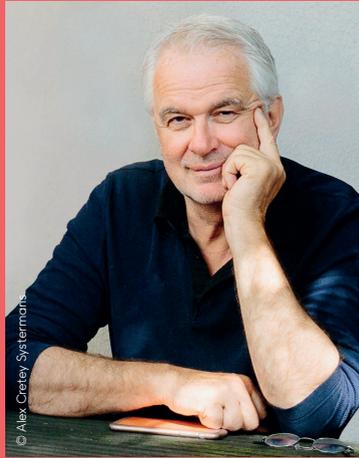




# Vadémécum

en faveur  
d'une architecture  
du logement  
collectif de qualité



© Alex Catey Systemans

François Leclercq



© Christophe Coudroy

Laurent Girometti

## Préface

La question essentielle de la qualité d'usage et d'habitabilité des logements collectifs est au cœur des préoccupations actuelles. Cette prise en compte place l'architecte et les CAUE au premier plan.

Le référentiel, cœur du rapport de la mission sur la qualité du logement, constitue à ce titre un cadre essentiel et un outil précieux.

Son intégration au Vadémécum de l'URCAUE IDF et du CROAIF, assure sa vocation première qui consiste à nourrir des démarches territorialisées et à s'inscrire dans une réflexion fine soucieuse des spécificités locales.

**Messieurs François Leclercq  
et Laurent Girometti**



# Vadémécum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité

*Dans la continuité du débat initié sous l'impulsion de Mme Emmanuelle Wargon, alors ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, l'Ordre des Architectes d'Île-de-France et l'Union régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France se sont réunis pour proposer une trame commune en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité.*

*Convaincus de l'utilité d'un document de travail territorialisé et fédérateur pour l'ensemble des acteurs, qu'il s'agisse d'élus, services instructeurs, promoteurs, architectes, bureaux d'études, entreprises*

***ce document détaille les conditions pour un processus vertueux, nécessaires pour une qualité du bâti attendue par les habitants.***

*Il est structuré en quatre parties :*

- 1/ Des études amont*
- 2/ Un cadre de vie vertueux*
- 3/ Un logement, des mesures*
- 4/ Des architectures concertées à toutes les phases du projet*

*Le document est conçu comme un guide à adapter en fonction des spécificités de chaque commune et de chaque territoire.*

*Les aspects liés au portage foncier et à l'encadrement des prix de vente des logements ne sont volontairement pas évoqués dans ce document. Ces sujets essentiels, transversaux et propres à chaque situation territoriale doivent cependant être abordés.*

*Ils compléteront la mise en place du Vadémécum afin d'éviter tout effet social contraire à l'ambition initiale.*

*De même, l'enjeu majeur de la reconversion de bureaux en logements est un travail que chaque territoire doit mener en parallèle. Un diagnostic précis identifiant les gisements d'immeubles de bureaux appropriés à la reconversion en logements pourra ainsi être effectué, au regard des possibilités et des opportunités de construction de logements neufs.*

# collectif



# 1. Des études amont

*Contribution URCAUE IDF/CROAIF*

*Les études amont ont pour objet d'ouvrir des pistes qualitatives et cohérentes sur une parcelle, définissant un gabarit et une emprise non dictés uniquement par le réglementaire. Ces études limitées à une définition de volumétries sont commandées de manière préalable par les collectivités ou les aménageurs. Bien que succinctes, elles nécessitent néanmoins l'expertise d'architectes-urbanistes expérimentés portant un regard affûté, qui intègre l'ensemble des problématiques tant contextuelles, urbaines, paysagères que réglementaires du projet.*

*Cette étude préalable devient une règle du jeu à la parcelle pour tous et favorise la définition première d'un bâti anticipant l'aménagement de logements qualitatifs. Le document reflétera les discussions avec les élus ainsi que les services et formulera les ambitions du projet, précisant les impondérables à prendre en compte dans l'opération à venir.*

*L'étude sera rémunérée dans la limite des seuils de publicité (l'article R.2122-8 du code de la commande publique) après sollicitation et comparaison de plusieurs offres (Rép. Ministérielle, JO Sénat du 4 février 2021) dans le respect des principes fondamentaux d'égalité de traitement des candidats, de liberté d'accès, de transparence et de traçabilité des procédures :*

