



# RENOVATION DE LA CITE WAGNER, MULHOUSE

**EVALUATION SOCIO-ARCHITECTURALE DE L'OPERATION EUROPAN 5**

Atelier Ott-Collin, architectes, Nancy  
Mulhouse Habitat, maître d'ouvrage

JEAN-MICHEL LÉGER  
ENQUÊTE ET MISE EN PAGES DE BENOÎTE DECUP-PANNIER

juillet  
2010

IPRAUS / Observatoire d'architecture  
de l'habitat / UMR AUS 3329  
GIP L'Europe des projets  
architecturaux et urbains

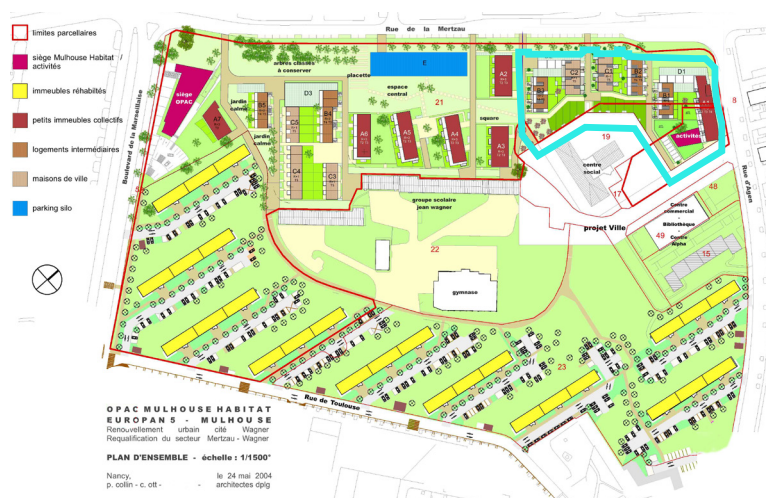
# RENOVATION DE LA CITE WAGNER, MULHOUSE

## EVALUATION SOCIO-ARCHITECTURALE DE L'OPÉRATION EUROPAN 5

Nous adressons nos plus vifs remerciements pour leur coopération à European-France (Alain Coquet, Danièle Valabrègue, Anne Vigne), et à Mulhouse Habitat (à son directeur général et à Aline Winninger). Mais nous devons une reconnaissance toute particulière aux habitants de la nouvelle cité Wagner, qui nous ont si généreusement accueillis et auxquels cette évaluation est dédiée.

## Evaluer la « durabilité » d'une rénovation urbaine

Pour Mulhouse Habitat, la requalification de la cité Wagner<sup>1</sup> (six cent trente cinq logements sociaux construits entre 1956 et 1958) est la première étape de la valorisation d'un quartier qui compte aussi le fameux musée de l'Automobile et le parc des expositions – en 2006, le tracé initial de la ligne de tramway a été modifié pour mieux le desservir. Après une réhabilitation à la carte de neuf immeubles de cette cité, sous l'égide du programme expérimental du Puca « Moderniser pour l'habitant », les quarante-deux logements du projet European 5 se substituent à d'autres barres de logements démolies et figurent aux côtés de cent trente-six autres logements, du nouveau siège Mulhouse Habitat et de la maison départementale des handicapés.



Plan de la cité Wagner.

En encadré, l'opération European 5 (42 logements, Ott et Collin architectes)

1. En hommage à Jean Wagner, figure du socialisme mulhousien, élu municipal depuis 1925, député en 1945 et maire de 1953 à 1956.



1



2



3



4

1. Arrêt de tram desservant la cité Wagner.

2. Réhabilitation des neuf barres de l'ancienne cité Wagner (programme expérimental du PUCA «Moderniser pour l'habitant»).

3. Le parc de la cité Wagner.

4. Rivière sèche recueillant les eaux pluviales de la nouvelle cité Wagner. À droite, le parking-silo.

En concrétisant l'idée de parc habité par la conservation et l'intégration, dans le projet, de l'important patrimoine végétal existant, le nouveau secteur justifie de plusieurs critères distinctifs des écoquartiers. La conception bioclimatique de l'opération a même anticipé les objectifs de la Réglementation thermique 2005 : le stationnement est circonscrit à la périphérie du site ; le silo à voitures, les petits pavillons de stationnement, les locaux vélos et poubelles forment un filtre de transition par rapport à la rue, tandis que les chemins de desserte sont des pénétrantes piétonnes aux bordures plantées. Les bâtiments sont orientés SW/NE, les façades SW étant largement vitrées de manière à bénéficier des apports solaires passifs, régulés l'été par des panneaux d'osier tressés et des pergolas. La production d'eau chaude sanitaire du bâtiment collectif est fournie par des panneaux solaires et le chauffage est optimisé par des chaudières gaz à condensation. Les parties inférieures des bâtiments sont en « brique monomur » enduite tandis que les attiques sont réalisés en ossature et façade bois ; certaines toitures sont végétalisées. Enfin, les eaux de pluie sont récupérées et dirigées vers une rivière sèche le long du silo à voitures, les surfaces minérales de la voirie étant partout fortement minorées.

Quant aux typologies de logement, pensées avec le sociologue Bernard Bastien, leur diversité répond aux modes d'habiter des familles nombreuses, des personnes âgées et des handicapés. Outre un petit collectif de quinze logements, deux groupes de quatre maisons de ville et trois d'intermédiaires (vingt logements) représentent une offre d'habitat individuel dense en alternative aux barres démolies. Tous les logements sont traversants et tous bénéficient

d'un jardin ou d'une terrasse ; les duplex sont dotés d'un espace en plus, le « myrobolan » – appelé ainsi en référence à une technique mulhousienne d'impression des tissus – ; certains sont inversés de manière à prolonger le séjour haut d'une vaste terrasse couverte d'un plateau en bois ; des portes coulissantes sont disposées entre la cuisine et le coin-repas et, pour certains logements, entre une chambre et son coin-lavabo ; la plupart des salles de bains sont éclairées naturellement ; tous les logements en rez-de-chaussée répondent aux normes handicapés.

L'évaluation de cette opération devait ainsi apprécier les effets d'un renouvellement urbain orienté vers une basse densité et une haute durabilité. Les habitants adoptent-ils cette diversité typologique proposée, sont-ils réceptifs à l'architecture écologique ? Comment répondent-ils aux dispositifs non conventionnels tels que les cloisons coulissantes, l'espace en plus, le bois à l'extérieur et à l'intérieur, et, pour certains duplex, l'inversion entre le haut et le bas ?

# Une dédensification réussie

# 1

On sait que, de manière générale, la perception de la densité est influencée par la hauteur des bâtiments, la présence ou l'absence de végétation et la réputation sociale de l'ensemble habité. Ainsi a-t-il été démontré de nombreuses fois que des grands ensembles réputés denses ne l'étaient pas si l'on mesurait le nombre de logements par hectare. La nouvelle cité Wagner est objectivement moins dense que l'ancienne, puisque cent soixante-six nouveaux logements se sont substitués aux deux cent trente démolis – bien que, les nouveaux ayant une taille supérieure aux anciens, la surface habitable nouvelle se rapproche de l'ancienne. Surtout, elle paraît bien moins dense, grâce au fractionnement en petits bâtiments, à la fragmentation volumétrique de ceux-ci, à la généralisation des revêtements de bois qui s'opposent au béton, et grâce à l'insertion dans un lieu déjà planté et à la continuité paysagère dans l'aménagement des espaces intermédiaires. Le cumul de ces indicateurs casse l'image conventionnelle de la barre longue et uniforme, archétype du logement social dense, d'autant plus que la détente sociale relâche la pression sur l'« intensité urbaine », si l'on reprend l'expression de Vincent Fouchier<sup>2</sup> distinguant densité bâtie et densité d'usage. Dans notre échantillon<sup>3</sup>, aucun habitant ne vient de l'ancienne cité Wagner, ce qui n'empêche pas certains d'emprunter le raccourci bien connu qui charge la densité bâtie de la responsabilité des maux des grands ensembles et, par opposition, d'imputer ici le bon voisinage à la faible densité bâtie, selon le schéma suivant :

|       |            |             |
|-------|------------|-------------|
| tours | froid      | impersonnel |
| ici   | chaleureux | village     |



*Ici, c'est plus chaleureux, c'est plus chaud, au lieu des tours, où c'est froid. Là où on habitait aux Coteaux, ils ont déjà démolit, tellement il y a eu d'incendies de garages, etc., c'est trop impersonnel. Ici, on se connaît, on connaît les voisins, on se rend service quand il y a un problème, ça fait village.* » E1, collectif A1

<sup>2</sup> V. Fouchier, « L'intensification urbaine », *Études foncières*, mai-juin 2010, p. 35-37.

<sup>3</sup> L'échantillon de quatorze logements a été composé de manière à représenter les différents types architecturaux ; les habitants appartiennent au profil moyen du logement social, avec une proportion notable de familles d'origine immigrée et sans les « bobos » que l'on pouvait s'attendre à trouver dans cette opération tendant à l'écoquartier.

