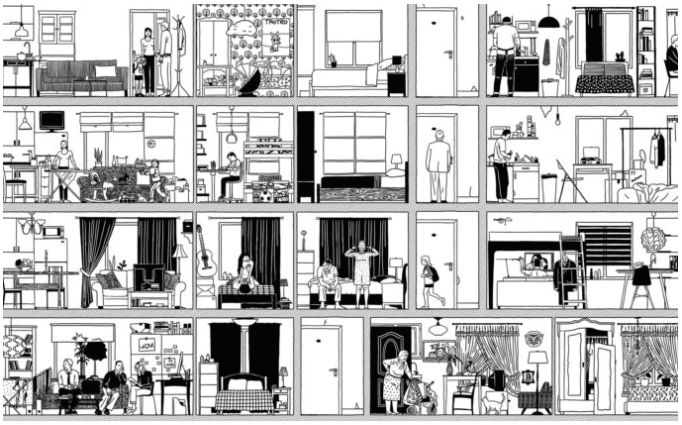
AMO Midi-Pyrénées

LA NEWSLETTER #90

UNE RÉVOLUTION DU LOGEMENT EN PERSPECTIVE

« Révolutionner le logement », tel était le thème de la conférence-débat organisée, le 25 janvier 2018, salle San Subra à Toulouse, par l'AMO Midi-Pyrénées. L'occasion d'échanger autour de la manière innovante de poser la problématique du logement propre à l'agence STAR strategies + architecture. Son objectif : faire de la qualité des espaces un levier de la réponse au besoin quantitatif. Beatriz Ramo (directrice de l'agence) en a présenté les conditions : la révolution doit se faire à la fois sur le contenu et la méthodologie du projet.



De gauche à droite : Beatriz Ramo, architecte et fondatrice de STAR strategies + architecture ; la base de travail : une planche traditionnelle représentant les usages de l'habitant d'un immeuble.

L'agence STAR strategies + architecture, créée en 2006 à Rotterdam (Pays-Bas) et dirigée par Beatriz Ramo, s'est donnée pour objet, depuis 2012, de repenser la problématique du logement. Un programme décliné à travers la conjugaison d'un travail d'études et de recherche spécifique, qui se concrétisera, dès le début d'activité de l'agence, dans des concours d'idées internationaux (Saragosse, *Manzana 5*, 2007 ; *Amsterdam, Big B, 2007*), ainsi que dans l'enseignement et la formation au sein de diverses écoles et institutions néerlandaises, mais aussi de critique (publication *Monu*). En 2012, l'agence candidate à l'appel à projets de l'Atelier international du Grand Paris (AIGP). Nonobstant la volonté d'un collaborateur français de l'agence, c'est l'occasion de « *réfléchir sur les moyens de permettre le vivre ensemble, la qualité de vie. Nous avons eu la chance que la thématique de l'atelier soit "Habiter le Grand Paris", puisque le logement, c'est un sujet qui me passionne depuis toujours. Je pense que faire un projet de logement, et je ne parle pas de faire la façade de l'immeuble, est l'objet le plus pertinent sur lequel un architecte peut travailler* » explique Beatriz Ramo. Avec l'obtention d'une mission de maîtrise d'œuvre sur la ZAC Ivry-Confluences pour l'îlot 3H (2015), l'agence pourra tester opérationnellement son approche de la « révolution » du logement.

« Faire un projet de logement, et je ne parle pas de faire la façade de l'immeuble, est l'objet le plus pertinent sur lequel un architecte peut travailler. »

LA RÉVOLUTION PAR « LE CONTENU » DE LA QUALITÉ DANS LE LOGEMENT

Le positionnement de STAR strategies + architecture dans le cadre de l'AIGP est précisément, alors que la majorité des équipes envisage a priori la grande échelle urbaine, « *d'avoir considéré le problème sous l'angle du logement par lui-même* ». Le projet de l'îlot 3H n'ignore pas l'échelle de la ville, mais il affirme l'émergence de la qualité urbaine dans le travail sur l'unité de logement. Beatriz Ramo et son équipe ont la conviction que c'est la bonne manière de répondre à l'enjeu « *d'une crise de la production du logement qui touche la quantité et surtout la qualité* ». Son approche se justifie aussi par le fait que : « *Le logement, c'est un morceau de territoire. C'est le premier territoire de l'habitant, celui dans lequel il passe la plus grande partie de son temps, dans lequel il investit également la plus grande partie de ses revenus.* »

« Le contraste entre la très grande créativité des architectes sur les façades, alors que sur le plan, ils font tout le contraire. C'est difficile à comprendre. »

