/ Sur les pignons Nord et Sud, Les verrières abritent un escalier hélicoïdal en béton ainsi que des passerelles d'accès aux logements situés aux extrémités des barres. Il s'agit d'un espace de circulation largement ouvert qui ne peut être considéré comme une cour.

2/ De même, l'espace de distribution situé dans le prolongement du « chemin de la surprise » présente la particularité d'être

traité en passage et non en cour. Il est signalé en façade par un grand porche haut de 2 étages. Conçu à l'origine comme un passage ouvert, il a été fermé, lors des travaux de sécurisation de la résidence, par une grille côté avenue des Genottes. Le passage est couvert en partie par des logements auxquels on accède par des escaliers en colimaçon. Il est dégagé en son centre sur toute la hauteur du bâtiment au sommet duquel est posée la verrière.

3/ Enfin, la troisième typologie correspond à celle de la cour couverte, objet de cette étude. Elle se distingue des précédentes par un espace central ceinturé de logements sur toute sa périphérie. 2 modèles seulement réunissent ces caractéristiques. Ils sont localisés au sud du bâtiment principal. Un 3^{ème} espace sous-verrière situé à l'extrémité Nord peut sans doute être

considéré comme tel. Mais n'ayant pu être visité, il ne fait pas partie de l'étude. Il est encadré d'un pointillé sur la vue aérienne de la page précédente.

- **Appréciations générales**

Les 2 cours couvertes retenues pour l'étude étant strictement identiques, les propos se réfèrent à un seul cas.

Les entrées

La cour couverte située en cœur de bâtiment est pour le passant invisible de l'extérieur et difficile d'y pénétrer bien qu'elle soit traversante au RDC. Les 2 entrées sont disposées en enfilade selon un axe Est Ouest. Les grands panneaux en parpaings roses qui s'imposent à première vue les relèguent au second plan et rend difficile leur repérage en façade d'autant plus que leur faible hauteur se confond avec celles des logements du RDC.

Chaque entrée est traitée différemment : l'entrée Ouest, côté avenue des Genottes qui représente l'entrée principale est constituée d'un SAS fermé par deux portes vitrées sécurisées dans lequel sont disposées les boîtes aux lettres. L'entrée Est, côté « parc », traitée de façon secondaire, est simplement équipée d'une grille métallique avec serrure magnétique. Cet élément a été rajouté lors de la sécurisation de la résidence.

La cour couverte

Elle distribue 12 logements : 4 simplex au RDC et 8 duplex répartis entre le 1^{er} et le 3^{ème} étage. Sa taille paraît extrêmement modeste si on la compare aux dimensions des serres bioclimatiques étudiées précédemment. Son emprise au sol qui se limite à tout au plus une cinquantaine de mètres carrés et ses 5 niveaux de logement lui confèrent une échelle qui se rapproche de celle des cours des bâtiments haussmanniens.

Le plan de la cour est très ordonné ; De forme rectangulaire, avec en son centre un escalier hélicoïdal, il offre une symétrie parfaite en miroir selon l'axe Est Ouest. L'espace central ceinturé au 1^{er} et 3^{ème} étage par des passerelles se prolonge latéralement par 2 espaces de taille réduite au Nord et au Sud. Les logements sont disposés en plan selon le même principe de symétrie.

Deux escaliers en colimaçon en béton desservent les duplex ; L'escalier central s'arrête au 1^{er} étage. L'accès des 4 duplex du 3^{ème} étage se fait par un autre escalier situé en retrait, dans un espace coïncé entre les duplex de la façade Est. Il est, contrairement à l'escalier qui mène au 1^{er} étage, très peu visible. On constate qu'il n'y a pas d'ascenseur pour accéder aux niveaux supérieurs ou au parking.

Les passerelles du 1^{er} et 3^{ème} étage forment un U adossé à la façade Est qui permet de distribuer les portes palières des logements réparties aux 4 coins de l'espace central. Les passerelles qui sont décollées des façades Nord et Sud structurent la cour en 3 espaces : La cour principale située au centre et 2 courettes latérales. Les passerelles sont, comme les escaliers, en béton peint en blanc crème surmontées d'un garde-corps composé de lisses métalliques horizontales peintes en rouge.

La sobriété et la froideur des façades intérieures des logements s'opposent à la complexité des façades extérieures et à la chaleur des panneaux en parpaing roses. Les parois sont en béton lisse peintes en blanc crème réhaussé d'un léger ton gris au RDC et dans les angles des niveaux supérieurs. Des pendentifs géométriques de même nature soulignent les fenêtres et les portes palières en bois foncé vernis. Deux fenêtres carrées situés au centre des façades

Nord et Sud se répètent à chaque étage. Elles éclairent des cuisines et des couloirs. Seulement trois fenêtres viennent éclairer des chambres : deux sur la façade Ouest qui sont ornées d'un balcon en béton et une, au dernier niveau de la façade Est. Elles sont éloignées des circulations horizontales. Lors de la visite, une de ces fenêtres étant fermée par des persiennes et l'autre obturée par des planches accumulées sur son balcon laisse supposer que leur transparence n'est pas utile, voir gênante.

La **verrière** qui couvre la cour est composée d'un toit à 2 pentes en verre armé. Elle est supportée par une série de fermettes en bois peint en gris foncé. Espacées tous les 50cm environ, elles sont posées sur la toiture en terrasse du bâtiment. Une échelle technique métallique permet d'y accéder à partir de la passerelle haute.

Contrairement aux serres bioclimatiques, la cour est totalement dépourvue de plantation.