Sinon, bien sûr, et comme toujours lorsque le logement social n'est ni une tour ni une barre, la morphologie des nouveaux bâtiments, « un peu décalée », « pas rectiligne », « pas carrée, pas stricte » se distingue du HLM. En effet, la fin de la construction des tours et des barres il y a près de quarante ans n'a pas signé la fin du stéréotype :



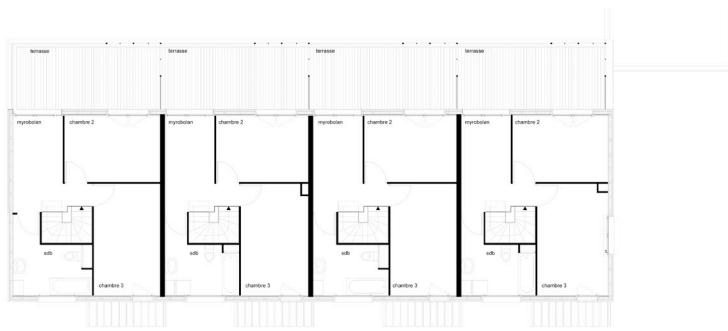
*J'aime bien ces formes qui changent, voyez là, les murs ne sont pas droits, c'est un peu excentré. Le salon ou la chambre chez nous, c'est un peu comme ça, un peu décalé en arrière, c'est pas mal. Et si on regarde la façade de l'immeuble, elle n'est pas rectiligne, ça ne fait pas comme les grandes barrettes qu'on avait dans le temps. Il y a beaucoup de gens qui nous disent : « vous habitez dans des HLM ? » Et quand ils viennent voir l'appartement : « mais c'est des HLM ça ? » Les gens ne se doutent pas que c'est un HLM ici, ils se disent que les HLM, c'est « grande tour et petit appartement ». Ça a changé, je leur dis. Ça fait un peu plus classe qu'un HLM.*

E3, collectif A1

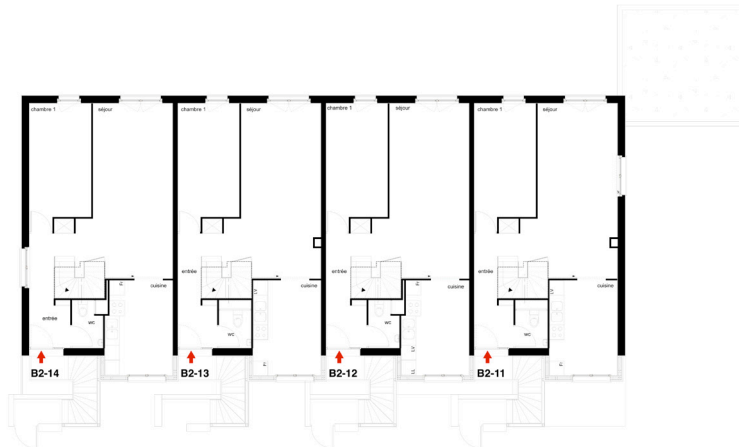
*C'est pas carré. Vous avez des balcons, vous avez des fenêtres qui ne se ressemblent pas. Regardez : sur quatre fenêtres, vous en avez trois différentes. Non, non, c'est pas strict, c'est joli, c'est agréable.*

E8, collectif A1

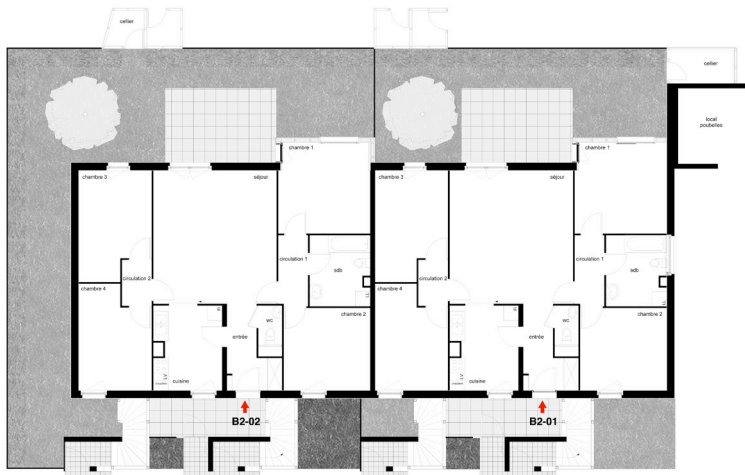
L'habitat intermédiaire est un des outils de la dédensification des grands ensembles. Comme partout où il est proposé, ses habitants lui reconnaissent des attributs d'individualité (entrée privée, un seul voisin en dessous ou au-dessus), mais c'est précisément la présence de ce voisin en dessous ou au-dessus, et non pas celle des voisins mitoyens, qui empêche la pleine appartenance au type de la maison individuelle, d'où l'expression « on est comme dans une maison ». La limitation quantitative du voisinage réduit cependant de beaucoup un risque de nuisance sonore qui se voit même annulé par l'excellence de l'isolation acoustique. L'intimité des logements est donc optimum, en vertu de la règle de réciprocité de la gêne, alors que l'on sait les effets de la mauvaise insonorisation des logements des grands ensembles dans la dégradation des relations de voisinage.



R+2



R+1



Rdc

Plan d'étage des intermédiaires B2



*On rentre chez nous, on est comme dans une maison, c'est pratiquement une maison, si l'on veut. Je disais « appartement » parce que ce sont eux qui disent « les appartements », mais autrement, si on regarde bien, c'est pratiquement une maison, pour la tranquillité, parce que chacun a son entrée, c'est bien. Pour moi, c'est comme une maison parce que dans une maison, on est seul. S'il n'y avait pas les voisins en bas, on dirait qu'on*

*est dans une maison seule. Mais comme il y a les voisins tout en bas, c'est normal de dire qu'on est dans un appartement parce qu'il y a toujours le problème d'une famille qui habite en dessous. Pourtant, on n'entend jamais rien : un soir, on a joué aux cartes un peu tard, un peu fort mais la voisine m'a dit qu'elle n'avait rien entendu. On ne nous dérange pas et on ne dérange pas, mais il y a toujours quelqu'un à respecter en dessous.*

E4, intermédiaire B2



› Diversité typologique au service d'une moindre densité



1. A gauche, les logements intermédiaires B1. A droite, le petit collectif A1 couronné de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire.



2



2. Maisons de ville C2 (à gauche) et C1 (à droite)

3



3. Maisons de ville C1

4

4. Logements intermédiaires B3

## Quelques enseignements de la différence

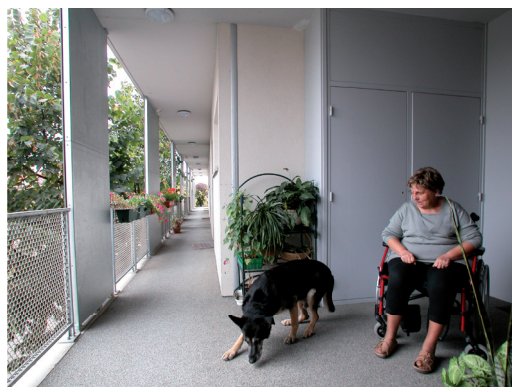
# 2

### 2.1. La coursive réhabilitée

Du Familistère de Guise (1882) jusqu'à la longue barre de Corviale à Rome (1982), en passant par les « rues en l'air » des Smithsons (1952) et les Unités d'habitation (1952-1966) de Le Corbusier, la coursive ouverte ou fermée compte parmi les dispositifs favoris des concepteurs du logement de masse, qui y ont tous vu un activateur social. Par la suite, les désordres issus de la cohabitation contrainte de populations aux sociabilités différentes a proscrit la coursive au profit du palier traditionnel desservant deux ou quatre logements, tandis que le problème de la cohabitation descendait de la coursive vers le hall d'immeuble, lequel est encore une des préoccupations des bailleurs lorsqu'ils doivent répondre à l'occupation jugée intimidante des groupes de jeunes. Ici, la distribution par coursive dans le petit collectif a été prescrite au nom de l'éclairage naturel. Il suffit que l'immeuble soit de petite taille (cinq logements par étage) pour que la coursive devienne un espace intermédiaire personnalisable et même appropriable, en tant que prolongement extérieur du logement. L'image d'une telle coursive est alors tout autre et renverse celle de la cité pour celle d'une résidence de vacances :



*J'aime bien le système, ça m'a toujours plu. Ça fait comme pour celui qui a une villa et un jardin: quand il rentre, il est chez lui. On ne se sent pas enfermé, on sort, ça fait une transition pour aller dehors, je trouve que c'est pas mal. On est dehors sans être dehors, on est quand même à l'abri. Et puis, ça nous fait un petit balcon pour voir les invités partir, c'est convivial. Quand on a eu les feux d'artifice de la Foire, on a eu tous les voisins qui étaient là en train de regarder, on était tous ensemble. C'est pas mal au niveau social, ça fait un accueil. J'aime bien, on peut parler. On dirait même que ça destresse, parce qu'on n'a*



Coursive du bâtiment collectif A1.



pas l'impression d'être dans un couloir. On sort de l'ascenseur, on n'a pas un mur devant soi. Nous, on n'avait jamais vu ça, on avait toujours vu le truc normal : couloir et escalier fermés, point final. Là, en été, les lumières ne s'allument que quand il commence à faire nuit, c'est super ! On a un petit patio devant, on peut mettre des petites plantes dehors, on peut le décorer un peu comme on veut, c'est pas mal. En hiver, je ne mets rien, en été oui. Moi j'ai l'impression que ces coursives ouvertes, c'est mieux. On ne va pas dire qu'on se sent en vacances mais presque.

E3, collectif A1

On n'est pas enfermé, on ouvre une porte, on est tout de suite dehors, on a sa propre entrée, c'est agréable. Le premier avantage, c'est par rapport à la propreté et aux odeurs. L'appartement précédent était propre mais les voisins étaient sales et quand on sortait on vivait aussi dans leur saleté. Ici, on entretient, on enlève les feuilles mais on n'a pas la charge de la saleté des autres. Ça fait penser un peu aux vacances parce qu'on loue un appartement où il y a aussi une coursive, si bien que j'ai dit : tiens, je suis en vacances ici !

E8, collectif A1

## 2.2. Les inversions, horizontale et verticale, du jour/nuit

L'opposition horizontale jour/nuit est une commodité fonctionnelle qui s'est progressivement imposée en France dans la deuxième moitié du XXe siècle à partir du moment où les salles de bains ont pu être ventilées en position centrale<sup>4</sup>. Cette partition, fondée à l'origine sur l'économie constructive (les logements étroits et profonds étant plus économiques à construire et à chauffer) s'est suffisamment répandue pour devoir être adoptée par des habitants qui se sont résolus à une cécité de la salle de bains compensée par le déplacement de celle-ci vers le domaine intime des chambres. À Mulhouse, proche de Bâle, Ott et Collin s'inspirent pour le petit collectif de propositions d'architectes bâlois, Diener & Diener et Herzog & de Meuron, notamment, dont les applications à Paris ont révélé leur pertinence, autant qu'en Suisse<sup>5</sup>. Leur bâtiment mince assure le bon éclairage de toutes les pièces, y compris celui de la salle de bains, et la position d'une chambre proche de l'entrée confère davantage d'autonomie à l'occupant de celle-ci. L'inversion horizontale séjour/chambres (depuis l'entrée, les chambres sont distribuées avant le séjour) n'étant même pas perçue comme contraire à la convention :

### › Favorables à l'inversion horizontale du jour/nuit



Je trouve que c'est mieux comme ça, parce que, quand on a du désordre dans la cuisine, ça ne se voit pas en arrivant. Aux Coteaux, on a vraiment eu un côté nuit et un côté jour. Moi je trouve plus sympa cette façon là, parce que ça fait moins isolement que quand on a toutes les chambres d'un côté. Aux Coteaux par exemple, les enfants étaient relégués au fond du couloir, forcément leurs chambres étaient là-bas alors qu'ici c'est mieux, parce qu'elles sont entre la cuisine et la salle de bains.