- Analyse critique de « pathologies » françaises

Or, le constat doit être fait, qu'en France en particulier, s'impose une normalisation du plan de logement neuf, contraint par la situation du marché (et donc, le cahier des charges des promoteurs) et par la réglementation publique, duquel toute pensée de qualité est exclue. Un symptôme manifeste de cette exclusion est dans « *le contraste entre la très grande créativité des architectes sur les façades alors que sur le plan ils font tout le contraire. C'est difficile à comprendre ».* Quelle que soit la surface du logement, s'appliquent des dogmes (règles du jour/nuit, de la zone sèche et de la zone humide, norme environnementale) qui conditionnent un agencement des espaces figé, peu souple, peu imaginatif. Ce alors même que la possibilité de faire « muter » peut avoir aussi des incidences financières bénéfiques pour ledit investisseur, le résident.

FICHE TECHNIQUE

ÎLOT 3H, ZAC IVRY-CONFLUENCES (94)

- Nature : construction de 280 logements, dont 35 % en social, commerces, activités…
- Calendrier : 2015-2018
- Maîtrise d'ouvrage : Sadev 94 ; Sogeprom Habitat
- Maîtrise d'œuvre : STAR strategies + architecture (architecte); Edeis (bet), Board (espaces publics), Topager (jardins potagers), Citae (label environnement), Expertise (géomètre), BTP (bet contrôle)
- Surface: 23110 m²
- Montant d'opération : 38 M€ (estimation)

- Pour un autre prisme de lecture de la qualité

Le travail de STAR strategies + architecture est orienté par un autre « prisme » : croiser les typologies de ménages, les usages de l'habitant de logement d'aujourd'hui — identifiés à travers des études quantitatives, mais aussi qualitatives — et la réponse spatiale que le professionnel de l'architecture est à même d'y apporter. À la diversité des situations familiales peut correspondre celle d'aménagements permettant soit de diviser soit au contraire de regrouper une unité résidentielle donnée sans casser le format standard du marché (T1 au T5). Beatriz Ramo a décliné un certain nombre de solutions spatiales d'où sont issus des « *principes applicables à la typologie des logements* » comme les « T4-T5 évolutifs », les « T3 superadaptables », ou les typologies « PLUS » dont la surface est à cheval entre deux typologies classiques. Et cela sans oublier divers principes qualitatifs : évolutivité des espaces, agencement optimisé, multi-orientation, captation maximum de l'éclairage naturel, présence d'espaces communs.

« Un certain nombre de solutions spatiales d'où sont issus des "principes applicables à la typologie des logements", comme les "T4-T5 évolutifs", les "T3 superadaptables" ou les typologies "PLUS" dont la surface est à cheval entre deux typologies classiques. »

- L'intervention à Ivry-Confluences

Ces principes sont matérialisés dans l'opération de l'îlot 3H à Ivry-Confluences, en intégrant deux particularités. Celle de la localisation d'abord (Seine d'un côté, ville de l'autre) clairement lisible dans le traitement coloré des bâtis. Et surtout, celle du modèle — « repousssoir » pour la population française — de la tour. D'où des lignes directrices telles que : ménager les points de rencontre avec le sol en excluant les pilotis ; faire en sorte que chaque habitant comprenne qu'il a son propre espace extérieur ; générer une forme urbaine riche (découpage des volumes, séquençage des hauteurs…) ; assurer un juste rapport entre la tour et le ciel ; créer des espaces partagés marquant à la fois une échelle intermédiaire et un plus résidentiel. La façade de l'opération émerge véritablement de l'organisation intérieure : « *C'est vrai que sa composition n'est pas évidente. On s'est aperçu qu'il y avait des choses qui n'étaient pas forcément réussies et il a fallu alors le retravailler en préservant le dialogue interieur-exterieur… Mais, on se dit que c'était la meilleure façade pour ce type d'immeuble de logement* » précise l'architecte.

LA RÉVOLUTION PAR « LA MÉTHODOLOGIE » DE PROJET

Conduire une « révolution du logement » suppose aussi une « révolution » méthodologique matière de conception. Dans le cas présent, l'aménageur (Sadev 94), dont le représentant (Djamel

Photo de gauche : la façade émerge ici comme le récit de l'aménagement intérieur des tours de l'îlot 3H. Photo de droite : une assemblée captivée par le propos.

Aït-Aïssa) était lui-même architecte en a clairement pris le parti. Au mode classique de dévolution des rôles, dans lequel il est d'abord fait appel au promoteur, lequel impose ensuite son cahier des charges à l'architecte, il a substitué un schéma suivant lequel c'est d'abord à l'architecte qu'il est fait appel (ici sur appel d'offres restreint). Une fois les principes de l'habitat fixés sur la base de l'approche des architectes et d'une série d'ateliers collectifs mobilisant la Ville, l'aménageur, les urbanistes de la ZAC, les habitants, ils ont été soumis à des promoteurs mis en concurrence (4 ont participé, dont Sogeprom, choisi par l'aménageur). Ces derniers étaient en outre tenus de se présenter avec une entreprise de construction, ce afin d'éviter toute mauvaise surprise ultérieure.