- **Observations technique-constructives**

Acoustique

Avant d'évoquer les dispositifs acoustiques, il est d'abord nécessaire de distinguer les bruits selon leur origine.

NATURE DES BRUITS

- **Bruits venant de l'extérieur :**

Les bruits de circulation de l'avenue des Genottes pourtant relativement passante ne sont pas perceptibles. Les seuls bruits extérieurs transmis dans la cour couverte proviennent de l'espace « arrière ». Compte tenu de la diversité des usages, plusieurs bruits comme les voix d'enfants ou d'adolescents jouant dans les espaces verts, les bruits des moteurs des voitures qui se garent ou encore le passage des trains peuvent être entendus. Les ambiances sonores variant avec la nature des activités, on peut considérer que les bruits extérieurs qui sont transmis par la façade Est diffèrent selon les heures de la journée et de la nuit, selon les jours de la semaine et les saisons.

Lors de la visite qui s'est déroulée en semaine en fin d'après-midi, ce sont principalement des bruits de train qui ont été perçus, les activités dans les espaces extérieurs étant mineures. Le niveau perçu était faible et peu dérangeant.

- **Bruits d'équipements :**

Aucun bruit d'équipement collectif n'est perceptible. La ventilation de la cour traitée naturellement n'émet pas de bruit mécanique et l'absence d'ascenseur évite tout bruit lié à son utilisation.

- **Bruits intérieurs :**

Le niveau très limité des bruits venant de l'extérieur et l'absence d'équipements motorisés provoque l'émergence des bruits liés aux activités qui se déroulent dans de la cour.

Les **bruits liés au passage des habitants** sont relativement rares et très ponctuels. Cette faible intensité peut s'expliquer par le nombre restreint -12 au total - de logements desservis par la cour. On distingue par intermittence des bruits de voix et de pas dans les escaliers et sur les passerelles ou encore le roulement des poussettes d'enfants garées au RDC

Les **bruits des cuisines** transmis dans la cour sont très présents et se manifestent de façon continue dès que les fenêtres ouvertes. Et il arrive parfois, lorsque s'ouvre une porte palière qu'une musique s'échappe furtivement d'un séjour.

DISPOSITIFS ACOUSTIQUES

Le traitement en sas de l'entrée Ouest permet d'isoler la cour des bruits de circulation venant de l'avenue des Genottes. L'entrée Est, en revanche, fermée par une simple grille ne présente aucune performance d'isolation acoustique et laisse pénétrer généreusement les bruits liés aux activités du « parc » et au passage des trains.

On observe cependant, du fait du volume bas de l'entrée, un effet de filtre sonore, qui a pour conséquence de limiter la transmission de fréquences aiguës au profit des fréquences graves des bruits venant de l'extérieur. Ce phénomène est récurrent dans les cours de type haussmannien séparée de la rue par un porche. Il a peu d'incidence sur le niveau sonore des bruits transmis.

Contrairement aux serres bioclimatiques, on constate qu'aucun dispositif acoustique n'a été mis en place pour diminuer sa forte résonance. A l'inverse, l'absence totale de matériaux absorbants et de plantations contribue à augmenter le temps de réverbération. De plus, les faibles dimensions de la cour entraînent, notamment au niveau des courettes latérales, des effets d'ondes stationnaires dans les fréquences médiums qui se traduisent par la formation de nappes sonores perceptibles au RDC et sur les passerelles.

Le linoléum épais posé sur le sol des passerelles qui atténue l'impact des bruits de pas est récent. Il représente, dans les travaux de rénovation, l'unique intervention sur le bâtiment pour améliorer la qualité sonore des cours couvertes. Il a été complété par plusieurs initiatives visant à limiter l'usage collectif de la cour et de fait des sources de bruit potentiellement gênantes. Par exemple l'accès initialement ouvert côté « parc » qui a été fermé pour des raisons de sécurité par une grille métallique a entraîné la suppression des bruits engendrés par les activités plus ou moins illicites qui s'y déroulaient quotidiennement de jour comme de nuit. De même le déplacement du local « poubelles » à l'extérieur pour permettre le tri sélectif des déchets a évacué d'emblée tous les bruits liés à son usage. Enfin, le nouveau règlement intérieur interdit désormais toute activité dans la cour couverte excepté au RDC le parking des poussettes.

Il est important de préciser que si les anciennes fenêtres des cuisines ont été remplacées par des fenêtres fixes lors des travaux de rénovation, l'idée première était de mettre le bâtiment en conformité avec les exigences actuelles de sécurité incendie afin de limiter la propagation du feu entre les logements mitoyens. On notera que lors de la visite, malgré ce principe de précaution, certaines d'entre elles étaient ouvertes.

Thermique

Au RDC la cour couverte étant seulement fermée par une grille côté « parc », la température ambiante est à ce niveau équivalente à la température extérieure. Un courant d'air favorise son rafraîchissement.

La température monte avec les niveaux. Ce gradient vertical est la conséquence de l'ascension naturelle de l'air chaud auquel s'ajoute les apports solaires de la verrière zénithale. Néanmoins, sa surface étant réduite, les apports solaires par effet de serre sont limités aux niveaux supérieurs. De plus, le verre étant armé, la transparence est altérée par l'ondulation du vitrage et la trame des filaments métalliques qui amenuisent l'effet.

Contrairement aux serres bioclimatiques qui étaient équipées de ventelles ou de protection amovible en tissu, la cour couverte ne présente pas de dispositif permettant de moduler les performances de la verrière selon les saisons.

