



# L'individualité pour tous

Évaluation socio-architecturale du quartier Dauphinot à Reims

FOUNDATION 5+, ARCHITECTES, KASSEL, ALLEMAGNE

L'EFFORT RÉMOIS ET LE FOYER RÉMOIS, MAÎTRES D'OUVRAGE

JEAN-MICHEL LÉGER

ENQUÊTE ET MISE EN PAGES DE BENOÎTE DECUP-PANNIER

avril  
2010

IPRAUS / Observatoire d'architecture  
de l'habitat /UMR AUS 3329

GIP L'Europe des projets  
architecturaux et urbains

# L'INDIVIDUALITÉ POUR TOUS

EVALUATION SOCIO-ARCHITECTURALE  
DU QUARTIER DAUPHINOT À REIMS

Nous adressons nos plus vifs remerciements pour leur coopération à European-France (Alain Coquet, Anne Vigne), à Ursula Winter (architecte de Fondation 5+) et aux maîtres d'ouvrage (à L'Effort Rémois : Agnès Delasalle et Gérard Marcelot ; au Foyer Rémois : Jean-Denis Mège et Joëlle Thévenard). Mais nous devons une reconnaissance toute particulière aux habitants du nouveau quartier Dauphinot, à laquelle cette évaluation est dédiée.

## Introduction

Conçue par les architectes allemands du bureau Foundation 5+ et réalisée à Reims par L'Effort Rémois et le Foyer Rémois, l'opération European 5 illustre bien le renouveau de l'habitat intermédiaire que connaît la France depuis une dizaine d'années. Le quartier Dauphinot devrait atteindre l'équilibre des trois mixités (par statut d'occupation, catégorie sociale et type de logement) qui fondent désormais le projet politique et social de la plupart des extensions urbaines. Les 122 logements sociaux locatifs du projet European 5 forment en effet la première tranche d'un nouveau quartier appelé à accueillir 600 logements ; le tracé urbain de Vincen Cornu en assure vers l'extérieur la continuité avec le tissu ancien. En s'adaptant à ce tracé, le projet du concours a perdu la diversité des espaces intermédiaires et les dispositifs écologiques qui sont une règle outre-Rhin (la récupération des eaux pluviales, par exemple). Sans compter que le quartier n'étant pas achevé, les voies peuvent paraître surdimensionnées, surtout qu'on y pénètre par le porche de l'ancienne usine. Mais les architectes ont su enrichir la proposition du concours par une impressionnante diversité typologique de logements intermédiaires (c'est-à-dire dotés d'un accès individuel et d'une terrasse) et de maisons en bande avec jardin ; on compte en effet six types d'habitations qui, après déclinaison, s'ouvrent en au moins vingt-six plans différents (voir le catalogue en annexe). En offrant plusieurs modes de rapports à la rue et au jardin, cette diversité typologique interroge autant l'urbanité que l'intimité.

## Un quartier de l'entre-deux

# 1



La compacité de Reims, ville sans banlieue, est particulièrement bien illustrée dans cette partie est de la ville, où la Zac Dauphinot occupe une friche industrielle (dont une partie n'est pas encore démolie) qui n'est séparée des terres agricoles que par un hypermarché.



*Je ne me sens pas dans la ville, je me sens à l'écart. On n'a pas les bruits de la ville, ça fait comme un village dans la ville. Et à droite, c'est la campagne.»*

E16, H, 29 ans, célibataire, F3,  
maison «terrasse » E1



*« On est à Reims mais on n'est pas en pleine ville, on n'est pas au centre-ville, on est un peu à l'écart, il n'y a pas trop de passages au niveau voiture et tout ça, on est au calme. Je me sens à Reims sans être en plein centre, ça j'aime bien, vous voulez aller faire vos courses, vous êtes à côté, vous voulez aller vous promener, vous y allez, tout est sur place, c'est calme, ça fait une petite zone pavillonnaire, enfin de logements, parce qu'il y a des appartements aussi. »*

E11, F, 30 ans, mariée, 2 enfnts en bas âge, F4, maison « cour » B

*« J'aime bien le fait de me sentir un peu décalé, en périphérie. Je n'ai jamais entendu ni la police ni les pompiers ni rien. Ce n'est pas la ville même, on n'a pas les bouchons, les klaxons, tout ça, il n'y a pas de gens à la terrasse d'un bar ou à côté d'une discothèque, il n'y a pas de bruits comme ça, c'est vraiment tranquille. Il faut connaître, c'est un peu privé. C'est vrai que, quand j'en parle aux autres, ils ne savent pas où c'est, ils ne connaissent pas. Et une fois qu'ils viennent : « Ah oui ! Mais c'est vrai que c'est bien fermé, c'est nickel ! »*

E12, H, 27 ans, séparé, 1 enfnt en bas âge, F3, maison « d'angle » D1



Plan de masse  
du projet European 5,  
Vincen Cornu,  
urbaniste

Situé de l'autre côté d'un boulevard qui marque encore aujourd'hui la limite entre ville et faubourg, le quartier Dauphinot est qualifié par ses habitants tantôt d'urbain tantôt de périphérique, appartenant à la ville ou bien à sa marge, selon les préférences pour un mode de vie urbain ou, au contraire, pour une inscription résidentielle. C'est donc son ambiguïté même qui permet au quartier de répondre aux attentes du plus grand nombre.

La clôture et la grille d'entrée du quartier existant au moment de l'enquête semblent annoncer une résidence privée, capable d'assurer la sécurité des espaces publics et signifiant en même temps un statut social privilégié, quoique fragile, par rapport à l'habitat social. Certains résidents expriment leur ambivalence envers la mixité sociale de leur nouvel environnement : elle les laisse perplexes, à cause de l'image renvoyée par ces maisons peu ordinaires, bien qu'ils se dépêchent de corriger leur point de vue au nom d'un politiquement correct reconnaissant à tout le monde le droit au meilleur...

## L'expérience des deux mitoyennetés

# 2

Partout en Europe les différentes formules d'habitat intermédiaire sont présentées par les promoteurs comme une alternative à la maison individuelle « détachée » ; or, il est intéressant d'examiner la pluralité de l'offre du quartier Dauphinot sous le prisme du concept d'individualité : où commence la maison individuelle et où finit l'immeuble collectif (et vice-versa) ?

Certains habitants hésitent à qualifier avec précision leur habitation, car, exception faite pour les maisons en bande, qui réinterprètent les maisons de ville du XIXe siècle, ils n'ont jamais vu auparavant les autres propositions. L'expression « C'est un peu du collectif dans de l'individuel, et vice-versa » résume une incertitude qui cède devant la perception et la pratique des traits de l'individualité. Les dispositifs spatiaux étant les médiateurs de l'intimité et de la sociabilité, c'est la mitoyenneté verticale qui est discriminante, dans la mesure où toutes ces habitations possèdent une mitoyenneté horizontale – aucune maison n'étant détachée.

## 2.1. Les intermédiaires : accès individuel + mitoyenneté horizontale + mitoyenneté verticale réduite



Logements intermédiaires de l'avenue du Peignage : maisons « en kit »



Sur la même avenue, les maisons « terrasse »



*J'ai vraiment l'impression d'être en maison particulière, pour moi on n'est pas dans du logement collectif. Bon, je n'ai pas encore de voisin en dessous pour l'instant donc, je ne sais pas qui il y aura. Si je ne m'entends pas avec les gens d'en dessous, je me dis qu'il n'y en aura qu'un, que ce ne sera pas huit comme j'avais avant. Étant donné que ce sont des maisons, on subit moins qu'en HLM. Tout en étant à l'étage mais en étant*

*en maison particulière. Du fait de l'entrée, avec ma montée d'escalier, il n'y a personne d'autre. C'est l'impression que ça fait à tous les gens qui viennent me voir, tout le monde me dit : « Ah oui, tu es en maison ! »*

E10, F, 58 ans, séparée, grand-mère de 7 pts-enfts, F3, maison « d'angle » D1

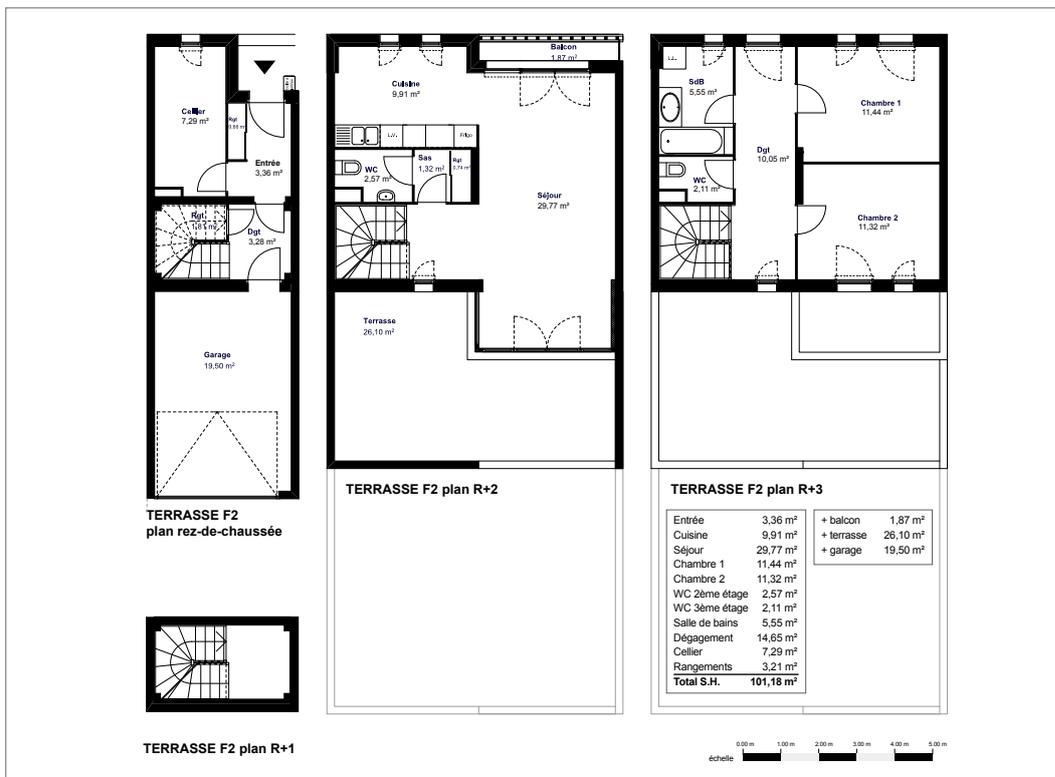


*Le côté collectif, je ne le ressens pas du tout ! Moi, je dirais plus qu'ici, c'est une maison individuelle, un pavillon. Les voisins, on n'a pas envie de les connaître. On ne connaît que notre voisin de palier [en réalité, le voisin de l'entrée jumelée], les autres, on ne les connaît pas mais on ne pense même pas aux voisins ! Il n'y a pas vraiment de vis-à-vis, etc. C'est vrai que c'est un petit collectif, c'est-à-dire qu'il y a peu de voisins, on les connaît si on a envie de les connaître, parce qu'on fait partie du même quartier.»*

E16, H, 29 ans, célibataire, F3, maison « terrasse » E1



Entrée de deux logements intermédiaires.