Dans le cadre d'une phase d'ateliers, architectes et promoteurs mettent ensuite au point, de manière très détaillée, la faisabilité du projet. S'ils ont été très « contraints » — jusqu'au point où « *La promesse de vente regroupe absolument toutes les spécificités du projet, pour s'assurer que le promoteur réalisera bien l'opération* » — « *les échanges avec les promoteurs, par les idées qu'ils ont apportées, ont été très riches. C'est vrai que nous, on apporte la dimension du spatial, du design. Mais, sur les questions de règlements des copropriétés, de commercialisation, d'optimisation des coûts, ce sont eux qui nous ont permis de finaliser le produit* » précisera Beatriz Ramo durant le débat. De même le promoteur retenu a-t-il joué un rôle clé dans la configuration des espaces partagés qui constituaient un point fort et un « os » du projet, indiquera-t-elle suite à une question de [Marie-Béatrice Azéma, architecte, Azéma Architectes].

La méthode a ceci d'intéressant qu'elle génère, de part et d'autre et plus largement pour tous les acteurs concernés y compris les habitants, une réflexion approfondie sur la raison d'être et de faire du logement. L'architecture est replacée au cœur du programme et les honoraires des architectes (d'abord en contrat avec l'aménageur, puis avec les promoteurs) correctement évalués.

« Les échanges avec les promoteurs, par les idées qu'ils ont apportées, ont été très riches (…) Mais sur les questions de règlements des copropriétés, de commercialisation, d'optimisation des coûts, ce sont eux qui nous ont permis de finaliser le produit. »

LA REPRODUCTIBILITÉ… UNE QUESTION D'ANTICIPATION

Le débat qui a suivi a notamment porté sur la reproductibilité d'une opération dont Beatriz Ramo souligne qu'elle avait bien un « *caractère expérimental* ». Jean Pène [promoteur, Imodeus] a questionné le projet sous l'aspect commercialisation, à propos duquel un premier enseignement est que « *l'idée de l'appartement évolutif était très appréciée, au point que les gens se disaient prêts à payer plus, sachant que demain il leur serait possible de redécouper leur appartement et de récupérer une partie de leur investissement* » [Beatriz Ramo]. Vincent Espagno [architecte, Espagno et Milani architectes associés] s'est interrogé sur la réceptivité des habitants à la proposition architecturale, ce pourquoi « *Dans les promesses de vente entre l'aménageur et le promoteur, il est clairement indiqué que nous souhaitons mettre au point une méthode pour pouvoir analyser sous un délai de 1 à 2 ans, un certain nombre de choses : combien d'appartements ont été divisés ? comment l'alcôve est utilisée ? Donc, un retour d'expérience* » [Beatriz Ramo].

D'une manière plus générale, la question de la reproductibilité renvoie, pour STAR strategies + architecture, à la capacité des acteurs à « *anticiper* » les points critiques.

LA SOIRÉE VŒUX DES INDUSTRIELS

Comme de coutume, les industriels avaient convié l'ensemble des adhérents, ce 25 janvier 2018, à la traditionnelle soirée avec galettes des Rois. Après avoir formulé leurs Vœux les plus chaleureux pour tous, au nom de l'ensemble du Collège des industriels, **Katia Fernandez-Brouard** (Chargée d'affaires Marchés enseignement, tertiaire, santé privée, Tarket France) et **Armando Rodriguez** (Ingénieur d'affaires, Technal) ont invité les nouveaux représentants des entreprises au sein d'AMO Midi-Pyrénées à se présenter.

L'association a été rejointe récemment par **Jung** (Mécanismes interrupteurs et systèmes), dont **Nathalie Kozak-Volt** est Chargée de prescription. **Arnaud Bergounhon**, Responsable conseil et développement, représentera désormais **GRDF** (énergie), tandis que **Jean François Lachèze**, Responsable d'équipes Partenariats et CEE Midi-Pyrénées représentera **EDF**. **Thomas Salomone**, Chargé de développement des Produits spéciaux, est quant à lui le nouveau représentant de **Lafarge Béton France**. Armando Rodriguez a en outre lancé l'invitation à la Soirée d'été des industriels programmée le 28 juin prochain. Une liste complète des représentants des industriels adhérents d'AMO Midi-Pyrénées est présentée en page 5.

