

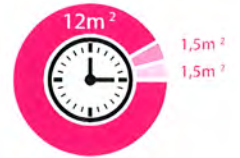
LA
PETITE
REVUE

Les bénéfices de la mutualisation

À surface d'habitabilité égale 12m²
 À surface par personne égale 18m²
 Pour faciliter la lecture des plans, les chiffres ont été arrondis.

Extraits de Le logement étudiant n'est-il qu'un produit ?
 Patrick Rubin (© Atelier CANAL Architecture)

<p>Surface 18m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Non</p> <p>Commentaire Chambre NON PMR avant juillet 2009</p>	<p>Surface 18m²</p> <p>Habitabilité 6m²</p> <p>Accessibilité PMR Oui</p> <p>Commentaire Chambre PMR après juillet 2009</p>	<p>Surface 2x18 = 36m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Oui</p> <p>Commentaire Mutualisation PMR à deux mais cuisine éclairée en second jour</p>	<p>Surface 2x20 = 40m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Oui</p> <p>Commentaire Cuisine en façade mais malus de 4m²</p>	<p>Surface 2x18 = 36m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Non</p> <p>Commentaire Non accessible PMR Cf : proposition de loi au Sénat</p>
---	--	---	--	---



<p>Surface 22m²</p> <p>Habitabilité 14m²</p> <p>Accessibilité PMR Oui</p> <p>Commentaire Directement adapté PMR + un lit d'accompagnement</p>	<p>Surface 17m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Non</p> <p>Commentaire Bonus de 1m² pour cuisine à partager</p>	<p>Surface 3x18 = 54m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Oui</p> <p>Commentaire Séabilité 1+2, kitchenette possible dans la chambre 1 personne</p>	<p>Surface 4x18 = 72m²</p> <p>Habitabilité 12m²</p> <p>Accessibilité PMR Oui</p> <p>Commentaire Logement accessible aux PMR</p>
---	--	--	---



« ON NE CONSTRUIT PAS LA VILLE AVEC DES PRODUITS! »

propos recueillis par Jean-François Ballé

En avril 2010, l'atelier CANAL participait à un concours organisé par Osica et l'AJLT sur le thème du logement étudiant innovant. Ce concours d'idées donnera lieu à la réalisation d'un bâtiment à Orsay sur le futur campus de Saclay. Entretien avec l'architecte Patrick Rubin, un des auteurs de la proposition intitulée *Le logement jeune n'est-il qu'un produit ?*

LA PETITE REVUE : Un journaliste soulignait récemment la similitude qui existe aujourd'hui entre l'habitat prévu pour le commencement et la fin de vie. Votre étude propose de se débarrasser des classifications et de poser la question même du logement, le voir comme un lieu capable. Votre recherche suggère de fonder les résidences sur de nouvelles bases. Ainsi, pourquoi la cellule s'est-elle imposée comme le modèle incontournable du logement étudiant ?

PATRICK RUBIN : La cellule est un habitat en soi. Tout est concentré. Le lit, la douche, la kitchenette et l'espace de travail ont été compactés à minima des surfaces pour définir un 18 m² qui fait la chambre soit-disant idéale pour un étudiant. Mais c'est un format économique.

LA PETITE REVUE : Votre étude se fonde en partie sur le fait que le logement étudiant est commandé par le financement et la gestion économique de sa mise en oeuvre dûe aux Lois Malraux (1962) et la Loi Scellier amendement Censi Bouvard (2009). Pourriez-vous expliquer leur fonctionnement ?

PATRICK RUBIN : En France, ces lois découlent d'un phénomène de défiscalisation. Par exemple, dans les années 60, le quartier du Marais était à l'état d'abandon. Propriétaires

et locataires n'étaient pas du tout encadrés pour aménager leurs immeubles. Ils pouvaient installer toitures, garages... sans règles urbaines. De magnifiques hôtels comme l'Hôtel de Beauvais ont ainsi été dégradés. Ce phénomène était un gouffre financier pour l'État. Ainsi, pour une régulation des aménagements, une défiscalisation a été proposée aux propriétaires remettant en état leurs biens immobiliers. Pour beaucoup d'immeubles, la conséquence a été la conservation d'un escalier central distribuant de petits appartements locatifs à chaque étage. Les propriétaires étaient gagnants : défiscalisation sur neuf ans et loyers des locataires. Parfois, on retrouvait des logements jeunes à tous les étages et au rez-de-chaussée, l'ancien magasin était transformé en garage vu le prix exorbitant des places de parking. La Loi Malraux n'a pas servi la vitalité des villes, en ce sens. Mais ceci va dans le sens de l'évolution de la société aussi.

