



HAL
open science

Au-delà du Logement, caractériser une haute qualité d'usage dans l'Habitat.

Annabelle Iszatt, Malek Dahbi

► To cite this version:

Annabelle Iszatt, Malek Dahbi. Au-delà du Logement, caractériser une haute qualité d'usage dans l'Habitat.: Méthode d'évaluation de la performance typologique et morphologique, anticipative et opérationnelle.. ENSA de Montpellier; GERPHAU. 2023. hal-03980920

HAL Id: hal-03980920

<https://hal.science/hal-03980920>

Submitted on 9 Feb 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Au-delà du Logement, caractériser une haute qualité d'usage dans l'Habitat.

Méthode d'évaluation de la performance typologique et morphologique, anticipative et opérationnelle.

Annabelle Iszatt, Architecte, Docteur en architecture, Maître de conférences ENSA de Montpellier, Chercheur permanent au GERPHAU

Malek Dahbi, Architecte, Maître de conférences ENSA de Montpellier, Chercheur permanent au GERPHAU



Au-delà de la quantification, la difficulté à identifier la qualité d'habiter

L'intensification d'une préoccupation pour l'habitabilité des logements collectifs en France fait converger de multiples observations dans le sens d'un constat d'appauvrissement. Mais malgré la diversité des formes et des acteurs impliqués dans ces travaux (rapport,¹ baromètre² ou étude³), il persiste une difficulté à quantifier et caractériser précisément les points de vigilance à avoir au-delà d'une approche métrée ou surfacique. L'ambition est pourtant toujours celle de comprendre la qualité des logements, mais le moyen se concentre en réalité davantage sur des questions quantitatives, qui contribuent à la démonstration sans pouvoir y venir à bout. Dépasser cette complexité est l'objectif que notre équipe de recherche, poursuit dans le cadre du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* porté par le Ministère de la Culture et le Ministère de la Ville et du Logement. Il s'agit d'évaluer la performance de logements à *Haute qualité d'usage*.⁴ L'approche développe une appréhension de la notion de *performance* basée sur le croisement de plusieurs outils pour réaliser un décryptage global de la qualité d'usage dans le projet. Une typologie pertinente et bien pensée ne peut déployer ses qualités dans un bâtiment et un environnement qui ne profitent pas aux dites qualités. Nous avons donc mis en place une méthode qui scrute des points très spécifiques puis les confronte. Les indicateurs de surface et de linéaire y tiennent une place nécessaire mais somme toute assez secondaire. La part principale du processus s'établit sur la fabrication de radars de performance. Par une lecture transversale, ressortent alors des déséquilibres et des corrélations entre qualité morphologique et typologique.

Approches différentes, constats communs

L'étude portée par Qualitel dans son édition du baromètre 2020 consacrée aux aspirations des Français⁵ rejoint des items ressortant de l'analyse sur la qualité d'usage de logements collectifs réalisée par IDHEAL⁶. L'étude Qualitel, organisée en partenariat avec Ipsos, est destinée à restituer la perception des usages dans le logement par les Français. Il s'agit d'un état des lieux sur le ressenti des habitants, sans objectif d'établir le bien-fondé de cette perception. Il est donc envisageable que certains phénomènes relevés puissent présenter un décalage avec la réalité physique des logements ou que certains sujets non moins

¹ GIROMETTI Laurent et LECLERC François, *Rapport de la mission sur la qualité du logement, Référentiel du logement de qualité*, s.l., s.n.

² QUALITEL, IPSOS, *Baromètre « Logement : à la conquête de l'espace »*, s.l., s.n., 2020.

³ IDEHAL, « *Nos logements, des lieux à ménagers* », s.l., s.n., 2020.

⁴ Equipe retenue dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt : ICF La sablière/ Ville de Paris/Ensa de Montpellier, pour le projet de construction de 69 Logements intermédiaires et sociaux à Haute Valeur d'usage. Lots L5 et L6 de l'opération urbaine Gare de Lyon-Daumesnil

⁵ QUALITEL, IPSOS, *Baromètre « Logement : à la conquête de l'espace »*, op. cit.