E1, collectif A1



Plan d'un T4 dans le collectif A1.

<sup>4</sup> Ch. Moley, *L'Architecture du logement. Culture et logiques d'une norme héritée*, Anthropos-Economica, [1998].

<sup>5</sup> J.-M. Léger, « Concevoir pour l'étranger. Traductions et trahisons dans les projets », in V. Biau, F. Lautier (dir.), *La Qualité architecturale. Acteurs et enjeux*, Éd. de la Villette, « Les Cahiers du RAMAU n° 5 », oct. 2009, p. 169-181.

Dans le duplex des logements intermédiaires, l'inversion entre le bas et le haut est une solution architecturale souvent adoptée aujourd'hui pour prolonger le séjour par une grande terrasse en attique. Une telle distribution est bien comprise par certains habitants qui partagent sa logique, et pour lesquels l'essentiel est d'avoir deux étages bien distincts, un pour l'activité, un pour le repos, ce qui ne correspond tout à fait à ce que l'on appelle le « jour/nuit », puisque l'étage des chambres doit pouvoir être aussi, dans la journée, celui du sommeil des jeunes enfants ou du parent dont les horaires de travail sont décalés. Pour d'autres, l'inversion de la convention n'est pas seulement contraire aux usages, elle est une gêne en raison de l'étage supplémentaire à gravir plusieurs fois par jour. La réponse est également liée à l'âge des enfants : les parents de jeunes enfants sont inquiets de savoir ceux-ci logés à proximité de l'entrée (crainte d'une intrusion, d'un incendie ou de leur sortie non contrôlée), alors que les chambres logées en bas sont un avantage pour l'autonomie des allées et venues des enfants plus grands.

### » Favorables à l'inversion verticale du jour/nuit

*On sait qu'une fois qu'on a fait les courses, qu'on a tout en haut, on n'a plus besoin de monter et descendre les escaliers. On sait qu'on a le salon en haut, on doit manger en haut, on sait très bien qu'on a un endroit où on s'assoit et où on mange, mais on a un autre endroit où on peut dormir tranquille. Les chambres restent propres, on n'y va plus dans la journée, ça y est, on a plus à faire avec les chambres, tout est classé, tout est propre, c'est bon, on en parle plus. Donc toute la journée, on est au salon. On est tranquille, on n'entend rien, pas de bruits, on est bien. Comme les voisins à côté ont les chambres en haut et nous, le salon en haut, on n'entend jamais rien ! C'est ça qui est bien. Moi, je préfère comme ça, tout à l'inverse, c'est mieux au niveau du bruit, parce que ça aussi, ça joue, votre voisinage. Quand il y a trop de bruits chez celui qui fait sa fête samedi, l'autre, il n'est pas dérangé, donc il n'y a aucun problème. Sinon, il y a des conflits entre voisins.*

*Ah oui, ça me plaît beaucoup et ça plaît aussi aux enfants, ils sont contents, ils aiment bien comme la maison est faite. Ils sont heureux de nous voir et puis ils partent dans leur coin, ils sont tranquilles. C'est sûr que les petits, on ne peut pas les abandonner seuls en bas, mais quand ils sont grands, c'est vraiment bien, c'est super !*

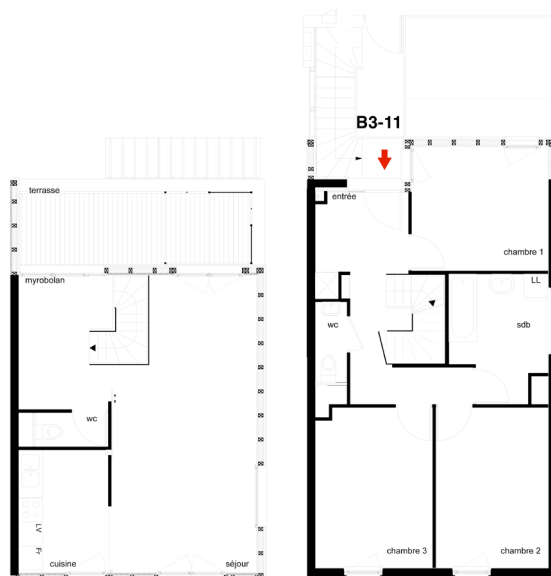
E9, intermédiaire B3

### » Opposés à l'inversion verticale du jour/nuit

*On a visité l'appartement d'en face avec les chambres en bas. On pouvait choisir et c'est celui-là qui nous a convenu le mieux parce que la cuisine était assez grande par rapport aux autres. Et quand même, les chambres à coucher au rez-de-chaussée... Je trouve que c'est mieux en haut. La voisine que je connais m'a dit que ça lui plaisait, mais nous, on a tout de suite dit non. Le problème avec la cuisine en haut, c'est que si vous êtes tout seul, ça passe encore mais quand vous recevez du monde, à chaque fois, vous montez tout de suite.*

*Ailleurs je ne sais pas mais ici, en Alsace, vous allez chez quelqu'un, c'est au rez-de-chaussée que vous avez la cuisine, le salon, salle à manger, ça je n'ai jamais vu ! C'est une nouveauté peut-être. Je vais lui demander à la dame si ça lui va, parce que dans la journée on est souvent dans la cuisine. Si vous êtes en haut, à chaque fois que quelqu'un arrive, il faut tout de suite descendre, c'est pas terrible. Mais peut-être qu'ils essayent et ils font l'enquête pour voir comment ça plaît aux gens.*

E7, intermédiaire B2



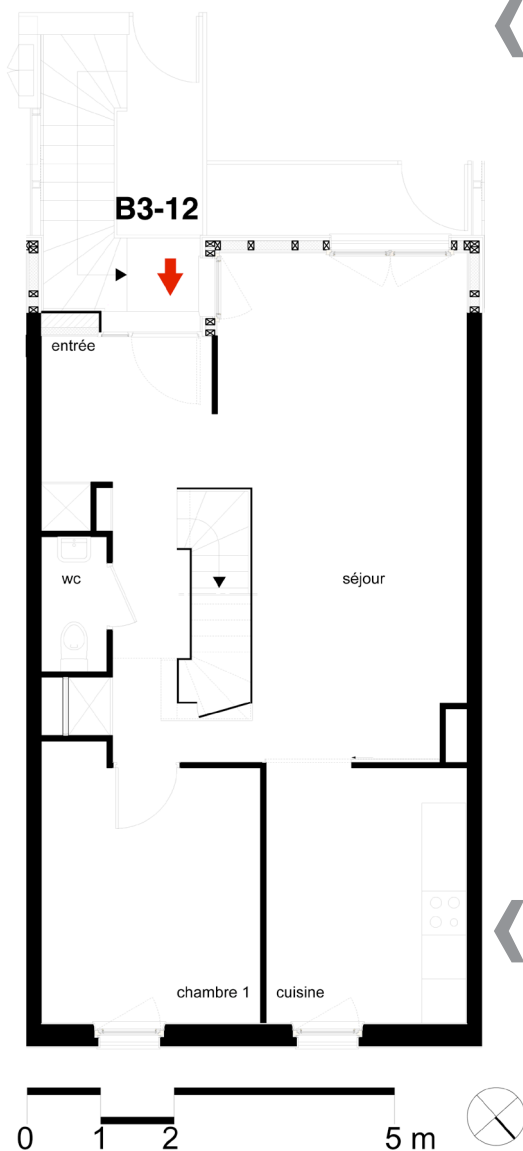
Duplex inversé d'un intermédiaire B3



Duplex conventionnel dans un intermédiaire B1

### 2.3. Cuisine-séjour : flexibilité ou intimité

En réponse à l'éternel débat sur la cuisine ouverte ou fermée, les architectes ont proposé une cloison coulissante, dispositif simple qui est trop rarement mis en œuvre pour de simples raisons économiques, alors que l'on connaît sa capacité à moduler la relation entre la cuisine, le coin-repas et le séjour. En effet, les préférences pour la cuisine ouverte ou fermée ne sont pas déterminées par les habituelles classifications sociales, même si les habitants des catégories populaires sont les plus attachés à la cuisine fermée alors que ceux des classes moyennes sont plus favorables à la cuisine ouverte. Ces préférences sont autant déterminées par le nombre et l'âge des enfants, l'activité et les horaires de travail de la femme ou de l'homme et, bien sûr, les habitudes précédentes. Ici, la taille de la cuisine permet même dans certains cas d'y prendre les repas.



Niveau bas d'un T4 dans un intermédiaire B3.



*Les enfants mangent dans la cuisine et nous on mange dans le coin-repas quand on est à deux, parce qu'on ne mange pas ensemble. Les enfants, je les sers ici quand ils partent au travail – c'est une habitude, on ne mange ensemble qu'une fois par semaine, parce que les enfants travaillent. Ou alors, si quelqu'un vient, j'ai acheté des tabourets, on se met tous autour (de la table) et on mange là. On reste là, on reste sur les banquettes et on mange le salon marocain, c'est fait pour ça. S'il y a des gens en plus, on peut mettre des tabourets en plus : par exemple, là, on peut manger à six ou à sept. comme nous on est parfois nombreux, c'est pratique.*

E9, intermédiaire B3



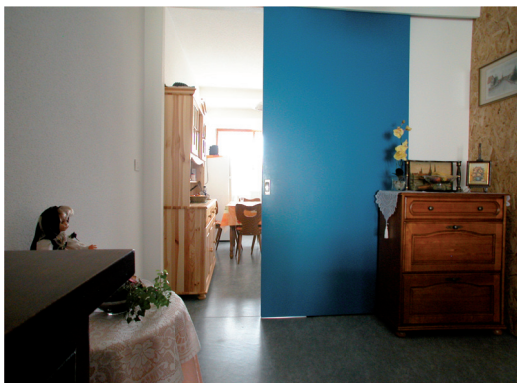
Cuisine dans un intermédiaire B2



*C'est magnifique ! Ah oui parce que vous n'avez pas besoin de passer par cinquante-six portes pour aller de l'autre côté, c'est bien. On prend les repas à la cuisine, on n'est que trois. Elle est grande, la cuisine, elle est plus grande que chez les autres, alors on en a profité. On a la machine à laver la vaisselle, le lave-linge, la hotte, et le buffet, on l'a coupé un peu et puis, le coin repas, etc. Voilà, on mange ici tous les jours.*

E4, intermédiaire B2

› La cloison coulissante, un compromis démocratique.