Compte tenu de ces différentes remarques, on peut considérer d'une part que le rôle de la verrière sert principalement à protéger la cour des intempéries et que d'autre part, la cour couverte ne se comporte pas en sas thermique vis-à-vis des bâtiments qui l'entourent contrairement aux serres bioclimatiques précédemment étudiées.

La date de construction du bâtiment (1986) peut expliquer cette différence notoire. En effet, à cette époque, les performances thermiques des logements collectifs imposées par la réglementation thermique de 1982 étaient faibles comparées à celles de la RT 2012 d'aujourd'hui et ne constituaient pas, dans la conception des bâtiments, un enjeu majeur. Il est néanmoins intéressant de préciser que lors des travaux récents de rénovation du bâtiment (2012/2015), les performances thermiques des cours couvertes n'ont pas été traitées.

Ventilation

La ventilation de la cour couverte est une ventilation naturelle dont l'entrée d'air qui se situe au RDC, correspond à l'entrée Est dépourvue de porte. On ne distingue pas de sortie d'air dans les parties hautes de la cour pour libérer l'air vicié. On peut supposer qu'elle se situe en toiture au niveau de la verrière. Mais elle s'avère - si elle existe - de taille insuffisante puisque de fortes odeurs de cuisine persistent.

Les odeurs proviennent des fenêtres ouvertes des cuisines de la façade Nord et Sud donnant directement sur les cours. On peut supposer que ces cuisines ne disposent pas d'autre fenêtre et/ou que l'aspiration par Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) est insuffisante.

Le verrouillage des fenêtres des cuisines mis en place lors de la rénovation de la résidence pour des raisons de sécurité incendie n'est donc pas suivi des faits. Ce qui semble indiquer que la réfection des ventilations des cuisines réalisée lors des travaux de rénovation ne permet toujours pas de répondre aux attentes des habitants.

Lumière

D'un côté comme de l'autre, les volumes exigus et sombres des entrées dont la hauteur est particulièrement restreinte - moins de 2,50m sous-plafond - procurent une sensation d'oppression. Cette impression disparaît soudainement dès que l'on pénètre dans l'espace central éclairé par la lumière zénithale des verrières et qui se déploie verticalement sur les 5 étages du bâtiment. Cet effet de surprise joue en faveur de la cour qui paraît plus haute et plus lumineuse.

La peinture claire des façades et des passerelles contribue aussi à sa luminosité. La cour couverte se distingue, sur ce point, des autres espaces de distribution couverts que l'on trouve dans le bâtiment principal et dont les façades intérieures ont été peintes de couleur bleu foncé ; Les murs réfléchissent peu la lumière zénithale et malgré leurs grandes ouvertures, ces espaces paraissent beaucoup plus sombres.

L'aspect satinée des peintures qui réfléchit la lumière directe au cœur de la cour couverte apporte à l'escalier central un éclairage privilégié. Le second escalier qui mène du 1^{er} au 3^{ème} étage étant situé en retrait dans un renfoncement dépourvu d'ouverture est en revanche très peu éclairé et nécessite un éclairage artificiel d'appoint. La séparation des escaliers permet néanmoins de libérer l'espace central de la cour et ainsi d'optimiser les apports de la lumière zénithale.

Comme dans les serres bioclimatiques, on constate sur les façades un gradient vertical de la lumière que l'on peut aussi apprécier sur les passerelles. Ce gradient laisse supposer que les pièces des derniers niveaux donnant sur la cour sont mieux éclairées que celles d'en bas.

La lumière de la verrière est atténuée par la charpente peinte en gris sombre très présente. D'autre part, le verre armé présentant un coefficient lumineux inférieur à un vitrage plat ordinaire, il laisse moins bien passer les rayons lumineux. Néanmoins, comme aucune protection mobile ne permet de limiter le rayonnement lumineux, on peut supposer que lorsque le ciel est très dégagé et que le soleil se trouve au zénith le rayonnement direct peut provoquer des effets d'éblouissement.

Le RDC accessible par des entrées traitées en transparence est paradoxalement l'étage le moins lumineux. Les seuils profonds et bas de plafond apportent peu d'éclairage naturel et l'escalier central fait en partie obstacle à la lumière zénithale. L'ombre portée par l'escalier hélicoïdal et les passerelles du 1^{er} étage assombrissent le sol et les murs.

La verrière des cours couvertes de la résidence des Genottes semble avoir été conçue uniquement pour abriter les espaces de distribution tout en leur apportant une lumière zénithale. Ce dispositif offre ainsi une double orientation des logements tout en permettant l'augmentation de l'épaisseur des bâtiments. Plusieurs dispositifs ont été intégrés dès la conception pour favoriser la luminosité de la cour afin d'optimiser l'éclairage naturel dans les logements. En revanche, ses qualités thermiques n'ont pas été traitées en amont. Et l'amplification des phénomènes de résonance ainsi que le manque de ventilation qui résultent de la fermeture en toiture n'ont pas été anticipés. Lors des travaux de rénovation, la difficulté à améliorer la qualité des ambiances sonores et olfactives des cours couvertes par des moyens techniques a conduit à mettre en place différentes actions ayant pour objectif d'en limiter les usages.

Les évolutions d'Utopia I Bruz

Architecte : Pierre Champenois
Maitre d'ouvrage : Groupe Launay

Programme

87 logements du T1 bis au T4
Une serre végétalisée mais qui n'est pas bio-climatique
Des jardins d'hiver, terrasses et espaces verts en attique
Des services : conciergerie, salle commune modulable, terrasses communes en rooftop, potager urbain et une chambre partagée.