⁶ IDEHAL, « *Nos logements, des lieux à ménagers* », op. cit.

problématiques n'aient pas été soulevés.⁷ De manière complémentaire, l'analyse dirigée par IDEHAL propose des conclusions factuelles basées sur l'étude physique de 52 immeubles de logements collectifs tous situés en Ile de France et construits entre 2000 et 2020. La somme de documents analysés est importante.⁸ Le périmètre méthodologique est explicité pour s'attaquer à des angles morts de la production. Cette dernière est ainsi passée « *au crible d'un référentiel mis au point pour tenir compte des critères généralement jugés comme secondaires par les fabricants de logements, car peu analysés, une fois le permis de construire obtenu* »⁹. L'objectif comble un manque de connaissance et de retour d'expérience sur l'existant récent d'une part. Il s'attache d'autre part à la difficile tâche de mettre en place un référentiel, qui sert d'outil d'évaluation et potentiellement de cadrage pour de futures conceptions. L'analyse décline des indicateurs descriptifs (caractéristiques des appartements) et des indicateurs performatifs (éléments de transformation et d'amélioration du logement). Le baromètre et l'étude confirment notamment que la réduction des surfaces observée impactent plus fortement les zones de rangement, dont certaines ont littéralement disparu des projets (cellier, buanderie, etc.). Deux items proposés nous apparaissent particulièrement pertinents à continuer d'interroger. Il s'agit des indicateurs désignés par *périmètre meubleable* et *surface d'usage*.¹⁰ Les questions posées par chacun sont cruciales : quelle place accorder aux meubles dont les habitants ont besoin ? Quelle place pour permettre les activités qu'abritent le logement ?

Surface à Haute valeur d'usage

S'il est à peu près évident pour tout le monde que la *Surface habitable* réglementaire (SHAB) n'a d'habitable que son nom, il faut disposer d'outils pour caractériser la possibilité réelle d'investir son habitation. A dessin de comparaison, notre approche inclut la mesure d'une *Surface à Haute valeur d'usage*, correspondant à une surface qui peut être meublée, qui dispose d'un éclairage naturel et d'un accès à des branchements électriques en quantité suffisante. En effet, à l'usage doit aussitôt être associée la qualité de cet usage. Nous partons ainsi du postulat, qu'une surface qui ne possède pas d'éclairage naturel par exemple (par profondeur trop importante de la pièce ou par absence d'ouverture), ne peut être évaluée à l'égale d'une surface bénéficiant d'une lumière du jour.

⁷ I Lussault, *Perec géographe* - *remue.net*, <https://remue.net/Michel-Lussault-Perec-geographe>.

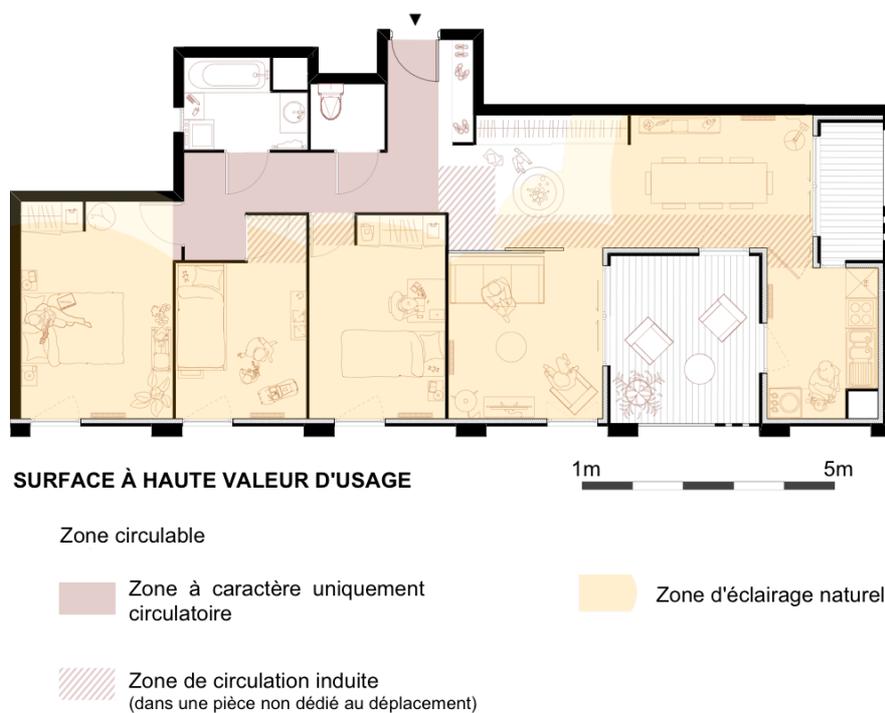
Lussault fait référence à la formulation par Perec d'une forme de « cécité » ou d'« anesthésie » des habitants à la question spatiale dans la banalité du quotidien.