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur *www.amo.asso.fr*

AGENDA

- **Visite** du collège Nelson-Mandela et Gymnase de Noé, **jeudi 15 février** (à partir de 10 h 30)
- **Visite** de diverses opérations, Andromède, **jeudi 22 mars** (à partir de 9 h)
- **Journée de visites** à Cahors, **jeudi 19 avril**

***« La Newsletter »* est éditée par :**
l'AMO Midi-Pyrénées.
Directeur de la publication
Céline Letellier-Harter
Rédaction
Lexies
Crédits photographiques
STAR strategies + architecture ; DR
Conception et réalisation
Lexies - 05 61 20 36 37

ALDES AERAULIQUE
Mathieu PILLON
Responsable Zone SO
06 84 21 77 70
mathieu.pillon@aldes.com

ARCELORMITTAL
Ludovic FROGER
Conseils en Prescription SO
06 13 14 31 40
ludovic.froger@arcelormittal.com

GROUPE ATLANTIC
Elodie DE BALBY
Responsable Prescription
Marchés Résidentiels Collectifs MP
06 20 04 45 07
edebalby@groupe-atlantic.com

BOUYER LEROUX STRUCTURE
Thierry TASSERA
Chargé de Prescription
06 09 52 92 16
t.tassera@biobric.com

EDF COMMERCE S/O
Jean-François LACHEZE
Responsable d'équipe Partenariats et CEE Midi-Pyrénées
06 88 21 76 74
Jean-francois.lacheze@edf.fr

ETERNIT COMMERCIAL
Thierry FRENEUIL
Chargé d'affaires Equitone
06 71 57 41 52
thierry.freneuil@etexgroup.com

GALERIES DU CARRELAGE
Anne MALBERT
Directrice d'Agence
06 03 72 05 68
annemalbert@galeriesducarrelage.fr

GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE
Arnaud BERGOUNHON
Responsable Conseil et developpement
06 27 32 02 79
arnaud.bergounhon@grdf.fr

IMERYS TOITURE
Virginie CAZENAVE-VERGEZ
Responsable Prescription région Occitanie
06 09 52 92 28
Virginie.Cazenave-Vergez@imerys.com

INTERFACE
Bernard FERNANDEZ
Chargé d'affaires
06 70 01 38 79
bernard.fernandez@interface.com

JACOB DELAFON/KOHLER
Ludivine QUERTAN
Chargée d'affaires
06 74 76 38 16
ludivine.quertan@kohlereurope.com

JUNG FRANCE
Natalie KOZAK VOLT
Chargée de prescription
06 25 91 30 09
mv.jung-france@orange.fr

KNAUF SUD OUEST
Philippe POURQUERY
Chargé d'Affaires Prescription
06 09 73 70 05
philippe.pourquery@knauf.fr

LAFARGE BETON FRANCE
Thomas SALOMONE
Chargé de developpement de produits spéciaux
06 65 07 25 17
thomas.salomone@lafargeholcim.com

PHILIPS ECLAIRAGE
Francis TALOU
Ingénieur d'affaires Public et Sportif
06 25 31 02 04
francis.talou@philips.com

PROMAT
Antonio BORGES
Ingénieur Technico-Commercial MP
07 87 94 62 87
a.borges@promat.fr

SAINT-GOBAIN ECOPHON
Nicolas MIRANCELLI
Responsable Régional
06 14 34 94 64
nicolas.mirancelli@saint-gobain.com

SAINT-GOBAIN WEBER
Prisca LOPEZ
Responsable Régionale de la Prescription
07 61 75 33 71
prisca.lopez@saint-gobain.com

SERGE FERRARI
Laurent TOURNIÉ
Chargé d'affaires – Grands Comptes
06 85 70 34 90
laurent.tournie@sergeferrari.com

SOPREMA
Alain FRATY
Prescription
06 14 14 83 10
afraty@soprema.fr

TARKETT FRANCE
Katia FERNANDEZ-BROUARD
Chargée d'affaires marchés enseignement, tertiaire, santé privée
06 87 72 97 56
Katia.FernandezBrouard@tarkett.com

TECHNAL
Armando RODRIGUEZ
Ingénieur d'affaires
06 19 81 63 64
armando.rodriguez@hydro.com

TERREAL
Julien VEDEL
Chargé d'affaires Prescription Grands Comptes MP
06 45 76 45 78
julien.vedel@terreal.com

VELUX France
Samuel PICARD
Chargé d'affaires Verrière modulaire
06.73.70.39.14
samuel.picard@velux.com

VM ZINC
Bertrand CHANFREAU
Responsable de secteur
06 80 21 94 17
bertrand.chanfreau@vmzinc.com