Cinq cloisons coulissantes entre cuisine et coin-repas. En fait, cette cloison mobile est souvent immobile, réglée dans une position d'ouverture moyenne et décorée en conséquence.



*Personnellement, j'aime bien être toute seule dans ma cuisine, avoir une cuisine fermée, parce que quand je reçois du monde, je ne veux pas qu'on voit comment je cuisine. Avec le salon, ici, il n'y a pas de porte, dès que vous rentrez, vous êtes dans le salon ! Donc si vous voulez recevoir quelqu'un, vous ne pouvez pas le laisser dehors. Moi je*

*n'aime pas que le salon soit dévasté, j'aime bien qu'il reste quelque chose d'intime, pas comme les chambres à coucher mais ça reste quand même un espace... intime. J'aurais bien voulu qu'il y ait une porte là, et que les escaliers soient de l'autre côté. Là, ça aurait été top !*

E2, maison de ville C1



Mes repas, en général, c'est à la cuisine. Alors ce qui est bien, c'est la porte coulissante, j'ai accès partout. Ma cuisine, elle est petite mais elle est bien quand même. J'ai ma petite table, avec le gamin ça marche bien. Moi je ne suis pas vraiment pour la porte, si vraiment je veux fermer, je pousse

cette porte coulissante et puis voilà. Sinon elle est tout le temps ouverte. Je ne la ferme pas souvent, sauf si vraiment je prépare quelque chose qui sent, comme du poisson et aors, j'ai la hotte, j'ouvre la fenêtre. Mais c'est joli, ça plaît aux gens.

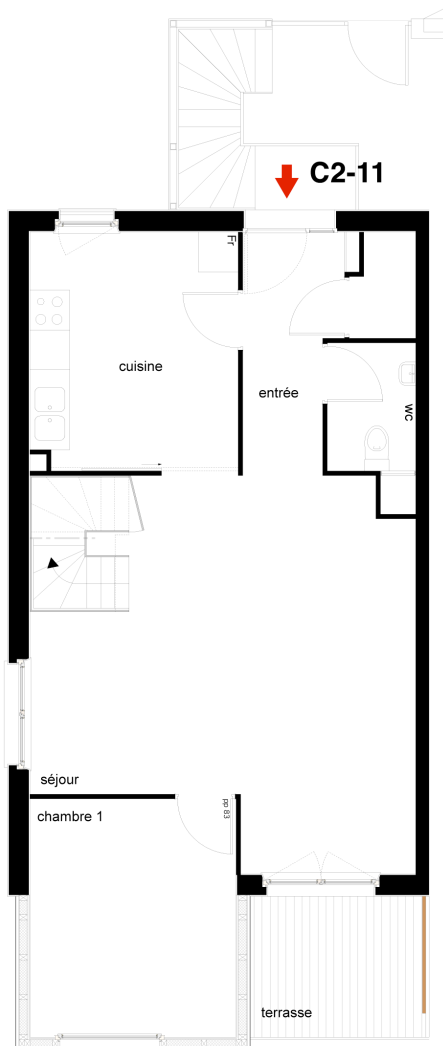
E8 collectif A1

## 2.4. La position-clef de l'escalier

Dans les maisons de ville C1, l'escalier occupe trois positions différentes : 1° dans un angle du séjour ; 2° articulé avec l'entrée et le couloir ; 3° séparant le salon et le coin-repas. En privilégiant la fonction préparation et prise des repas, cette dernière configuration isole certes le salon mais au prix de la réduction de sa taille ; la meilleure position de l'escalier est ainsi la seconde, plus conventionnelle.

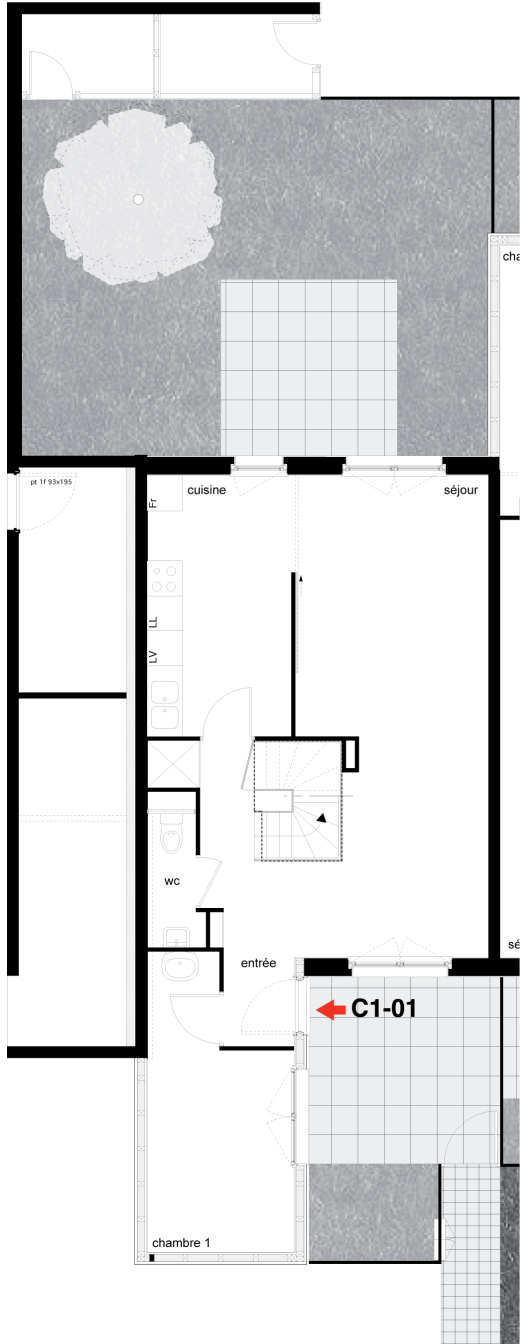
### › Les trois positions de l'escalier dans les maisons de ville C1 et C2.

- Dans un angle du séjour



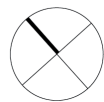
Maison de ville C1. Plan du niveau bas et vue d'un séjour

- Articulé à l'entrée et au couloir



Vue de l'escalier  
d'une maison de  
ville C1

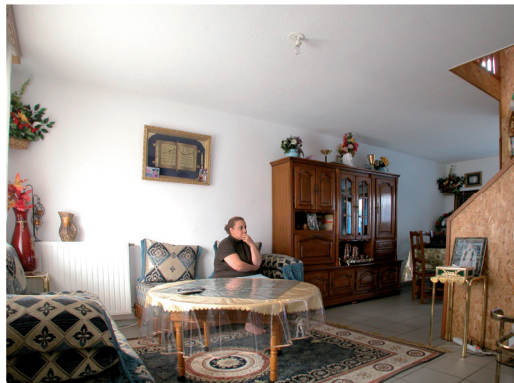
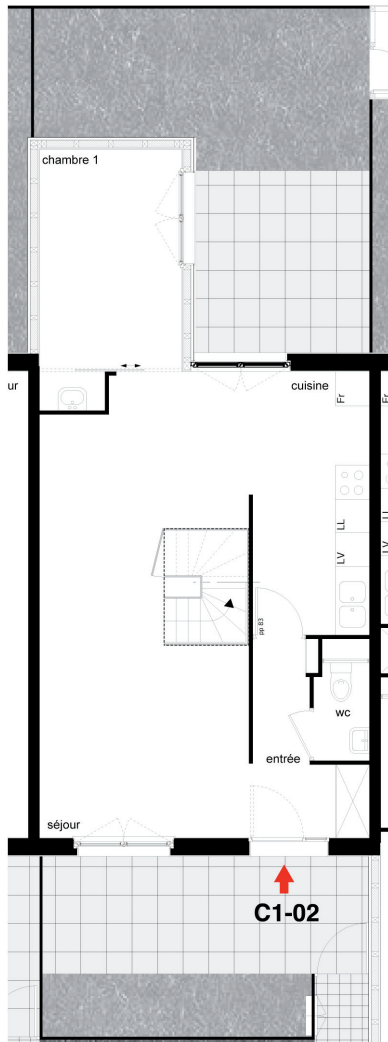
0 1 2 5 m



Niveau bas d'une  
maison de ville C1



- Séparant le salon et le coin-repas



Niveau bas de trois maisons de ville C1, avec vues du coin-repas et du salon, l'escalier séparant l'un de l'autre.



Dans les autres logements, les escaliers sont dans le couloir. J'ai vu chez mes voisins : le salon est plus grand et plus carré, donc c'est plus facile à aménager et pour recevoir. Chez moi les escaliers sont dans le salon, ça me dérange, parce que ça ne fait qu'un petit salon, quand je reçois mes amis ou ma famille, ça ne fait pas très grand. Et même pour nous, on est sept, il suffit qu'on se mette tous devant la télé et on ne tient pas. On met des chaises mais ce n'est pas aussi confortable que les banquettes. Si l'escalier était de l'autre côté (en face de l'entrée), il y aurait plus d'espace et j'aurais pu remettre une autre banquette.