- *choisir une offre répondant de manière pertinente au besoin,*
- *respecter le principe de bonne utilisation des deniers publics,*
- *ne pas contracter systématiquement avec un même prestataire lorsqu'il existe une pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre au besoin.*

*L'étude prendra notamment en compte les aspects ci-après :*

## → Principes d'intégration au contexte urbain

- Proposer un voire plusieurs plans de masse ainsi qu'une transcription volumétrique sensible.
- Au-delà d'une proposition traduisant une lecture uniquement réglementaire, cette étude prend en compte les avoisinants, l'ensoleillement, les vues et perspectives, le paysage. Une attention particulière devra être portée au rapport au sol et à la ligne de ciel dans un paysage urbain et paysager.

## → Un ancrage environnemental

- Intégrer la trame verte, bleue, et brune du territoire.
- Respecter au maximum la topographie, du sol au sous-sol, la géographie du site, le maintien de la pleine terre et des arbres de haute tige. Ne pas considérer 80 cm de terre au-dessus d'un parking comme étant de la pleine terre.

- Prendre en compte l'hydrologie présente sur le site, les sources.
- Respecter un équilibre d'assainissement avec les parcelles adjacentes avec une interdiction de rejet sur les avoisinants.
- Adapter la proposition structurelle du bâti en sous-sol dans le respect de la composition des terres.
- Proposer un nombre de niveaux de parking en sous-sol en adéquation avec la topographie et proposer éventuellement des alternatives de stationnement (mutualisation, etc).
- À l'échelle de l'îlot et non pas seulement du bâti, ménager des failles, des interstices afin d'améliorer la circulation de l'air.
- Considérer les zones à risque, zone PPRI, zones à fortes nuisances acoustiques notamment comme moteur d'innovation pour une architecture adaptée, pour des logements spécifiques et agréables au-delà du contexte contraint.

# études



→ **Prise en compte  
du contexte patrimonial**

- De façon générale, prendre en compte l'identité de la ville, ses singularités, son histoire urbaine et sociale, en s'inscrivant dans une continuité, et non en rupture.
- Si la parcelle se situe en Site Patrimonial Remarquable (SPR), intégrer dès la première esquisse le règlement du SPR.

Une rencontre au préalable avec l'architecte des bâtiments de France, élus et services des villes concernés sur les attendus du secteur est souhaitée dans les prémices du projet.

S'il y a, en dernier recours, intention de démolir, cette dernière doit être argumentée et justifiée par la réalisation d'un diagnostic de l'existant. Elle devra recueillir au préalable l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et la DRAC si besoin.

→ **Un dialogue avec l'espace  
public**

- Ménager des vues, des percées visuelles sur les intérieurs d'îlots, en particulier lorsque ces derniers sont végétalisés.

- Interface public/privé : traiter la limite, le seuil de l'immeuble, une mise à distance avec la rue qualitative, soit par un dispositif paysager, soit par une clôture en cohérence avec l'environnement et l'architecture.
- Permettre le passage de la faune et minimiser les nuisances nocturnes par un éclairage minime.
- Prendre en compte les mobilités existantes du territoire et intégrer les circulations douces en place, les prolonger dans l'aménagement avec l'emplacement des locaux vélos et autres dispositifs pour le stationnement temporaire.
- Prendre en compte les demandes collectives de covoiturage, et autres systèmes hybrides et les intégrer dans les propositions de stationnement en surface et en sous-sol.

## 2. Un cadre de vie vertueux

### Contribution URCAUE IDF/CROAIF

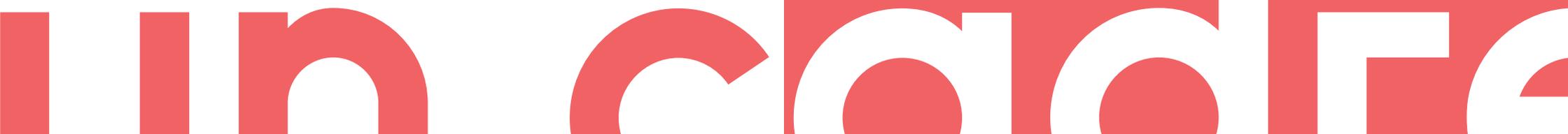
*La définition des usages partagés pour définir des lieux pour bien vivre ensemble, des espaces plus sensibles qui définissent pour autant une qualité du traitement des limites, des seuils entre espace public et espace privé, sont des points clés d'une intégration urbaine qui s'inscrit dans un temps long et pérenne.*