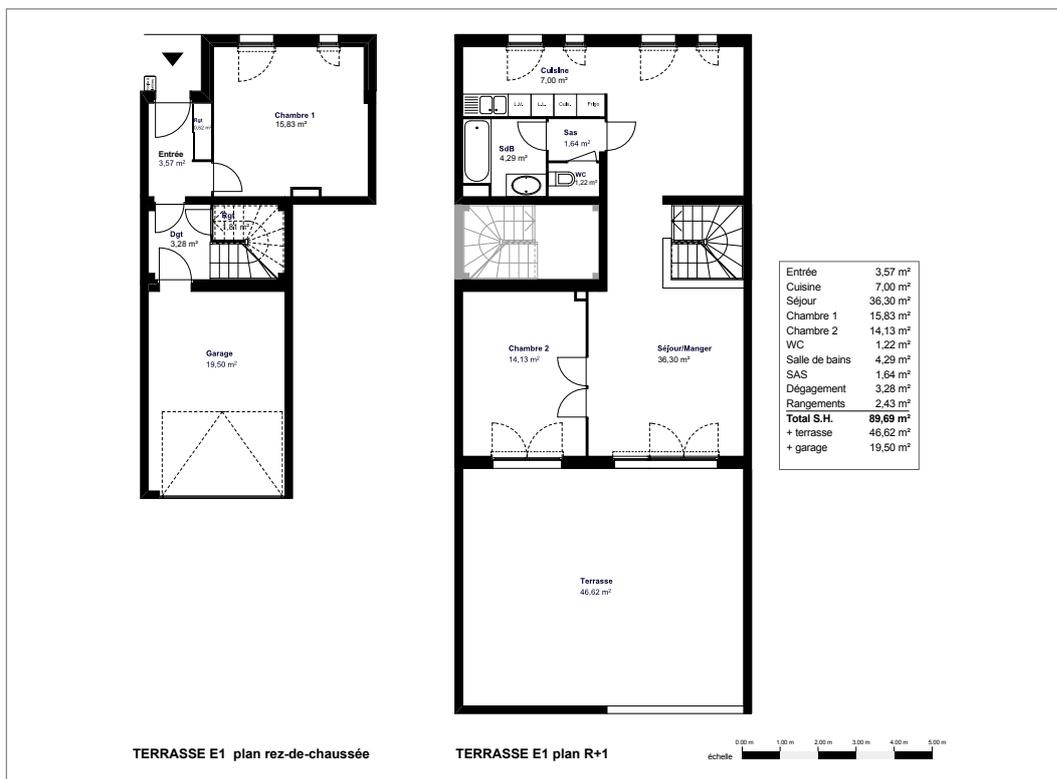
Plan d'un de ces logements situé aux niveaux R+2 et R+3.



*Je sais que les impôts considèrent ceci comme une maison ! Moi pas ! Parce que, en fait, je ne sais pas si vous savez comment ça a été construit mais les appartements sont en quinconce. Ça veut dire qu'en dessous de chez moi, là, c'est quelqu'un d'autre, pour que tout le monde puisse avoir une terrasse. Donc entre l'étage, tout en bas, d'où vous êtes arrivée et ici, il y a quelqu'un en dessous. Donc moi je ne considère pas ça comme une maison. J'entends les gens d'en dessous et eux doivent m'entendre,*

*donc pour moi, ce n'est pas une maison. Une maison, c'est tout l'étage pareil. Bon, c'est vrai que j'ai une entrée individuelle et qu'il n'y a pas d'entrée commune. Donc, à partir de là, je pense que c'est pour ça qu'ils considèrent ça comme une maison, mais moi, non, pour moi c'est un appartement !»*

E9, F, 49 ans, divorcée, 2 enfants de 24 et 18 ans, F3, maison « terrasse » B1



Quand je suis arrivée, ça m'a fait : oui, c'est ma maison! Et ça reste ma maison. D'ailleurs, pour les impôts, j'ai eu du mal à définir ce qu'était mon logement : c'est une maison ou un appartement ? C'est un appartement mais c'est comme une maison. J'ai eu du mal, même à l'heure d'aujourd'hui. C'est là que les amis qui sont venus, m'ont dit : « Oui, c'est comme ta

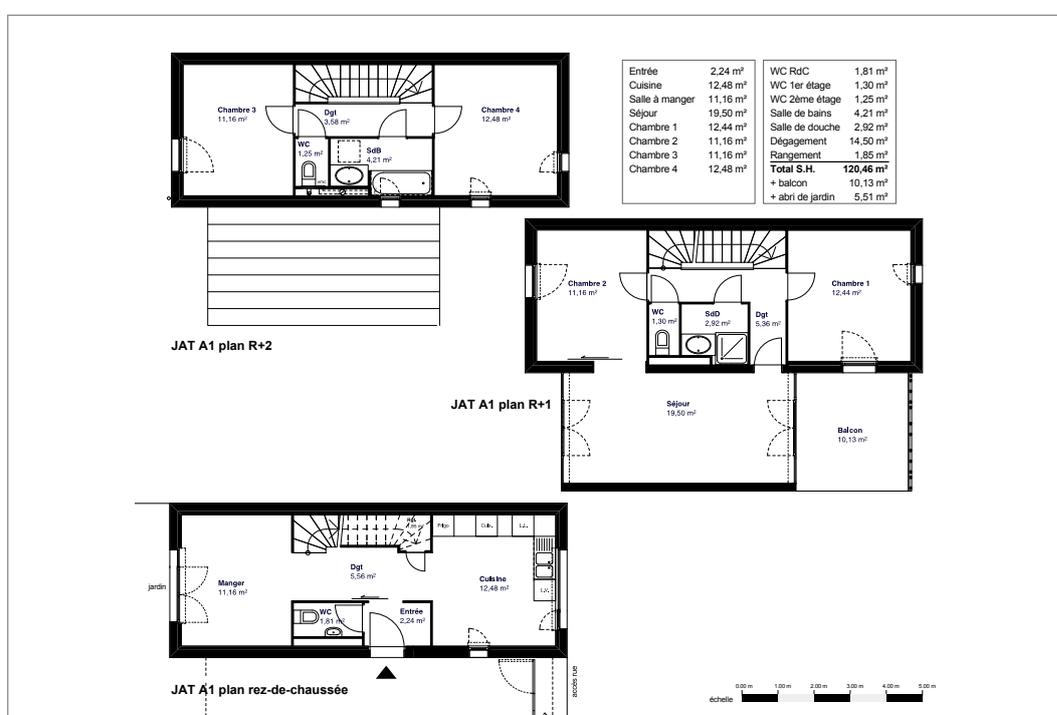
maison ». Parce que je rentre vraiment chez moi, il n'y a personne d'autre qui rentre, ce n'est pas comme dans un immeuble. Vous passez une première porte et après vous avez tous les locataires, alors que là, non. Donc quelque part, si, c'est ma maison, c'est comme une maison. Donc j'ai écrit : « Maison ». E7, F, 32 ans, divorcée, 1 enf 14 ans, F3, maison « terrasse » E1

Grâce à l'entrée individuelle sur la rue et à l'escalier privé conduisant chez soi, la perception du collectif n'est pas celle d'une cohabitation contrainte ; il n'y a pas de parties communes, c'est-à-dire de partage d'espaces communs, car on peut ni croiser son voisin ni l'entendre, grâce à l'excellente isolation acoustique. Ces semi-collectifs représentent donc un habitat intermédiaire qui tire du côté de l'individualité ; le fisc, qui n'a pas intégré le statut hybride de l'habitat intermédiaire, pousse en tout cas vers la nomination de l'individuel.

## 2.2. Les maisons en bande : accès individuel + jardin + mitoyenneté horizontale (sans mitoyenneté verticale)



A gauche, maisons « jardin à travers » (JAT), à droite, maisons « cour »



*Ce qui nous a emballés, c'est le jardin et l'indépendance aussi. Parce que 27 ans là-bas, c'est bon, mais vous savez, les voisins, ça rentre à n'importe quelle heure, ça marche avec des talons, etc., tandis que là, on est chez nous, ce n'est pas pareil. Le loyer est un peu plus cher mais vous achetez le calme, car c'est beaucoup plus calme. Vous voulez*

*recevoir, vous faites du bruit, vous n'avez pas de voisins au-dessus ou en dessous. Vous êtes chez vous.»*

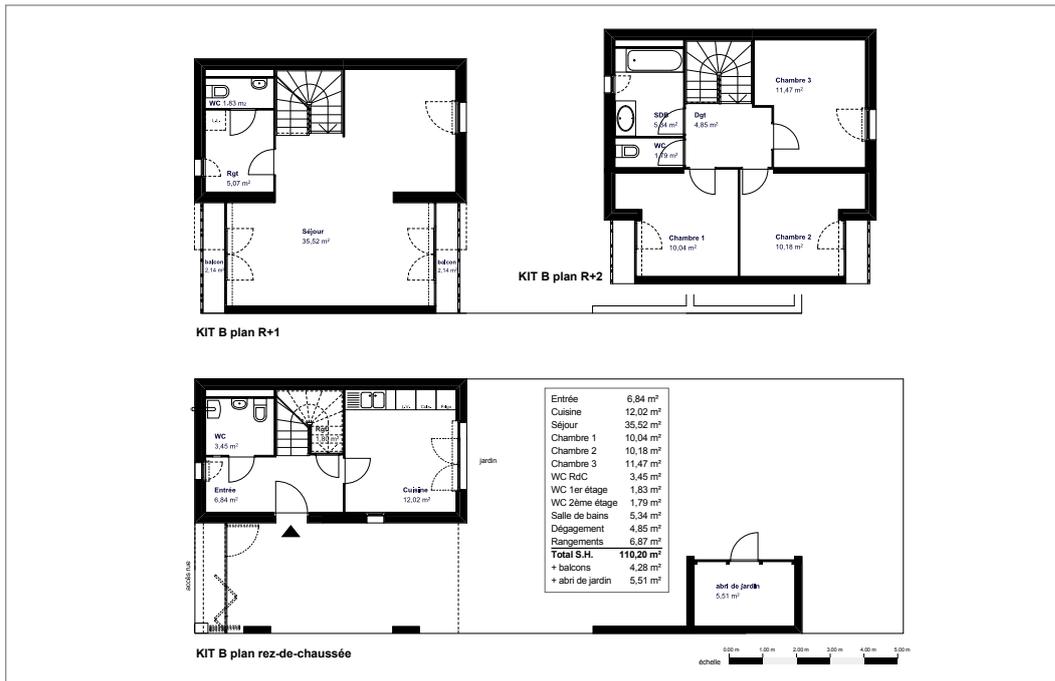
E15, H, 55 ans, marié, 4 enfants, F6, maison « jardin à travers » A3