Je suis en train de voir comment mettre une autre banquette pour terminer mon salon marocain. Parce que j'ai dit à l'architecte : la France, c'est quand même un pays où il y a la diversité. Vous savez que vous avez beaucoup de Français musulmans et vous savez que, bien que nous soyons nés ici et bien intégrés, nous avons nos coutumes et nos traditions, c'est notre richesse, et il nous faut un salon marocain. Puisque vous êtes là pour écouter ce qui ne va pas, essayez de voir un logement type où l'on peut engendrer toutes les cultures. Ce serait ça la diversité !

E2, maisons de ville C1

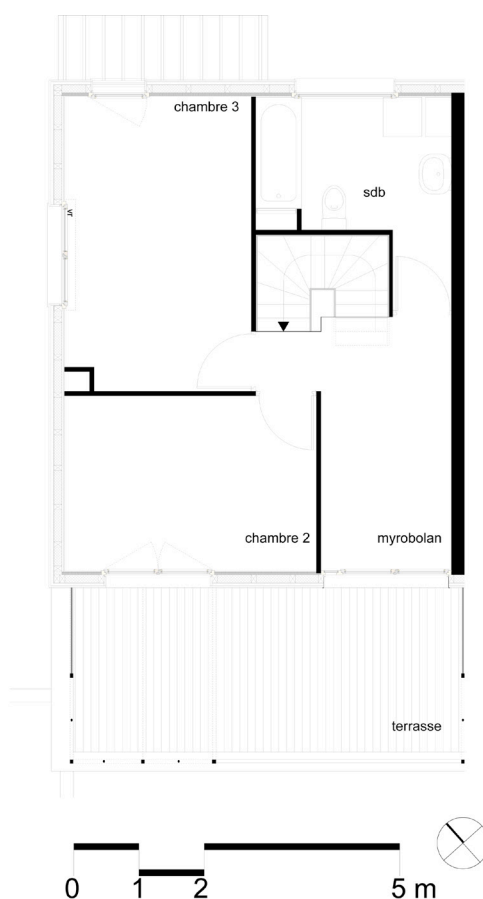
## 2.5. Le « myrobolan », un lieu disponible

On sait l'attente générale d'une pièce en plus, qui n'est pas tout à fait celle d'une chambre en plus – sinon, un appartement plus grand suffirait. Ouvert intelligemment sur l'escalier et donc partageable et à usage plus flexible que celui d'une pièce indépendante, le myrobolan – appellation énigmatique que les habitants nomment plutôt « le hall », « la mezzanine » ou tout simplement « l'espace » – est ainsi un jardin d'hiver, une salle de gym ou de jeux, le coin des devoirs pour les enfants, bien sûr celui de l'ordinateur (qui aurait d'ailleurs besoin d'une prise téléphonique supplémentaire), un salon pour recevoir plus particulièrement soit les relations de l'homme soit celles de la femme, un salon de lecture, la chambre d'amis, une lingerie (séchage et repassage du linge) ou plus prosaïquement l'endroit du congélateur ou un rangement. La réussite de cette polyvalence est bien due à la position de cet espace à l'articulation du domaine privé des chambres et de la circulation de l'escalier et du couloir ; il peut ainsi être l'espace de tous ou de celui d'un seul, selon les moments et selon les négociations, à l'intérieur de la famille, en faveur de l'appropriation collective ou individuelle d'un lieu disponible.



Parfois il y a aussi les enfants qui jouent là. Ça me sert aussi à faire du sport, puisque j'ai un tapis de course. C'est formidable parce que c'est tellement lumineux, en plus ! Quand il fait beau, vous ouvrez les portes-fenêtres, vous avez vraiment la sensation d'être dehors. C'est super cette mezzanine, du point de vue place, on peut tout faire !

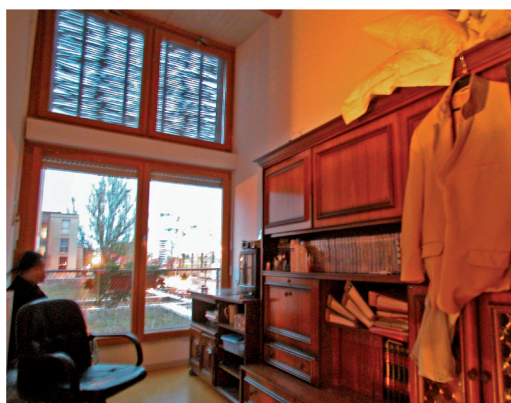
E6, intermédiaire B1



Niveau haut d'un intermédiaire B2.

« C'est mon coin, je me pose là, tranquille, je bouquine, je fais mes papiers, je fais tout. Je vais faire un petit meuble là, pour y installer la télévision, quand même. Oui je vais me faire un petit salon là pour moi et pour mes potes, on se mettra ici et pas en bas, ou bien mon fils s'il veut être en bas, j'irai en haut avec mes amis. Comme ça, on ne se dérange pas et on peut fumer sur la terrasse.»

E 12, intermédiaire B2



Deux vues de myrobolan.



*Donc ici, il y a trois chambres et le hall, on peut en faire un coin informatique, recevoir les copines, vous pouvez l'aménager comme vous voulez. Alors moi, je vais remettre la télé par là, remettre un petit salon pour recevoir des copines. Ou pour les filles aussi, parce que les chambres c'est petit. Oui, ça serait plus intime. Et faire un petit coin ordinateur aussi.*

E2, maisons de ville C1

## 2.6. Terrasse au soleil

Outre les jardins, objets de la plus grande attention de la part de leurs usagers, les vastes terrasses revêtues de bois et situées en prolongements du séjour sont elles aussi un avantage, exceptionnel dans le logement social, qui n'échappe pas à ses bénéficiaires. L'usage d'une terrasse répond toutefois à des règles de protection latérale et zénithale ; la première, pour l'intimité des usages (repas, lecture, jeux, bronzage, etc.), la seconde, pour le confort d'été car les pergolas végétalisées ne suffisent pas à protéger du soleil dans une région qui compte parmi les étés les plus chauds de l'Hexagone.

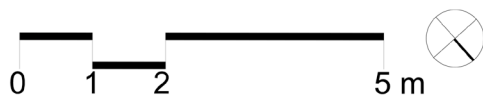
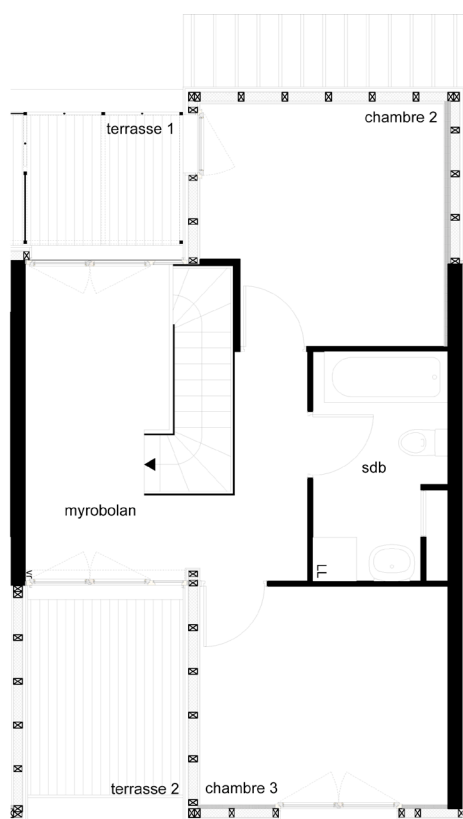


*En été, on fait des grillades et tout ça, on le fait sur le balcon, mais on fait juste griller et après on rentre manger ici, parce qu'on ne peut pas manger devant les autres, ils nous regardent ou nous on les regarde. C'est pas bien, parce que chez nous, au Maroc, le voisinage, c'est quelque chose ! C'est-à-dire qu'on a envie de leur dire : venez manger avec nous, parce que chez nous, les voisins qui regardent : non, ça ne se fait pas.*

E9, intermédiaire B3



Intermédiaire B3



Double terrasse,  
double orientation dans les  
intermédiaires B3



*Les terrasses sont super. Mon mari a fait ça (occultation d'une partie de la terrasse sur la partie supérieure, côté rue) à cause du soleil et du vent parce qu'on ne peut pas rester sur la terrasse. On a voulu acheter un store parce que sur la terrasse, on ne supporte pas, l'été on ne peut pas aller dessus, c'est très chaud. J'avais un thermomètre : il y avait 50°, il a claqué. Et là, ils ne veulent pas qu'on touche le bois. On voulait mettre un store, on a demandé mais on n'a pas le droit. Maintenant, on a partout des fleurs, mais ça ne pousse pas beaucoup sur la pergola. Cela dit, pour l'intérieur, il faudrait être difficile pour ne pas apprécier. Pour un logement social, c'est vraiment le pied, c'est une chance d'habiter un logement comme ça pour un loyer relativement modéré.*

E7, intermédiaire B2



Terrasse d'un  
intermédiaire B2.



Plan d'un T3,  
collectif A1



*On profite du balcon tout l'été, du matin jusqu'au soir. On mange dehors, matin et soir, on a une petite table en teck, on se met là. On a mis deux supports en parasol, l'été, quand on est à la maison, on est tout le temps sur le balcon, on est tranquille, on est bien. On a quatre jardinières avec des plantes différentes et le balcon, on essaye qu'il soit libre au maximum pour que ma femme en fauteuil puisse circuler. Les fleurs sont vers l'extérieur, attachées, pas de souci, on a suivi*

*les conseils des HLM. C'est grand ouvert ici entre le salon et le balcon ! Et la chienne, elle se balade pas mal aussi entre les deux. Comme il est situé, il est un peu à l'écart, on n'a pas de vis-à-vis direct, il ne gêne pas, et la rue est un peu loin. Et puis même si les voisins vont sur leur terrasse, on se dit bonjour et puis c'est bon. Pour nous qui n'avons jamais eu de balcon, on en profite un maximum.*

E3, collectif A1

## Le durable à l'épreuve de l'usage

# 3

### 3.1. Bois traditionnel et bois durable

Avec les panneaux solaires et les toitures végétalisées, le bois, en ossature ou en revêtement, est l'expression la plus visible de la matérialité de l'architecture écologique. Il recueille cependant des réponses contrastées parce que, traditionnellement – et d'autant plus dans cette ville proche des Vosges – le bois que les habitants connaissent et attendent n'a pas la teinte grise que le mélèze ici posé acquiert en se patinant – sans compter que le noircissement relevé ça et là est parfois dû à un défaut de mise en œuvre.