⁸ *Ibid.* Dans le cadre de l'étude 600 typologies, soit 1703 plans, sur l'ensemble des 52 opérations du corpus, ont été évalué avec le référentiel.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.* P.5 L'indicateur de *surface d'usage* « permet de poser le regard sur le potentiel de chaque logement en espace libre d'usage, notamment dans les pièces de vie (cuisine, séjour). La notion de *surface d'usage* se veut un contre-pied au « rendement de plan » calculé par les promoteurs, à l'échelle des immeubles. » Pour nuancer, elle est déclinée en *surface d'usage explicite* (dont ne sont déduites que les circulations facilement identifiable) et *surface d'usage estimée* (dont sont aussi déduites les circulations implicites à travers des pièces).

Concernant l'espace de circulation, nous envisageons également une nuance. Les qualités amenées par certains plans suisses à *couloirs habités* notamment, nous démontrent que ces transitions peuvent avoir des qualités certaines. Il convient donc plutôt de définir et observer plus finement ces potentiels. Une entrée généreuse dont la distribution permet de disposer du mobilier utile, peut devenir un espace bibliothèque. Un dégagement qui aurait un éclairage naturel et une vue, peut devenir un espace de travail ponctuel. Il n'est donc pas si évident de les classer dans leur intégralité en déduction des surfaces d'usage. Nous proposons de considérer des zones à caractère purement circulatoire (qui ne permettent aucun ameublement) et de redonner aux pièces dites de circulation le bénéfice d'une zone à usage de rangement ou autre. Le résultat reste malgré tout surfacique mais se constitue par considération des qualités d'espaces.



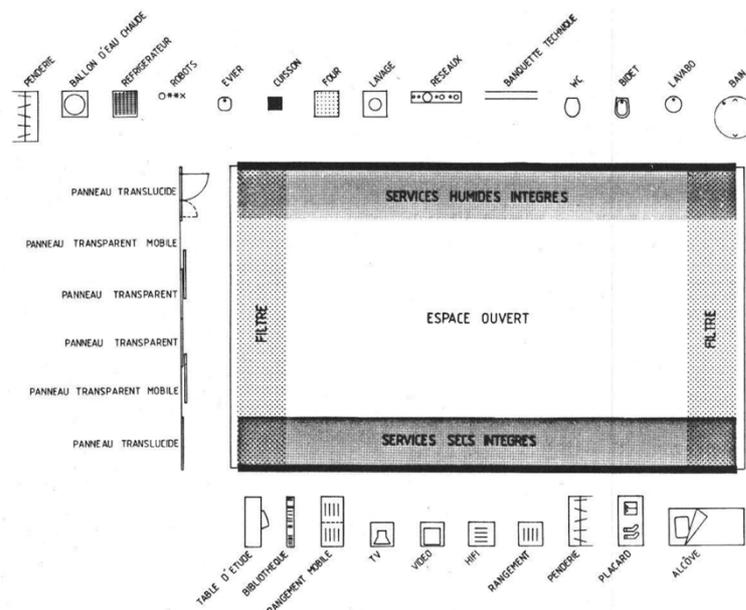
A.Iszatt. Illustration du principe de calcul de la Surface à haute valeur d'usage

Comment le mobilier peut nous renseigner ?