*C'est un peu un pavillon, c'est beaucoup mieux qu'un appartement, on se sent plus chez soi, malgré le vis-à-vis. Je m'entends bien avec les voisins mais je trouve que le vis-à-vis est quand même un peu trop présent : on aime bien avoir un peu d'intimité. C'est quelque chose qui va changer de toute façon parce que après, je fermerai. Au début, je voulais carrément fermer tout le tour mais c'est pas mal d'argent. Je pense que je vais fermer au ras de la terrasse, avec une porte qui donnera sur le jardin. Et je vais certainement fermer*

*derrière aussi, là, pour ranger tout ce qui est bricolage, outils, etc. Un pavillon, c'est pour vivre à l'extérieur l'été, pour faire des barbecues, c'est n'avoir personne au dessus qui fout le bordel ! Là, bien qu'il y ait une bonne isolation on est quand même accolés. On peut avoir aussi le pavillon avec son terrain autour, tout cloîtré, mais ce n'est pas le même prix. Par rapport au prix, moi ça me va bien, c'est un bon compromis.»*

E5, H, 35 ans, séparé, 2 enfts de 16 et 13 ans, F5, maison « en kit » B



*Ce qui nous a motivés à venir ici, c'est le stationnement, la chambre qui manquait et, bien sûr, le jardin. Pour nous, c'était un rêve ! Parce qu'avec des enfants en appartement, si vous ne les sortez pas, ils sont enfermés, tandis qu'avec un jardin, ils n'ont pas besoin de nous, ils nous demandent l'autorisation,*

*ils vont dans le jardin, ils s'amuse. Quant à la voiture de mon mari, avant elle dormait dans le parking souterrain tandis que là, on est quand même chez nous. »*

E8, F, 38 ans, mariée, 2 enfts en bas âge, F6, maison « jardin à travers » A3

Une maison, c'est : personne au-dessus, un jardin et un garage – ce qui n'empêche pas de nombreux habitants d'utiliser leur garage pour autre chose, comme nous le verrons. Être chez soi, c'est ne pas avoir de voisin au-dessus de sa tête, c'est-à-dire ne pas avoir de mitoyenneté verticale ; on s'accommode de la mitoyenneté horizontale à condition de pouvoir la maîtriser : le marquage du chez-soi suppose la clôture, mais aussi, nous le verrons, la capacité de choisir entre clôture et ouverture.

## Terrasse ou jardin à tous les étages **3**



Les vastes terrasses (jusqu'à 47 m<sup>2</sup>) du type « maison terrasse » sont protégées latéralement par un mur haut et, à l'arrière, par un mur haut dont la moitié est découpée de manière à disposer de vues sur l'extérieur. Il en résulte un excellent équilibre entre intimité et ouverture. Après quoi l'aménagement des terrasses est une question de capacité d'investissement qui traduit aussi l'inscription du projet résidentiel.



*On est vraiment chez nous. On voit souvent des pavillons, enfin des types comme ça, individuels, où ils sont plus les uns sur les autres, où tout le monde communique avec tout le monde, alors que nous, on aime bien être chez nous aussi quand on reçoit. On discute avec les voisins mais c'est vrai que, quand les autres reçoivent, ils sont chez eux, même si on est dans le jardin. Ici, le mur et l'ouverture avec le jardin du voisin, ça permet à la fois d'être chez nous et de pouvoir avoir quand même un contact avec le voisinage. Il y a un petit garçon à côté, les enfants se mettent au grillage, ils jouent ensemble. Quand les parents sont là et qu'on est là, on peut discuter ensemble aussi, c'est bien. Je trouve que les deux, ça permet d'être en intimité quand on reçoit, d'être chez nous quand on mange et puis d'avoir quand même un contact, de ne pas être cloîtré, enfermé, chacun chez soi. Donc moi j'aime bien. Ça m'aurait plus dérangée s'il n'y avait que du grillage ou s'il n'y avait qu'un mur, tandis que là, les deux, c'est bien.»*  
E11, F, 30 ans, mariée, 2 enfts en bas âge, F4, maison « cour » B

*«J'en ai vu un qui ne m'a pas plu. Après, on m'a fait visiter celui ci et je vous avoue que ce qui m'a fait craquer, c'est la terrasse ! Ah oui, il n'y aurait pas eu la terrasse, je ne serai pas venue là, c'est sûr ! En plus, on ne me voit pas du tout, je peux me mettre sur la terrasse, personne ne me voit et ça c'est très agréable, c'est vraiment mon petit espace à moi, car j'ai horreur de me sentir épiée ! En été, on mange sur la terrasse, bien sûr.»*  
E9, F, 49 ans, divorcée, 2 enfts de 24 et 18 ans, F3, maison « terrasse » B1



On peut déplorer que, comme pratiquement toujours, la clôture des jardins arrière soit constituée d'un vague grillage dont le complément est laissé à la guise des habitants – la partie « terrasse » du prolongement extérieur étant cependant cachée par un mur. Chacun se protège comme il peut, en fonction de ses goûts et de ses moyens, dans une absence d'unité qui exprime davantage la difficulté de négocier que le besoin de se singulariser.



1



2



3

Quand l'abri de jardin n'est pas livré avec le logement, l'habitant s'en charge. En attendant l'hypothétique plantation d'une haie, l'intimité du jardin n°2 est nulle, et la configuration du jardin n°3 est la meilleure : après le mur de séparation, qui protège la moitié du jardin, les habitants ont chacun planté une haie de part et d'autre du grillage.

A l'exception d'un seul type, tous (intermédiaires et individuels) bénéficient d'un jardin ou d'une terrasse de grande taille (jusqu'à 47 m<sup>2</sup> pour les terrasses), qui font l'objet d'un investissement variable selon les revenus, mais aussi selon le projet (ancrage ou passage). Le choix des architectes a été de protéger les terrasses par des murs pleins, dans la continuité de la maçonnerie des bâtiments, et de diversifier la clôture des jardins, en aménageant tantôt des murs pleins tantôt des ouvertures grillagées. Comme dans tout lotissement, les exigences sont contradictoires en matière de jardins : il faut pouvoir se protéger sans offenser les voisins, envisager une ouverture qui soit en même temps dans le registre de la vue et dans celui de l'échange. Dans l'échantillon de notre enquête, pour un habitant qui préférerait une absence totale de clôture, suivant le modèle américain, tous les autres tendent à clore progressivement leur terrain au nom de l'intimité réciproque, selon les conventions de la bonne distance (ne pas être vu/ne pas voir). Le processus est le même que dans tout lotissement de ce type, lorsque le cœur d'îlot fait l'objet de protections légères (grillage plastifié) autant par économie que pour soi-disant favoriser l'échange. Toutefois, si dans un lotissement de copropriétaires, la copropriété peut proposer ou imposer l'harmonisation des clôtures et des haies, en location chacun n'en fait qu'à sa tête, faute d'une instance de négociation.



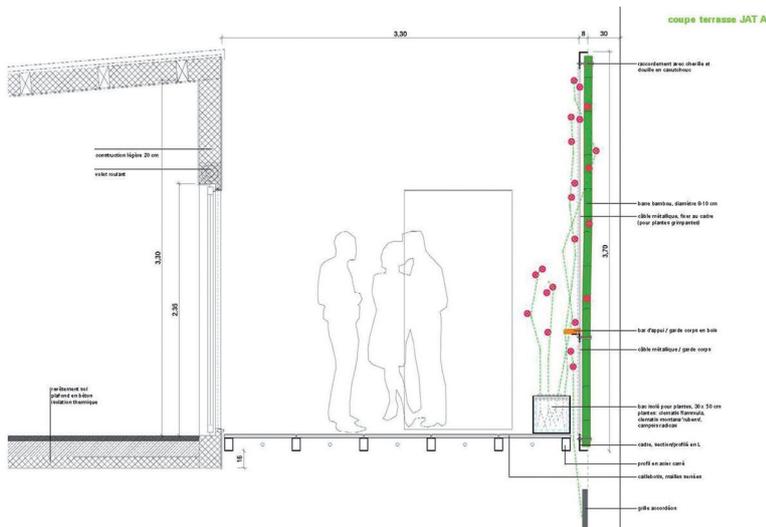
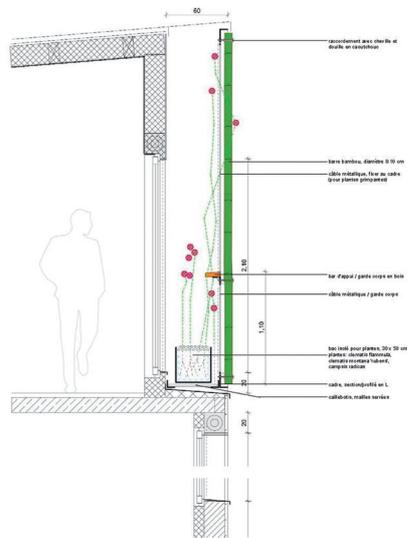
A la pause de midi, les voitures ne sont certes pas rangées au garage, dont on devine depuis l'extérieur que la place de la voiture y est prise par autre chose. En effet, le cas de la voiture de collection au garage est l'exception, la règle étant que la ou les voitures restent dehors dans ce quartier tranquille, tandis que le garage est le rangement intermédiaire de tout ce qui n'a pas sa place dans la maison.



La même logique est à l'œuvre dans les boxes fermés attenants aux logements intermédiaires.

Après l'entrée individuelle, la terrasse ou le jardin, le garage est le quatrième atout de ces maisons. Lorsqu'il a une forme de porche entre rue et jardin, il est souvent utilisé comme rangement, voire comme salle de jeux, le stationnement des voitures s'effectuant alors à l'extérieur sur l'emplacement réservé aux visiteurs. Malgré leur grande taille, la plupart des maisons manquent en effet de rangements intérieurs, à l'exception des maisons « à cour B » (que nous avons reclassées en type 3, voir infra). En général, l'habitat individuel implique un mode de vie dont les accessoires (voiture, jardin, jeux des enfants, aménagement intérieur) tendent à se démultiplier au point d'expulser, par exemple, la voiture de l'espace qui lui était réservé. Enfin, dans les logements intermédiaires, l'accès privé à l'appartement depuis le box, quelle que soit sa destination, est fortement apprécié par les habitants car ce type d'accès offre à leur logement un critère supplémentaire d'individualité.