*C'est la garantie d'un projet adapté à l'évolution des programmes et des modes de vie, accepté dans son empreinte urbaine et paysagère.*

*Les différentes thématiques ci-après sont abordées dans le cadre du projet et peuvent être modulées en adéquation avec les territoires et les possibilités offertes par les PLU/PLUI.*

→ **Usages et pratiques  
des espaces partagés**

- Définir des espaces partagés, une programmation pour des espaces extérieurs. S'ils sont jardinés, un choix de gestion, de maintenance doivent être décrits et des équipements techniques fournis en conséquence dès la livraison du projet.
- Favoriser les rencontres en proposant des espaces partagés couplés de préférence aux espaces de déambulations.
- À l'échelle du quartier, recueillir des attendus quant aux espaces potentiellement mutualisables, en associant les comités de quartier avant le dépôt du permis de construire.





- Respecter un équilibre espace bâti / espace libre, au-delà du règlement d'urbanisme avec un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre autant que possible, favorisant des espaces de fraîcheur appropriables.
- Envisager la toiture terrasse lorsqu'elle est partagée comme un espace habité, au-delà d'un espace jardiné.
- Les notions de rangements, d'ombre, de protection au vent sont des conditions sine qua non à une bonne utilisation.

#### → Les rez-de-chaussée

- Dimensionner des équipements techniques permettant la réversibilité (gaines techniques et hauteur-sous-plafond en conséquence).

Dans ce sens, le choix constructif de l'immeuble et la hauteur des rez-de-chaussée (supérieure à 3.5m libres) ne doit pas entraver la modularité des espaces dans le temps en cas de changement d'usage.

- Définir l'emplacement en façade des enseignes lorsque le rez-de-chaussée est commercial dès le dépôt du permis de construire.

Pour qu'une occupation temporaire soit envisageable, la livraison d'une vitrine dès la livraison est souhaitée. Le traitement du rez-de-chaussée type « carreau plâtre » est donc proscrit.

- Le local vélo est positionné uniquement en rez-de-chaussée, de préférence en prise directe sur la rue ou dessertes de l'immeuble.

- Les locaux Ordures Ménagères et encombrants seront suffisamment dimensionnés pour s'adapter notamment aux futures réglementations concernant la gestion des déchets.

#### → Stationnement

- Permettre la location ou la vente de stationnements souterrains des logements sociaux au voisinage et aux commerces en créant des entrées et sorties adhoc.

#### → Les circulations communes

- Les halls sont suffisamment dimensionnés, éclairés naturellement.
- Les paliers sont autant que possible éclairés naturellement, avec des surfaces généreuses pour permettre des appropriations collectives.

Ils desservent au maximum 6 logements.

#### → Une architecture, support du vivant

- Inventorier en amont du projet les éléments de biodiversité déjà présents sur la parcelle et penser à leur préservation.
- Intégrer une biodiversité, une flore répertoriée localement et permettre leur bonne intégration et persistance.
- Permettre une architecture et un traitement d'espaces libres et appropriés comme support d'une faune locale (nichoirs, abris, corridors).

#### → Une architecture bas-carbone

- Se situer dans une logique de compensation carbone.
- Mettre en œuvre des matériaux pérennes, bas-carbone, pour la structure, les bardages et l'isolation.
- Utiliser des matériaux à dominante claire, réverbérants, afin de ne pas augmenter le phénomène d'îlot de chaleur.
- Privilégier des matériaux de réemploi issus de filières éco-responsables et de proximité. Un diagnostic de réemploi et de déconstruction si une démolition est envisagée doit être réalisé.
- Mettre en place des dispositifs d'occultation pour le confort d'été notamment, qualitatifs et pérennes et au-delà de la réponse peu satisfaisante du volet roulant.