Notre mode d'évaluation part du croisement de précédents. Tout d'abord, celui de *l'échelle du living-room* proposée par Chapin¹¹ dans son analyse du positionnement d'un individu dans la société, qu'il évalue au travers de quatre items : « Les standards dominants des biens culturels, des revenus effectifs, des biens matériels et de la participation aux activités du groupe ». Comme le relève Baudrillard « on s'aperçut que les quatre composantes étaient en relation si étroite

¹¹ CHAPIN, F. STUART, « A measurement of social status » in *Contemporary American Insitutions Chap. XIX*, New York, University of Minnesota Press, 1935.

avec la mesure indépendante du mobilier de la salle de séjour que celui-ci suffisait à lui seul pour mesurer la classe du point de vue statistique »¹². Le séjour, en tant que pièce majeure du logement, est une pièce dans laquelle cette expression est plus évidente, pour de multiples raisons. « Le living-room est le centre des interactions de la famille. Il est le reflet des acquisitions culturelles, des possessions matérielles et du statut socio-économique de la famille, (...) En bref, on suppose que les objets de la culture matérielle, qu'il s'agisse de rideaux, de tapis, de chaises, d'instruments de musique ou de journaux et d'autres moyens de communication reflètent les attitudes des membres de la famille et supposent également que ces mêmes objets conditionnent les attitudes des autres envers la famille ». ¹³ En tant qu'architecte, nous ne pouvons que rejoindre cette observation que le séjour à un statut plus important que les autres pièces. Il est d'ailleurs parfois désigné par *pièce principale*. Cette « échelle du living-room » fait ainsi intervenir 23 items, où « les divers objets sont répertoriés et comptabilisés (ainsi que certains aspects relatifs à l'ensemble : propreté, ordre, entretien). (...) les strates sociales y sont simplement indexées sur un bilan d'objets. »¹⁴ Ces modalités d'inventaire sont les mêmes qui président à des processus conceptuels tel celui porté par le projet de Delsalle et Lacoudre pour Pan 14.¹⁵ Les services y sont répertoriés, puis classés suivant une stratégie de séparation : ceux qui nécessitent des réseaux humides et ceux qui n'en nécessitent pas. La typologie se compose sur ce préalable pour libérer le reste de l'espace.



Delsalle et Lacoudre. Plan de principe projet HOSI.

¹² BAUDRILLARD Jean, « La morale des objects », in *Communications*, n° 1, vol. 13, 1969, p. 23-50.

¹³ GUTTMAN Louis, « A Revision of Chapin's Social Status Scale », in *American Sociological Review*, n° 3, vol. 7, 1942, p. 362-369.

¹⁴ J. BAUDRILLARD, « La morale des objets », art cit.

¹⁵ DELSALLE ET LACOUDRE « Habitat ouvert à services intégrés » (HOSI) Pan 14

Le sens de l'adossement

La qualité d'adossement est une des qualités essentielles de l'habiter. Elle s'entend comme une capacité, une possibilité laissée par le concepteur à l'habitant de s'approprier l'espace de son logement afin qu'il devienne un habitat¹⁶, un chez soi. Cette possibilité d'appropriation permet également de donner de la valeur aux usages du quotidien par un attachement de chacun aux espaces, à des lieux et aux objets ordinaires¹⁷ qui sont chargés de sens. Selon Christopher Alexander¹⁸, « au quotidien nous répétons un certain nombre réduit de gestes dont la nature et l'ordre revêtent une importance particulière à nos yeux. De leur prise en compte dépend la qualité de notre vie ». La qualité d'adossement permet de concrétiser spatialement un chez soi et aussi d'entretenir une mémoire¹⁹. En effet, les parois verticales du logement laissées libres permettent d'adosser des meubles (canapé, télévision, armoire, etc.) dans une configuration adaptée à notre mode de vie. Elles donnent aussi l'opportunité d'accrocher des tableaux, des photos de famille, d'entreposer des souvenirs de voyage et autres bibelots disposés dans une dimension muséale. Une surface d'adossement généreuse s'adapte également à un grand nombre de modes de vie et à leurs probables évolutions dans le temps²⁰. De cette possibilité d'adossement naîtra une réelle qualité d'habiter par les mécanismes décrits plus avant.