La cote d'amour dont bénéficie le bois a priori crée ainsi une attente qui peut être déçue, tant la représentation commune du bois est celle d'une matière naturelle dont la couleur brune ou blonde est maintenue par un vernis – ou même par une couche de peinture, les historiens du régionalisme en architecture ayant bien montré combien la diffusion du modèle du chalet dans la France entière à partir de la fin du XIXe siècle était une construction culturelle très éloignée de l'architecture rurale des Vosges, du Jura ou des Alpes.



Intermédiaires B1



Maisons de ville C1.

### » Ravis



*L'attrait, c'est aussi le bois. C'est chaleureux, c'est agréable. Ce n'est pas tout de suite le béton froid et glauque, tandis que là, c'est agréable. Le bois devient argenté. C'est du mélèze, ce bois-là, il n'a pas besoin d'être traité. Quand il pleut, quand il devient noir, j'aime bien rester et le regarder comme ça, c'est magnifique ! Ce n'est pas tout le temps la même couleur ! D'abord brun, il devient gris, ça lui apporte son charme. Il y en a qui savent et qui aiment et d'autres qui ne savent pas et qui n'aiment pas. Moi j'aime bien. Et pourtant, dans mon métier je ne travaille que l'acier, mais quand je le vois comme ça, ça fait plaisir. Je le vois changer de couleurs, je vois une autre façade : brute, teintée, quand il pleut, elle devient noire, après quand ça sèche, elle devient brune, c'est magnifique !*

E 12, intermédiaire B2

*J'aime bien le bois comme il est fait dehors. Le silo entre bien dans le cadre du quartier ici, il faut voir avec le commissariat en face, ça peut donner un bel ensemble en bois. Oui, j'aime bien le bois quand il est clair comme celui du silo, mais une fois que tout le quartier sera gris, je ne sais pas si ce sera très joli.*

E6, intermédiaire B1

*Le bois, ça me fait penser un peu à la Suède.*

E1, collectif A1

### » Résignés



*M. Pour moi, le bois c'est une matière noble, c'est le summum ! Le PVC ça ne bouge pas, OK, et le bois ça travaille mais ces fenêtres sont bien faites car il y a une armature de fer qui cintre et qui tient bien. Ça ne bouge pas et c'est une matière noble. Mme : Oui mais quand il pleut, à l'extérieur le bois de palissade ne vieillit pas bien, il devient moche. M. : Le problème c'est qu'on n'a pas le droit de le traiter. Regardez le haut du bâtiment, là où c'est exposé au vent, c'est déjà tout noir alors que à l'autre bout, c'est joli. Mais ils ne veulent pas le traiter parce que c'est un bois qui est prévu pour rester comme ça. On doit s'engager à ne pas traiter les bois.*

E3 collectif E1

*Avec Mulhouse Habitat, on avait parlé du bois et ils nous ont dit que le bois a été traité, c'est dommage parce que quand il pleut, ce n'est pas joli, il y a des coulées d'eau. Mais bon, il a été traité et il durera longtemps, longtemps.*

E11, intermédiaire B2

*J'ai craqué dès que j'ai vu l'appartement à l'intérieur et à l'extérieur, j'aime bien ! On nous a dit que le bois, on n'a pas besoin de l'entretenir mais vous avez vu comme il noircit ?*

E5 maison de ville C2,



*C'est bien sauf le bois de notre petit immeuble, qui devient tout gris. C'est automatique, ça ne veut pas dire qu'il est moisi, mais il paraît que ce bois-là devient comme ça. Dans le journal, il disait ça*

*parce qu'il y avait des gens qui s'inquiétaient du pourrissement du bois. Mais voyez là-bas, non, ça reste.*

E7, intermédiaire B2

### › Désolés



*Le système de façade qu'ils ont fait à l'extérieur, je trouve ça vraiment pas joli. Le bois, ils auraient pu le traiter d'une autre manière, il commence déjà à être noirci. D'après moi, il n'a pas été traité. Au bout de deux ans, il a changé de couleur, alors qu'au début, il était clair, c'était beau. De l'autre côté, là, c'est encore tout neuf, c'est très beau,*

*mais quand il est mouillé il commence à devenir noir, c'est moins beau, ça ternit un peu ces logements-là. Regardez là, seulement deux ans après ce que ça donne, c'est le côté esthétique négatif. Si ça commence à noircir partout comme ça, ça fait déjà vieux alors que c'est encore neuf.*

E2, maison de ville C1

En revanche, on l'imagine volontiers, le bois tel qu'il apparaît à l'intérieur des logements (poutres, plafonds, escalier, fût-il en Triply) est reçu très favorablement.



A gauche, escalier en Triply dans un intermédiaire B1.

A droite, plafond du séjour d'un intermédiaire B1.



*On est bien, on a tout : espace, luminosité, terrasse, on a tout ! Qu'est-ce qu'on demande de plus ? Et tous ceux à qui j'ai fait visiter mes collègues de boulot, ils disent : « Ah tu as un super appartement ! » Ah oui, ils aiment tous. Ils aiment bien l'escalier en bois, les poutres apparentes, ils aiment bien ça.*

E10, maison de ville C1

*Le plafond, je trouve que ça fait chaud, ça tient chaud. Regardez, c'est comme dans l'ancien temps. Avec le bois, ça fait style vacances. Je trouve que c'est bien. C'est vrai, c'est autre chose.*

E7, intermédiaire B2

*Nous on sait ce qu'on a à l'intérieur. Les gens trouvent que le bois, c'est moche, mais quand ils rentrent à l'intérieur, ça leur plaît.*

E9, intermédiaire B3



### 3.2. Architecture durable, pédagogie et service

La relation de service est primordiale dans les hôpitaux, les écoles, les mairies ou les médiateurs mais elle a également sa part dans le logement social, qui a vocation de loger des habitants en situation de précarité professionnelle ou familiale ou dont la mobilité est réduite. Or, plus les habitants sont vulnérables et plus ils investissent leur logement, qui est la dernière sphère de leur vie quotidienne sur laquelle ils peuvent exercer leur maîtrise. La mise à disposition d'une architecture d'exception dans un environnement soigné ne devrait pas dispenser le bailleur d'une attention soutenue envers le service à l'habitant. Dans les cités dégradées, le découragement des habitants est tel que les manquements les plus graves comme les pannes d'ascenseurs ne font même plus l'objet de revendications. Dans un quartier comme celui-ci, l'habitant souhaite au contraire participer à l'aventure écologique et se sent impliqué comme un pionnier ; encore faut-il que l'information et le suivi l'accompagnent au jour le jour, ce qui implique assurément une forte implication du bailleur, qui a par ailleurs en charge des quartiers beaucoup plus lourds, d'où un suivi technique et un entretien des espaces intermédiaires qui sont sans doute perfectibles :



*L'architecture est super, c'est vraiment bien fichu. Les appartements, le grand garage couvert, on peut tout mettre. Même s'il pleut, ma femme [handicapée, en fauteuil] est toujours à l'abri. Le garage est juste là, donc en dessous on a l'allée qui est couverte par le balcon et l'on rentre par la petite porte. Donc, franchement, c'est vraiment bien fichu, c'est super ! Porte automatique, le garage, il est sécurisé mais il y a juste cette porte de la poubelle qui n'est pas sécurisée. On me dit que ce n'est pas faisable, mais ils me prennent pour un idiot, on me donne la poignée, en deux secondes c'est fait ! Les appartements sont bien, tout est bien seulement ils ne suivent pas les HLM, ça c'est malheureux, la maintenance ne suit pas ! Au-dessous, on a Madame B. qui se bat mais ça ne bouge pas. Regardez le terrain qu'il y a devant, je pense que ça appartient aux HLM, mais ils ne font rien du tout ! C'est comme le garage, si on ne balaye pas, personne ne balaye cette allée alors qu'on paye des charges pour nettoyage : 600 euros par an. J'aime bien que ce soit propre mais ça va bientôt ressembler à la Zup ! C'était joli et maintenant, c'est fin. À un moment, on avait plus qu'une seule ampoule sur toute la coursive, alors qu'il y a douze ou quatorze points lumineux. Je leur ai dit : vous attendez quoi, qu'on achète des lampes de poche pour rentrer chez nous ?!*

E3, collectif A1

*Ce qui est vraiment dommage, au niveau de Mulhouse Habitat, c'est que, voyez, là-bas, le mécanisme [des fenêtres du myrobolan] est cassé à cause d'une vis, donc les fenêtres sont fermées, je les laisse comme ça, c'est fini, je n'ouvre plus parce que sinon, je ne pourrais plus les fermer. C'est fini, c'est condamné. Ce n'est pas normal, ça fait un an que ça dure. Ils sont venus, ils ont regardé et puis plus personne. On a la fenêtre avec un éclat, les experts sont passés, ça fait un an, ils ne sont pas revenus pour la changer, ça c'est dommage, c'est Mulhouse Habitat ! Pour ce qui est de la séparation en bois, avec l'été qui vient là, si Mulhouse Habitat n'a rien fait, moi je le fais ! On pleure, on pleure auprès de Mulhouse Habitat, et rien ne se fait, alors au bout d'un moment, on se décourage.*

E9, intermédiaire B3

*Le logement en lui-même, il est bien conçu, au niveau isolation, il n'y a aucun souci. Par contre, pour les finitions, pour l'entretien, le suivi du logement, c'est mal suivi. Dès qu'on a un souci, on est obligé d'attendre. Par exemple, pour l'entretien de la chaudière, etc. .*

E12, intermédiaire B2

De la fin du XIXe siècle et jusqu'aux années cinquante, le projet pédagogique des promoteurs du logement social portait sur l'hygiène et sur les manières d'habiter. Aujourd'hui comme autrefois sont introduits des dispositifs techniques qui exigent des modes d'emploi. Après l'eau chaude et le chauffage central d'après-guerre, après la VMC des années soixante-dix, les consignes environnementales actuelles supposent elles aussi de nouvelles pratiques (économie d'énergie, éloignement des véhicules, etc.) et une pédagogie. Dans la nouvelle cité Wagner, les recommandations n'impliquent certes pas de modification comportementale dans l'usage du chauffage ou de l'eau chaude sanitaire ; elles supposent néanmoins des réglages de la chaudière qui échappent à la compétence de l'habitant ordinaire.