# 3. Un logement, des mesures

Contribution: URCAUE IDF/CROAIF

D'après le rapport de la mission sur la qualité du logement : Référentiel du logement de qualité (L.Girometti-F.Leclercq) concernant les « Surfaces et volumes ».

Cette partie du document définit les surfaces et dimensionnements minimaux à respecter.

**La question de la répartition des typologies de logements et de leur diversité au sein d'une même opération est laissée à l'appréciation des élus afin de mieux correspondre aux attentes et aux spécificités de chaque territoire.**

La singularité souhaitée pour chaque opération, la réflexion sur l'évolution possible du logement, son adaptabilité dans le temps est un sujet majeur à prendre en compte.

## Surfaces et Volumes

### → Surfaces

Deux méthodes peuvent être envisagées pour déterminer les surfaces minimales :

- Selon la surface globale minimale par type,
- Avec décomposition des surfaces minimales par pièces de vie.

### → Surfaces globales minimales

- T1 : 28 m<sup>2</sup>
- T2 : 45 m<sup>2</sup>
- T3 : 62 m<sup>2</sup>
- T4 : 79 m<sup>2</sup>
- T5 : 96 m<sup>2</sup>

### → Surfaces par pièces

Couple séjour-cuisine :

- T1 : 23 m<sup>2</sup>
- T2 : 25 m<sup>2</sup>
- T3 : 27 m<sup>2</sup>
- T4 : 29 m<sup>2</sup>
- T5 : 31 m<sup>2</sup>

Chambre :

Surface minimale par chambre : 10,5 m<sup>2</sup>

### → Volumes

Hauteur sous-plafond : 2,70 m  
Selon adaptation au PLU(i) et sauf parcelle spécifique.

### → Rangements

5% de la surface globale du logement (en plus des rangements annexes extérieurs ci-après).

Recommandation :

- Favoriser les rangements annexes et extérieurs (cave, cellier de palier, rangements intégrés sur loggias).

## Luminosité et rapport à l'extérieur

### → Double orientation / « Traversabilité »

- Systématique à partir du T3,
- T1 et T2 : prévoir des systèmes favorisant une bonne ventilation naturelle du logement.

### → Accès à la lumière et à la ventilation

- Cuisines éclairées et ventilées naturellement, séparables à partir du T3,
- Salles de bain éclairées quand cela est possible.

Recommandations :

- Étudier prioritairement les systèmes d'ouverture et d'occlusion en fonction des orientations, des enjeux de ventilation naturelle.



- La notion de «meublabilité», c'est à dire un linéaire minimum de murs intérieurs libérés pour bien meubler son logement doit être étudiée.
- «Un plan habité» pour chaque typologie de logement peut être demandé pour en faire la démonstration.

#### → Espace extérieur

- Systématiser les prolongements extérieurs,
- Une profondeur minimale : 1,40 m selon possibilités offertes par le PLU(i) à adapter selon le contexte local et les possibilités admises par le PLU,
- Des surfaces minimales :
  - T1/T2 : 3m<sup>2</sup>
  - T3 : 5m<sup>2</sup>
  - T4 : 7m<sup>2</sup>
  - T5 : 9m<sup>2</sup>

### Mutabilité - Évolutivité

#### → Principes constructifs

- Favoriser les structures ponctuelles (poteaux-poutres) afin de minimiser les voiles intérieurs contraignant la flexibilité de l'aménagement intérieur.

- Proposer des dispositifs techniques et architecturaux permettant une mutabilité des logements et des possibilités de transformations aisées selon les évolutions des usages et de la composition des ménages occupants (doubles accès, sécabilité, «pièce en plus»).

## 4. Des architectures concertées à toutes les phases du projet

Contribution URCAUE IDF/CROAIF

### La commande

#### → Consultation/choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Organiser une consultation rémunérée sur la base d'une faisabilité pré-opérationnelle, une capacité «désirée», contextuelle, la même pour tous les opérateurs (voir chapitre 1).

Les livrables de la consultation seront adaptés à la prime.

La prime de concours sera définie de manière commune afin que le travail fourni par les concurrents puisse être jugé sur les mêmes bases.

#### → Mise en place d'un jury

Au moins 1/3 des membres sera composé d'architectes (un architecte, un architecte conseil CAUE ou ACE, un architecte CROAIF, un paysagiste, un architecte-urbaniste ayant élaboré la faisabilité.).