A ce stade, peut-être est-il nécessaire de caractériser ces indispensables surfaces d'adossement. Elles se comprennent comme des parois verticales du logement (cloison séparative, refend ou mur périphérique de façade) laissées libres des portes et fenêtres et des rabattements de leurs ouvrants, ainsi que des équipements tels que les radiateurs, permettant d'adosser le mobilier (canapé, fauteuil, placard, armoire) et autres objets volumineux. Les positions des prises de courant et interrupteurs sont à disposer en symbiose avec le mobilier dans un esprit de scénarisation de l'habitat. Les surfaces de parois verticales situées derrière les rabattements des portes et fenêtres ou les surfaces au-dessus de certains équipements de type radiateur n'excluent pas néanmoins de disposer des objets minces (tableaux, étagère fine par exemple). Elles sont, dans une certaine mesure, à valoriser également.

Si l'on considère que la majorité des éléments de mobilier nécessitent d'être adossés sur un élément vertical, c'est bien qu'il y a un enjeu de se positionner dans une situation apaisée. Nous travaillons donc sur la question de l'adossement, et plus particulièrement de l'apaisement. On comprend que c'est une perspective

¹⁶ ILLICH Ivan, *L'Art d'habiter*, T'okup., Lausanne, s.n., 2004, 16 p. L'auteur explicite la différence entre être logé et habiter.

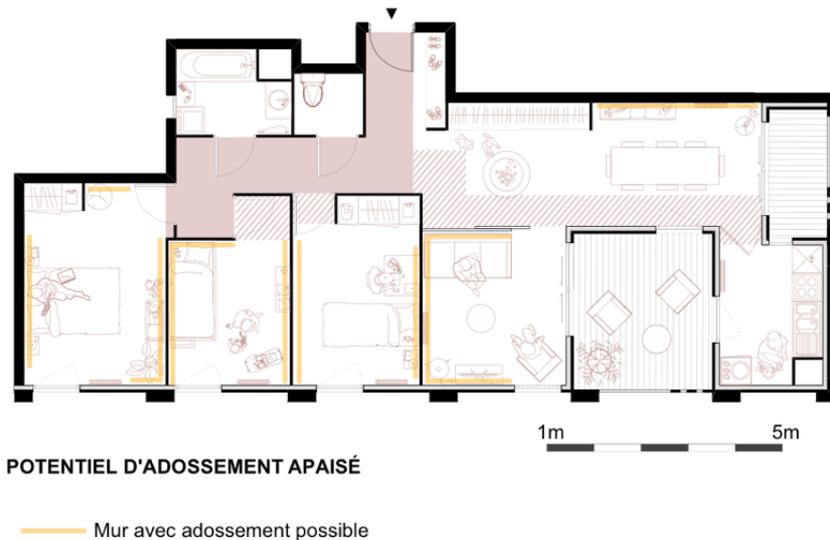
¹⁷ CHOLLET Mona, *Chez soi*, Paris, La Découverte, 2016, 320 p.

¹⁸ ALEXANDER CHRISTOPHER, *The Timeless Way of Building*, New York, OUP USA, 1980, 568 p.

¹⁹ M. Chollet, *Chez soi*, *op. cit.*

²⁰ JOUANNARD Lucie et BOURDON Achille, « Au placard », in , Plateforme SIGNE, octobre 2022, « Pavillon de l'Arsenal ».

similaire qui amène l'étude d'IDEHAL à utiliser l'indicateur *périmètre meubleable* qui renseigne sur la longueur de mur disponible dans la pièce pour positionner un meuble. Il sera intéressant de confronter ce type de constat avec ceux induit par *l'échelle du living-room* de Chapin ou tout autre définition repère du besoin d'adossement, pour tirer quelques conclusions des linéaires identifiés. Sont-ils suffisants pour les usages qu'ils doivent accueillir ? Les situations de ces linéaires sont-elles satisfaisantes en termes de qualité ?