*Que ce soit écologique, je n'y gagne rien au niveau des charges. Je paye beaucoup de facture de gaz : 1200 euros de gaz dans l'année, l'électricité, j'en ai pour 400 euros. Et aussi, le grand reproche quand vous arrivez dans un logement comme ça, étant donné que moi, sur le plan technique, je ne suis pas très fort, on n'a pas pris le temps par exemple de m'expliquer le fonctionnement du chauffage ou du chauffe-eau qui marche avec un truc électronique.*

E6, intermédiaire B1

*Je n'ai pas encore compté mais bon, c'est bien isolé c'est sûr. Moi j'ai eu un problème avec cette chaudière parce que ça ne marchait pas bien. Ce*

*n'était pas vissé à l'intérieur, rien et donc, j'avais eu une facture énorme de gaz : j'ai payé près de 1000 euros sans allumer partout.*

E 13, maison de ville C1

*Quand on est entré, ils ont fait l'état des lieux, ils nous ont donné le carnet pour le chauffage et puis débrouillez vous ! On ne savait comment ça marchait, et on a reçu un courrier en demandant ce qu'il se passe avec notre chauffage. On a reçu une facture de 1200 euros, parce que c'était réglé sur 26° !*

E9, intermédiaire B3

Quoi qu'il en soit de la compréhension et de la maîtrise des appareils de chauffage et d'eau chaude sanitaire, le bilan économique est cependant généralement positif pour l'habitant.



*L'hiver, je n'ai pas encore allumé le chauffage. C'est agréable. J'étais étonné : la consommation d'énergie est vraiment minime, je suis agréablement surpris par rapport à ça ! Je suis en sandwich entre deux voisins. De toute façon par rapport à l'environnement, j'essaye de ne pas gaspiller. Pour le reste, au niveau électrique on a des ampoules basse consommation et au niveau du gaz, ils avaient prélevé plus et ils ont été obligés de me rembourser plus de 150 euros. J'étais sur-*

*pris. On m'avait aussi parlé du tri sélectif, j'ai posé la question et je n'en vois pas la couleur et par contre, sur ça, je suis quand même assez déçu.*

E12, intermédiaire B2

*Ils nous ont remboursés dans les 200 euros, je crois. Le soir, le chauffage ne marche pas sauf s'il fait très froid, mon mari est très économe, Mais le matin, il fait vraiment très chaud. C'est vrai, on est bien isolé. E7, intermédiaire B2*

La synthèse est donnée par l'habitante ci-dessous, qui témoigne d'une position médiane sur l'implication écologique. Elle ne cherche pas à connaître les moyens de production de son chauffage et de son eau chaude sanitaire, et se contente de constater que, au bout du compte, le coût est le même que celui d'une installation classique.



*Le problème écologique, je ne connais pas vraiment. Bon, on a l'eau chaude, on a le chauffage etc., ça me concerne parce que j'habite dans cet appartement mais je ne suis pas trop renseignée. Je sais que les murs ont été prévus pour retenir la chaleur l'hiver et garder la fraîcheur l'été et c'est vrai que c'est bien : l'été, il fait bien frais à l'intérieur et l'hiver, je n'ai même pas de chauffage et j'ai 21°, c'est agréable. Je sais qu'il y a des panneaux solaires, etc., OK, ça c'est bien*

*mais je ne me dis pas tous les jours : ah, ce sont les panneaux solaires qui me donnent mon eau chaude ! Non. Tout ça nous a été expliqué en gros seulement. Je n'y connais pas grand-chose, à part le fait qu'il y a des panneaux solaires. Je paye ma consommation d'eau chaude, mais par contre, le chauffage, c'est collectif. Je n'arrive pas vraiment à faire le lien entre panneaux solaires ou pas. Par rapport à mon logement précédent, je paye la même chose.*

E8, collectif A1

### › La fonction des toitures végétalisées n'est pas toujours bien comprise



*C'est bien d'avoir de la verdure comme ça. Il faut donner le temps. Avec le temps, tout ça, ça devrait s'améliorer*

E2, maison de ville C1

*Franchement ça ne sert à rien. Vous voyez bien! Qui le voit, le locataire Je ne sais pas à quoi ça sert. Si encore on pouvait mettre des fleurs, mais on n'y a pas accès. C'est dégueulasse*

E10, maison de ville C1

*Je ne sais pas pourquoi ils n'ont pas mis de panneaux solaires ici. Tout cet espace vert-là [les toits végétalisés], ça aussi, ce n'est jamais entretenu. Franchement, vous trouvez ça chouette ? Et quand il y a de la neige, ça ne peut pas s'infiltrer dans la maison, non ? Bon, c'est bien si c'est pour l'écologie, parce qu'on voit bien que tout est allé trop vite et que maintenant, ils essaient de retourner en arrière : dans le temps, ils faisaient des toits de chaume, et ces toits-là, ça reprend la même idée.*

E5, maison de ville C2

## En résumé,

La nouvelle cité Wagner présente une rupture franche avec l'ancienne, grâce à la composition en petits bâtiments aux volumes fractionnés et revêtus de bois. À nouveaux bâtiments, nouveaux habitants, nouvelle image et nouveaux usages. La nouvelle opération est complètement autonome et ne pâtit aucunement de l'ancienne réputation du quartier, dont les nouveaux habitants réalisent d'ailleurs qu'elle n'était pas méritée.

Le travail des architectes Ott et Collin sur la typologie s'accorde parfaitement avec la dédensification, dans la mesure où la dilatation des volumes intérieurs profite à tous les espaces, avec une pièce en plus qui rencontre la polyvalence attendue et des cloisons coulissantes qui autorisent une réelle flexibilité des aménagements et des pratiques. Les deux inversions, horizontale et verticale, de la convention jour/nuit produisent des effets différents, quoique la séparation des usages par étage rencontre une réelle demande : autant l'inversion horizontale (dans une séquence qui distribue d'abord les chambres puis le séjour et la cuisine) est approuvée, autant la répartition chambres en bas/cuisine-séjour en haut devrait être laissée au choix du locataire. La présence du bois, exceptionnelle, est un atout majeur dans la réception de cette opération ; à l'intérieur des logements il renoue avec une tradition perdue, à l'extérieur sa patine grise est, pour certains habitants, contraire à la culture d'un matériau communément brun ou blond.

La prise de conscience écologique est bien présente auprès d'une population qui voit cohabiter les familles habituelles du logement social et non pas des volontaires ou des militants verts. Le sentiment de vivre une expérience pionnière élève le niveau d'exigence des locataires ce qui signifie que, meilleur est le projet architectural et plus élevées sont leurs attentes en matière de suivi et de service. Une telle exigence du « toujours plus » ne doit pas indigner mais doit au contraire être comprise comme un encouragement, adressé au bailleur, à continuer dans sa mission de service public de l'habitat.