En plus des élus, la composition du jury reste ouverte et intégrera suivant les cas et les besoins du projet un représentant du comité de quartier concerné, un écologue, un paysagiste, etc.

#### → Attribution d'une mission complète

Afin d'assurer une cohérence globale du projet, la mission complète confiée à l'architecte est un préalable.



#### Recommandation :

*La négociation du contrat entre l'architecte et le promoteur pourra s'effectuer sur la base du contrat type de l'Ordre des architectes. La mission de l'architecte doit inclure la mission de coordination des différents partenaires ainsi que l'économie du projet.*

### La relation avec le service urbanisme et les élus

Ce travail d'accompagnement peut être réalisé avec les architectes-conseils des CAUE.

- Le porter à connaissance, la transmission de ce présent Vadémécum aux notaires, aux propriétaires privés, aux agences immobilières, à l'ensemble des services de la Ville et aux élus participent à la bonne diffusion des attendus concernant le projet en faveur d'une qualité du logement collectif pour tous.

- Une pré-commission de permis avec le CAUE et l'architecte des bâtiments de France si concerné est envisageable afin de s'inscrire dans un temps d'instruction plus constructif.

- Un comité de suivi des projets (CAUE + services + élus) pour la validation des échantillons de matériaux, la validation des prototypes de façade, avant la signature des marchés est souhaitable.

- La programmation au préalable des rez-de-chaussée, la définition du type de logements programmés, doit se faire en concertation et au préalable avec les services de la ville, les élus, éventuellement les comités de quartiers et autres acteurs associatifs.

### La gestion du chantier

- Des documents référents indispensables et préalables à l'ouverture du chantier sont incontournables : un référent préventif, un plan d'installation (PIC) : Clôture, plan du chantier,

demande d'installation d'une grue, plan des flux piétons temporaires.

- Un repérage des arbres conservés, une protection des arbres de hautes tiges et un périmètre de protection racinaire suffisant pendant toute la durée du chantier doit être exigé.

- Le chantier, ses accès, ses abords doivent être régulièrement nettoyés afin de maintenir le domaine public propre et sécurisé.

- Une information à destination des riverains, des conseils de quartiers.

Un certain nombre de dispositifs pour assurer la bonne gestion relationnelle pendant le temps des travaux doit être mis en place : boîte aux lettres accessible et interlocuteurs identifiés, périmètre du chantier traité qualitativement, circulations piétonnes alternatives viables pour assurer une bonne sécurité, panneau informatif avec perspectives du projet et informations sur les ambitions architecturales et environnementales à afficher.

### La réception, la livraison, l'installation des habitants

- L'accompagnement de la future copropriété privée, la passation du syndic provisoire au syndic définitif sont des moments importants à prendre en compte par le maître d'ouvrage.

À sa charge, il peut organiser **une pré-réception, une réunion d'information** avec les futurs occupants sur le fonctionnement de la copropriété, explicitant le rôle de chacun.

- Un livret d'accueil pour les futurs habitants peut accompagner l'emménagement avec des informations relatives à la construction, la gestion énergétique du bâti, le bon usage des équipements techniques et des espaces collectifs.



## Suivi et retours d'expériences

- Dans le cadre de l'Observatoire de la qualité du logement en Île-de-France, de l'Union régionale des CAUE d'IDF, un retour sur les expériences permettra de réaliser un point régulier sur les points d'amélioration. Un accompagnement complet des collectivités inscrira ainsi la démarche dans un cycle vertueux de l'ensemble du processus.



## Vadémécum

en faveur  
d'une architecture  
du logement  
collectif de qualité

## Contact

→ **Ordre des architectes d'Île-de-France**

148 rue du Faubourg Saint Martin – 75010 Paris

01 53 26 10 60

[contact@croaif.org](mailto:contact@croaif.org)

[www.architectes-idf.org](http://www.architectes-idf.org)



→ **Union Régionale des CAUE d'Île-de-France**

155 Av. Jean Lolive – 93500 Pantin

01 48 32 40 81

[contact@caue-idf.fr](mailto:contact@caue-idf.fr)

<https://www.caue-idf.fr>