Atelier Champenois

Une serre ouverte : l'abandon du projet bio-climatique

Un mode distributif revu : des coursives disposées en étoile



Plaquette publicitaire, Groupe Launay

“On a changé l'organisation des passerelles, parce qu'il nous a été dit dans le rapport du puca sur les analyses in situ après livraison, ce qui ressortait c'était le fait que dans les pièces sur serre au RDC selon la position de la végétation c'était quand même plus sombre que dans les

étages et ça pouvait être dû à l'ombre portée des passerelles qui ne se superposent pas. Là à Bruz, on les a superposées et recentrées, ce qui permet de libérer les façades. On est parti sur des couleurs différentes puisqu'on sera sur du blanc, des choses beaucoup plus clair que le gris béton et le bois d'ES." (Launay, Le Mat)



Atelier Champenois

Utopia,

une architecture à la faveur du végétal

Utopia s'insère naturellement au cœur de la commune de Bruz, face au parc de la Harrière, à 100m des lignes.

Les logements profitent de la végétation à l'intérieur du site, mais également à l'intérieur même de la résidence, dans la grande serre polyvalente.

À la tombée de la nuit, les jardins d'hiver perchés sur le toit s'illuminent telles des lanternes et donnent une nouvelle identité au bâtiment.

À la faveur de prestations de standing, les appartements offrent de beaux espaces de vie lumineux, associant confort et sérénité. À ces prestations s'ajoute une gamme de services fonctionnels, pensés pour le bien-être des résidents.

- 67 appartements de standing
- Du T1bis au T4
- Grandes terrasses jusqu'à 100 m²

Découvrez le film 3D sur www.groupe-launay.com

Plaquette publicitaire, Groupe Launay

Des serres privées : les jardins d'hiver sur le toit

"Ce qu'on a changé aussi c'est l'organisation des logements, puisque sur Utopia nos appartements sont au 3^e niveau, ils sont flat et ils ont un escalier qui donne accès à une petite maison sur le toit, mais qui est une serre, un jardin d'hiver. Il n'y a pas d'espace habitable. Ce sont des surfaces non isolées, closes couvertes avec des menuiseries de verre qui s'ouvrent, elle peut être ventilée et naturellement elle donne accès à la terrasse et à un jardin, elle est équipée de prises électriques d'un point d'eau, on peut y mettre une cuisine, un atelier de bricolage, son barbecue, son bain de soleil. C'est privé, sans vis à vis.



Utopia, le bien-vivre ensemble

La résidence sera conçue de manière à créer un lien naturel entre ses espaces partagés et son environnement immédiat. Utopia offre une qualité forte à laquelle les résidents pourront adhérer, en se projetant dans un mode de vie serein.

Sur le toit, l'espace de vie partagé a été pensé comme une extension des appartements, un lieu pour se retrouver, se ressourcer et se divertir.

- Serre végétalisée
- Vue sur le centre-ville de Bruz et le parc de la Hervéne
- Jardins d'hiver, terrasses et espaces verts privatifs en attique

Plaquette publicitaire, Groupe Launey

Des services “en plus” : la présence d’un “gardien” et une pièce en plus mutualisée

“A Utopia, on a mis en place un bureau pour un régisseur qui gèrera l’entretien de la serre, des parties communes, qui réceptionnera le courrier qui pourra aider Mme untelle à accrocher ses rideaux, une régie de services en fait.”

“On a mis en place aussi une chambre connectée. On a beaucoup de typologies T2 T3 T4 compact, ce sont des gens qui n’ont pas forcément besoin de plus d’espace à l’année, mais à Noël, à Halloween, au lieu de faire dormir les amis ou la famille dans le canapé, on peut louer une chambre au rdc, une vraie chambre, une vraie salle de bain autonome, des toilettes et une cuisine. La chambre d’hôtel un peu compact. On y va à pied, couvert, par la serre. On la loue pour des clopinettes, moins cher qu’une chambre d’hôtel à Bruz. On est côte à côte l’un de l’autre mais avec une qualité d’usage, on monte prendre le petit déjeuner, on n’a pas à replier le clic clac.”

La présence d’espaces partagés

On a aussi à Utopia sur le toit une salle commune, pour faire le cours de yoga le mardi après midi, les anniversaires, l’atelier travaux manuels avec les enfants. Il y a un potager collectif. On peut y faire les AG de copro. Le barbecue entre voisins du mois de juin. A Bruz on est plus près du centre, on aura une population qui sera plus âgée, (...) on sera sur la résidence principale avec des anciens qui quittent leur maison qui ont besoin de grand mais en pièce de vie pas en quantité de chambres. Ils seront rassurés d’avoir leur voisin au bout du couloir, d’avoir un régisseur tout le temps la même personne. Profiter des liens, avoir une vie collective. Mais chacun chez soi, avec des maisons qui se tournent vers la ville.

Tropique Nord à Montréal

Nous avons choisi de nous arrêter sur cette opération pour son caractère hors norme et les représentations qu'elle renvoie : une serre extraordinaire, un climat constant, un complexe de résidentiel extrêmement luxueux etc.

Adresse : 2500 avenue Pierre Dupuy
Cité du Havre (a proximité d'Habitat 67)
Montréal, Québec, Canada



Tropique Nord, Google

Trois immeubles seulement ponctuent cette artère qui offre un panorama sur le centre-ville : Profilo, Tropique Nord et habitat 67. Ils sont situés sur une pointe de terre créée pour les besoins du port de Montréal, qu'elle protège des courants et de la glace.