La Loi Scellier, elle, est liée à un système de vente debout. Des propriétaires se voyaient proposer des offres d'investissement immobilier par des banquiers. La Loi Scellier leur promettait une économie de 19,6% sur le prix d'acquisition, une réduction de 25% d'impôt sur neuf ans et le loyer est garanti quel que soit le taux d'occupation du logement. Alors, en France, de nombreux logements sont

apparus au cours des cinq dernières années dans des no man's land. Les biens étaient construits sans l'assurance de futurs locataires. La construction de ces logements n'était pas nécessaire. Financièrement, les investisseurs ont parfois tout perdu car ils n'ont pas tous trouvé de locataires les gens préférant vivre en ville plutôt que dans des lieux vides. On ne construit pas la ville avec des produits !

Mais la Loi Scellier a un deuxième effet néfaste. Notre étude suggère une mutualisation des espaces. L'achat de deux logements pose problème. Si la salle de bains ou la cuisine sont mutualisées entre les deux logements, celles-ci ne peuvent se couper en deux. Lorsqu'un logement se construit sur une défiscalisation, on va vers un individualisme ; vers la vente d'un package, vers un produit qui doit être sécable. Notre proposition va à l'encontre de ce phénomène pour une mutualisation, pour des espaces communs, sans négliger la sphère privée qui peut passer de 18 à 12 m². Sorti de cet espace, tout devient du collectivisme pour ceux qui y voient le pire ou du partage intelligent. Il n'y a pas d'autres moyens pour avancer. Il y a trop de voitures dans les villes, trop d'étudiants dans les campus, nous devons nous économiser.

LPR : Une contrainte importante aujourd'hui dans le logement étudiant est l'accès à 100% accessible aux PMR (Personne à Mobilité Réduite). Quelle est votre position ?

PR : C'est le juste retour du retard de la France : pendant que les pays du nord et d'autres avançaient, les Français ne voulaient pas voir ça. L'adaptabilité au logement a

été extrêmement longue. L'État a poussé l'accessibilité trop loin avec des logements 100% accessibles aux PMR. Pour les logements étudiants, les 5% d'accessibilité sont restés raisonnables et fiables. Mais ils ont été souvent discriminatoires puisque ces 5% étaient souvent en rez-de-chaussée. Nous sommes plutôt pour une meilleure accessibilité, pour de plus grandes chambres, avec douche voire baignoire. Nous sommes contre une accessibilité totale déraisonnée. En 2009, la loi est revenue aux 100%. Il y a un besoin d'accessibilité complète pour des logements pour personnes âgées mais pour un habitat jeune, c'est le monde à l'envers. Les jeunes sont mobiles. Auquel cas, on peut rendre une chambre réversible. Emmanuelle Colboc s'est beaucoup intéressée à ces questions dans Construire des logements en 2010.

LPR : Vous abordez la question du blocage idéologique sous différentes formes avec la question de la mutualisation des espaces et de la collocation. Quels sont vos arguments économiques et sociaux contre ces idéologies ?

PR : Le prix moyen du loyer d'un logement de 18 m² dans le système social est défini par une grille économique, entre les différentes aides pour les étudiants, APL (Aide Personnalisée au Logement), ALS (Allocation de Logement à caractère Social) et les défiscalisations... La redevance (et non pas le loyer) est la somme payée par le locataire pour la chambre mais pas le couloir, la salle commune. La SHAB (Surface HABitable) est louée mais la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) n'est pas louée. Le rapport SHON/SHAB est essentiel. Un étudiant paie entre 200 et 300 euros de

redevance compte tenu des paramètres actuels. Si on les fait éclater avec des mutualisations de cuisine ou de salle de bains, toute la grille économique tombe à l'eau. C'est exactement comme le tri sélectif. Il y a 10 ans, personne n'y croyait, et maintenant tout le monde le fait. Il faut être très patient.

LPR: La question du toit est cruciale pour vous. Une question qui a eu ses grandes heures avec les modernes et notamment l'Unité d'Habitation de Marseille de Le Corbusier. Pourriez-vous expliquer pourquoi ?

PR: Cette question n'est pas nouvelle. Quand on se pose sur un lieu, on rend imperméable un espace. On ne peut pas vraiment le dire dans la ville. Les toits sont sous-exploités, et s'il y a bien un endroit où il peut y avoir de la vie c'est le toit. Dans notre projet, sur le site d'Orsay, il y a un paysage formidable. Mais le toit végétalisé de notre proposition a été fait pour dynamiser les espaces communs. La laverie se trouve aussi là. On crée un lieu de vitalité extrêmement fort. Cette vitalisation est possible en enlevant quelques centimètres carrés dans chaque chambre. Le calcul économique s'ajoute au phénomène. Tout le monde devrait adhérer à cette vision de l'appropriation du toit mais nous en sommes encore loin.