A.Iszatt. Principe de calcul du potentiel d'adossement

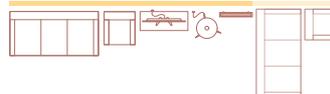
Nous développons ainsi un indicateur de possibilité d'adossement. Cette notion renvoie à la possibilité de positionner un mobilier dans une configuration apaisée. Un lit trouve sa place avec deux tables de chevet sur une portion de mur suffisante en dehors du débattement des portes et des ouvertures. L'indicateur confronte la réalité d'usage du mobilier à la mesure du plan. De la même manière que la *Surface à Haute qualité d'usage*, un *linéaire d'adossement* qui ne dispose d'aucune prise électrique ou sur lequel est implanté un radiateur est en réalité amoindri dans sa capacité à proposer un ameublement qualitatif. Les activités qui y seront menées ne pourront être vécues comme aussi qualitative. Nous en retenons l'intérêt de considérer l'occupation de l'espace par les différents objets et mobiliers, tout en envisageant que cela puisse être variable selon les individus. A titre de mesure de base, la méthode propose d'établir un linéaire minimum d'ameublement nécessaire à l'usage de chaque pièce.

LINÉAIRE D'ADOSSEMENT PAR TYPE DE PIÈCE

Chambre parentale = X ml (+X ml placement en angle)



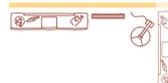
Salon = X ml (+X ml placement en angle)



Chambre enfant = X ml (+X ml placement en angle)



Séjour = X ml (+X ml placement en angle)



L'intensité et la fréquence des usages

Dans sa fameuse méthode de rangement, la Japonaise Marie Kondo fait référence à des stratégies organisationnelles dites du *plan de circulation* ou de la *fréquence d'utilisation*²¹, dont elle rejette l'intérêt pour bien investir son logement. Ces dernières s'appuient sur le constat assez répandu, que les usagers disposeraient les objets utiles sur leur trajectoire habituelle. L'hypothèse que fait Kondo est inverse. Ce serait la répartition des objets qui influencerait sur notre cheminement. La réalité est sans doute un peu entre les deux mais nous pouvons en déduire deux aspects intéressants à travailler. Tout d'abord, l'utilisation du *plan habité* permet de comprendre le déplacement de l'utilisateur dans l'espace en interaction avec les objets, équipements et mobiliers. Mais surtout, l'observation sur un temps long peut faire ressortir des zones d'intensité d'usage plus fortes que d'autres, ainsi que des polarités de certains mobiliers ou équipements. C'est précisément ce qu'illustre une expérience menée pendant le confinement par une équipe de Politecnico de Milan avec ses étudiants.²² Il transparaît un aspect souvent peu considéré dans la conception, celui des rythmes (jour/nuit, semaine/week-end, ...). La retranscription menée à cette occasion met en évidence que l'intensité des pratiques de l'espace domestique est très variable selon les moments de la journée et de la semaine. Ce qui n'est pas sans faire écho à la réflexion de Georges Perec en réaction à la standardisation de l'organisation domestique, qui imagine des répartitions spatiales basées sur les « rythmes circadiens ou heptadiens » ou encore sur des perceptions sensorielles.²³

On s'aperçoit très vite qu'au-delà de l'indispensable approche fonctionnelle, pratique et rationnelle, la dimension rituelle de la nature et l'ordre des gestes, construit en fait une véritable domesticité qui parle bien de ce que nous sommes. Par ce mécanisme d'appropriation de l'espace se joue la constitution d'un chez soi indispensable dans la construction d'une identité personnelle familiale et détermine notre rapport aux autres²⁴. Ces gestes réalisés, ces objets disposés dans l'espace et dans le temps forment un parcours, une topographie intime du