Les architectes avaient suggéré le fleurissement des barreaux verts en proposant un bac qui n'a pas été posé, mais il est possible que, au fil du temps, les habitants souhaitant s'inscrire dans la durée reprennent l'idée des architectes.

# Cuisine/repas/séjour à la carte

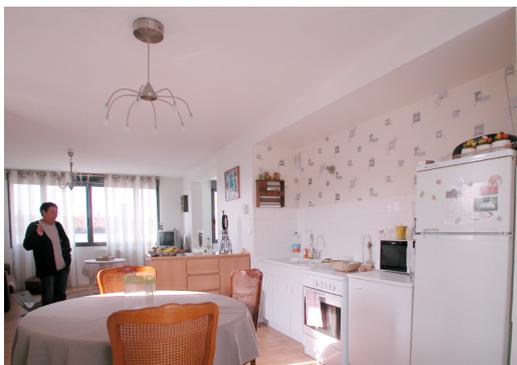
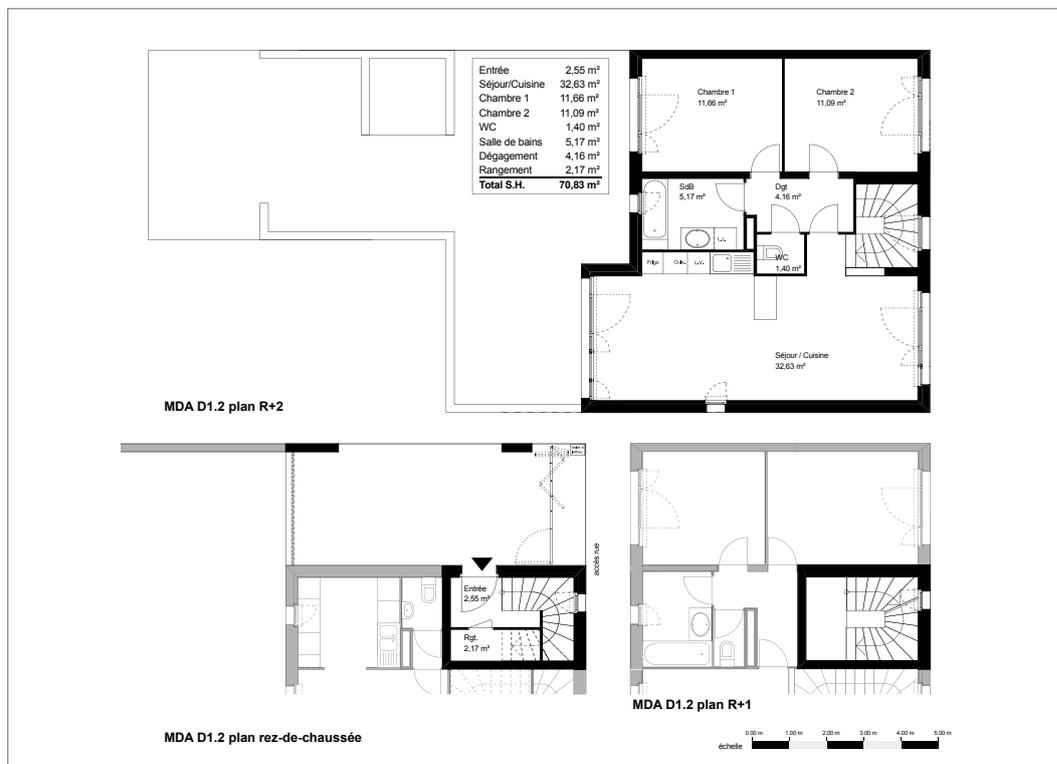
# 4

Alors que partout en Europe les séquences d'usage « cuisine/repas/séjour » sont conventionnellement liées, bien qu'elles aient fait l'objet d'une ample diversité de propositions tout au long du XXe siècle, les architectes de Foundation5+ en ont ouvert l'éventail au point de mettre en crise la terminologie courante. Par exemple, les vastes cuisines (jusqu'à 23 m<sup>2</sup>) ont davantage l'usage de cuisines/salles à manger (même si la salle à manger désignant une pièce autonome n'existe plus dans l'habitation contemporaine), que des cuisines/coins-repas. Les critères de la typologie des architectes sont ceux du logement intermédiaire et de la maison en bande, c'est à dire le rapport à la rue et au jardin ; mais pour comprendre la relation entre la cuisine, la salle à manger et le séjour, il faut établir un autre classement à partir des types principaux, c'est-à-dire le logement sur un, deux ou trois niveaux.



## 4.1. Simplex

› type 1 : K/R/S en un seul volume continu et droit



K	cuisine	K/R	cuisine et repas dans un volume continu
R	coin-repas ou salle à manger	K+R	cuisine et repas en deux pièces séparées
S	séjour R+S	R+S	repas et séjour en deux pièces séparées
Ch	chambre	RdC	rez-de-chaussée



Meuble bas fixe ou, bien sûr, bar sont les solutions pour marquer une limite entre cuisine et séjour/repas dans les grands monospaces de ces maisons « d'angle »



*La première fois que je suis arrivé, je me suis posé la question par rapport à la cuisine, en plein salon, je me suis demandé comment faire pour l'aménager. C'est pour ça que j'ai prévu un petit bar pour faire la coupure salon/salle à manger/cuisine, C'est vraiment pour cacher ce coin-cuisine parce que, comme vous pouvez le voir, on n'a pas toujours le temps de faire la vaisselle et ça fait un peu désordre pour moi. Mais il n'y a que ça qui m'a vraiment choqué. »*

E12, H, 27 ans, séparé, 1 enfnt en bas âge, F3, maison « d'angle » D1

*Je ne me voyais pas mettre ma cuisine dedans, parce que je comptais acheter des meubles de cuisine, un buffet, etc. Et puis on a eu l'idée de faire un bar et ce n'est pas plus mal, on s'est habitué. Il y en a beaucoup qui me disent qu'ils aimeraient bien avoir la cuisine comme ça, ouverte. »*

E14, F, 22 ans, mariée, 1 enfnt en bas âge, F3, maison « d'angle » D1

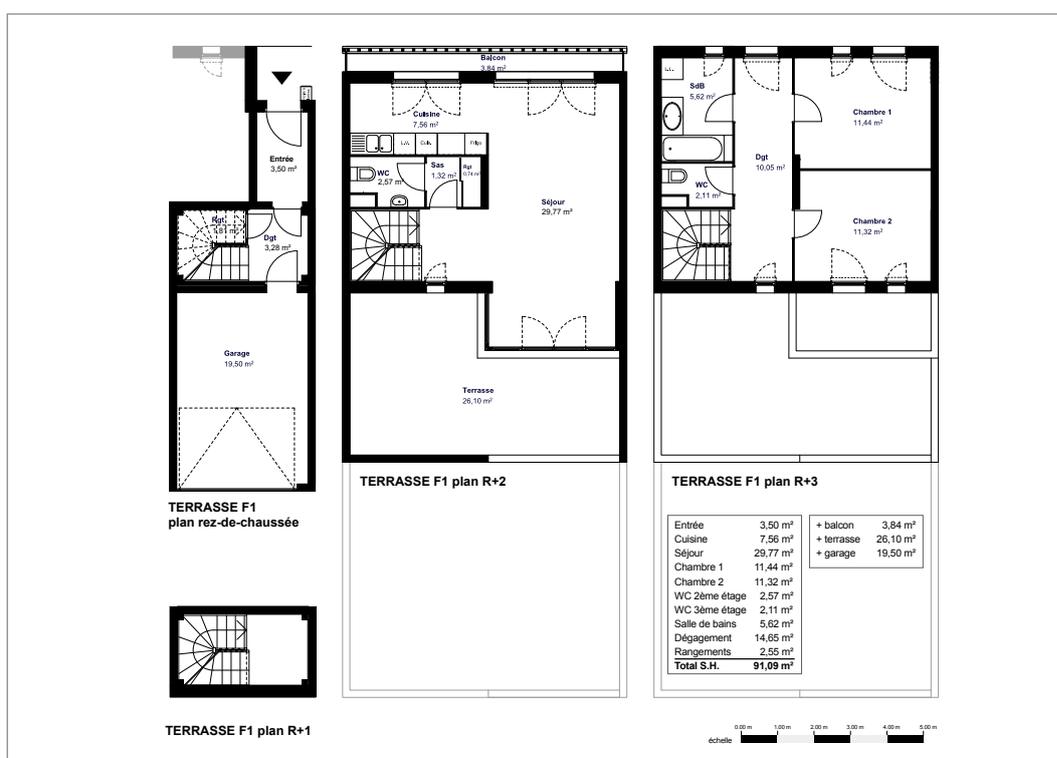
Le grand volume unitaire de 33 m<sup>2</sup> au sol surprend au point que certains habitants le perçoivent comme beaucoup plus grand : on lui en prête 40 et 12 m de linéaire de murs (alors qu'il en compte 8,60, ce qui est déjà beaucoup) ; un tel volume séduit tout en obligeant à recréer une partition entre « pièces ». Il révèle les très bien connues valeurs symboliques de la cuisine, dont on préfère cacher le désordre, la « cuisine » de la cuisine. La solution évidente, et déjà amorcée par les architectes sur leurs plans, mais non suivie par le maître d'ouvrage, est celle de la pose d'un meuble séparatif ; toutefois cette réponse ne suffit pas à assurer la séparation souhaitée entre le domaine cuisine-repas et le domaine séjour-détente-réception. Si la fusion

entre la cuisine et la salle à manger est en effet une option possible, et même préférée par de nombreux habitants adeptes de la « cuisine à vivre », personne ne souhaite habiter un monospace cuisine/repas/séjour, fût-il de grande taille. Cette fusion donne certes lieu à une véritable création en termes d'ameublement et de décoration, mais il s'agit cependant d'un investissement obligé.

### › type 2a/2b : K/R/S en deux volumes continus en équerre

Il a fallu distinguer un sous-type A et un sous-type B, parce que la simple séparation entre salle à manger et salon établie par la trémie et le muret de l'escalier, fait toute la différence.