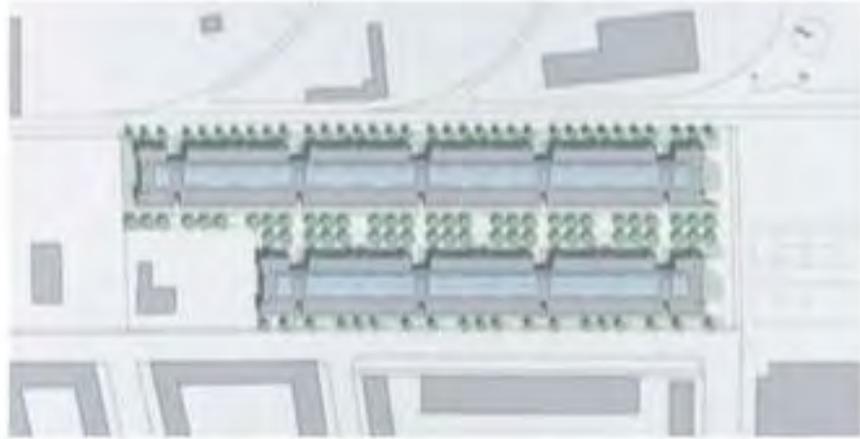
C'est une opération livrée en 1976 et complétée en 1988.

Elle compte 120 logements en copropriété répartie sur huit étages. Chaque « condo » bénéficie d'un balcon donnant sur l'atrium. A l'intérieur la météo est contrôlée à 26° degrés toute l'année. Les appartements donnent tous sur l'extérieur d'un coté et sur la serre de l'autre.



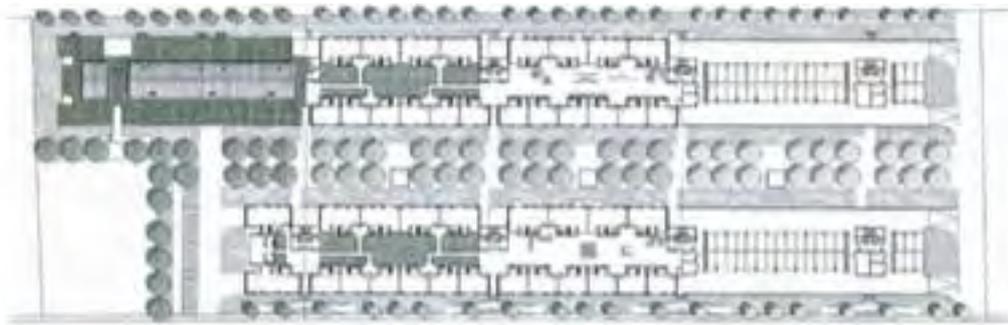


Quelques opérations récentes à l'étranger : Bâtiments résidentiels avec Atrium



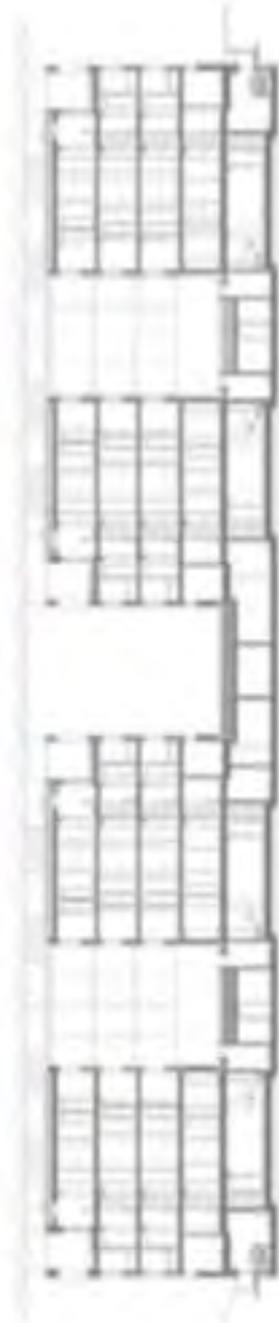
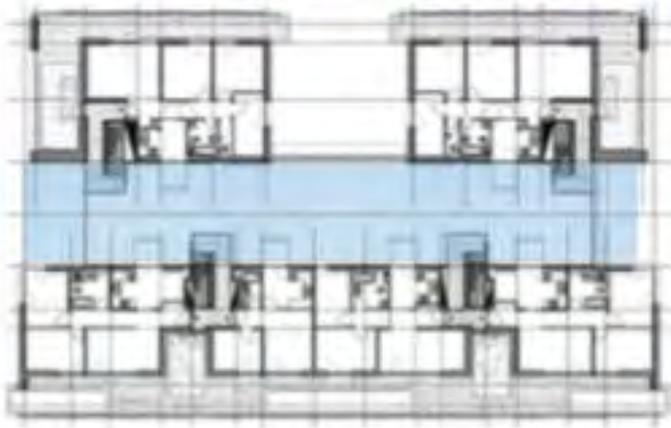
Holztrasse housing development
Thomas Herzog + Hanns Joerg Schrade
Linz, 1994 - 2001
400 logements