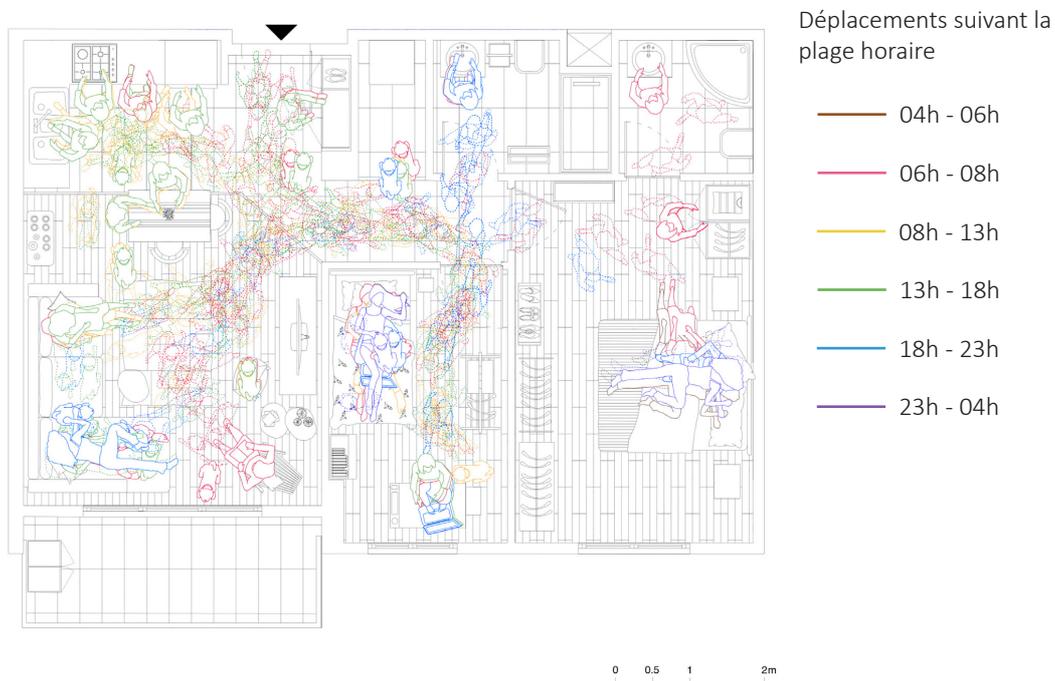
²¹ KONDO Marie et BILLON Christophe, *La Magie du rangement*, Paris, First, 2015, 272 p. P.158

²² QHLaB2020. An exploration of house-lives biographies in quarantined times, through the works of bachelor students from Politecnico di Milano. AUIC School. Il s'agit d'enquête menée pendant la période de confinement. L'objectif était de comprendre comment les logements s'adaptent à cette situation particulière pour accueillir des activités qui se déroulent habituellement à l'extérieur de ces espaces. Une cinquantaine d'étudiants de 3^{ème} année de Licence en Architecture ont ainsi pu découvrir les méthodes de l'observation participante pour appréhender une dimension cachée de la domesticité.

²³ PEREC Georges, *Espèces d'espaces*, Nouv. éd. rev. et Corrigée., Paris, Éd. Galilée, « Collection l'espace critique », 2010, 185 p. P.64/65 Voir aussi Michel Lussault, *Perec géographe - remue.net*, <https://remue.net/Michel-Lussault-Perec-geographe>

²⁴ HEIDEGGER Martin, « Bâtir, Habiter, Penser. » in *Essais et conférences*, Gallimard., Paris, s.n., 1980, p. 349.

logement²⁵. Il convient donc aussi dans l'étude de développer un regard sur les zones d'intensité d'usage, expression de rituels domestiques.