#### • 2a : S/R sans séparation





*Ils auraient mieux fait de faire une terrasse plus petite, parce qu'elle est immense, elle fait 33m<sup>2</sup> !*

*Ça aurait été plus intelligent de faire des pièces un peu plus longues et la terrasse un peu plus petite. Ils ont mis trop de superficie pour la terrasse au détriment de la pièce là parce que le salon salle à manger, il n'est pas très grand quand même ! »*

E9, F, 49 ans, divorcée, 2 enfants de 24 et 18 ans, F3, maison « terrasse » B1



Cuisine d'une maison « terrasse », vue depuis le séjour.

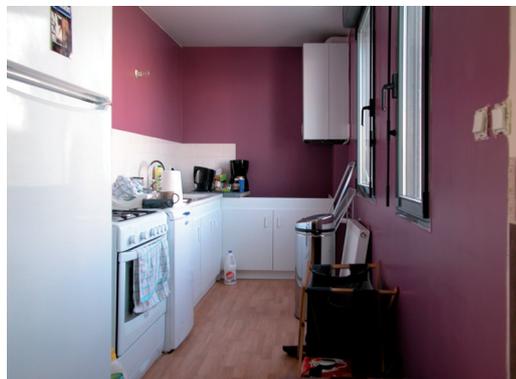
La solution articulante en équerre la cuisine et le séjour pouvait sembler une bonne réponse cassant la vue directe sur la cuisine depuis le séjour et assurant la continuité des deux pièces et de leurs usages, notamment au cours de la préparation des repas. La cuisine n'est toutefois qu'une cuisine-laboratoire au linéaire de mur insuffisant en raison de la large double porte-fenêtre et le séjour manque de profondeur pour présenter un coin intime suffisamment distant de la cuisine, d'autant plus que la partie salon est ouverte à la circulation conduisant au WC et à l'étage.

#### • 2b : S/R avec séparation

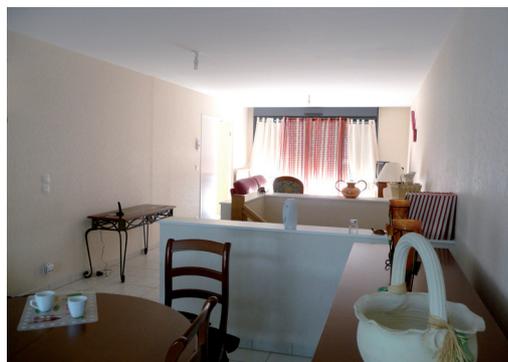


*Tout d'abord, j'aurais préféré qu'il n'y ait pas de baies vitrées dans la cuisine, que ce soit une petite fenêtre sous laquelle je puisse caser des meubles ou même la table. Et puis, le fait qu'elle ne soit pas fermée, ça me gêne : la cuisine est trop dans le salon. Alors qu'il y en a qui aiment bien être avec tout le monde, moi j'aime bien que ma cuisine soit fermée, parce que c'est ma pièce, c'est mon truc, c'est personnel. S'il y a quelqu'un dans le salon et que je suis dans la cuisine, ça me gêne. J'aime bien la disposition, la montée d'escalier au milieu de la pièce, je trouve ça super joli, ça ne donne pas l'impression d'une pièce, ça ne fait pas loft mais presque, elle est spacieuse la pièce principale ! On voulait quelque chose de grand, on voulait une pièce à vivre belle et spacieuse et on a vraiment de l'espace, donc on n'est pas déçu, elle nous convient tout à fait.»*

E16, H, 29 ans, célibataire, F3, maison « terrasse » E1



Cuisine d'une maison « terrasse » F1.



Le muret entourant la trémie de l'escalier marque la division du séjour en coin-repas et coin-salon tout en assurant la continuité spatiale de séquences d'usages qui sont généralement associées.



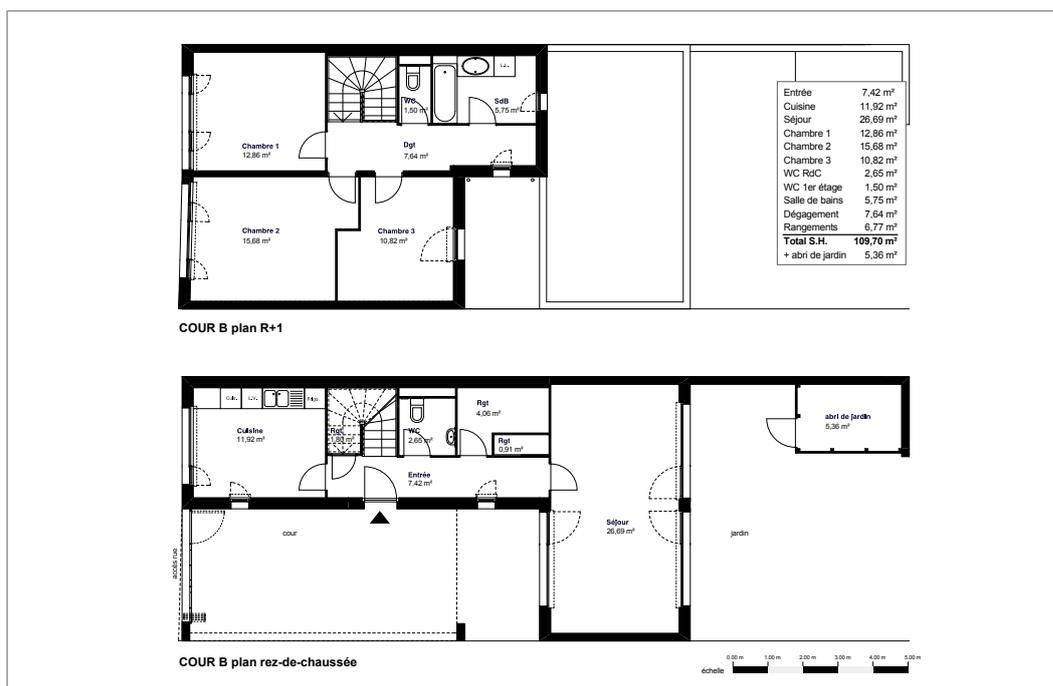
*Pour moi, la cuisine n'est pas une pièce de vie. Les gens qui cuisinent m'ont dit : « Elle est trop petite, ta cuisine ! » C'est vrai que je dois jongler pour ouvrir mon four, etc. Quand j'ai vu la cuisine, en fonction de*

*mes meubles, elle est trop petite mais elle me correspond. Ils ont dû se dire que je ne cuisinais pas !*

E7, F, 32 ans, divorcée, 1 enfnt 14 ans, F3, maison « terrasse » E1

Ici, la séparation basse par le muret suffit à distinguer nettement les deux usages de salle à manger et de salon, sans se priver du prestige d'un volume de 36 m<sup>2</sup> au sol, quitte à juger trop étroite la cuisine de 7 m<sup>2</sup>. Le salon commande certes la chambre parentale, mais la très grande taille du séjour permet de s'accommoder de la contrainte, si bien que cette configuration est une habile proposition par son plan et par son volume.

## › type 3 : K + S en deux pièces distinctes



Là, il y a un rangement et un autre sous l'escalier, qui est assez grand lui aussi. Et là des toilettes avec un lave-mains et la cuisine, qui est une belle pièce dans laquelle on peut manger. C'est vrai qu'un pavillon, c'est familial, c'est fait pour être avec des enfants. On peut se mettre tous les quatre à table le soir pour manger, on ne pouvait pas le faire avant et c'est vrai que c'est bien. L'autre table du séjour sert quand on a du monde. J'ai ma maman qui travaille pas très loin, elle passe souvent à midi, donc quand elle vient, on mange là bas – la cuisine est

peut-être un peu loin de la salle à manger ! Dans la cuisine, on fait avec les meubles qu'on avait, mais j'ai déjà des idées d'aménagement. Comme c'est grand je vais pouvoir faire une cuisine comme j'ai envie : un plan de travail partout sous la fenêtre et puis après, un plan de travail qui servira de table, plus en hauteur, style bar, qu'on puisse continuer à manger. J'ai envie de quelque chose comme ça. Je peux, j'ai de la place !»  
E11, F, 30 ans, mariée, 2 enfnts en bas âge, F4, maison « cour » B

On aurait pu nommer « K/R + S/R » ce type, dans la mesure où les repas peuvent aussi bien être pris dans la cuisine que dans le séjour. La cuisine de 12 m<sup>2</sup> répond à la forte demande des familles en faveur d'une franche séparation entre les repas et la détente, et entre le quotidien et le festif. La grande taille du séjour (27 m<sup>2</sup>) permet en effet à celui-ci d'accueillir également le repas « du dimanche » en se dédoublant en coin-repas et salon. La correspondance avec le plan du niveau supérieur fait occuper l'espace compris entre la cuisine et le séjour par trois rangements totalisant 6,80 m<sup>2</sup>, sans compter l'abri de jardin de 5,40 m<sup>2</sup> ... et en oubliant le garage qui, ici comme ailleurs, peut servir de salle de jeux et de débarras. Ce type de maison compte donc parmi les plus confortables du quartier Dauphinot.

## 4.2. Duplex et triplex

### › type 4 : K/R en bas + S en haut



« Ça ne me déplaît pas, à partir du moment où il y a une grande cuisine pour pouvoir accueillir du monde. Moi j'aime bien cuisiner, donc le fait d'avoir une grande cuisine, c'est agréable et puis de pouvoir recevoir du monde, dans une cuisine, c'est appréciable.

C'est vrai que si vous invitez beaucoup de monde, on mange au salon et s'il faut tout monter d'en bas, ce n'est pas évident. Mais bon, moi ça me plaît bien, la cuisine.»