LPR: Le toit pose des problèmes de voisinage, avec l'exemple de l'hôtel Mama Shelter qui a dû fermer son toit pour des problèmes de nuisances sonores. Est-il à reconquérir en milieu urbain dense ?

PR: Il y a des mètres carrés à reconquérir et de nouvelles solutions à trouver sur les toits parisiens. Aujourd'hui, Anne Hidalgo (Première Adjointe au Maire de Paris) prône cette reconquête. J'ai connu beaucoup de toits utilisés à Paris. Les vélos en ville, on y est arrivé, les voitures hors de Paris, on y viendra et exploiter les toits aussi. Je suis assez optimiste pour ceci mais la mise en place prend beaucoup de temps.

LPR: Durabilité et réversibilité : votre proposition est faite pour 120 ans, une durée inhabituelle pour de tels projets, avec même un calendrier hypothétique de tous les événements futurs. C'est à travers ce type d'hypothèse qu'il faudrait approcher l'aspect du développement durable selon vous aujourd'hui ?

PR: Hypothétiquement, comme les enveloppes des bâtiments sont de plus en plus performantes, nous pouvons placer l'éventail des gaines contenant les différents fluides dans les espaces libres des façades, libérant ainsi la partie centrale dans un immeuble de logement, conserver les cages d'ascenseurs et les escaliers comme contreventements dans les systèmes constructifs. De grandes portées structurelles peuvent être atteintes. On peut utiliser du bois couplé à une chape de béton pour l'inertie pour un franchissement de 14m sans poteau. Nous voulions démontrer que ce bâtiment devient un énorme plancher, sans embarras, minimal. On atteint alors une géométrie variable. Des micros-logements peuvent alors se transformer en logement grandes familles. Et plus tard, si on augmente les capacités, cela peut se transformer en lieu d'activité à même logique constructive.

Le maître d'ouvrage n'a pas associé les maîtres d'œuvre du concours à des constructeurs. Nous avons pris exemple dans le Vorarlberg (Les « Vorarlberger baukünstler », groupe d'architectes et de charpentiers autrichiens du Vorarlberg, Land le plus occidental d'Autriche, ont développé depuis le début des années 1980 une approche originale de la construction qui est maintenant considérée comme un modèle du développement durable dans la construction), ils ont là-bas un réseau local spécialisé dans la construction. Le mécanisme est basé sur un tissu associatif local. Il faut donc envisager de travailler localement aussi en France, en démarchant directement avec des artisans sans les gros groupes Eiffage, Vinci et Bouygues. Avec notre démarche, nous pouvons obtenir un chantier sec, propre.

Mais pourquoi 120 ans ? Quelle vie les bâtiments peuvent-ils avoir ? Les ruines ? Le recyclage ? Dans notre hypothèse, les jeunes ayant été dans la crèche du bâtiment sur le toit se retrouveront peut-être des vieux 70 ans plus tard dans le même bâtiment réhabilité. Quand ils partiront, l'immeuble sera démonté. Notre réflexion va donc beaucoup plus loin que le logement étudiant mais se fait sur l'ensemble du processus. Nous voulons voir le bâtiment comme un corps vivant : les architectes se disent tous pour le développement durable mais l'industrie ne suit pas. Charlotte Perriand a essayé, Prouvé aussi, mais le système économique va à l'encontre de cela.

LPR: Quand vous regardez maintenant en 2011 le projet de logement étudiant que vous avez réalisé à Annecy en 1991, quel regard portez-vous dessus ?

PR: C'était à l'époque plus un travail de plan masse, de rapport avec le paysage qu'on peut d'ailleurs rapporter au développement durable. Le contexte de lois des années 80 était tout à fait différent, les choses n'étaient pas normées. Votre génération verra ces normes comme une évidence ! Nous n'avions aucune préoccupation de développement durable, nous travaillions avec des théories des années 70. C'était beaucoup plus des filiations d'engagement, des postures.

LPR: Pour finir, que pensez-vous de la proposition de Valérie Pécresse de doubler le nombre de logements étudiants en France d'ici 2020, c'est-à-dire passer de 340 000 à 680 000 ?

PR: Je pense que c'est une obligation. Il est temps de le faire.