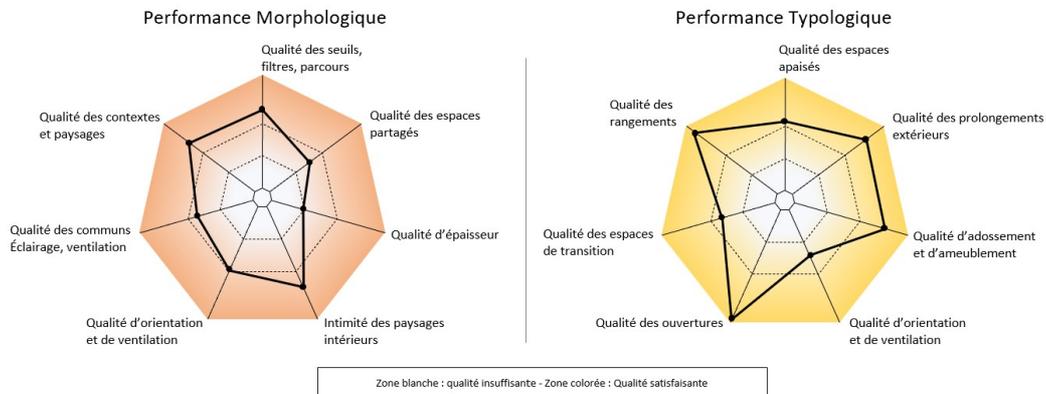
QHLab2020. Journée dans la maison de Z et sa mère

Les radars de performance

En parallèle de la *surface à haute qualité d'usage* et du *potentiel d'adossement*, ces mêmes préoccupations sont aussi abordées avec d'autres outils d'évaluation. En effet, la méthode se concentre sur la fabrication et l'exploitation de deux principaux radars de performance dont le but est de faire ressortir des critères réellement impactant dans la conception ainsi que des rapports de causalité peu identifiés dans le processus de conception entre les différentes échelles. Chaque radar est constitué de 7 indicateurs de qualité, comportant eux-mêmes environ 8 critères d'appréciation. Les thématiques des indicateurs de qualité abordent notamment les qualités d'espaces apaisés, d'ameublement et d'adossement évoquées plus haut, mais également les qualités de rangement et de stockage, de transition d'espace, etc. Les critères quant à eux, correspondent à des situations factuelles et identifiables sans subjectivité. Le *radar de performance Morphologique* se concentre sur le lien du projet à l'urbain pour mettre en lumière la capacité spatiale du bâtiment dans le quartier alors que le *radar de performance Typologique* est axé sur la cellule de logement. Il mesure la capacité à accueillir

²⁵ BUSCH Akiko, *Geography of Home: Writings on Where We Live*, 1er édition., s.l., Princeton Architectural Press, 2003, 164 p.

les interactions humaines. Afin de situer les résultats obtenus, des seuils de performance insuffisante et de haute performance sont établis au préalable.



M.Dahbi. Principe des radars de performance

De l'observation vers la conception : une visée opérationnelle

Si l'enjeu est bien de développer des outils qui permettent l'évaluation à posteriori des logements sur les points évoqués précédemment, il est aussi de prendre conscience que la qualité d'usage s'accompagne dès la conception par le réglage et la vérification de cette habitabilité (action à priori) avec un outil support de ces représentations des usages, facilement appréhendables et manipulables par les acteurs de l'acte de bâtir. C'est bien une visée opérationnelle, c'est-à-dire de pensée du projet, qui anime la démarche d'Alexander Klein²⁶, dans une approche scénarisée et contextualisée de l'usage. Au travers de plans thématiques, il porte attention à l'éclairage de chaque pièce dans la journée, à ce que l'espace laissé libre en dehors des meubles soit compact et concentré, à ce que la communication visuelle à travers le logement permette aux parents d'avoir un œil sur leurs enfants, que la perception de la façade soit libérée des cloisonnements, que les sources de chauffage s'adaptent aux besoins des saisons, Au-delà de l'observation, la méthode sert une ambition et une exigence de l'architecte.

²⁶ KLEIN Alexander, *Lo studio delle piante e la progettazione degli spazi negli alloggi minimi. Scritti e studi dal 1906 al 1957.*, Matilde Baffa Rivolta e Augusto Rossari., s.l., Mazzota.