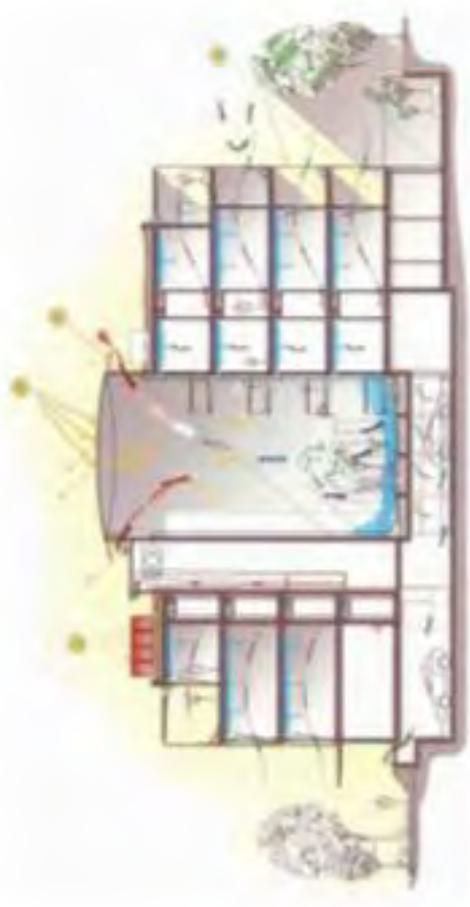




Expo Living 2000
Willen Associates gmb h
Kronsberg, Hanovre, 1998-2001
140 logements



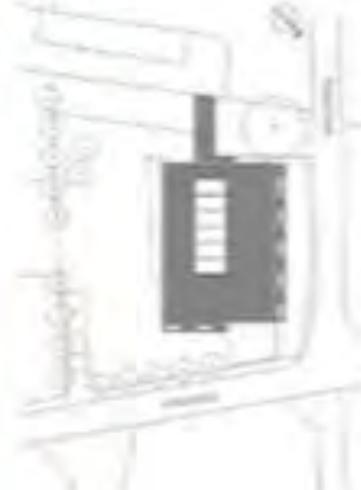




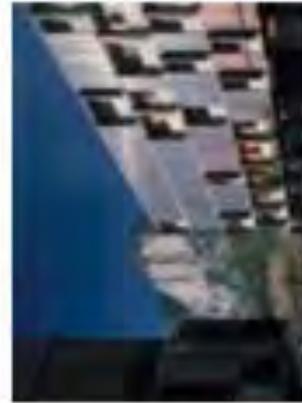
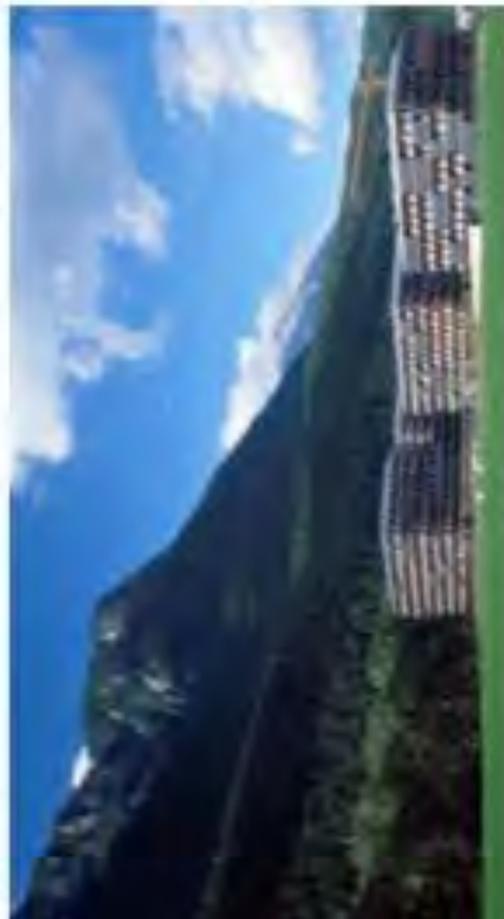
Atriumhaus Rosens trasse
 Roland Gnaiger, Udo Mossler
 Dornbirn (Voralberg)
 1997-1999
 14-24 logements (nombre variable)

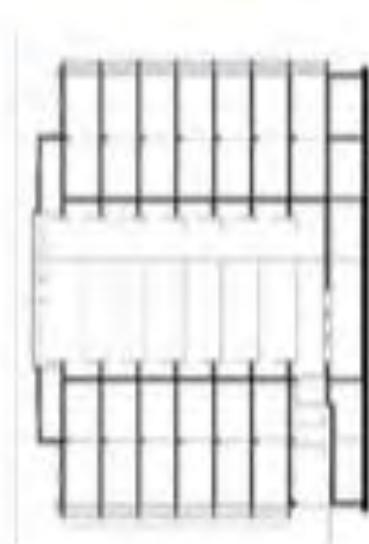
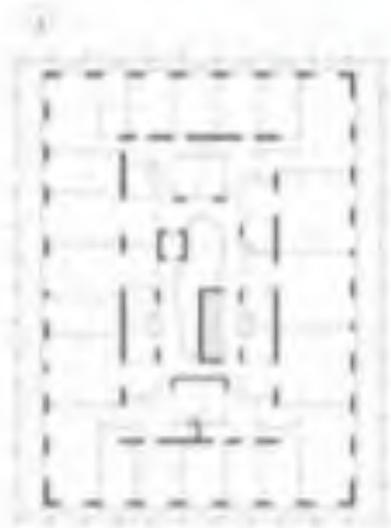


Das Atrium ist ein zentraler Raum, der die Verbindung zwischen den verschiedenen Ebenen des Hauses herstellt. Es ist ein Ort der Begegnung und der Kommunikation.