## Catalogue des typologies (plans d'étages)

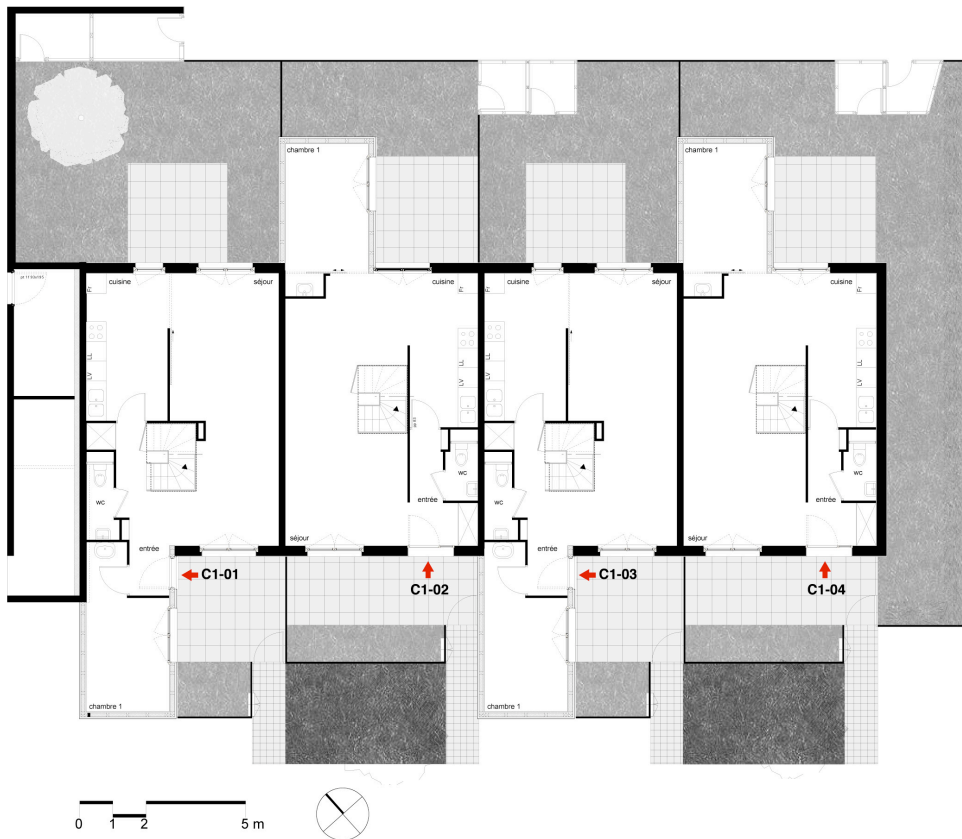
### Collectif A1



# Maisons de ville C1

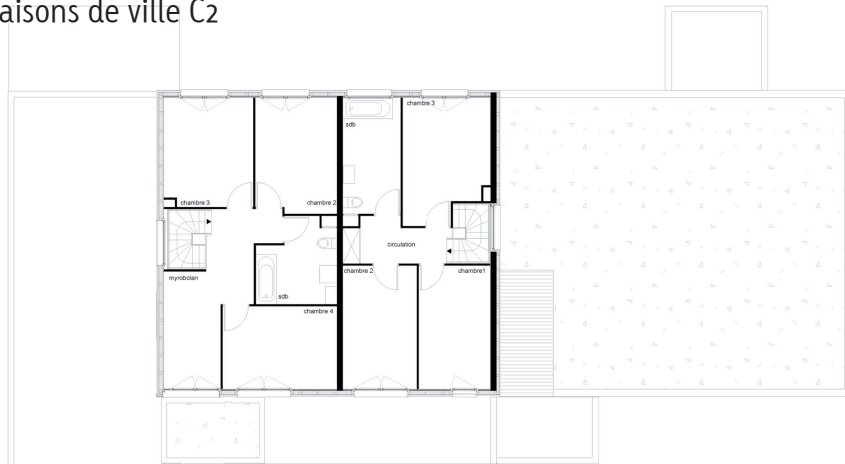


R+1



Rdc

# Maisons de ville C2



R+2



R+1



Rdc

# Intermédiaires B3



R+2



R+1



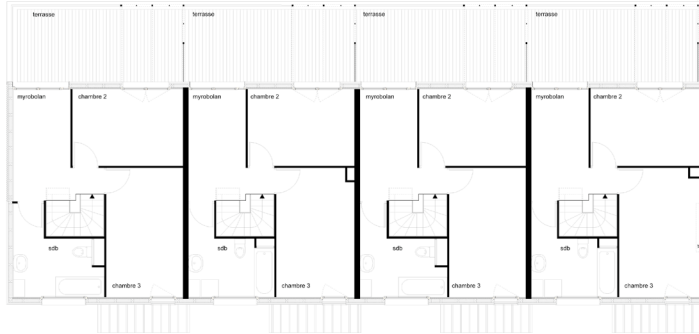
Rdc

0 1 2 5 m

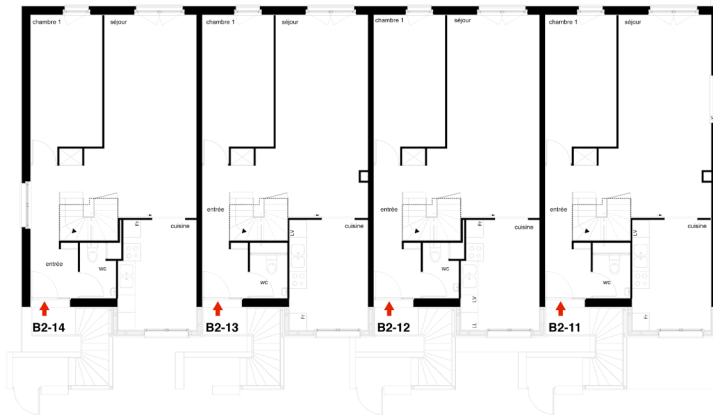




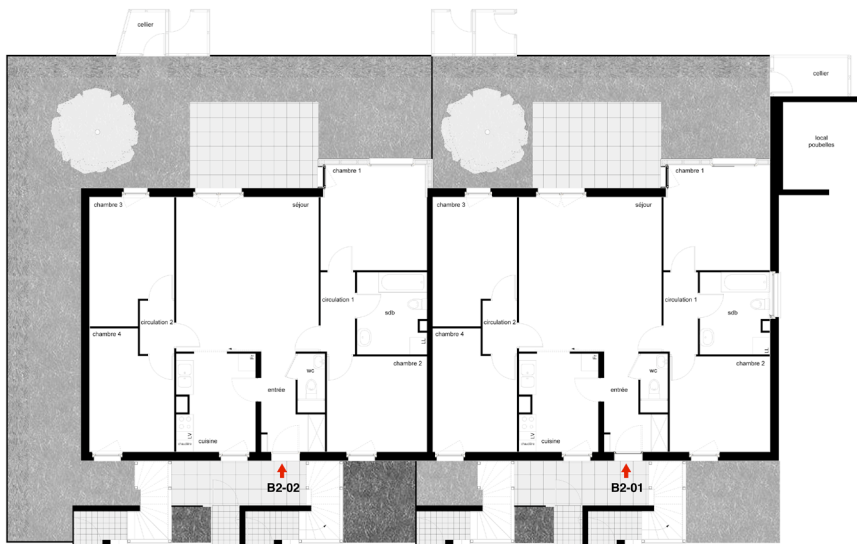
# Intermédiaires B2



R+2



R+1

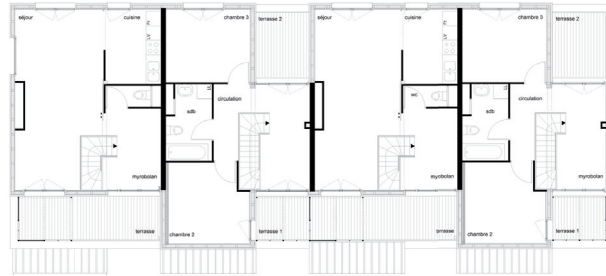


Rdc

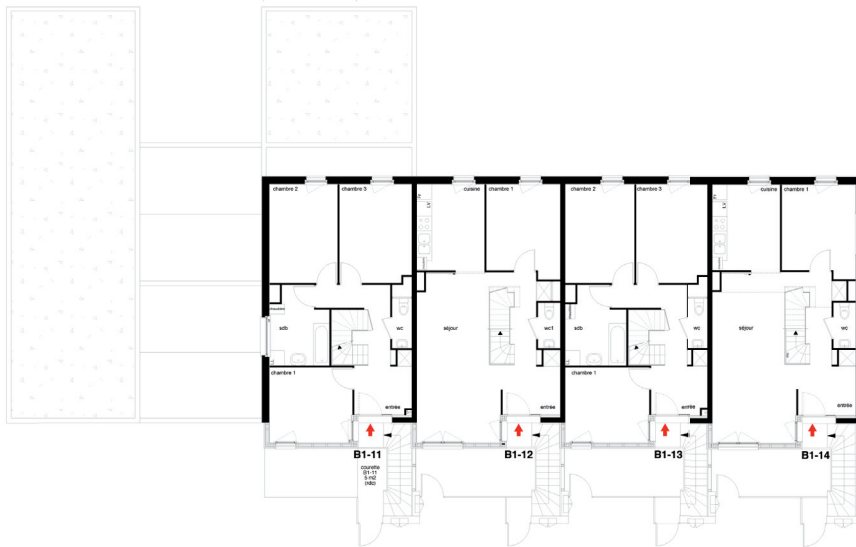
0 1 2 5 m



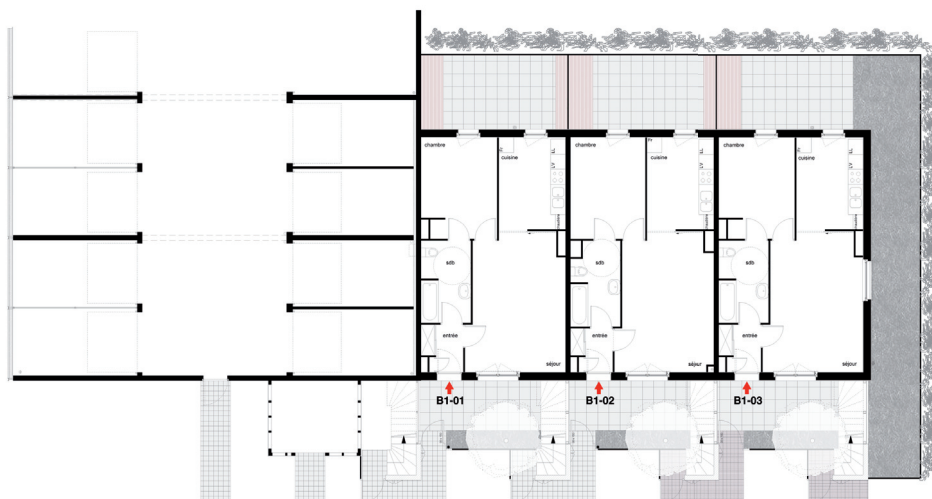
# Intermédiaires B1



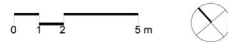
R+2



R+1



Rdc



# Table des matières

|                                                                          |       |    |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|----|
| Evaluer la « durabilité » d'une rénovation urbaine                       | _____ | 3  |
| <b>1. Une dédensification réussie</b>                                    | _____ | 6  |
| › Diversité typologique au service d'une moindre densité                 | _____ | 9  |
| <b>2. Quelques enseignements de la différence</b>                        | _____ | 10 |
| 2.1. La coursive réhabilitée                                             | _____ | 10 |
| 2.2. Les inversions, horizontale et verticale, du jour / nuit            | _____ | 11 |
| › Favorables à l'inversion horizontale du jour / nuit                    | _____ | 11 |
| › Favorables à l'inversion verticale du jour / nuit                      | _____ | 12 |
| › Opposés à l'inversion verticale du jour / nuit                         | _____ | 12 |
| 2.3. Cuisine-séjour : flexibilité ou intimité                            | _____ | 13 |
| › La cloison coulissante, un compromis démocratique                      | _____ | 14 |
| 2.4. La position-clef de l'escalier                                      | _____ | 15 |
| › Les trois positions de l'escalier dans les maisons de ville C1 et C2   | _____ | 15 |
| • Dans un angle du séjour                                                |       |    |
| • Articulé à l'entrée et au couloir                                      |       |    |
| • Séparant le salon et le coin-repas                                     |       |    |
| 2.5. Le "myrobolan", un lieu disponible                                  | _____ | 18 |
| 2.6. Terrasse au soleil                                                  | _____ | 19 |
| <b>3. Le durable à l'épreuve de l'usage</b>                              | _____ | 22 |
| 3.1. Bois traditionnel et bois durable                                   | _____ | 22 |
| › Ravis                                                                  |       |    |
| › Résignés                                                               |       |    |
| › Désolés                                                                |       |    |
| 3.2. Architecture durable, pédagogie et service                          | _____ | 25 |
| › La fonction des toitures végétalisées n'est pas toujours bien comprise | _____ | 27 |
| <b>En résumé</b>                                                         | _____ | 28 |
| <b>Catalogue des typologies</b>                                          | _____ | 29 |
| <b>Table des matières</b>                                                | _____ | 35 |