E5, H, 35 ans, séparé, 2 enfts de 16 et 13 ans, F5, maison « en kit » B

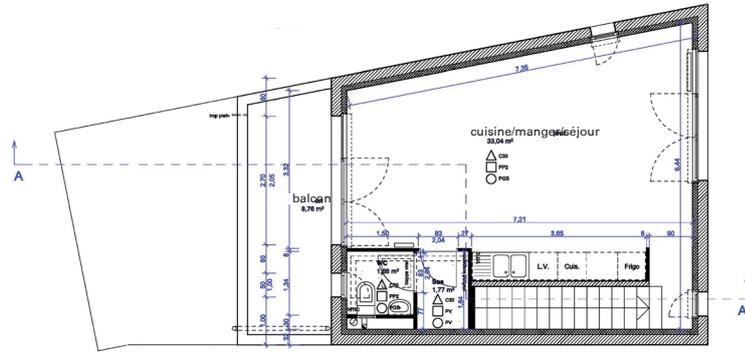


Maison KIT A 1

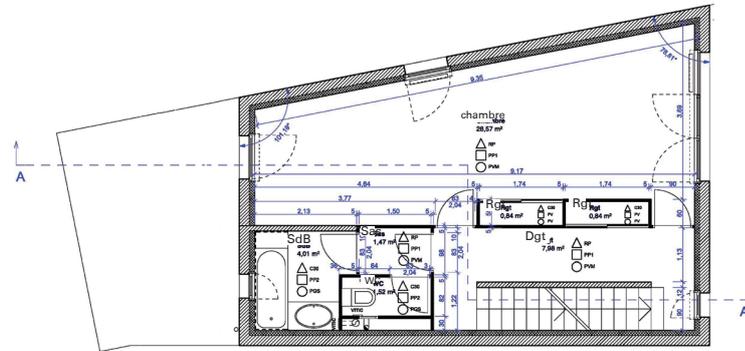


[Pour recevoir les amis en haut], il faut monter les plats et la vaisselle : l'étage nous handicape quand même. Donc on vient plus facilement manger là [cuisine/séjour], mais je trouve que c'est moins accueillant pour recevoir des gens. La pièce au-dessus est plus sympa, mais à Noël, quand j'ai reçu la famille, on est resté à cet étage-là parce que pour que les plats restent chauds, qu'on ne fasse pas que des va et vient, que l'on suive les conversations avec tout le monde, on est resté ici. Et pourtant on était quatorze.»

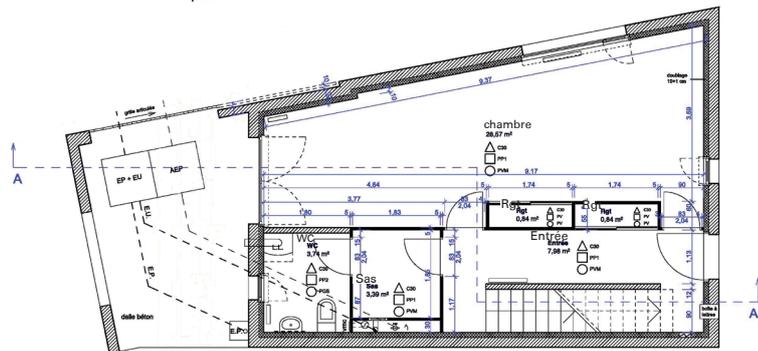
E3, F, 45 ans, mariée, 2 filles de 15 et 18 ans, F6, maison « d'angle » B



plan R+2



plan R+1



plan rez-de-chaussée



Maison «d'angle»,  
MDA



En haut et en bas, il s'agit de la même cuisine/repas ; en bas, un meuble bar s'interpose alors qu'en haut les éléments de cuisine s'invitent à la table des repas. La photo en haut à droite représente un séjour au niveau supérieur, où la table ronde n'a qu'un rôle de décor.



*Les premières fois qu'on a reçu, on a reçu en haut, on a mis tous les verres sur un plateau et on a tout cassé ! On n'a pas l'habitude du tout ! Je ne sais pas comment font les autres personnes, pour recevoir ! En plus, c'est grand en haut. Alors la cuisine n'est pas très grande mais la salle à manger n'est pas plus grande, finalement. Même si on emmène la*

*table, on n'a pas beaucoup plus de place de l'autre côté. Du coup, on reçoit dans notre cuisine, ce qu'on ne pensait pas faire ! Des amis sont passés, on a pris l'apéro, on a mangé là mais ils ne sont même pas montés.»*

E2, F, 33 ans, mariée, 3 enfants en bas âge, F6, maison « jardin à travers » A1

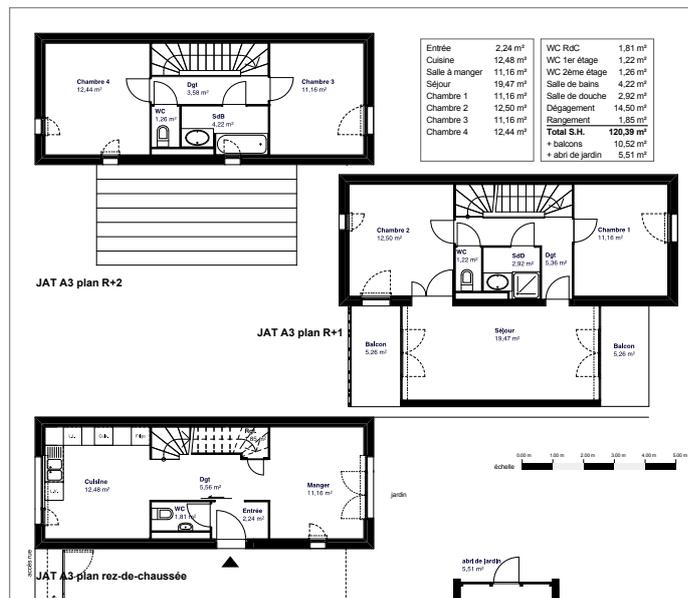
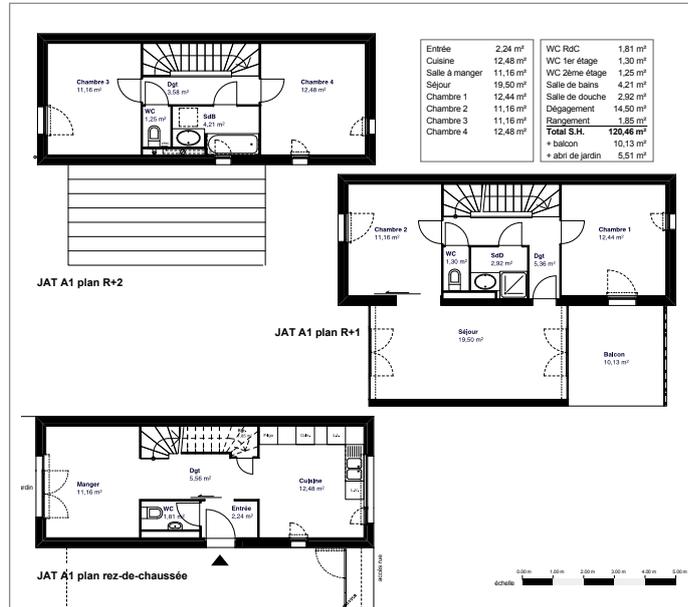
Cette distribution existe dans deux modèles de maisons différentes construites par chacun des deux maîtres d'ouvrage. La grande cuisine y mesure respectivement 23 m<sup>2</sup> et 35 m<sup>2</sup>, ce qui est très vaste pour une cuisine « pièce à vivre », mais pose le problème de la visibilité des éléments de cuisine dans le coin-repas, dans la mesure où le mur destiné à recevoir les divers équipements se présente frontalement (dans le monovolume du type 1, le mur équipé se présente latéralement à la table des repas). Or, face à la difficulté de servir ces repas à l'étage (les habitants qui s'y sont essayés, ne réitèrent pas l'aventure !), tous les repas, même les plus cérémonieux, doivent être pris dans la cuisine. Le bon usage de ce grand volume dépend donc de la capacité à établir une séparation entre la cuisine et le coin-repas – ce dernier méritant alors le nom de salle à manger – ce qu'ont très bien réussi les habitants qui ont pu y investir. Privé des repas occasionnels, le séjour (35 m<sup>2</sup>) se trouve alors très largement dimensionné pour un usage de salon familial ou de salon de réception pour ceux qui invitent pour un apéritif.

› type 5 : K + R en bas + S en haut



Là, c'est marqué salle à manger sur les plans, mais pour l'instant, pour nous c'est un peu la pièce à tout faire. Les enfants y jouent quand on prépare à manger. Au début, on s'était dit qu'on ferait la salle à manger là, comme sur le plan, et puis, finalement, on s'est installé là, on n'est pas mal dans la cuisine parce que on est à côté de tout. Donc je pense qu'on va mettre un petit canapé, quelque chose. C'est vrai que c'est un peu une pièce en plus, mais je ne me vois pas monter les plats si je recevais à l'étage. Je sais que ma voisine, elle l'a faite au premier, sa salle à manger. Mais rien que déjà quand on reçoit du monde à l'apéro, au salon, c'est déjà pas évident. On fait tomber un plateau, c'est terrible ! Du coup, on a dit qu'on faisait le salon. Mais c'est vrai que chacun fait comme il veut.»

E8, F, 38 ans, mariée, 2 enfts en bas âge, F6, maison « jardin à travers » A3



Maisons « jardin à travers » A1 et A3



Cuisine/repas d'un côté et salle à manger de l'autre, celle-ci sans affectation précise dans ce cas précis.

La nette séparation entre cuisine et salle à manger fait penser au type 3 (K/R), mais ici le séjour est à l'étage, ce qui fait de ce type un hybride entre le 3 et le 4 (K/R en bas et séjour en haut). Comme on pouvait s'y attendre, la grande cuisine (12,50 m<sup>2</sup>) accueille les repas ordinaires et parfois même les autres car la « salle à manger » (11 m<sup>2</sup>) est utilisée plutôt comme un bureau ou une salle de jeux. Le séjour (19,50 m<sup>2</sup>), à l'étage, remplit la fonction de salon : une famille de culture musulmane y a aménagé un salon oriental, d'autres l'utilisent pour des plateaux-repas devant la télévision. En offrant une flexibilité d'usage aux deux pièces du bas, la claire partition cuisine/salle à manger/séjour du type 5 est l'une des distributions les plus favorables à l'appropriation de la maison.

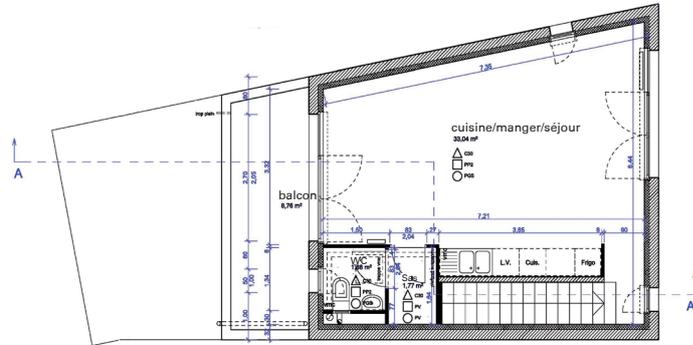


A gauche, salon oriental à l'étage; à droite, cuisine coin-repas en rez-de-chaussée.