Lobach residence
Carlo Baumschlager, Dietmar Eberle
Innsbruck
1996 - 2000







Gasometer A
Architecturen Jean Nouvel
Vienna
1995 - 2001

Annexe 2- Guide d'entretien "habitants"

Nous réalisons une étude sur l'opération de logements Eden Square à Chantepie. Notre étude porte sur ce que vous pensez de ce bâtiment, de son architecture, de la serre et surtout comprendre comment vous habitez cet immeuble et votre logement ?

Consigne : Est-ce que vous pourriez me raconter comment vous êtes arrivé ici à Chantepie et dans ce logement ?

1. Ville/quartier/espaces de proximité

A/ Représentation et description du quartier

Comment êtes vous arrivé à Chantepie ? dans le quartier ? (quartier ???)

Vous habitez ou avant ?

Pouvez-vous me parler de ce quartier ? qu'est ce que vous en avez pensé ?

Quel est le principal atout de ce quartier ? et son principal défaut ? Pouvez-vous me dire ce qui vous plaît et vous déplaît dans le quartier ?

Quelle est l'ambiance ?

Vous vous sentez d'abord habitant de ce quartier de Chantepie ou plus de Rennes ?

Quel est sa particularité /aux autres quartiers ? à l'agglomération ?

B/ Pratiques urbaines et quotidiennes, circulations et fréquentations des équipements ; courses, écoles, sortie....

Que faites-vous à Chantepie et dans le quartier ? (la semaine, le we, le soir par exemple : ballade, sport, courses et commerces ? ou allez vous à Rennes ?

Est-ce qu'il y a des équipements qui vous manquent ?

Habituellement quel(s) mode(s) de transport utilisez-vous ?

C/ Sociabilités/réseaux/amis/voisinage

Pouvez-vous me parler un peu plus du voisinage ?

Avez-vous des amis dans le quartier ? un/des membres de votre famille ?

Participez vous à des réunions de quartier ? des fêtes ?

Maintenant que nous avons parlé du quartier, pourrions nous parler de votre immeuble ?....

2- Des espaces de proximité au logement (aux espaces communs)

A/ Représentation de l'architecture / Jugement sur l'architecture

Que pensez vous de votre immeuble sur le plan de l'architecture ? vous connaissez le nom de l'architecte ? Connaissances sur ses performances techniques, thermiques et environnementales ? C'est important pour vous ?

Que pensez vous de la façade, des matériaux, des couleurs, des toits ... ?

Qu'est ce que les gens disent à propos de l'opération ? Et vos amis, famille, personnes que vous recevez ?(quelle image ? quels mots ?)

Plus globalement, il y a des immeubles que vous aimez dans la ZAC ? Pourquoi ?

B/ Entrer dans l'immeuble

Que pensez vous de la place et de l'entrée de votre immeuble ? matériaux, lisibilité, accès, sécurité etc.

C/ de la serre à l'appartement (chez soi ??)

Est-ce que vous pourriez me parler un peu de la serre ? Que pensez vous de cet espace ?

Que pensez vous des halls d'entrée, des allées en rdc, des jardins ?
 Quel type d'ambiance ? est ce que cela varie selon les moments de la journée ?
 adjectifs pour qualifier le lieu ?
 quels sont les usages ?
 L'incendie ?
 Que pensez vous du jardin ? Des passerelles ? végétation ? matériaux ?
 Que pensez vous de la manière d'arriver à votre logement ?
 Pour vous, c'est un espace à vous ?
 Prenez vous tjs le même chemin ? plaisir dans le parcours ? Comment cela fonctionne t-il en journée ? et le soir ? Croisez vous du monde, jamais ? plutôt les enfants / adultes ?
 Promiscuité visuelles et sonores ?
 Est ce un lieu agréable ou propice pour rencontrer ses voisins, se parler ? les sons ? les vues ? la lumière ? la chaleur ? la température ?
 Les locaux communs ? le parking ? Et le local à vélo ? le local à poubelles ? est ce adapté au tri sélectif ?

3. Le logement

A/ Description et représentations

Est-ce que vous pourriez me parler de votre logement ?
 Est ce que vous pouvez me le décrire ? Peut-on revenir sur chaque pièce ?
 (entrée/cuisine/salon/sdb/chambres/toilettes/placards) ? de la disposition des pièces ? bonne orientation ? vues ? vis-à-vis ?
 Vous avez un balcon ? Quels usages ?
 Peut-on revenir sur la pièce qui donne sur la serre ? Vous en pensez quoi ? vous avez mis des rideaux ?
 Pour vous, c'est bien isolé ?
 Quelle est la principale qualité de votre logement ? Son principal défaut ?
 Avez-vous effectué des travaux ? De quels types ? Pourquoi ? Qu'est-ce qui a été modifié ?

B/ Pratiques

Avez-vous une pièce préférée ? Pourquoi ? Et vos enfants ? Votre conjoint ?
 Dans quelle pièce prenez-vous vos repas ?
 Ou les enfants travaillent-ils en rentrant de l'école ?

4. Projection (intention : rester, partir, pourquoi ?)

Avez-vous le projet de rester ? de déménager ? Pensez-vous rester encore longtemps ici ?
Si vous le pouviez, qu'aimeriez-vous changer dans le logement ?

Informations relatives au ménage et au logement

Composition du ménage ; âge (environ) ; profession ; origine géographique ; le statut d'occupation (locataire, propriétaire...) ; trajectoire résidentielle (durée de résidence dans le logement et dans le secteur ; raison du dernier déménagement).

Annexe 3- Présentation des entretiens

Présentation des entretiens à Eden Square

| | Habitants | | | | statuts | Incehde | Date | trajectoire | entretiens | | | matériau | | |
|----------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------|----------|--|----------------------|-----------------|------------|------------|------------|--------------------------------|
| | appart | type | Orien- tations | occupants | | | | | date | equipe | tran- s | phot os | reliv é | |
| 1 | 201 | T3 | ouest | couple + 2 enfants | locataires | oui | | | fév 2017 | BDP | oui | | | Le couple diwan |
| 1 bis | | | | | | | | | Jun 2017 | VFD+LO | oui | oui | | |
| 2 | ? | T3 | ouest | Couple 30 ans | proprio | oui | 2012 | | | | | | | Conseil syndical |
| 3 | | duplex | ouest | Couple + 3 enfants | proprio | oui | 2012 | Maison campagne | CR fév + Fév 2017 | Equipe + BDP | oui | non | non | Conseil syndical |
| 302 | | duplex | ouest | Homme seul | locataire | non | 2016 | ? | Jun 2017 | VFD+LO | LO | non | non | Non visité |
| 303 | | duplex | ouest | | | | | ? | Jun 2017 | VFD+LO | VFD | non | non | Non visité |
| 304 | | duplex | ouest | Colocation de 4 garçons | locataires | | | | Jun 2017 | VFD+LO | VFD | | | Non visité |
| 5 | 102 | T3 | ouest | Couple 30 ans + chat | locataires | non | 2016 | Auparavant locataire dans un immeuble ancien Projet d'achat de maison ind. dans un an | Jun 2017 | VFD+LO | LO | oui | oui | |
| 6 | 6 | T4 angle RDC | ouest | Couple + 2 enfants | locataires | non | Fin 2016 | Auparavant locataire dans un immeuble ancien Projet d'achat de maison ind. dans deux ans | Jun 2017 | VFD+LO | VFD | oui | oui | * Couple du nord * |
| 7 | 10 | T3 RDC | est | Couple 25 ans | locataires | non | 2017 | Projet de faire construire une maison à LT | Jun 2017 | VFD+LO | LO | oui | oui | La photographie |
| 8 | 15 | T3 | sud | célibataire | locataire | oui | 2012 | A quitté son log en 2017 Installation dans une maison avec sa compagne | Jun 2017 | VFD+LO | LO | non | non | PHILOGE Ancien locataire |
| 9 | 117 | T3 | est | 2 colocataires étudiantes | locataires | non | | | Jun 2017 | VFD+LO | LO | oui | oui | Oxyloges pour annexes |
| NE | 309 | duplex | nord | Couple 55 ans | locataires | | | | Jun 2017 | VFD+LO | | non | non | |
| 10 | 318 | duplex | Ouest et nord | 3 colocataires garçons | locataires | non | | vont finir leur bail | Jun 2017 | VFD+LO | LO | oui | oui | |
| 11 | syndic | | | | | | | | Jun 2017 | VFD+LO | VFD | | | |
| 12 | 15 | T3 | sud | Femme 60 ans | locataire | non | | | Avril 2018 | VFD+LO | VFD | oui | oui | A emmenagé |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----|--------|------------|--|---------------|------------|------|------|--|------------|--------|-----|-----|-----|---|
| 33 | 209 | angle | nord | T3 | Couple 30 ans | locataires | Non | 2015 | 1 ^{er} appartement (appartait chez les parents) envisage l'achat d'une maison à moyen terme | Avril 2018 | VFD+LO | LO | oui | oui | dans le log de Philippe « le jeune militaire » |
| 34 | 208 | T3 | nord | Femme 30 ans | locataire | oui | | | Vient d'acheter un appartement au groupe Launay | Avril 2018 | VFD+LO | VFD | oui | oui | Fille au chat |
| 45 | 220 | T3 | sud | Couple | locataire | oui | 2015 | | Auparavant locataires d'un appart ancien. Ont entamé la construction d'une maison | Avril 2018 | VFD+LO | LO | oui | oui | |
| 36 | 16 | T3 | Sud | Couple + 1 enfant + 2 chats et 1 chien | locataires | oui | | | | Avril 2018 | VFD+LO | VFD | | | « Magalie » Ancienne locataire A démissionné suite à l'accident à Chantépey |
| 37 | 221 | T3 | Sud | Couple + chats | locataires | non | 2017 | | Auparavant locataires dans un immeuble ancien. Prévoit de faire construire dans 2 ans max | Avril 2018 | VFD+LO | LO | oui | oui | |
| 38 | 18 | T3 | sud | homme | locataire | | | | | Avril 2018 | VFD+LO | VFD | | | |
| 39 | 223 | T3 | ouest | Fille 25 ans | locataire | non | 2016 | | Auparavant en location. Souhaite acheter à CT | Avril 2018 | VFD+LO | LO | oui | oui | |
| 20 | 214 | T3 | est | couple | locataires | | | | | Avril 2018 | VFD+LO | VFD | | | Militaire +hypothécaire |
| 21 | 317 | duplex | Est et sud | Couple + gros chien | locataires | non | 2016 | | Auparavant dans un app. Dans immeuble ancien. Acheté à MT d'un app. ou d'une maison | Avril 2018 | VFD+LO | LO | oui | oui | |
| 22 | 219 | T3 | sud | Homme 35 ans | propriétaire | | | | | Avril 2018 | VFD+LO | VFD | oui | oui | thématisé |

**Annexe 4 - Rapport Retex incendie d'immeuble. Direction des opérations
service méthodes opérationnelles et Retex**