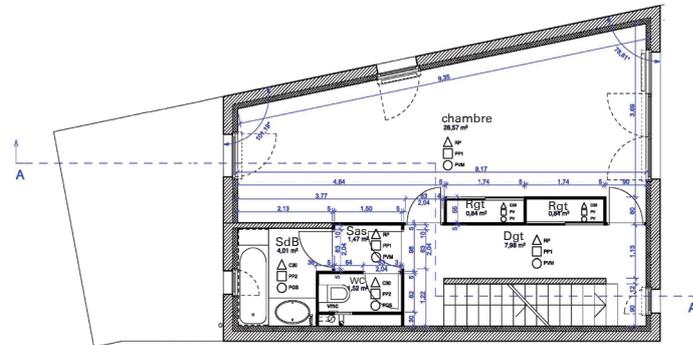
› type 6 : Ch en RdC + S au 1<sup>er</sup> + K/R au 2<sup>e</sup>



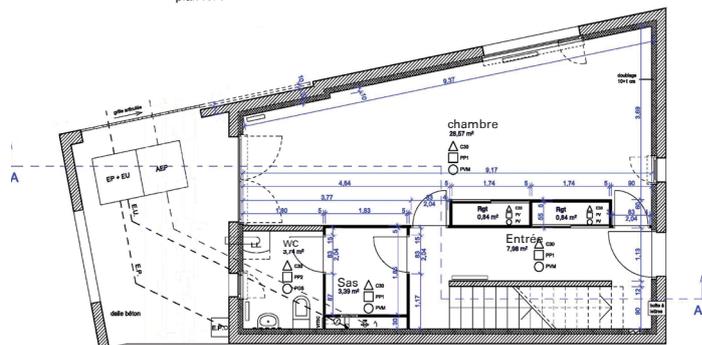
Vue de la cuisine (protégée d'un meuble-bar à roulettes) et du coin-repas de cet autre grand monospace cuisine/séjour atteignant 33 m<sup>2</sup>.



plan R+2



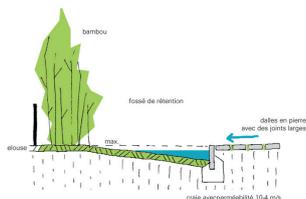
plan R+1



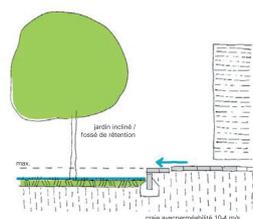
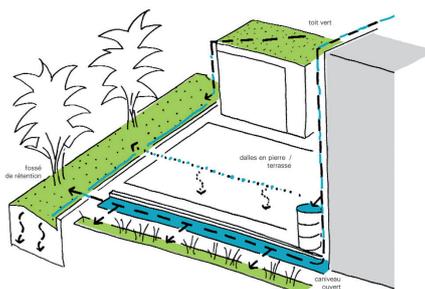
plan rez-de-chaussée

Maison «d'angle»  
MDA C1

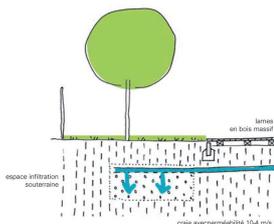
Heureusement construite à un seul exemplaire, cette maison d'angle est pourvue d'une terrasse placée devant la grande cuisine, ce qui est juste, à condition de présenter le complexe cuisine/terrasse au deuxième niveau et non pas au troisième. L'inversion de la convention dans certains types précédents (une chambre en bas, cuisine et séjour en haut) est acceptable et acceptée par les habitants, tandis que l'inversion totale proposée ici (chambres au rez-de-chaussée, séjour au 1<sup>er</sup> étage, cuisine/repas au 2<sup>e</sup> étage) paraît incompréhensible aux usagers pour des raisons évidentes de fonctionnalité.



**détail : fossé de rétention avec bambou**  
l'eau est transportée à l'aide d'un caniveau ouvert dans le fossé de rétention; une arête sépare le fossé de la terrasse / du jardin; le profil de la cuvette assure une distance maximale de la limite de la parcelle et du bâtiment voisin; le bambou est placé sur un endroit assez humide;



**détail : jardin incliné comme fossé de rétention (JAT A)**  
une partie du jardin est inclinée, structurant l'espace vert; la partie inclinée sert comme fossé de rétention et devient de temps en temps un petit étang ;



**détail : infiltration souterraine (KIT A)**  
l'eau est transportée dans un tuyau en dessous de la terrasse en lames en bois massif et s'infiltre dans une rigole souterraine;

## écologie

### le principe

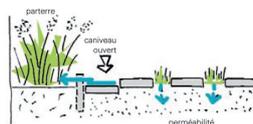
l'eau pluviale des toits est menée par des descentes d'eau pluviale dans un caniveau ouvert; une citerne recueille l'eau pour l'arrosage du jardin; le caniveau ouvert transporte l'eau vers le fossé / la cuvette de rétention où elle s'infiltre; l'eau pluviale de la terrasse coule vers le fossé, une partie s'infiltre dans des joints larges des dalles en pierre;

### à savoir

les fossés de rétention peuvent être plantés avec des plantes vivaces ou du gazon; le temps investi est à peu près le même; l'infiltration des eaux pluviales aide à arroser les plantes, mais ne se substitue pas à l'arrosage manuel complètement; les volumes des fossés de rétention ne peuvent pas être changés par les habitants; les fossés ainsi que les jardins inclinés sont d'une utilisation réduite pour assurer leur capacité d'infiltration;

### réduction de la quantité d'eau à infiltrer

- implantation des toits verts : 50% de rétention
- utilisation des matériaux perméables : terrasse en bois / terrasse en pierre avec des joints larges
- distribution de petites quantités d'eau directement dans des parterres;



Les propositions des architectes allemands du projet European en matière de développement durable (ici le système de récupération des eaux pluviales, systématique en Allemagne) n'ont pas été suivies, en raison de leur non conformité, à ce moment-là, avec le règlement sanitaire départemental.

## En résumé,

la situation de faubourg du nouveau quartier Dauphinot constitue un entre-deux qui permet de satisfaire autant les amateurs de la proximité de la vie urbaine que les adeptes de la périphérie. La rareté d'un tel quartier de maisons en logement social, même à Reims, le crédite d'un prestige que n'entame pas une architecture extérieure jugée froide et géométrique, car l'intérieur est hors norme, même pour Reims (bis), ville coutumière d'expérimentations en matière de grands logements. En effet, parmi les habitants, ceux qui ont quitté une maison individuelle et parfois un statut de propriétaire ne se sentent ni à l'étroit ni déçus dans ces grandes maisons qui atteignent les 140 m<sup>2</sup> habitables, plus jardin et garage ou dans ces appartements intermédiaires qui mesurent 100 m<sup>2</sup> et 50 % de terrasse en plus. Quant à ceux qui viennent du logement social collectif, ils savent le prix de l'individualisation : accès, garages et intimité des terrasses qui renforcent celle les logements.

Une maison est une habitation dont la mitoyenneté maximum admise est horizontale, ce qui ici est le cas des différents types de maisons en bande. Toutefois, les logements intermédiaires sont perçus comme des « presque » maisons, car la mitoyenneté verticale, au-dessus ou en dessous de soi, est limitée à un seul voisin que la bonne isolation acoustique permet d'ignorer. La situation urbaine de faubourg et le statut de location sociale permettent de faire accepter un tel compromis, par rapport à la maison individuelle idéale, détachée mais en propriété. Cette expérimentation rémoise vérifie une fois de plus la pertinence de l'attribution de valeurs d'individualité (accès privé, terrasse, garage) à des logements intermédiaires car c'est à partir d'une garantie d'intimité (réduction du voisinage et de ses contraintes, notamment par l'isolation acoustique et la limitation des vis-à-vis) que l'on peut s'ouvrir aux autres avec confiance.

Les grands, voire très grands espaces bi- ou trifonctionnels (cuisine/repas, ou cuisine/repas/séjour/) exigent par contre d'être aménagés : les grands volumes sont prestigieux et donnent du souffle à la vie quotidienne, mais ils demandent à être séparés et différenciés par un mobilier adéquat. Souvent ouvertes sur le coin-repas ou même sur le séjour, les cuisines supposent un aménagement coûteux qui correspond davantage à une logique d'investissement de la propriété qu'à l'installation à court ou moyen terme dans la location. Ces habitations suscitent ainsi la créativité d'habitants-décorateurs qui aménagent des séparations et des transitions entre les fonctions et les statuts conventionnellement attribués aux pièces grâce aux volumes et à l'absence de spécification des lieux des repas. Les plans les plus conformes aux usages dominants sont ceux qui placent sur un même niveau les pratiques de la cuisine, des repas et de la détente, mais la montée du séjour au niveau supérieur est une réponse possible si les repas (y compris les repas festifs) peuvent être pris au niveau inférieur dans une véritable salle à manger ; le séjour est alors réservé à des usages privilégiant les loisirs ainsi que les rassemblements familiaux et amicaux. Chaque logement bénéficie d'un prolongement extérieur exceptionnel ; toutefois, faute d'aménagements suffisants, les terrasses offrent des conditions d'intimité

supérieures à celles de jardins dont la végétalisation reste en suspens, compte tenu du statut locatif de ces logements sociaux.

Etant donné l'exceptionnelle diversité des propositions des architectes de Foundation5+ en matière de distribution cuisine/repas/séjour/chambres, il aurait été judicieux de la part des bailleurs de présenter les plans aux attributaires. Puisque cela n'a pas été fait, les habitants ne sont pas toujours en mesure d'exploiter la richesse de ces grands volumes qui facilitent pourtant les ajustements par leur flexibilité d'usage. Cette évaluation – qui mériterait d'être approfondie – a permis de hiérarchiser les riches propositions architecturales en forme de première leçon sur ces types de distribution non conventionnelle : parmi les cas étudiés, les maisons « terrasse E1 », « cour B », « KIT A1 », « d'angle (MDA) B » et « jardin à travers (JAT) A1 et A3 » offrent chacune des solutions spatiales qui sont nouvelles mais qui, parce qu'elles épousent véritablement des usages, devraient être reconduites dans d'autres opérations.

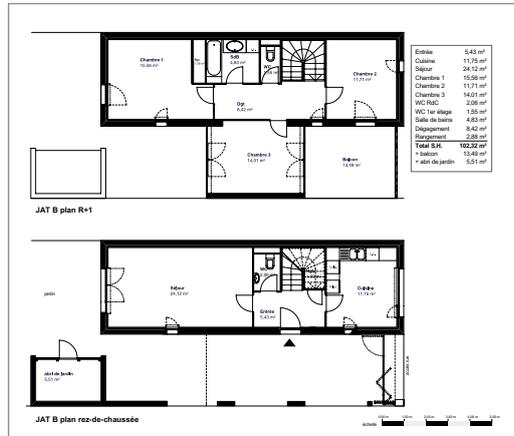
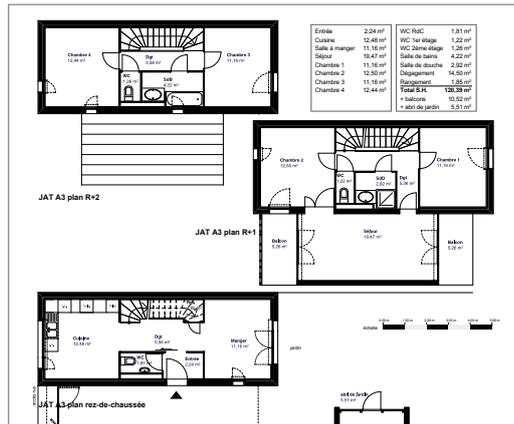
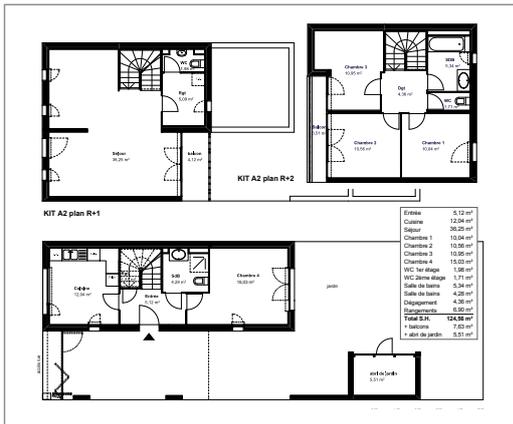
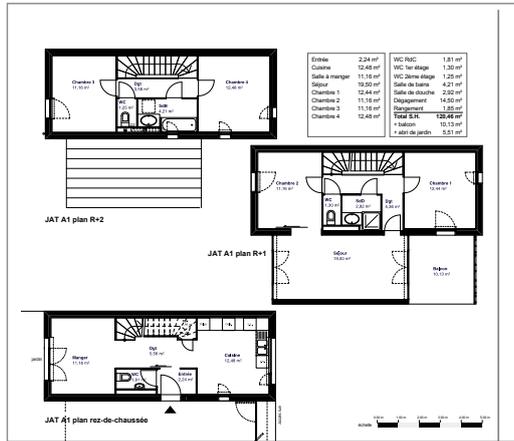
Plus regrettable est l'abandon par les services techniques municipaux du dispositif écologique de recueil des eaux pluviales et de leur écoulement vers des alignements de bambous, tels que les avaient prévus les architectes allemands, originaires d'un pays où cette manière de faire est devenue la règle. En ce domaine, c'est encore de l'Est que vient le nouveau.

# Catalogue des typologies de maisons

## Maisons « en Kit »



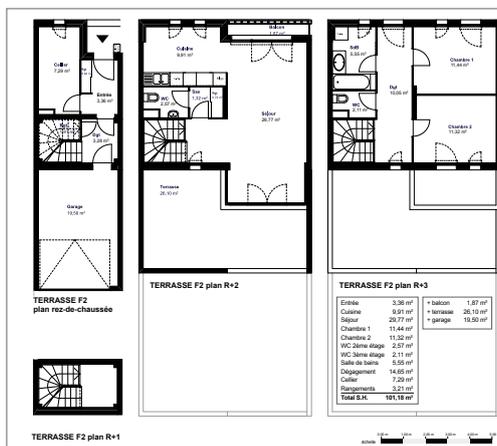
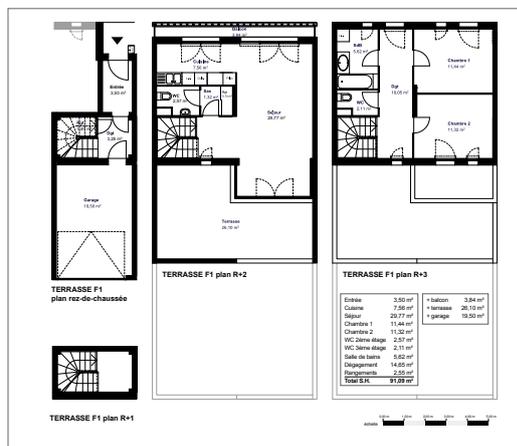
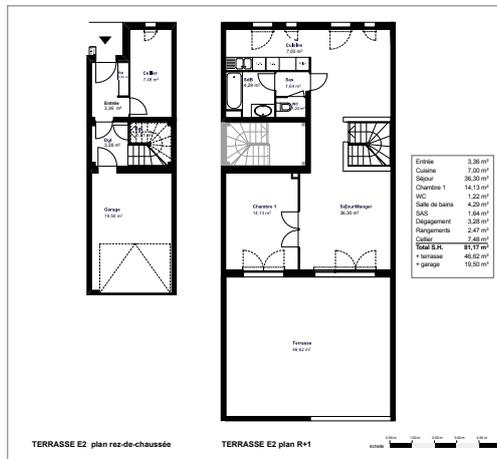
## Maisons « jardin à travers »



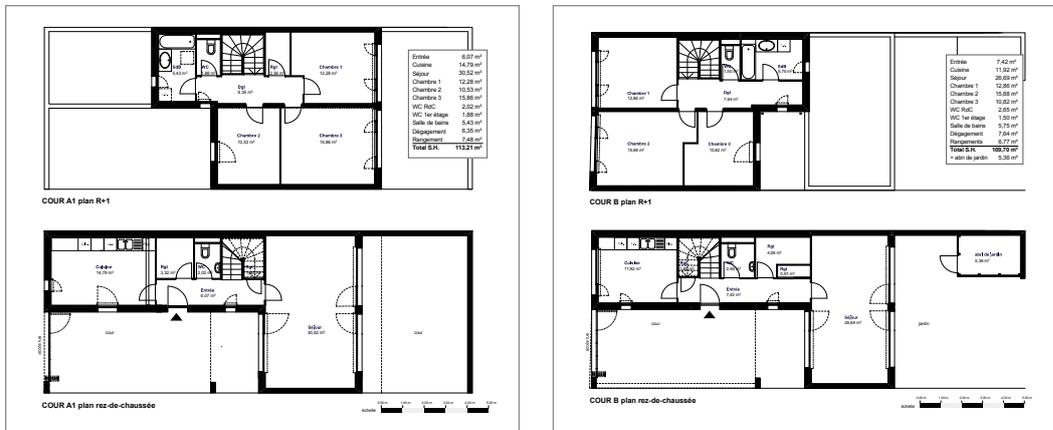
## Maisons « novice »



# Maisons « terrasse »



## Maisons « à cour »



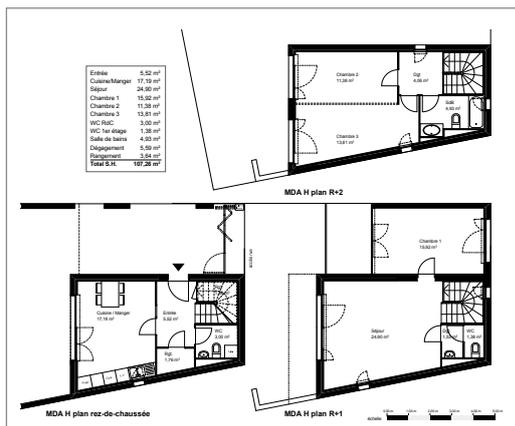
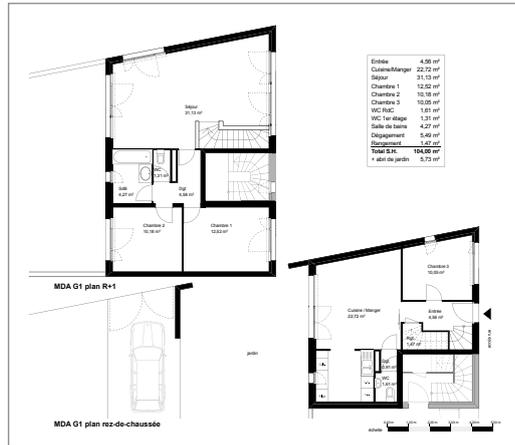
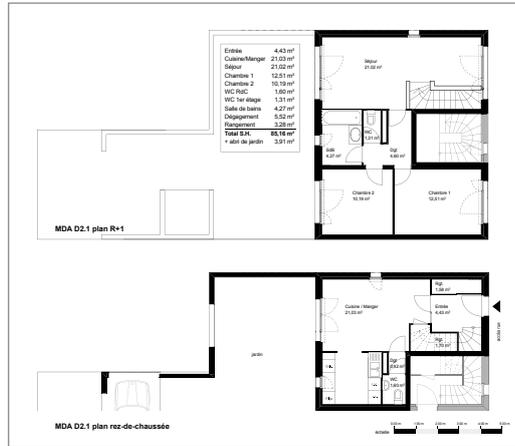
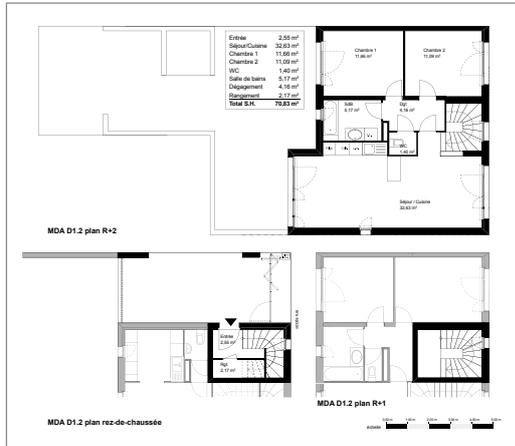
## Maisons « d'angle » MDA A



## Maisons « d'angle » MDA B et C



# Maisons « d'angle » MDA D



# Table des matières

<b>Introduction</b>	3
<b>1. Un quartier de l'entre-deux</b>	4
<b>2. L'expérience des deux mitoyennetés</b>	6
2.1. Les intermédiaires : accès individuels + mitoyenneté horizontale + mitoyenneté verticale réduite	7
2.2. Les maisons en bande : accès individuel+ jardin + mitoyenneté horizontale [sans mitoyenneté verticale]	10
<b>3. Terrasse ou jardin à tous les étages</b>	12
<b>4. Cuisine / repas / séjour à la carte</b>	18
4.1. Simplex	19
type 1 : K/R/S en un seul volume continu et droit	19
type 2a / 2b : K/R/S en deux volumes continus en équerre	21
2a : S / R sans séparation	21
2b : S / R avec séparation	22
type 3 : K + S en deux pièces distinctes	24
4.2. Duplex et triplex	19
type 4 : K / R en bas + S en haut	25
type 5 : K / R en bas + S en haut	27
type 6 : Ch en RdC + S au 1er + K / R au 2è	29
<b>En résumé</b>	30
<b>Catalogue des typologies de maisons</b>	34
<b>Table des matières</b>	40